

ORDENANZA N°7009

DEFINICIONES DE TERMINOS TECNICOS

Artículo 1º - (1.3.1 COT corregido)Sustitúyese y agrégase en el Art. 1.2.1.1. inc. a de la Ordenanza N° 4514 lassiguientes definiciones:

AMPLIAR: Modificar un edificio aumentando la superficie y el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva existente;modificar una actividad agregando rubros no incorporados en el anterior uso del suelo agregando rubros no incorporados en el anterior uso del suelo registrado. En los dos últimos casos la ampliación puede producirse con o sin ampliación edilicia.

RECONSTRUIR Edificar de nuevo en el mismo lugar conservando el diseño y restituyendo los elementos constructivos a su estado original. Rehacer una instalación deteriorada.

REFORMAR: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin modificar su capacidad productiva.

REQUISITOS DE USO: Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos del suelo que se permite implantar para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar la fluidez del tránsito.

REQUISITOS FALTANTES EN USO PERMITIDO: Aquellos propios del uso del suelo asignado que por no cumplirse total o parcialmente, determinan el no otorgamiento del uso solicitado.

TRANSFORMAR: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso y destino pero sin ampliar.

UNIDAD DE USO: Ambito compuesto de uno o mas locales que admite un uso funcionalmente independiente por ejemplo: departamento local comercial etc. cada uno con los mínimos locales complementarios propios o comunes sin los cuales no se concibe su función.

USO: En un inmueble es la función o actividad para la cual el terreno y el edificio o instalación asentada; en aquel han sido destinados ocupados, diseñados, construidos, utilizados y mantenidos.

USO COMPLEMENTARIO: El destinado satisfacer dentro de la misma parcela funciones accesorias que complementan el desarrollo del uso principal mejorándolo.

USO CODICIONAADO: EL que esta sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño de potencia instalada de transitoriedad de subsistencia de requisitos complementarios, de comportamiento en el desarrollo de la actividad, etc según las normas del distrito a que pertenece.

USO NO CONFORME : Cualquier actividad que se desarrolle con autorización municipal de acuerdo a las normas del momento de su habilitación pero que no cumpla con las nuevas normas que resulten aplicables en el momento del vencimiento de aquella o de una ampliación o enajenación.

USO PERMITIDO: El que puede implementarse en un distrito según la prescripciones de estas normas.

USO PROHIBIDO: El que por sus características no es compatible con el carácter urbanístico asignado al distrito.

Artículo 2º - (1 3.3) Sustituye en el Artículo 1º de la Ordenanza 5253/82 por el siguiente texto:

COTA DE PARCELA:Punto ideal que resulta como promedio de las costa de los puntos en que dos planos perpendiculares entre sí (uno de ellos paralelo al lado mayor del lote, ambos pasando por el baricentro de éste) cortan a las líneas municipales. Si esta cota así definida resultará inferior a la cota más alta del lote sobre la Línea Municipal se adoptará como cota de parcela a esta última. Si así lo exigiese la autoridad Municipal por estar en juego alguna norma crítica para el proyecto, será determinada por profesional habilitado en mensura y nivelación .

Artículo 3º - Sustituyese del articulo 1.2.1.2 de la Ordenanza 4514/73 los párrafos correspondientes a los títulos que se mencionan, por los textos que siguen:

LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA U OCHAVA: Linea determinada para delimitar la via pública en las esquinas, que vincula entre si a las dos lineas municipales. Esta linea, llamada ochava, será perpendicular a la bisectriz de ese ángulo y no medirá menos de cuatro metros con venticuatro centímetros, (4,24 m.).

VIA PUBLICA: Toda autopista, avenida, bulevar, calle, callejón, cul de sac, camino, pasaje, ruta, senda o paso, abiertos al tránsito peatonal o vehicular que pertenecen al dominio nacional, provincial o municipal.

Artículo 4° - (1 3.4.) Sustitúyese en el Art. 1.2.1.3. de la Ordenanza 4514/79 los párrafos correspondientes a los títulos que se mencionan por los textos que siguen y agrégase las siguientes definiciones:

ALTURA DE LA FACHADA: Medida vertical de la fachada tomada sobre la Línea Municipal o la Línea de Edificación, a partir de la cota de parcela, hasta el borde superior del parapeto o carga perimetral.

BASAMENTO: Parte del edificio construida en el nivel de terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados y retirados del mismo edificio. No se concibe basamento en tanto falte el edificio sobreelevado con sus retiros, que dé razón a su existencia. La relación mínima de altura entre basamento y cuerpo retirado sobreelevado será de uno a dos. ($< 0,5$) respectivamente.

CENTRO LIBRE DE MANZANA: Superficie no edificable, del nivel del terreno o cota de parcela destinada a espacio verde forestable, definidos por las líneas de frente interno o de edificación interna, según corresponda por tipología. Se eximen de la prohibición de edificar sobre esta superficie las construcciones descritas en el Art. 10°, 12° y 13° de la Ordenanza 6720. Se complementa volumétricamente con la noción de espacio libre de manzana.

EDIFICIO DE BASAMENTO Y TORRE: Cuando se desee optar por una tipología con basamento, la que deberá alcanzar las líneas divisorias de frente (L.M.), divisorias laterales (E.M.) y podrá alcanzar la de frente interno (L.F.I.); éste deberá coronarse con una torre o edificio retirado de ambos ejes laterales cuyos retiros de la L.M. y de la L.F.I. serán optativos. La altura total será igual a la del plano límite del distrito correspondiente adicionado de igual medida que la altura admitida para el basamento.

ESPACIO LIBRE DE MANZANA: Espacio aéreo interior de la manzana, limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno o las líneas de edificación internas, que debe reservarse libre de edificación según la tipología adoptada.

ESPACIO LIBRE URBANO: Espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad que permite lograr las condiciones de iluminación y ventilación, asoleamiento, privacidad, visual a exterior, y a otros factores concernientes a la calidad ambiental que son requeridos por la Municipalidad para que los locales puedan ser habitables.

FACHADA PRINCIPAL: Proyección hacia la vía pública del volumen exterior de un edificio sobre un plano vertical paralelo a la línea municipal.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN INTERNA (L.E.I.): Traza del plano vertical que sirve para limitar el espacio libre de manzana para los edificios entre medianeras, de semiperímetro libre y para las torres. Es compensable en base a necesidades de diseño y a hechos existentes, no rebasando nunca la línea de frente interno (L.F.I.). Se compensa balanceando superficies internas y externas a la L.E.

LÍNEA DE FRENTE INTERNO (L.F.I.): Traza del plano vertical que sirve para limitar el espacio libre de manzana para los edificios de perímetro libre, para los entre medianeras retirados del frente y para los basamentos. Limita definitivamente la edificación interna permitida en la parcela para el perímetro edificado en forma análoga a la Línea Municipal y como tal, no es compensable. Subsisten las salvedades otorgadas por el Artículo 10°, 12° y 13° de la Ordenanza 6720.

LÍNEA DE RETIRO LATERAL (L.R.L.):

Traza del plano que limita lateralmente la edificación en relación a los ejes medianeros, de acuerdo a las fórmulas usuales.

PATIO AUXILIAR: Es aquel al cual pueden ventilar locales no habitables, Como cocinas, lavaderos, halles, baños, corredores, antecámaras y vestidores.

PLANO LÍMITE Plano virtual que limita la altura permitida del edificio. Puede ser superado solamente por hall de acceso a azotea, lavadero, sala de máquina de ascensores y parapetos o cargas reglamentarias hasta seis metros de altura tope; superados solo por tanque de agua, conductos, balizas y antenas.

VOLUMEN NO CONFORME El volumen edificado antes de la norma vigente en un determinado momento.

VOLUMEN FUERA DE PERFIL Es el volumen edificado o proyectado excediendo el perfil máximo que, en dos sentidos perpendiculares y en su altura está admitido por las reglas del COT.

