

# ORDENANZA N° 2971/86

Gral. San Martín, Agosto 22 de 1986

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE GENERAL SAN MARTÍN, PROVINCIA DE BUENOS AIRES, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE SON PROPIAS, SANCIONA CON FUERZA DE

## ORDENANZA

Artículo 1º: Apruébase el CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO del Partido de General San Martín y sus planos y planillas anexas obrantes en el Expte. N° 4051-19141-I-84 de fs. 1211 a fs. 1381, ambas inclusive.

Artículo 2º: Derógase la Ordenanza N° 2713/85 y cualquier otra normativa que se oponga a la presente.

Artículo 3º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE GENERAL SAN MARTÍN, PROVINCIA DE BUENOS AIRES, A LOS VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS.

FIRMADO: SRA. EPIFANIA BRANDAN, Vice-Presidente 1º Honorable C. Deliberante.  
SR. ANDRÉS FERNÁNDEZ, Secretario del H. Concejo Deliberante.

General San Martín, Setiembre 05 de 1986.

La presente Ordenanza queda registrada bajo el N° 2971/86.  
Cúmplase, regístrese y publíquese. Pase a conocimiento de todas las Secretarías.  
Fecho, remítase a la Secretaría de Obras Públicas a fin de elevar estos actuados al Ministerio de Gobierno de la Pcia. De Buenos Aires.

FIRMADO: SR. HUGO ASEF, Intendente Municipal.  
DR. PEDRO N. FISCHER, Secretario de O. y Servicios Públicos.

## CONVALIDACIÓN PROVINCIAL

La Plata, 30 de diciembre de 1986

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

**DECRETA**

Artículo 1º: Apruébase la propuesta presentada por la Municipalidad de General San Martín, a los fines de la vigencia del Código de Ordenamiento Urbano aprobado por Ordenanza n° 2971/86, que obran a fs. 1211/1381 y 1390 del expediente 4051-19.141/84, respectivamente, y que forman parte integrante del presente.

Artículo 2º: El presente decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Gobierno, de Economía y de Obra y Servicios Públicos.

Artículo 3º: Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y pase a la Subsecretaría de Asuntos Municipales a sus efectos.

**DECRETO N° 9805**

# ÍNDICE

## PARTE I – NORMAS GENERALES

### CAPÍTULO I

1. [GENERALIDADES](#)
- 1.1. [DEL CARÁCTER](#)
- 1.2. [DEL CRITERIO GENERAL](#)
- 1.3. [DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN](#)
- 1.4. [DE LOS CASOS DE DUDOSA INTERPRETACIÓN O DILUCIDACIÓN, REGLAMENTACIONES Y MODIFICACIONES](#)
- 1.5. [APARTADO ELIMINADO POR ORDENANZA N° 4723/92](#)
- 1.6. [APELACIONES, RECURSOS, PROYECTOS](#)

### CAPÍTULO II

2. [SUBDIVISIONES](#)
- 2.1. [MANZANAS O MACIZOS EXISTENTES](#)
- 2.1.1. [SUBDIVISIÓN](#)
- 2.1.2. [CESIONES](#)
- 2.1.2.1. [ESPACIOS CIRCULATORIOS, APERTURAS Y ENSANCHES](#)
- 2.1.2.2. [ESPACIOS LIBRES VERDES PÚBLICOS Y RESERVAS](#)
- 2.1.3. [PUBLICIDAD DE LOTEOS](#)
- 2.2. [PARCELAS EXISTENTES](#)
- 2.3. [TRAMITACIONES](#)

### CAPÍTULO III

3. [URBANIZACIONES](#)
- 3.1. [URBANIZACIONES PARA USOS RESIDENCIALES](#)
- 3.2. [URBANIZACIONES PARA USOS INDUSTRIALES](#)
- 3.3. [URBANIZACIONES PARA USOS ESPECIALES](#)
- 3.4. [TRAMITACIONES](#)

### CAPÍTULO IV

4. [USO DEL SUELO](#)
- 4.1. [USOS CONFORMES](#)
- 4.1.1. [USOS PREDOMINANTES](#)
- 4.1.2. [USOS COMPLEMENTARIOS](#)
- 4.1.3. [USOS COMPATIBLES](#)

