

## ORDENANZA N°6720

**Artículo 1°.-** Sustitúyense los artículos 1°, 2° de la ordenanza, 4628 y el artículo 33° de la ordenanza 5253 por norma contenida en el siguiente artículo.

**Artículo 2.º- ADMISION MINIMA DE UNA UNIDAD FAMILIAR EN CADA PARCELA DEL PARTIDO.**Las parcelas existentes en el Partido de General Pueyrredon antes de la fecha veinticinco de marzo de mil novecientos ochenta, cuyas dimensiones sean inferiores a las exigidas para nuevas subdivisiones (según los distritos) a partir del Código de Ordenamiento Territorial, podrán recibir 1a edificación de una vivienda unifamiliar sin limitaciones de densidad.Para "familia numerosa" según designación laboral,dispondrá de un siete por ciento t7%) en F.O.T. adicional. La franquicia no comprende: a) Los casos de vivienda complementaria de industria o aquellas a que se refiere el artículo 22°de la ordenanza 6403 para construir sobre edificios con F.O.S. superado b) Los distritos industriales con uso residencial incompatible.

**Artículo 3°.- LOCAL COMPLEMENTARIO COMERCIAL O DE SERVICIOS.**En los casos a que se refiere el artículo 2° y en todas las parcelas que con dimensiones reglamentarias provengan de las subdivisiones posteriores al 25 de marzo de mil novecientos ochenta (quedan excluidos los R7, R7a, IP1 e I2), se podrá construir ade más de vivienda unifamiliar, un local para comercio o servicios que no exceda los veinte metros cuadrados (20 m2.) al que se considerará complementario de aquella. 3.1. Las limitaciones de superficie estarán dadas en todos los casos por el F.O.S. y F.O.T del correspondiente distrito. 3.2. En los distritos R5, R6 y R8 no podrán construirse ni ampliarse locales comerciales o de servicios,que sean mayores a losveinte metros cuadrados (20m2) salvo en los casos previstos correspondientes a Vías Clasificadas.

**Artículo 4.º- USOS MIXTOS EN VIAS CLASIFICADAS.**En las Vías Clasicadas,siempre que se respete el F.O.T. del Distrito podrá optarse por los porcentajes más convenientes al solicitante para ser aplicados al uso residencial y al de la actividad económica, siempre que ésta no supere los cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450m2)cubiertos.Unicamente puede superarse este tope cuando la Vía Clasificada se superpone con un distrito en que tal uso no está limitado en superficie.

**Artículo 5.º- Sustitúyese el artículo 30° de la Ordenanza 5253, relativo a tipologías segun condiciones de parcela, para los siguientes Distritos:** R1, R2, R3, R3a,R4,R5,C1, C1a,Cle,C2^C3,E1,E2,E4.

5.1. Para parcelas cuyo ancho sea de hasta diecisiete metros inclusive (según mensura), se admitirá cualquier tipología.

5.2. Para parcelas de medidas superiores a diecisiete metros hasta los veinticinco metros inclusive (según mensura) corresponderán las siguientes tipologías.

5.2.1.Entre medianeras,si ambos linderos existentes poseen medianeras construídas, en la medida que no excede a éstas y no genere nuevas medianeras expuestas.

5.2.2.Semiperímetro libre, si un lindero posee medianera existente a la cual se adosa y en la medida que no excede a ésta ni genere nueva medianera expuesta.

Z Esta tipología puede asumirse voluntariamente,aún cuando ambas medianeras linderas estén construídas.

5.2.3. Perímetro libre,cuando ningún lindero existente tenga medianera edificada.(Puede asumirse voluntariamente aún cuando ambas medianeras estén construídas).

5.3. Para parcelas superiores a los veinticinco metros (25m) de ancho según mensura, se admitirá exclusivamente perímetro libre, haya o no medianeras construïdas adyacentes.

5.4. Los lotes de esquina cumplirán las condiciones arriba indicadas en cada uno de sus frentes.(Ver gráficos correspondientes a los artículos 5.2.1., 5.2.2. y 5.2.3. en el Anexo I).