Artículo 5° - Sustitúyese el Art. 1° de la Ordenanza 5988/84 por el siguiente texto:

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT) Coeficiente que, multiplicado por la superficie de la parcela, determina la superficie cubierta total máxima edificable, la que puede ser adicionada con la superficie de aquellos locales no computables según las propias normas del COT.

Artículo 6° - Sustitúyese el Artículo 11 inc 2.1 de la Ordenanza 6720/86 por el siguiente texto:

EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE Quedan comprendidos dentro de las disposiciones de esta tipología los edificios: cuyos parámetros estén retirados de las líneas divisorias de la parcela con respecto de los linderos de la manzana y a la vía pública (Línea Municipal). Para esta tipología no

valdrá ninguna exención sobre los retiros exigidos para el distrito, basada en antecedentes de los linderos.

Artículo 7º - Sustitúyese del Artículo 1 de la Ordenanza N° 4531 la definición de Planta Libre por el siguiente texto:

PLANTA LIBRE: La totalidad de la superficie de una planta del edificio, ubicada en cualquier nivel, con frente y contrafrente (como mínimo) abiertos y que no constituye ningún tipo de local habitable.

Artículo 8º - (1.3.6) SUSTANCIAS PELIGROSAS: Aquellas que por su toxicidad, inflamabilidad y explosividad no deben ser almacenadas o manipuladas en distritos residenciales, salvo en las cantidades apropiadas para su utilización doméstica en los envases originales.

Artículo 9º - (2.5) Sustitúyase el inc. 5 del Artículo 3 de la Ordenanza 4514/79 correspondiente a los títulos que siguen por el siguiente texto:

CESIONES: Al crearse o ampliarse, áreas y zonas urbanas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al fisco municipal las superficies destinadas a espacio circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo a lo prescripto en la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del suelo (Ley 8912), Provincia de Buenos Aires y Decreto Reglamentario N° 1549/83 Art. 1º). (Ley Provincial 9533).

Artículo 10º - (2.6.2) Sustitúyese el inciso 6.2 del Artículo 3; de la Ordenanza 4514/79 por el siguiente texto:

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Se entiende por equipamiento comunitario a las edificaciones o instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia social, de salud, educación, aprovisionamiento, cultura, administración pública, recreación, seguridad, comunicaciones y transportes.

En Cada caso la autoridad da aplicación fijará los requerimientos mínimos que estarán en relación con las dimensiones y funciones del área o zona de que se trate

Artículo 11º - (1.3.4.) Agrégase en al Art. 1.2.1.3. de la Ordenanza 4514/79 la definición de Línea Retiro de Fondo:

LÍNEA DE RETIRO DE FONDO: Es la traza virtual del plano que paralela a la línea de fondo o eje medianero del contrafrente, defina el perímetro edificable dentro de cada parcela en los distritos en que no se determina Línea de Frente Interno o en los casos en que la irregularidad de la parcela exija la aplicación de la fórmula de retiro de fondo.

AREA DESCUBIERTA ENTRE VOLUMENES
EDIFICADOS

Artículo 12º - (3.1.1.3.) Sustitúyese al Artículo 3.1.1.3. de la Ordenanza 4514/79 por el siguiente texto:

PATIOS APENDICULARES DEL ESPACIO URBANO: (ver gráfico 3.1.1.3). Se consideran extensiones del espacio urbano aquellos patios apendiculares abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio (Espacio de vía pública o libre de manzana). La abertura (a) de unión con el espacio urbano deberá ser igual o mayor que la profundidad (p) del patio y no podrá ser inferior a cuatro (4) metros. Debe cumplirse la fórmula $a \geq p \geq h/4$ m.

Artículo 13º - (3.1.2.1) Sustitúyese el Artículo 4.1.2.1 de la Ordenanza 4514/79 por el siguiente texto: CARACTER Y DIMENSIONES DE LOS PATIOS ASIMILABLES A ESPACIO URBANO: Los lados de los patios asimilables a espacio urbano deberán dimensionarse según la altura de los paramentos que rodean el área descubierta de acuerdo a la siguiente relación:

$d \geq h/1,5$

siendo (h) la altura de los paramentos y (d) la distancia entre ellos que será constante en toda la altura del patio. En casos de paramentos de diferentes alturas de ambos paramentos enfrentados siempre que no sean inferiores a cuatro (4) metros.

La superficie del patio será igual al producto de la dimensión de sus lados uno de los lados podrá reducirse hasta un 20% no pudiendo ser nunca menor de cuatro (4) metros y siempre que el otro lado se aumente en proporción tal que no modifique la superficie requerida. Se admitirá paramentos curvos siempre que se respete la misma relación en la cual la dimensión (h) corresponde a la generatriz de la superficie cilíndrica resultante (ver gráfico 3.1.2.1.)

$d1 \geq 4m. \Rightarrow d2 - 20\%$

$S \geq 16 m^2$

Artículo 14 - (3.1.3.1) Sustitúyese el Artículo 4.1.3.1 de la Ordenanza 4514/79 por el siguiente texto:
CARACTER Y DIMENSIONES DE LOS PATIOS AUXILIARES: Los lados de los patios auxiliares deberán dimensionarse según la altura de los paramentos que rodean el área descubierta de acuerdo con la siguiente relación:

$$d \geq h/5 \quad \geq 2,50$$
$$S \geq 6,25 \text{ m}^2$$

siendo (h) la altura de los paramentos y (d) la distancia que debe existir entre paramentos enfrentados la que será constante en toda la altura del patio. En caso de paramentos de diferente altura de valor de (h) será igual a la semisuma de las alturas de ambos paramentos. La superficie del patio será el producto de la dimensión de sus lados, el lado menor del mismo podrá reducirse hasta en un 20% siempre que el mayor se incremente de modo tal que no se modifique la superficie requerida no pudiendo ser nunca menos de 2,50 m.

Se admitirá paramentos curvos siempre que se respete la misma relación en la cual la dimensión (h) corresponde a la generatriz de la superficie cilíndrica resultante $d1 \geq 2,5 \text{ m}$. $\geq d2 - 20\%$

Artículo 15° - (3.1.3.3) Derógase el inc e) del artículo 16° de la Ordenanza N° 5988.

NORMAS COMUNES A TODAS LAS AREAS DESCUBIERTAS

Artículo 16° - (3.1.4.1) Sustitúyese el Artículo 4.1.4.1 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto
FORMA DE MEDIR LAS AREAS DESCUBIERTAS

(ver gráfico 3.1.4.1) Las dimensiones de las áreas descubiertas que contengan losas salientes o aleros se determinan a partir de la proyección horizontal de voladizos cuya saliente sea mayor que 0,50 m. En el caso de que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela la medida de la distancia:(d) se tomará desde un paramento virtual distante 0,15 m del eje divisorio entre las parcelas, y la altura considerada será la del plano límite del distrito cuando no existan edificios mas altos. Cuando en un área descubierta se ubique una escalera abierta, podrá computarse como área descubierta también la mitad de su superficie a los efectos de las superficies mínimas de dichas áreas
Pacios de forma irregular: ver Art. 4.3.3.3

Artículo 17° - (3.1.4.3) Sustitúyese el Art 4.1.4.3 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto:
PROHIBICIONES RELATIVAS A LAS AREAS DESCUBIERTAS: Las áreas descubiertas que constituyen espacio libre urbano, patio apendicular del espacio urbano, patio asimilable a espacio urbano y los patios auxiliares, o extensiones apendiculares en los patios auxiliares, no podrán cubrirse con elementos fijos o con claraboyas vidriadas corredizas Sólo se permiten los toldos plegables de tela.