- 4.2. [USOS NO CONFORMES](#)
- 4.3. [USOS CONDICIONADOS](#)

## **CAPÍTULO V**

- 5. [INDICADORES URBANÍSTICOS](#)
  - 5.1. [DENSIDAD NETA MÁXIMA \(D.N.M.\)](#)
    - 5.1.1. [CANTIDAD MÁXIMA DE HABITANTES POR PARCELA](#)
    - 5.1.2. [FORMA DE CÁLCULO DE HABITANTES POR PARCELA](#)
  - 5.2. [DENSIDAD NETA MÁXIMA RESIDENCIAL \(D.N.M.R.\)](#)
    - 5.2.1. [CANTIDAD MÁXIMA DE HABITANTES RESIDENTES POR PARCELA](#)
    - 5.2.2. [CANTIDAD MÁXIMA DE DORMITORIOS POR PARCELA](#)
    - 5.2.3. [DENSIDAD BRUTA](#)
  - 5.3. [COEFICIENTE DE HACINAMIENTO \(C.H.\)](#)
  - 5.4. [FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO \(F.O.S.\)](#)
  - 5.5. [COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO \(C.A.S.\)](#)
  - 5.6. [FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL \(F.O.T.\)](#)

## **CAPÍTULO VI**

- 6. [NORMAS DE TEJIDO](#)
  - 6.1. [PULMÓN DE MANZANA](#)
    - 6.1.1. [LÍNEAS DE PROFUNDIDAD MÁXIMA DE LA CONSTRUCCIÓN](#)
      - 6.1.1.1. [S/TÍTULO](#)
      - 6.1.1.2. [S/TÍTULO](#)
    - 6.1.2. [S/TÍTULO](#)
    - 6.1.3. [S/TÍTULO](#)
  - 6.2. [RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE](#)
    - 6.2.1. [RETIRO OBLIGATORIO O MÍNIMO DE FRENTE EN LOTES DE ESQUINA](#)
    - 6.2.2. [SEMI RETIRO MÍNIMO DE FRENTE](#)
  - 6.3. [RETIRO LATERAL](#)
    - 6.3.1. [RETIRO LATERAL MÍNIMO EN ZONA DE EDIFICACIÓN OBLIGATORIA EN TORRE](#)
    - 6.3.2. [RETIRO LATERAL VOLUNTARIO](#)
  - 6.4. [ALTURAS](#)
    - 6.4.1. [ALTURA MÁXIMA](#)
    - 6.4.2. [ALTURA MÁXIMA DE FACHADA](#)
    - 6.4.3. [COEFICIENTE DE ALTURA POTENCIAL](#)

## **CAPÍTULO VII**

- 7. [PREMIOS](#)
  - 7.1. [PREMIO POR ANCHO DE PARCELA](#)
  - 7.2. [PREMIO POR RETIRO LATERAL](#)
  - 7.3. [PREMIO POR RETIRO VOLUNTARIO DE FRENTE](#)
  - 7.4. [PREMIO POR DISMINUCIÓN DEL F.O.S.](#)

- 7.5. [PREMIO POR ESPACIO LIBRE PÚBLICO EXISTENTE AL FRENTE](#)
- 7.6. [FORMA DE CALCULAR LOS PREMIOS](#)

## **CAPÍTULO VIII**

- 8. [MEDIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES](#)
  - 8.1. [ESPACIO URBANO Y SUS COMPONENTES](#)
    - 8.1.1. [CONFORMACIÓN DEL ESPACIO URBANO](#)
    - 8.1.2. [COTA DE ARRANQUE DE LOS COMPONENTES Y EXTENSIONES DEL ESPACIO URBANO](#)
    - 8.1.3. [ESPACIO URBANO INTERNO](#)
    - 8.1.4. [RETIRO VOLUNTARIO DE FRENTE](#)
      - 8.1.4.1. [RETIROS DE FACHADA](#)
    - 8.1.5. [RETIRO LATERAL VOLUNTARIO](#)
      - 8.1.5.1. [RETIRO LATERAL DE FACHADA](#)
    - 8.1.6. [EXTENSIÓN APENDICULAR DE ESPACIO URBANO](#)
    - 8.1.7. [EXTENSIÓN DE ESPACIO URBANO BAJO NIVEL DE VEREDA](#)
  - 8.2. [PATIO INTERNO](#)
    - 8.2.1. [COTA DE ARRANQUE DE LOS PATIOS AUXILIARES Y SUS EXTENSIONES](#)
    - 8.2.2. [DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS INTERNOS](#)
    - 8.2.3. [EXTENSIÓN APENDICULAR DE PATIO INTERNO](#)
    - 8.2.4. [MEDICIÓN DE LAS ÁREAS CORRESPONDIENTES A COMPONENTES DEL ESPACIO URBANO O DE PATIOS INTERNOS Y SUS EXTENSIONES APENDICULARES](#)