5.5. Debe entenderse que en aquellos distritos con retiro de frente obligatorio para cualquier tipología, se mantendrá siempre el retiro exigido por la característica del distrito,cualquiera sea su tipología.

5.6. En los Distritos R5 y E2 por razones de generalización de normas, mantendrá en adelante un retiro de frente de tres metros (3 m) salvo cuando se trate de cubrir medianera existente.

**Artículo 6°- Sustitúyese el artículo 30 de la Ordenanza 5253, relativo a tipologias segun condiciones de parcela,para los siguientes Distritos:** R6, R7, R7a,R8,C4,E5, E5a,E5b.

6.1. Para parcelas cuyo ancho sea de hasta doce metros con cincuenta (12,50 m.) inclusive (según mensura),se admitirá cualquier tipología.

6.2. Para parcelas de medidas superiores a doce metros con cinco cuenta (12,50 m) hasta diecisiete metros (17 m.) inclusive (según mensura) corresponderán las siguientes tipologías:  
X

6.2.1. Entre medianeras, si ambos linderos existentes poseen medianeras construidas, en la medida que no excede a éstas y no genere nuevas medianeras expuestas.

6.2.2. Semiperímetro libre, si un lindero posee medianera existente a la cual se adosa y en la medida que no excede a ésta ni genere nueva medianera expuesta. Esta tipología puede asumirse voluntariamente, aún cuando ambas medianeras linderas estén construidas.

6.2.3. Perímetro libre, cuando ningún lindero existente tenga medianera edificada. (Puede asumirse voluntariamente aún cuando ambas medianeras estén construidas).

6.3. Para parcelas superiores a los diecisiete metros (17 m.) de ancho (según mensura) se admitirá exclusivamente perímetro libre, haya o no medianeras construidas adyacentes.

6.4. Los lotes de esquina cumplirán las condiciones arriba indicadas en cada uno de sus frentes. (Ver gráficos correspondientes a los artículos 6.2.1, 6.2.2. y 6.2.3. en Anexo II). 6.5. Debe entenderse que en aquellos distritos con retiro de frente obligatorio para cualquier tipología, se mantendrá / siempre el retiro exigido por la característica del distrito.

**Artículo 7.º**- Derógase el artículo 3º de la Ordenanza 4629.

**Artículo 8.º**- Facúltase al Departamento Ejecutivo a sustituir las menciones que sobre las anteriores condiciones de parcelas se hacía en las normas específicas de cada Distrito, por las que surgen de los artículos 5 y 6 de esta Ordenanza.

**Artículo 9.º**- Derógase la Ordenanza 4844 y sustitúyense los artículos 15º de la Ordenanza 5253 , 25º y 26º de la Ordenanza 5934 por el siguiente artículo.

**Artículo 10º- CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS EN EL CENTRO LIBRE DE MANZANA.** En el espacio destinado a centro libre de manzana se admitirán construcciones para los usos admisibles en el distrito y para actividades artesanales estrictamente familiares (en declaración jurada) excluidas las comerciales con atención de público.

10.1. Superficie máxima cinco por ciento (5%) de la superficie del terreno, en relación de lados comprendida entre 1 y 1,5. Esta superficie será computable en el F.O.S. y F.O.T. reglamentarios. Altura máxima de la medianera: dos metros con noventa centímetros (2,90 m.) medidos desde el terreno natural hasta el borde de la carga de la medianera. Esta altura sólo podrá ser superada por los triángulos de los mojinetes. Similares alturas deberán ser respetadas aún cuando la construcción no se adose a medianera.

10.2. Las construcciones del artículo 10, podrán tener una de sus paredes sobre el eje medianero del contrafrente, observando retiros obligatorios de 3,15 m. en relación a los ejes laterales. Quedará exento de esta obligación quien aproveche para adosar su construcción en medianera de edificio vecino existente, siempre que no genere nueva medianera en planta y en corte.