Artículo 18° - (3 1.4.4) Derógase el Art 5° de la Ordenanza 5253/82 y sustitúyese el Art 19° de la Ordenanza 5934/ 84 por el siguiente texto:

AREAS DESCUBIERTAS OUE NO CONSTITUYEN PATIOS: Cuando se proyecten áreas descubiertas que no constituyan patios (siempre que no sean áreas producidas por retiros laterales o de fondo obligatorio por tipología), es decir a las cuales no ventila absolutamente ningún local, no se establecerán dimensiones mínimas ni regirá la relación entre alturas y distancia entre paramentos. A los efectos de la aplicación de este artículo en la documentación de obra de edificios que incluyan dicho tipo de área descubiertas, deberá especificarse claramente donde ventilan e iluminan los locales que se abran a las mismas. **VOLUMENES EDIFICABLES** Artículo 19° - (3.2.1) Derógase el Art. 1° de la Ordenanza 4530 y sustitúyese el Artículo 4.2.1 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto:
CONDICIONES GENERALÉS: El tejido urbano resultante de la construcción de edificios estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian:

El factor de Ocupacion Total, FOT, que indica la relación entre la superficie cubierta máxima edificable y la superficie de la parcela, por encima de la cota de parcela (ver excepción en 3.1.3.3)

El factor de Ocupación del Suelo, FOS, que es la relación entre la superficie del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela (ver art. 3.2.3,);

La tipología Edilicia, que establece las alternativas de volúmenes edificables, según distritos y dimensiones de parcela;

El plano Limite, que regula las alturas máximas admisibles en función del ordenamiento general de los volúmenes edificados;

La Franja Perimetral Edificable, correspondiente a la superficie de la manzana comprendida entre la Línea Municipal y la Línea de Frente Interno, que puede ser ocupada con volúmenes construidos;

La Línea de Frente Interno, L.F.I., constituida por la proyección del plano vertical que separa la franja perimetral edificable del espacio libre de manzana;

El Basamento, que posibilita la ocupación parcial de la parcela según el carácter de los distritos y los usos permitidos;

La Línea de Edificación Interna que limita hacia el fondo, las construcciones no retiradas del frente y las torres.

Artículo 20° - (3.2.2.1) Sustitúyese el Art. 2° de la Ordenanza 5988 por el siguiente texto: SUPERFICIES NO COMPUTABLES, PARA APLICACION DEL FACTOR DE OCUPACION TOTAL:

A los efectos de la aplicación del FOT no será computable:

La superficie edificada bajo cota de parcela, excepto lo establecido en el art. 3.1.3.3.

Planta baja libre.

Planta libre de transición estructural.

Lavadero común, sala de máquinas, tanque de agua y hall de acceso a terraza.

Huecos de ascensor y proyección de la caja de escalera: se computarán una sola vez a los efectos de la aplicación del FOT.

Balcones, galerías cubiertas, pórticos y similares, siempre que tengan como mínimo dos de sus lados abiertos y que no constituyan ningún tipo de local habitable.

Portería, unidad de vivienda afectada a dicho destino, propiedad común de superficie menor o igual a 60 m², cuya incidencia no será computada a la densidad poblacional.

Artículo 21° - Derógase el Art. 4° de la Ordenanza 5253.

Artículo 22° - (3.2.2.2) Sustitúyese el Art. 2° de la Ordenanza 5253, por el siguiente texto:

ELEVACION PARCIAL SOBRE COTA DE PARCELA DE LOS LOCALES UBICADOS BAJO LA MISMA. Los locales que se encuentren ubicados bajo cota de parcela, pueden elevar el nivel de cielorraso hasta un máximo de un metro (1 m.) sobre la cota antes mencionada, debiendo computarse en el factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) del distrito a que pertenece con las restricciones de invasión de las Líneas de Edificación y de Frente Interno bajo cota de parcela que corresponda. Para edificaciones sobre Línea Municipal (sin retiro de frente), el nivel máximo fijado de un metro (1 m.), se medirá también a partir de la cota de parcela. Esta franquicia no autoriza a aumentar el plano límite. INCREMENTOS DEL FOT. ESTIMULOS

Artículo 23° - (3.2.2.7) Sustitúyese el primer párrafo de la nota del Art.18° de la Ordenanza 5253, por el siguiente texto:

INCREMENTO EN EDIFICIOS CON BASAMENTO: Cuando en un distrito se adopte la tipología con basamento, a los efectos de optar por los incrementos previstos, se considerarán los retiros que se produzcan a partir de la altura del mismo y se afectarán a la superficie a edificarse, ubicada por sobre dicho basamento. Para su verificación, se consignará en el plano.

Artículo 24° - (3.2.2.8) Sustitúyese el segundo párrafo de la nota del Art. 18° de la Ordenanza 5253, por el siguiente texto:

DISTRITOS SIN ESTIMULOS: Los incrementos establecidos en el 3.2.2.6 no serán de aplicación en los Distritos R6, R7 y R8

Artículo 25° - (3.2.4) Sustitúyese el Artículo 4.2.4 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto:

TIPOLOGIA EDILICIA: El volumen edificable de cada parcela, podrá optar su conformación definitiva dentro de la tipología edilicia adoptada en el presente Código y que prevé los siguientes tipos;

edificio entre medianeras;

edificio entre medianeras retirado;

edificio de semiperímetro libre;

edificio de semiperímetro libre retirado;

edificio de semiperímetro libre con basamento;

edificio de perímetro libre;

edificio con basamento y torre

Ver diferentes tipos en gráfico 3.2.4

Dentro de los tipos sancionados, la opción se limita en cada Distrito de acuerdo a sus características funcionales y de usos permitidos y en ciertos casos, por parcela, de acuerdo a sus dimensiones y ubicación.

Artículo 26° - (3.2.5) Sustitúyese el Art 4.2.6 de la Ordenanza 4514, el art 3° de la Ordenanza 5988 por el siguiente texto:

FRANJA PERIMETRAL EDIFICABLE (ver gráficos 3.2.5.) En aquellos distritos en que es obligatorio el retiro de frente o cuando la tipología elegida así lo exiga (Perímetro libre y los basamentos de torre o seriperímetro), la línea de edificación interna se corre cuatro metros alejándose de la vía pública, hasta alcanzar el límite extremo del perímetro edificable de manzana que, es la Línea de Frente Interno. Así como la L.E.I, puede compensarse, la L.F.I., al igual, que la Línea Municipal; no admite ser superada salvo por los balcones reglamentarios. La franja perimetral edificable, se extiende entre la Línea Municipal o la línea de Edificación y la Línea de Frente Interno o la Línea de Edificación Interna, según tipologías y delimita el espacio libre de manzana.

Su conformación se rige por las siguientes disposiciones: la Línea de Frente Interno (L.F.I.) se fijará a una distancia de veintisiete (27) metros de cada Línea Municipal, medida normalmente a las mismas y trazadas mediante paralelas a las respectivas Líneas Municipales. La Línea de Edificación Interna L.E.I. se fijará a una distancia de veintitres (23) metros.

Ningún paramento, o la proyección real o virtual de éstos, podrá sobrepasar la Línea de Frente Interno, salvo balcones y cornisas como los permitidos para la fachadas principales en el presente Código.

Artículo 27° - (3.2.5.1.) Derógase el Artículo 32° de la Ordenanza 5253, y sustitúyese el Art 23° de la Ordenanza 5934 por el siguiente texto:

PARCELAS COMPRENDIDAS PARCIAL O TOTALMENTE DENTRO DE LA FRANJA PERIMETRAL EDIFICABLE Cuando las parcelas se encuentran comprendidas dentro de la franja perimetral edificable y correspondan a las tipologías de semiperímetro libre y entre medianeras, si la iluminación y ventilación de los locales se realiza al espacio urbano, no se exigirá que se practiquen retiros de fondo. Cuando la parcela se encuentre dentro de la franja perimetral edificable y corresponda a la tipología de perímetro libre se deberá observar un retiro de fondos de dimensión mínima igual al reglamentado para el o los retiros laterales fijados, debiendo cumplir además con la relación $d \geq h/6$ para obtener la línea de Retiro de Fondo (L.R.F.).

Artículo 28° - Derógase el Art. 24° de la Ordenanza 5934 y el 34° de la Ordenanza 6403.