## **CAPÍTULO IX**

- 9. [ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO](#)
  - 9.1. [VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR CON UNIDADES FUNCIONALES CON ACCESO INDEPENDIENTE POR P. BAJA](#)
  - 9.2. [EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA Y/O ADMINISTRATIVOS Y/O DE OFICINAS, HOTELES](#)
  - 9.3. [EDIFICIOS INDUSTRIALES, DEPÓSITOS Y COMERCIOS MAYORISTAS](#)
  - 9.4. [EDIFICIOS COMERCIALES](#)
  - 9.5. [EDIFICIOS DESTINADOS A BANCOS, EDUCACIÓN, SANIDAD, CULTO Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA](#)
  - 9.6. [EDIFICIOS DESTINADOS A ACTIVIDADES DEPORTIVAS](#)

## **CAPÍTULO X**

- 10. [REMODELACIONES, AMPLIACIONES Y CAMBIOS DE DESTINO](#)
  - 10.1. [REMODELACIONES Y AMPLIACIONES](#)
    - 10.1.1. [EDIFICIOS CUYOS PROYECTOS HAYAN SIDO APROBADOS DE ACUERDO A NORMAS VIGENTES CON ANTERIORIDAD A LA APLICACIÓN DEL DECRETO LEY 8912/77](#)

## **CAPÍTULO XI**

- 11. [ESTRUCTURA VIAL](#)
  - 11.1. [DEFINICIÓN](#)
  - 11.2. [RED VIAL BÁSICA](#)
    - 11.2.1. [DEFINICIÓN](#)
    - 11.2.2. [CLASIFICACIÓN](#)
    - 11.2.3. [LISTADO DE ARTERIAS COMPONENTES DE LA RED VIAL](#)
    - 11.2.4. [ARTERIAS LOCALES](#)
  - 11.3. [USOS DE LA CALZADA](#)
    - 11.3.1. [CIRCULACIÓN VEHICULAR](#)
    - 11.3.2. [ESTACIONAMIENTO VEHICULAR](#)
      - 11.3.2.1. [S/TÍTULO](#)

## **CAPÍTULO XII**

- 12. [TRAMITACIONES](#)
  - 12.1. [CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y USO CONFORME](#)
  - 12.2. [PROYECTOS DE OBRA](#)
  - 12.3. [CONSULTAS](#)
  - 12.4. [SUBDIVISIONES](#)
  - 12.5. [APROBACIÓN DE URBANIZACIONES](#)
    - 12.5.1. [PARA USO RESIDENCIAL](#)
    - 12.5.2. [PARA USO INDUSTRIAL](#)
    - 12.5.3. [PARA USOS ESPECIALES](#)
  - 12.6. [SOLICITUD DE TRAZADO DE PULMÓN FIJO EN MANZANA IRREGULAR](#)

## **ANEXO**

CERTIFICADOS Y PLANILLAS

# **PARTE I**

# **NORMAS GENERALES**

# CAPÍTULO I

## **1 GENERALIDADES**

### **1.1 DEL CARÁCTER:**

El presente Código reglamenta aspectos relativos a la regulación del uso, la subdivisión y la ocupación del suelo, la circulación vial y el tejido urbano, vigentes como Ordenamiento Territorial del Partido de General San Martín.

### **1.2 DEL CRITERIO GENERAL:**

Estarán sometidas al cumplimiento del presente Código todas las personas físicas y jurídicas, públicas y privadas localizadas en el Partido de General San Martín.