Si los paramentos que dan a la medianera del contrafrente no contiene aberturas reglamentarias para asegurar la iluminación y ventilación obligatorias, su alejamiento voluntario del eje responderá a la fórmula  $d = h$  con retiro mínimo de 1 m. Si el retiro resultase menor de 3,15 m. las ventanas (de tenerlas) quedarán por encima de los dos metros sobre el nivel de piso.

10.3. Piscinas y natatorios pueden construirse en todo el centro libre de manzana bajo la condición de que su paramento contenedor del agua diste no menos de 1,15 m. del eje medianero.

**Artículo 11º- Sustitúyense las definiciones que de líneas divisorias y de las tipologías edilicias de perímetro libre, semiperímetro libre y volumen edificable hace la Ordenanza 4514 , en sus artículos 1.2.1.2., 1.2.1.3, 4.3.9, 4.4.1 y 4.5.1. por las siguientes:**

11.1.1. LINEA DIVISORIA: Cualquiera de las líneas que deslinde y limitan un predio de los vecinos o de la vía / pública.

11.1.2. LINEA DIVISORIA DE FREnte O LINEA MUNICIPAL (L.M.): Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por Municipalidad para la futura vía pública.

11.1.3. LINEA DIVISORIA LATERAL: La que intersecta la Línea Municipal y la Línea Divisoria de Fondo.

11.1.4. LINEA DIVISORIA DE FONDO: La correspondiente al o a los lados opuestos a la divisoria de frente que coincide con la Línea Municipal de la parcela.

11.1.5. LINEA DE EDIFICACION (L.E.): La que limita el área edificable de la parcela en el frente o próxima al frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea Municipal, salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.

H 11.2.1. DEFINICION DE PERIMETRO LIBRE: Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de esta tipología los edificios cuyos parámetros estén retirados de la línea divisoria de la parcela con respecto a los linderos de la manzana y a la vía pública (Línea Municipal.) Sólo podrán llegar hasta las líneas divisorias los basamentos cuando las normas específicas del distrito así lo autoricen.

11.2.2. DEFINICION DE SEMIPERIMETRO LIBRE: Quedan comprendidos dentro de las disposiciones de esta tipología los edificios cuando no tratándose de un edificio entre medianeras, uno o más de sus parámetros no se retire de la línea divisoria de parcela, ya se trate de las líneas divisorias de parcela (ejes medianeros) o

de la vía / pública (Línea Municipal). Sólo podrán llegar hasta las líneas divisorias laterales, los basamentos cuando las normas específicas del distrito así lo autoricen.

**Artículo 12.<sup>º</sup>**- La superficie ocupada por la planta correspondiente a la cota de parcela de los Distritos C1, Cl a y C1e respetando el F.O.S 0,6 podrá distribuirse según las necesidades del proyectista con abstracción de la línea de frente interno (L.F.I.).

**Artículo 13.<sup>º</sup>**- La flexibilidad contenida en el artículo 12<sup>º</sup> solo podrá aplicarse hasta las alturas que el Código de Ordenamiento Territorial estipula para los basamentos de dichos distritos, ampliándose un cincuenta por ciento (50%) de altura adicional distante tres metros de las medianeras laterales.

**Artículo 14<sup>º</sup>.**- A partir de las alturas consignadas en el artículo 13<sup>º</sup> deberá recuperarse el perfil en planta correspondiente al perímetro edificable, con la expresa mención a que, al acogerse a los beneficios del artículo 12.<sup>º</sup> se perderá en cada planta la ocupación correspondiente a la proyección sobre la superficie libre de la planta a nivel cota de parcela.

**Artículo 15<sup>º</sup>.**- El Departamento Ejecutivo dispondrá la realización del texto ordenado de las ordenanzas nros. 4514, 46286, 4629, 5253 y 5934.

**Artículo 16.<sup>º</sup>**- Comuníquese, etc.-

**Palazzo**

B.M. 1286 p. 90 (20/03/1986)

**Sirochinsky**