Artículo 29° - (3.2.5.3) Sustitúyese el Art. 33° de la Ordenanza 6403 por el siguiente texto:

PARCELA, NO DE ESQUINA, CON FRENTE A DOS O MAS CALLES. En estos casos, el volumen edificable será determinado en el espíritu de este Código, por la dependencia Municipal de Planeamiento tratando de conciliar las necesidades del recurrente con el resguardo del interés público y de los vecinos afectados.

Artículo 30° - (3.2.5.4) Sustitúyese el Art. 42° de la Ordenanza 5253 por el siguiente texto,

RETIRO DE FONDO DE MANZANAS DE CONFORMACION ATÍPICA. En los casos de manzanas de conformación atípica que no estén contempladas en los gráficos 3.2.5. pero pertenezcan a distritos en los que se exige Línea de frente Interno y a los fines de asegurar el pulmón de manzana, se deberá respetar un retiro de fondo mayor o igual a $(P.L.-20)$ por $0,6 \geq 4m.$; siendo P.L. la profundidad media del lote. Dicho retiro de fondo nunca podrá ser menor a lo que se exige como retiro lateral en el distrito; y a la fórmula $d \geq h/6$ cuando su profundidad sea inferior a 20 m. Se considerará manzana atípica, solamente a aquellas manzanas cuyas dimensiones o irregularidades queden fuera de los lados variables entre 50 y 100 m. Manzanas cuyas parcelas estén afectadas por un ángulo de esquina menor a setenta y cinco grados (75°) serán también consideradas irregulares.

Artículo 31° - (3.2.5.5) Sustitúyese el Artículo 3° de la Ordenanza 5728 por el siguiente texto

RETIRO DE FONDO EN LOTES DE ESQUINA DE MANZANA ATÍPICA: (ver gráfico 3.2.5.5) En lotes de esquina se tomarán las fórmulas de retiro de fondo (3.2.5.4) en los dos sentidos de los respectivos ejes medianeros, formarán Líneas de retiro de fondo, que se cruzan, junto con los dos ejes medianeros, formarán una superficie que nunca podrá tener un lado inferior a cuatro (4) metros ni menos de diez y seis (16) metros cuadrados. Responderá a la fórmula $d \geq h/2$ cuando alguna de las medidas sea menor de veinte (20) metros. En el caso de las parcelas irregulares a causa de su ángulo según el gráfico 3.2.5.5 la Línea de frente Interno se determinará tomando los tercios de las alturas de los triángulos referidos a la base cuya L.F. se desea determinar; el Retiro de Fondo del o los linderos se determinará mediante la Fórmula $d \geq h/4$

Artículo 32° - (3.2.5.6) Sustitúyese el Art. 4° de la Ordenanza 5728 por el siguiente texto:

DESCUENTO DEL RETIRO DE FRENTE EN MANZANAS DE CONFORMACION ATÍPICA. En los casos en que un lote cumpla con el retiro de frente obligatorio (d) dicho retiro se descontará de la profundidad media del lote en la fórmula $(P.L.-d-20) 0,6 \geq 4m.$

Artículo 33° - (3.2.6) Derógase el Art. 35° de la Ordenanza 5253 y el Art 4° de la Ordenanza 5988 y sustitúyese el 4.2.7 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto:

BASAMENTO

Todo edificio con Tipología de basamento y torre y Semiperimetro Libre con basamento deberá cumplir con la siguiente relación

$$\frac{h_v}{h_b} \geq 2$$

donde h_v es la altura del volumen superior del edificio y h_b es la altura del basamento del mismo. La altura del volumen superior del edificio deberá medirse desde el nivel de cielorraso del basamento. La altura del basamento se medirá desde la cota de parcela hasta el nivel de fondo de losa del mismo.

En el basamento de un edificio sólo se admiten usos comerciales y de servicios. No se considerará basamento a aquella estructura edilicia que presente características de basamento y que albergue actividades residenciales o industriales.

El basamento deberá construirse entre medianeras y sobre la Línea Municipal excepto lo establecido en 3.3.3.3 ; 3.5.2.6; 3.5.4 y en los distritos con retiro de frente obligatorio.

La profundidad del basamento correspondiente a un edificio no superará la Línea de Frente Interno.

La altura máxima será de 6,40 m. Por encima de dicha altura podrán sobresalir barandas o parapetos hasta un metro (1 m.) de alto. La altura se tomará desde la cota de parcela hasta el fondo de losa sobre basamento.

Artículo 34° - (3.2.6.1). Sustitúyese el Art. 21° de la Ordenanza 5934/81 por el siguiente texto:

AREA DESCUBIERTA QUE NO CONSTITUYE PATIO EN BASAMENTO: En los edificios en que se adopte la tipología con Basamento en este último podrán producirse las perforaciones o retiros mencionados en el Art. 3.1.4.4.

Artículo 35° - Derógase el Art. 7° de la Ordenanza 5253/82.

Artículo 36° - Sustitúyese el Art. 4.2.8 de la Ordenanza 4514/79 por el siguiente texto

PLANO LIMITE. Para cada tipo edilicio en cada distrito se establece el Plano Limite correspondiente. La altura del Plano Limite se mide a partir de la cota de parcela y establece el plano virtual que no podrá ser superado por ningún paramento (ver Art. N° 3.2.8.8 Construcciones sobre el Plano Limite). En caso de edificios monumentales y templos para los cuales se proyectan cúpulas bóvedas, agujas y otros motivos arquitectónicos similares se podrá autorizar por decreto del Departamento Ejecutivo a que se sobrepase los Planos Limites fijados para cada Distrito.

Artículo 37° - Derógase el Art 4.2. 9.3. de la Ordenanza N° 4514/79.

ALTURA DE EDIFICIOS EN CASOS ESPECIALES

Artículo 38° - (3.2.8.3) Sustitúyese el Art.4.2.9.4.de la Ordenanza 4514/79 por el siguiente texto:

CONSTRUCCION PERMITIDA SOBRE LA ALTURA MAXIMA CON PLANTA BAJA LIBRE: En un edificio cuando la planta baja de la construcción se desarrolle como planta libre y sea de uso público al igual que el Centro Libre de Manzana las alturas resultantes de la aplicación del plano limite se medirán a partir de un plano de referencia horizontal situado a más de 3.20 m. sobre la cota de la parcela. En este caso la planta libre debe permitir la total intercomunicación del espacio libre de manzana con el de la vía pública admitiéndose solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos y circulaciones verticales en una proporción que no podrá exceder la mitad del ancho de la parcela, ni encierra más de un 20% de la superficie total de la planta libre medida desde la línea de Frente Interna. La Planta libre no podrá destinarse a otros usos que la circulación peatonal y/o guarda de vehículos

Artículo 39° - (3.2.8.4) Sustitúyese el art. 38° de la Ordenanza 5253/82 por el siguiente texto:

ALTURA DE EDIFICACION DE PARCELA UBICADA EN ZONA ADYACENTE A PLAYA Y/O RIBERA MARITIMA PLUVIAL O LACUSTRE (CONO DE SOMBRA).A fines de garantizar el desenvolvimiento adecuado de las actividades de recreación al aire libre en zonas de playas y de esparcimiento se establece un limite que no podrá ser superado por conos de sombra. El mismo está definido por una línea imaginaria situada sobre el cordón de la calzada del borde del mar de cualquier camino costanero que signifique la continuidad de la trama urbana circulatoria oficial excepto los caminos y accesos de escolleras, playas de estacionamiento predios costeros o de recreación. Por tanto, todo edificio ubicado en la zona adyacente a la de protección localizada a una distancia menor de 300 m del borde mencionada y cuya altura supere los nueve (9) mts deberá limitar su altura total a fin de evitar que el cono de sombra producido invada la zona de protección delimitada. A tal efecto la zona de protección no podrá ser afectada por conos de sombra proyectada a ningún edificio o cualquier tipo de superestructura permanente o transitoria entre las 9 hs. y 15 hs en ningún periodo del año. Las horas referidas se tomarán en base a las horas astronómicas medias del Partido con prescindencia de la Hora Oficial. Solo podrán excluirse los edificios que no superen los cinco con

cincuenta metros (5,50 mts.) de altura y que sirvan a los fines de equipamiento de playa y que se construyan a tal fin dentro de la citada franja de protección.