### **1.3 DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN:**

Las autoridades de aplicación del presente Código serán todas aquellas dependencias de la administración municipal que por sus atribuciones intervengan en las regulaciones detalladas en el punto 1.1.

### **1.4 DE LOS CASOS DE DUDOSA INTERPRETACIÓN O DILUCIDACIÓN, REGLAMENTACIONES Y MODIFICACIONES:**

La resolución de casos de dudosa interpretación o dilucidación así como la sanción de reglamentaciones y/o modificaciones al presente Código requerirá de los informes técnicos previos de la Dirección de Obras Part. Y Ord. Urb. o de la dependencia que en su reemplazo por futuras modificaciones se designe, y de la Comisión Honoraria de Código.

### **1.5 DE LA COMISIÓN HONORARIA DE CÓDIGO (apartado eliminado por Ordenanza 4723/92)**

### **1.6 APELACIONES, RECURSOS, PROYECTOS:**

Toda entidad, nucleamiento profesional o barrial o personal física, podrán apelar las disposiciones y/o preceptos del presente Código o proponer nuevas normas técnicas o de zonificación o modificación de las vigentes.

# CAPÍTULO II

## **2 SUBDIVISIONES**

### **2.1 MANZANAS O MACIZOS EXISTENTES**

#### **2.1.1 SUBDIVISIÓN:**

Sólo podrán subdividirse manzanas o macizos existentes, sin parcelar o parcialmente parcelados, en nuevas parcelas cuando:

- a. Las normas establecidas para la zona en que se hallen localizados así lo permitan.
- b. Su superficie sea inferior a 1,5 hectáreas. En caso de fracciones mayores deberá mobilizarse el suelo como urbanización.
- c. Se provea a los mismos de los servicios básicos de infraestructura de electricidad, pavimento, agua corriente y cloacas. En el caso en que los dos últimos servicios no existan en la zona, igualmente podrá procederse a la subdivisión siempre y cuando se asegure la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento de agua. Para lo cual deberá presentarse ante la Dirección de Obras Part. y Ord. Urbano, los estudios y análisis correspondientes, aprobados por autoridad competente (O.S.N.).

Las parcelas deberán ser de forma rectangular, guardando una relación máxima frente-fondo igual a un tercio (excepto en el caso de manzanas que por sus dimensiones así no lo permitan) y cumplir con las dimensiones mínimas de la zona en que se localizan.

Cuando se proyecten parcelas irregulares éstas deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones reglamentarias.

#### **2.1.2 CESIONES:**

Al parcelar macizos existentes, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Municipio las superficies destinadas a espacios circulatorios, espacios libres verdes públicos y reservas para localización de equipamiento urbano.

##### **2.1.2.1 Espacios circulatorios, aperturas y ensanches:**

El amanzanamiento de macizos o fracciones, rodeados por fracciones amanzanadas en tres o más de tres lados deberá contener espacios circulatorios que reúnan las siguientes características:

a. Continuidad geométrica:

Referida a la continuidad del trazado con la trama circulatoria circundante. En caso de existir un quiebre forzoso, el mismo deberá resolverse mediante un trazado que, en lo posible, permita la visibilidad de los tramos.

b. Ancho mínimo:

Para continuación de arterias no pertenecientes a la red vial, deberá observarse una separación entre líneas municipales de 15 m.

Cuando una prolongación de arteria pertenezca a la red vial, actual o proyectada, el ancho deberá continuar al existente observando un mínimo de 15 m, medidos entre líneas municipales.

El amanzanamiento de macizos o fracciones rodeados de fracciones sin amanzanar, en dos o más de sus lados deberá contener espacios circulatorios que observarán las siguientes características:

- Lado mínimo sobre vía de circulación principal: 150 m.
- Lado mínimo sobre vía de circulación secundaria: 50 m.

Se podrá adoptar el trazado de una o más calles internas de penetración y retorno, cuando éstas no accedan en forma directa a arterias de la red vial primaria o secundaria.