Artículo 40° - (3.2.8.5) Sustituyese el art. 39° de la Ordenanza 5253/82 por el siguiente texto:
CERTIFICACION DEL CONO DE SOMBRAS. A los fines de fiscalizar el cumplimiento de lo anunciado en el Art. 3.2.8.4 se deberá presentar conjuntamente con la documentación requerida un estudio de conos de sombra efectuado en intervalos de una hora entre las 9 hs. y 15 hs. astronómicas medias del Partido, con prescindencia de la Hora Oficial, tomados en el solsticio de invierno. Como base se tomarán planos altímetros de la costa en escala: 1: 500, firmado por profesional habilitado en la Provincia que visará el Departamento de Catastro, para su posterior remisión y estudio a la Dirección de Planeamiento y que será la encargada de la aprobación definitiva del mismo.

Artículo 41° - Derógase el art. 4.2. 9.6 de la Ordenanza 4514/79.

Artículo 42° - (3.2.8.7) Sustitúyese el Art. 5° de la Ordenanza 5988/84 por el siguiente texto:
ALTURA DE EDIFICACION PARA EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS CON LINDEROS EDIFICADOS. Cuando los linderos de un lote baldío posean medianeras de altura superior al plano límite obligatorio en la zona, se establecerá para dicho lote dos planos límites iguales a la altura de los linderos produciendo el quiebre en el tercio central del ancho de parcela. El retiro lateral no será inferior de cuatro metros con quince (4,15 m) al eje divisorio o tres metros con quince (3,15 m.) si correspondiere. Cuando un solo lindero sea mayor al plano límite se podrá tomar la altura mayor con quiebre en el tercio central del ancho de parcela y continuar con el plano límite del distrito. La línea de Frente Interna será la determinada para los edificios entre medianeras.

Artículo 43° -- Derógase el Art. 6° de la Ordenanza 5988/84.

Artículo 44° - (3.2.8.8) Sustitúyese el art. 3° de la Ordenanza 5253/82 por el siguiente texto
CONSTRUCCIONES SOBRE EL PLANO LIMITE. Por encima del plano Límite determinado para cada tipo edilicio y cada distrito, excepto en los Distritos R6, R7, R7a y R8 y sin superar un plano horizontal ubicado a seis metros (6.00 m) contados a partir del nivel del piso terminado en la última losa permitida, podrá ubicarse: hall de acceso a azotea, escaleras y caja de ascensores; lavadero común (no mayor del 2% del FOT), sala de máquina de ascensores y parapetos. Sobre los anteriores podrá construirse tanques de agua, conductos, balizas y antenas. :
LINEA MUNICIPAL

Artículo 45°.- (3.3.1) Sustitúyese el Art. 4.6.1 de la Ordenanza 4514 y el Art. 10° de la Ordenanza 5988 por el siguiente texto:

ALINEACION. Toda nueva obra que se levante con frente a la vía pública debe seguir la Línea Municipal o la Línea de Edificación, salvo las situaciones consignadas en el Art. 3.3.3.4. Cuando la cota de parcela resultare superior al nivel de acera se permitirá, en el retiro de frente obligatorio, la ejecución de escaleras y rampas de acceso para salvar dicho desnivel, excepto en calles sujetas a ensanche en cuyo caso no se permitirá construcción alguna ni instalación subterránea como no sean las conexiones a red domiciliaria en el retiro de frente obligatorio.

Artículo 46° - (3.3.2) Sustitúyese el Art. 4.6.2 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto:
LINEA MUNICIPAL DE EDIFICACION (L.E) En todas las nuevas construcciones que se levanten con frente a las vías comprendidas en el listado "Vías con Líneas Municipales de Edificación Particularizada" de Sección 7 y artículo 7.2.2. de este Código, deberá respetar los retiros de frente que allí se indican. La franja de terreno comprendida entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación resultante del retiro previsto, deberá permanecer libre de toda construcción.

OBRAS DETRAS DE LA LINEA MUNICIPAL Y DE LA LINEA DE EDIFICACION

Artículo 47°- (3.3 3.1) Sustitúyese el Art 4.6 3.1 de la Ordenanza 4514 y el Art. 1° de la Ordenanza 4531 por el siguiente texto:

EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS. Se permitirá detrás de la Línea Municipal o la Línea de Edificación:

Con retiro total de acuerdo a las prescripciones consignadas en las Normas Específicas para cada Distrito;

con retiro parcial: siempre que la profundidad (p) de retiro parcial sea menor o igual al ancho (a) de abertura y ésta sea igual o mayor al retiro lateral mínimo del distrito y a la fórmula

$d \geq h/x$

Artículo 48° - (3.3.3.2) Sustitúyese el Art 4.6.3.2 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto
EDIFICIOS DE SEMIPERIMETRO LIBRE Y PERIMETRO LIBRE SIN BASAMENTO. Se permitirá edificar detrás de la Línea de Edificación:
con retiro total sin restricciones;
con retiro parcial siempre que la profundidad (p) del retiro parcial sea menor o igual al ancho (a) de la abertura tanto respecto de la Línea de Edificación adoptada cuanto de las Líneas de Retiro Lateral adoptadas. (Ver gráfico 3.3.3.2)

Artículo 49° - (3 3 4) Sustitúyese el Art. 4.6.4 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto:
LINEA MUNICIPAL EN ACERAS CUBIERTAS CON PORTICOS (RECOVA) En cada cuadra donde exista obligación de ejecutar acera cubierta con pórtico (Bulevar P.P. Ramos entre la Av. Luro y San Martín y entre Sarmiento y Alsina), la Municipalidad fijará la Línea interior de la fachada para el piso bajo y la Línea Municipal exterior de los pilares y pisos altos. La altura libre de la recova no será inferior a dos metros con sesenta centímetros (2,60 m). En las calles sujetas a ensanche la dependencia Municipal de Planeamiento podrá autorizar ampliaciones, siempre que se asegure y ceda a la comuna el espacio aéreo correspondiente a una recova.

Artículo 50° - (3.3.5) Derógase el Art. 4.6.5 de la Ordenanza 4514 y sustitúyese el Art 11 de la Ordenanza 5988 por el siguiente texto: TRANSPOSICION DE LA LINEA DE EDIFICACION CON SOTANO BAJO NIVEL DE ACERA. En ningún caso se admitirá transponer la Línea Municipal con construcciones bajo nivel de acera. Cuando exista retiro de frente se permitirá la construcción de subsuelo en el mismo, siempre y cuando no se sobrepase el nivel de acera. El presente artículo no será de aplicación en las calles sujetas a ensanche, rutas nacionales y provinciales y el camino de la costa comprendido por Avda. Félix U. Camet, Avda. Martínez de Hoz y Av. Patricio Peralta Ramos.
LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA

Artículo 51° - (3.4 1.1) Sustitúyese el Art. 4 7.2 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto:
OBLIGACION DE MATERIALIZAR LA LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA. Es obligatorio materializar la Línea Municipal de Esquina, cuando se realicen aperturas, ensanches y rectificaciones de vías públicas, se construyan edificios o aceras, o se modifiquen las existentes. A los efectos de obtener visibilidad, la ochava deberá materializarse también en los cercos de albañilería, mampostería, madera y vegetales que superen los 0,50 m. de altura.

Artículo 52° - (3.4 1 2) Sustitúyese el Art 4.7.3 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto:
TRAZA Y DIMENSION DE LA LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA OCHAVA.
Caso general (forma ochava). La traza de la línea Municipal de Esquina será perpendicular a la bisetriz del ángulo formado por la Línea Municipal de las calles concurrentes La dimensión de la ochava será siempre de cuatro metros con veinticuatro centímetros (4,24 m.) .
Casos particulares:
En edificios con acera aporticada o recova, se aplicará lo establecido en el inciso (a). No habrá pilares de acera entre las intersecciones de la L. M. con la ochava (ver figura 3.4.1.2).
La Línea Municipal de Esquina de una parcela comprendida en una urbanización especial, aprobada por la Municipalidad, se ajustará a la traza fijada en la urbanización.

Artículo 53° - (3.4.1.3) Sustitúyase el Art. 4.7.4 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto:
RETIRO DE FRENTE OBLIGATORIO EN LA LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA. No será necesario mantener el retiro de frente obligatorio paralelo a la línea de edificación de esquina de ochava.

Artículo 54° - Derógase los Artículos 4.7.5, 4.7.6 y 4.8, de la Ordenanza 4514.

Artículo 55° - (3.4.1.5) Sustitúyase el Artículo 4.7.7 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto:
CUERPOS SALIENTES CERRADOS SOBRE EL RETIRO OBLIGATORIO DE LA LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA. Por encima de los 3.00 m. sobre el nivel de la acera, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la línea de retiro obligatorio de esquina, siguiendo la prolongación de la Líneas Municipales de Edificación hasta su intersección, formando cuerpo saliente cerrado con la única limitación de no superar una línea imaginaria paralela al cordón situada un metro con cincuenta centímetros hacia la línea Municipal. No se permitirá emplazar en la acera ningún soporte para apoyo de dicho cuerpo saliente.
EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS

Artículo 56° - (3.5.1.1) Sustitúyase el Art. 4.3.1 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto GENERALIDADES. Quedan comprendidos dentro de las disposiciones de este Capítulo los pítulo los edificios cuyos paramentos laterales coinciden con el eje medianero (E.M.) o se encabalgan en él constituyendo muros medianeros.

Artículo 57° - Derógase el Art. 4.3.3 de la Ordenanza 4514.

Artículo 58° - (3.5.1.3) Sustitúyase el Art. 4.3.4. de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto: VOLUMEN EDIFICABLE. El volumen edificable es el que resulta de la ocupación de la parcela entre ambos ejes medianeros desde la línea Municipal hasta la Línea de Edificación Interna y dentro de la altura establecida para el Plano Limite en cada Distrito. Cuando el distrito exija se respetará los retiros de frente prescriptos.

Artículo 59° - (3.5.1.4) Sustitúyase el Artículo 22 de la Ordenanza 5253 por el siguiente texto: PLANO LIMITE. Cuando haya medianeras existentes laterales de distintas alturas por sobre el nivel superior de la medianera mas baja se obliga a adoptar la tipología de semiperimetro libre con un Plano Limite que no podrá superar la medianera más alta con línea de quiebre en el tercio central del ancho del terreno.

Artículo 60° - Derógase el Artículo 4.3.6 de la Ordenanza 4514.

Artículo 61° - (3.5.1.7) Sustitúyase el Art. 4.3 8 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto : ESTIMULOS. En caso de optarse por edificios entre medianeras podrá incrementarse el FOT en las proporciones indicadas en 3.2 2.6.

Artículo 62° - Derógase el Art. 8 de la Ordenanza 5988.
EDIFICIOS DE SEMIPERIMETRO LIBRE

Artículo 63° - Derógase el Art 4.4.1 de la Ordenanza 4514.

Artículo 64° - Derógase el Art 4 4 3 de la Ordenanza 4514. **Artículo 65°** - (3.5.2.3) Derógase el Art. 9 de la Ordenanza 5988 y sustitúyese el Art. 4.4.4 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto: VOLUMEN EDIFICABLE. El volumen edificable de edificio de semiperimetro libre es el que resulta de la ocupación desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación Interna correspondiente _ desde la Línea Divisoria Lateral (con medianera existente si fuera el caso) hasta la Línea de Retiro Lateral dentro de la Altura de Plano Limite consignada en las normas Específicas de cada Distrito. Cuando el distrito lo exija se respetará los retiros de frente prescriptos.

Artículo 66° - (3.5.2.4) Sustitúyase el Art. 4.4.5 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto PLANO LIMITE. El Plano Limite se establece en las Normas Específicas de cada Distrito. Sólo podrá superarse dicho Plano Limite en presencia de medianera existente coincidente con aquella a la que se adosa el edificio cuya altura supere el Plano Límite. En tal caso podrá alcanzarse la altura de la medianera existente siempre que el cuerpo edificable no supere el limite establecido por la fórmula de retiro lateral $d \geq h/x$

Artículo 67° - Sustitúyase el Art 4.4.7 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto RETIRO DE FRENTE. En algunos distritos es obligatorio cuando lo es para las demás tipologías Podrá adoptarse el Retiro de Frente para el edificio de semiperimetro libre sobre la cota de parcela o del volumen sobreelevado sobre cota de basamento si se desease En edificios de semiperimetro libre con basamento no se permite Retiro de Frente del Basamento salvo lo consignado en el Art. 3.3.3.2.b y en los distritos con retiro de frente obligatorio En el basamento se permite espacio libre público cubierto integrado a la vía pública en todo o en parte del frente de parcela de una profundidad mínina de tres metros.

Artículo 68° - (3 5 2 8) Derógase los Art. 4.4.8 de la Ordenanza 4514 y el Art. 43° de la Ord. 5253 y toda alusión que a los mencionados articulos se haga en otras normas del COT, por el siguiente texto:
LINEAS DE RETIRO LATERAL {ver gráfico 3.5.3.6).
RETIROS LATERALES ENFRENTADOS A MUROS MEDIANEROS. Establécese la fórmula $d \geq h/6$ para determinar el retiro láteral de los edificios cuyos linderos presenten medianeras construidas o, aun baldíos, sean aptos por su condición de parcela para levantar edificios: entre medianeras. En el caso de medianeras construidas intervendrá en la fórmula la real medida del parametro medianero del lado en cuestión, para promediarlo con el que se proyecta. En el caso de baldíos, la altura h estará

determinada por la real medida del plano limite vigente en el distrito, tomada entre la cota de parcela del terreno a construir y el borde superior del paramento medianero. Si un lindero tiene un edificio más bajo que lo reglamentario también se aplicará la fórmula sobre el plano limite del distrito. El retiro del edificio obtenido por la fórmula anterior deberá mantenerse igual o mayor en toda la altura del paramento y respetará un mínimo absoluto de cuatro metros con quince (4,15 m.) medidos al eje medianero. Si hubiese uno o más locales habitables bajo cota de parcela, los cuatro metros con quince (4,15 m.) y la altura h, se medirán respecto al nivel del piso de dichos locales (en la cara del retiro en que se halle el local bajo cota de parcela). La altura "h" que ingresa a la fórmula es siempre la semisuma de la altura real existente y la del edificio proyectado o la de éste y el plano limite del distrito. En caso de existir basamento, igualmente altura "h", se mide desde la cota de parcela.

RETIROS LATERALES ENFRENTADOS A

PARCELAS CON PERIMETRO LIBRE OBLIGATORIO Establécese la fórmula $d \geq h/6$ para determinar el retiro lateral de los edificios cuyos linderos, por su condición de parcela, estén destinados a recibir obligadamente un edificio de perímetro libre o tengan como lindero un edificio con esa tipología o el cuerpo despegado de uno de semiperímetro libre. La "h" que ingresa a la fórmula es la propia del edificio. Todas las dimensiones y modalidad de aplicación se registrarán en forma análoga al caso a).

FRANQUICIA PARA INVADIR EL O LOS RETIROS LATERALES. En edificios de semiperímetro libre cuando la o las Líneas de retiro lateral, para satisfacer la relación $d \geq h/x$ requieran una distancia al eje medianero mayor que 4,15 metros y dicha línea de retiro sea un paramento que conforme una línea irregular, la línea de retiro así definida podrá ser superada siempre que se cumplan las siguientes consideraciones:

El retiro lateral mínimo nunca podrá ser inferior a 4,15 m.

La suma de superficies que excedan hacia el eje divisorio las líneas de retiro lateral adoptadas, deben ser compensadas por otras que incrementadas como mínimo al doble, estén vinculadas directamente por su lado mayor a la zona de retiro lateral.

d) RETIROS LATERALES DE PARAMENTOS SÍN APERTURA REGLAMENTARIAS. Establécese que en los inmuebles cuyos muros laterales se retiren voluntariamente del eje medianero al que podrá adherirse, aquellos paramentos exteriores que no sean utilizados para cubrir las condiciones reglamentarias de iluminación y ventilación de habitaciones deberán mantener un retiro total o parcial de los ejes medianeros que cumplirá la fórmula $d \geq h/6$ con un mínimo de un metro con quince (1,15 m.) por razones de higiene y para futuras reparaciones.

Si en los paramentos mencionados, ya sea en la planta bajo o alta, se abren ventanas super numerarias de iluminación en correspondencia con ellas deberá existir un cerco (no vegetal) de un metro con ochenta (1,80 a.) de altura medido desde el piso terminado de la habitación. Ello no será necesario si dichas aberturas comienzan a partir de los dos metros (2 m.) de altura. Bajo los dos metros, pueden existir ventanas fijas de vidrios traslúcidos.

EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE

Artículo 69° - Derógase los art. 4.4. 9, 4.4.12, 4.5.1 y el 4.5.3 de la Ordenanza 4514.

Artículo 70° - Derógase el Artículo 6° de la Ordenanza 5728 y el Art. 22° de la Ordenanza 5934.

Artículo 71° - (3.5.3.4) Sustitúyese el Art. 4.5.4 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto:

VOLUMEN EDIFICABLE. El volumen edificable de edificio de perímetro libre es el que resulta de la ocupación de la parcela desde la Línea de Edificación hasta la Línea de Frente Interno correspondiente y entre las líneas de Retiro Lateral dentro de la altura del Plano Límite consignada en las Normas Específicas para cada distrito, salvo que se encuentre en un distrito de altura liberada para esta tipología.

Artículo 72° - Derógase el Art. 4.5 5 de la Ordenanza 4514.

Artículo 73° - (3.5.3.5) Sustitúyese el Art. 4.5.6 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto:

LÍNEA DE EDIFICACIÓN O DE RETIRO DE FRENTE. La línea de Edificación para el edificio de perímetro libre, sobre cota de parcela, se podrá definir a partir de una distancia a la Línea Municipal que en relación a cada distrito se consigna con un mínimo de tres metros. El espacio correspondiente al retiro de frente, será con jardín o tratado arquitectónicamente.

Artículo 74° - (3.5.3.6) Sustitúyese el Art. 4.5.7 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto

RETIROS LATERALES ENFRENTADOS A MUROS MEDIANEROS. Establécese la fórmula $d \geq h/6$ para determinar el retiro lateral de los edificios cuyos linderos presenten medianeras consotruídas o, aún baldíos, sean aptos por su condición de parcela para levantar edificios entre medianeras. En el caso de medianeras construidas, intervendrá en la fórmula la real medida del paramento medianero del

lado en cuestión, para promediarlo con el que se proyecta. En el caso de baldíos, la altura "h" estará determinada por la real medida del plano límite vigente en el distrito, tomada entre la cota de parcela del terreno a construir y el borde superior del paramento medianero. Si un lindero tiene un edificio más bajo que lo reglamentario también se aplicara la fórmula sobre el plano límite del distrito. El retiro del Edificio obtenido por la fórmula anterior deberá mantenerse igual o mayor en toda la altura del paramentos y respetará un mínimo absoluto de cuatro metros con quince (4,15 m.) medidos al eje medianero. Si hubiese uno o mas locales habitables bajo cota de parcela, los cuatro metros con quince (4,15 m.) y la altura "h" se medirán respecto al nivel del piso de dichos locales (en la cara del retiro en que se halle el local bajo cota de parcela). La "h" que ingresa a la fórmula es siempre la semisuma de la altura real existente y la del edificio proyectado o la de este y el plano límite del distrito. En caso de existir base, igualmente la "h" se mide desde la cota de parcela.

RETIROS LATERALES ENFRENTADOS A PARCELAS CON PERIMETRO LIBRE OBLIGATORIO. Establécese la fórmula $d \geq h/6$ para a determinar el retiro lateral de los edificios cuyos linderos, por su condición de parcelas, estén destinados a recibir obligadamente un edificio de perímetro libre o tengan como lindero un edificio con esa tipología o el cuerpo despegado de uno de semiperímetro libre. La "h" que ingresa a la fórmula es la propia del edificio. Todas las dimensiones y modalidad de aplicación se regirán en forma análoga al caso a).

Artículo 75° - (3 5 3.8) PERDIDA DE LA ALTURA LIBERADA EN DISTRITOS EN QUE SE ADMITE. En los casos de adhesión al Art. 3.5.3.7 de conversión a otras tipologías, quedará irremisiblemente perdida la franquicia que confiere a esta tipología la posibilidad de liberarse del Plano Límite.

Artículo 76° - Derógase los Artículos 4.5.8; 4.5.9; 4.5.10 y 4.5.11 de la Ordenanza 4514.

Artículo 77° - (3.5.3.9) CASO PARTICULAR: TIPOLOGIA DE PERIMETRO LIBRE CON BASE (ver gráfico 3.5.3.9) Cuando el proyectista, en presencia de un terreno de generosa dimensión en el ancho, tenga necesidad de localizar funciones que exigen gran superficie y obligadamente deban ubicarse en la planta baja, podrá utilizar la franquicia siguiente Interrumpir el requisito de llevar el retiro "d" de la fórmula $d \geq h/?$ hasta la cota de parcela, pudiendo llevarlo solamente hasta la cota 6,40 m. (con "h" tomado desde cota de parcela) siempre que esta base, a su vez respete retiros mínimos de tres metros (3 m.) a la L.M. y 3,15 m. al E.M., y no supere la L.F.I.

Artículo 78° - (3.5.3.11) Derógase la Ordenanza 4923, el Artículo 8 de la Ordenanza 5729 y Sustitúyese el Art. 28 de la Ordenanza 5934 y el Art. 5° de la Ordenanza 6104, por el siguiente texto: PLANO LIMITE LIBERADO. Todas las edificaciones que se encuadren en la tipología de Perímetro Libre, según las disposiciones particulares para cada distrito, podrán adoptar como Plano Límite el que resulte de aplicar el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) más los incrementos que pudieran corresponder en concepto de premios, con la única limitación que surge del cumplimiento de la relación $d \geq h/x$ establecidas en el Capítulo 3.

Queda explícitamente establecido que solo serán beneficiarios del presente artículo, aquellos proyectos que se encuadren en la totalidad de las normas y reglamentaciones particulares y generales que establece este Código.

Aquellos proyectos que, debido a circunstancias especiales, fuesen autorizados por medio de normas particulares, serán objeto de un estudio particularizado, a través del cual se determinará la viabilidad de aplicación de lo establecido o en caso contrario, se les determinará la altura que podrán alcanzar. El presente art. no será de aplicación para los Distritos Residenciales designados R38, R5, R6, R7, R7a y R8 por este Código. Para los mencionados Distritos Residenciales seguirá siendo de aplicación el Plano Límite determinado en las Disposiciones particulares respectivas. En dichos distritos y para las edificaciones a realizar con techos inclinados, será de aplicación el Artículo 3.2.7.1.

La liberación de Plano límite no será de aplicación en los distritos E5a, y en el distrito C2 lindante al camino de la costa Avda. Martínez de Hoz, entre la Avda. Fortunato de la Plaza y calle Colombres; C3 del Barrio Playa Grande y todos los C4. No se liberará el plano límite en los distritos de equipamiento e industriales. En tales distritos serán de aplicación los planos límites determinados para los mismos, según la tipología edilicia adoptada. Tampoco será de aplicación en las áreas especiales, definidas al efecto.

Artículo- 79° - Agrégase a la tipología de edificios de basamento y torre las Siguietes nornas (3.5.4) EDIFICIO DE BASAMENTO Y TORRE.

(3.5.4.2) CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS. El tejido conformado por los edificios de basamento y torre será regulado por las disposiciones correspondientes a Areas Descubiertas Entre Volúmenes Edificados y a Volumen Edificables.

(3.5.4.3) VOLUMEN EDIFICABLE. De acuerdo a lo consignado en las Normas Específicas, en ciertos distritos podrá adoptarse el tipo de edificio de basamento y torre, La altura máxima del basamento se establece en seis metros con cuarenta centímetros (6,40 m.)

(3.5.4.4) LINEA DE EDIFICACION O DE RETIRO DE FRENTE. La línea de Edificación para el edificio de basamento y torre, sobre la cota de basamento no es obligatoria. El basamento deberá cumplir lo indicado en 3.2.6.

(3.5.4.5) PLANO LIMITE. El Plano Límite se establece en las Normas Específicas de LATERAL. La torre deberá cumplir con las fórmulas de retiro lateral $d \geq h/x$ determinados para la tipología de perímetro libre.

(3.5.4.7) ESTIMULOS. En caso de optarse por edificio de basamento y torre, podrá incrementarse el FOT en las proporciones que en cada caso se indican en 3.2.2.6 y 3.2.2.7.

INTENSIDAD DE OCUPACION

Artículo 80° - (4.1.4) Sustitúyese el Art. 5.1.4 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto:

DENSIDAD POBLACIONAL NETA. Denomínase densidad poblacional neta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de las parcelas destinadas a sus espacios edificados, libre de espacios circulatorios y verdes o libres públicos. La zonificación en distritos adoptada en el presente Código, establece la densidad neta máxima para cada distrito. La densidad neta máxima para cada distrito se establece con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y es de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones. En caso de ampliaciones se ha de considerar la incidencia de la edificación existente en la parcela con la población que contiene o puede contener. Es decir, la densidad es acumulativa.

Artículo 81° - Derógase el Art. 5.1.4.3 de la Ordenanza 4514.

Artículo 82° - Derógase el Art. 23° de la Ordenanza 5253 y la Ordenanza 4843. .

NUMERO DE HABITANTES POR PARCELA

Artículo 83° - (4.2.2) Sustitúyese el Art. 5.2.2 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto:

CAPACIDAD MAXIMA DE ALOJAMIENTO DE CADA EDIFICIO. Se determinará mediante las normas mínimas de habitabilidad contenidas en los parágrafos 4.3.1 y 4.3.2.

En conjuntos habitacionales el Municipio ha fijado para la obtención del FOT un índice de concentración o de hacinamiento de 19 m² por habitante.

Artículo 84° - (4.2.3) Sustitúyese el Art. 5.2.3 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto:

CANTIDAD MAXIMA DE PERSONAS Y CAPACIDAD MAXIMA DE ALOJAMIENTO EN HOTELES,

HOSTERIAS, MOTELES Y HOSPEDAJES. A los efectos de verificar la cantidad máxima de personas en la parcela se adopta el criterio definido en el 4.2.1, y para la capacidad de alojamiento corresponde considerar la forma de verificación siguiente:

(4.2.3.1) Según la dimensión de los dormitorios en el plano que se someta a aprobación, se establecerá el número total de plazas (casas) disponible en el edificio.

Habitaciones de superficie >15 m; 3 plazas

Habitaciones de superficie $\leq 15 > 10$; 2 plazas.

Habitaciones de superficie $\leq 10 > 8$; 1 plaza.

4.2.3.2 La capacidad máxima resultará de afectar a la densidad poblacional neta (incrementada si correspondiere) del Distrito un coeficiente igual a 1,6 del que resulta el número de plazas. La cifra final a cotejar admitirá que el número de habitantes se redondee a favor del interesado.

(4.2.3.3) Continúa en vigencia en todos sus términos el cuadro correspondientes a NORMAS DE HABITABILIDAD.(4.3. I) .

Artículo 85° - (4.2.5) Derógase el Art. 40° de la Ordenanza 6403 y sustitúyese el Art. 12° de la Ordenanza 5988 por el siguiente texto:

COMPUTO DE DENSIDAD. Cuando por aplicación de la densidad habitacional establecida para el distrito el resultado sea una fracción de habitante, podrá tomarse el número entero inmediato superior. Para el cálculo de la cantidad de dormitorios, mediante la aplicación del resultado así obtenido, se tomará el número entero resultante. :

Ejemplo: Sup. de terreno = 280 m².

Densidad = 0,015 hab/m².

280 m² x 0,015 hab/m² = 4.20 o sea 5 hab

5 hab. . 2 dormitorios de 2 habitantes + 1 dormitorio de 1 cama o un local.

Déjase establecido que según el Art.40° de la Ley 8912 el mínimo computable, a los efectos de balances generales o distritales de superficie, será de cuatro personas por parcela en todos los distritos.

Se considerará dormitorio todo local susceptible de ser utilizado como tal, por su situación en la planta y por sus características y dimensiones, cualesquiera sea su denominación en los planos. Quedan exceptuados de ser considerados dormitorios los locales de menores dimensiones a la aceptadas para dormitorio (normas de habitabilidad) y aquellos que, siendo mayores, sean lugares de paso o entrada a la vivienda o tengan una clara misión específica determinada por su equipamiento fijo. A los dormitorios de cinco metros cuadrados en adelante hasta seis con noventa y nueve metros cuadrados ($\geq 5m^2 < 7m^2$) se les asignará densidad igual a uno.

NORMAS DE HABITABILIDAD

Artículo 86° - (4 3.2) Sustitúyese el Artículo 5.3.2 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto
NORMAS DE HABITABILIDAD DE FUNCIONES VARIAS Todo local de edificio, que se proyecte o construya por iniciativa pública o privada, deberá atenerse a los requisitos establecidos en el cuadro 4. 3.1 y a los requisitos del Reglamento de Construcciones y normas particulares de la actividad. Todos los edificios públicos, privados de uso público y de vivienda multifamiliar (de renta o interés social) tendrán acceso al hall principal, practicable para lisiados motrices y contará con un servicio sanitario apto para aquellos.

Artículo 87° - (4 3.3.4) Derógase el Artículo 30° de la Ordenanza 5934 y la ordenanza 3837 y sustitúyese la Ordenanza 4924 por el siguiente texto:

PORTERIA.

Autorízase la construcción de las dependencias destinadas a portería en cualquier nivel de los edificios, salvo en la Planta Baja Libre. La vivienda destinada a Portería se considerará una unidad complementaria del edificio, como tal tendrá que ser consignada como superficie común de los planos de subdivisión .

La vivienda autorizada por el presente párrafo deberá respetar las condiciones establecidas en las Normas Generales y de Habitabilidad del Código de Ordenamiento Territorial.

Artículo 88° - Cuando se haga uso de corrimiento de la Línea de Edificación por retiro de frente obligatorio, según la situación del edificio existente adyacente, quedarán sin autorización aquellos casos en que el vecino ocupó la superficie de retiro obligatorio clandestinamente, haya o no regularizado tal irregularidad.

Artículo 89° - Se Modifica en el cuadro 5.3.2.1, Ordenanza 5988, ítem número 22 y 23 las dimensiones del local comercio de acuerdo al siguiente texto:

Comercio sin destino: lado mínimo:

2m; superficie mínima: 8 m², altura mínima 2,60 m ; debe ventilar a espacio urbano; ventilación natural S/15, ventilación mecánica 3 R/H o 10 m³. H/Persona; iluminación natural S/6; nivel piso local máximo bajo cota de parcela: máx. 1/3 h. Recomendación: Las dimensiones mínimas no autorizan habilitaciones de Carácter general.

Comercio en galería cubierta: lado mínimo: 2 m; superficie mínima: 8 m²; altura mínima: 2,60 m.; ventilación natural S/10; iluminación natural: S/6 se permite bajo cota de parcela.

Artículo 90° - Comuníquese, etc.

Palazzo

B.M. 1305 p. 13 (15/04/1988)

Martín