Cuando las características existentes determinen la aparición de más de una solución al proyecto de trazado circulatorio en función de la continuidad de la trama, el mismo deberá ser previamente consultado con la Dirección de Obras Particulares y Ord. Urbano, a los fines de que ésta determine la alternativa a adoptar en función del beneficio urbanístico de la zona.

### **2.1.2.2 Espacios libres verdes públicos y reservas:**

Los espacios libres verdes públicos y las reservas para localización de equipamiento comunitario se calcularán en función de la cantidad máxima de habitantes que podrá albergar la zona a subdividir.

Dicha cantidad máxima de habitantes se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

CANTIDAD MÁXIMA DE HABITANTES = SUPERFICIE NETA x DENSIDAD NETA POT.

La densidad neta potencial deberá considerarse de acuerdo al máximo establecido para la zona y la superficie neta resultará la exclusivamente destinada a parcelas urbanas, es decir, descontados los espacios circulatorios, áreas verdes y reservas.

Cantidad máxima potencial de habitantes	CESIONES	
	ÁREAS VERDES	RESERVAS
De hasta 2.000 habitantes	3,5 m <sup>2</sup> /hab.	1 m <sup>2</sup> /hab.
De 2.001 a 3.000 hab.	4 m <sup>2</sup> /hab.	1 m <sup>2</sup> /hab.
De 3.001 a 4.000 hab.	4,5 m <sup>2</sup> /hab.	1 m <sup>2</sup> /hab.
De 4.001 a 5.000 hab.	5 m <sup>2</sup> /hab.	1,5 m <sup>2</sup> /hab.
+ 5.000 hab.	6 m <sup>2</sup> /hab.	2 m <sup>2</sup> /hab.

Cuando estas cesiones sumadas no alcancen una superficie de 300 m<sup>2</sup> no serán exigibles.

Si la cesión correspondiente a espacio verde y/o reserva es inferior a la parcela mínima de la subdivisión que se realiza, ambas superficies se unificarán.

Cuando la suma de ambas sea inferior a una manzana pero cada una de ellas tenga una superficie mayor que la parcela mínima de la subdivisión que se realiza, las cesiones se ubicarán linderas una de otra.

En los dos casos las cesiones se localizarán en el punto de mejor accesibilidad para el área, preferentemente, en una esquina.

Todo proyecto de subdivisión que involucre la cesión de espacios verdes y reservas para equipamiento urbano requerirá la consulta previa al Dpto. de Planificación Física a los fines de acordar la localización de las mismas en función de las características urbanísticas de la zona.

Al parcelarse manzanas originadas con anterioridad a la vigencia de la Ley 8912/77, la donación de áreas verdes y libres públicas y reservas fiscales, sin variar la densidad media bruta para el sector será compensada mediante el incremento proporcional de la densidad neta y el F.O.T. (factor de ocupación total) máximo.

### **2.1.3 PUBLICIDAD DE LOTEOS:**

Toda publicidad que se realice sobre loteos en el Partido de General San Martín, requerirá la aprobación previa de la Dirección de Obras Particulares y Ordenamiento Urbano, la cual exigirá que en la misma consten las normas urbanísticas de la zona y que afectan al loteo.

## **2.2 PARCELAS EXISTENTES:**

**(apartado modificado por Ordenanza N° 4176/91)**

Sólo serán admitidas las subdivisiones de parcelas existentes cuando las parcelas resultantes de la subdivisión efectuada tengan las dimensiones mínimas establecidas para la zona en que se encuentran localizadas.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular.

Cuando se proyecten parcelas irregulares, el promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido.

Al subdividir parcelas edificadas, las parcelas resultantes deberán cumplir con los factores urbanísticos admitidos en la zona entendiéndose por tales a los factores de: ocupación de suelo (F.O.S.), ocupación total (F.O.T.) y densidad neta (D.N.), así como las normas vigentes en materia de iluminación y ventilación de las construcciones.

Sólo se admitirá la creación de parcelas internas, sin salida a la vía pública, cuando las mismas tengan por objeto anexarse a una parcela lindera, pero siempre que no originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística.

**Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas en el distrito respectivo cuando:**

**a. Se trate de predios localizados en cualquier distrito y la subdivisión tenga por objeto la donación, cesión o destino de una de las parcelas a la localización de una actividad de prestación de servicios de infraestructura o de equipamiento social o de seguridad pública. En estos casos cuando la actividad a localizar requiera de la construcción de un edificio, se asegurará la posibilidad de aplicar un F.O.S. de 0.6 y un F.O.T. no superior al admitido para esos usos en el distrito y se verificará que la otra parcela remanente no tenga un ancho inferior al prototípico de la manzana ni una superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>.**

**b. Se trate de predios localizados en los distritos industriales Ip, le e Id; la reducción no sea superior al 10 % de su ancho o superficie y se originen en la necesidad de adecuarse a condicionantes del parcelamiento original y/ o construcciones existentes.**

**c. Se trate de predios localizados en cualquier distrito y la parcela creada lo sea con el fin de anexarla a un lote lindero con el objeto de:**

**1. Sanear un título afectado por la invasión de linderos materializada por una construcción de difícil o costosa remoción.**

**2. Evitar que entre edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores que los exigidos en los reglamentos de construcción.**

**3. Corregir una baja relación frente - fondo, entendiéndose por tal a la inferior a un tercio. En estos casos el lote remanente deberá tener la superficie mínima establecida para la zona.**

4. Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones urbanísticas superiores o equivalentes a la anterior.
5. Transferir superficies entre lotes linderos para permitir ampliar la superficie de aquel destinado a la localización de equipamiento social o de seguridad pública. En este caso el lote remanente no podrá tener un ancho inferior al prototípico de la manzana ni una superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>.

## **2.3 TRAMITACIONES: VER CAPÍTULO XII**

# CAPÍTULO III

## 3 URBANIZACIONES

Denomínase así el proceso mediante el cual se habilitan tierras baldías para fines de edificación, destinándolas a diferentes usos mediante la construcción de infraestructura y equipamiento.

De acuerdo a las normas particulares de cada zona del partido se podrán llevar a cabo las siguientes urbanizaciones:

- a. Urbanizaciones para usos residenciales.
- b. Urbanizaciones para usos industriales.
- c. Urbanizaciones para usos especiales (institucionales, educativos, comerciales, etc.).

### 3.1 URBANIZACIONES PARA USOS RESIDENCIALES:

Las dimensiones de subdivisiones mínimas establecidas para las zonas no serán de aplicación cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario y la mancomunidad del suelo permanezca en copropiedad.

En estos casos, manteniendo las densidades fijadas, el municipio dictará normas específicas respecto a indicadores urbanísticos, aspectos constructivos, áreas verdes, circulaciones, estacionamiento, equipamiento, infraestructura y otras de aplicación para el caso. La aprobación de estos proyectos requerirá el dictamen previo del Ministerio de Obras Públicas.

En el caso de urbanizaciones en que el suelo no se mantenga en copropiedad, la dimensión de las parcelas será de 10 m de frente y 200 m<sup>2</sup> de superficie, y las cesiones de áreas verdes y libres públicas, deberá efectuarse según los mínimos fijados para la zona. Asimismo deberán respetarse los indicadores urbanísticos establecidos. El Municipio a su vez dictará normas específicas sobre ubicación de áreas verdes y libres públicas, accesos, circulaciones, estacionamiento, infraestructura, equipamiento comunitario y aspectos constructivos.

Las viviendas no podrán ser habitadas, ni la Municipalidad otorgará una habilitación, antes de la terminación de las obras de infraestructura y equipamiento proyectadas.

El plan General, en términos de ejecución de obras podrá ser implementado por etapas, cada etapa constituyendo un Plan de Ejecución Parcial. En todo caso cada Plan de Ejecución Parcial deberá contar con las obras de infraestructura y equipamiento previstas para las edificaciones de su pertenencia, a suerte que su funcionamiento sea garantizado independientemente del resto de la urbanización, en proporción a su extensión y población.

## **3.2 URBANIZACIONES PARA USOS INDUSTRIALES:**

Las mismas podrán establecerse únicamente en las zonas denominadas industrial. El suelo podrá ser subdividido en lotes o ser habilitado como fracción única. En ambos casos deberán respetarse las normas establecidas para la zona, debiendo el Municipio dictar todas aquellas normas particularizadas referentes a circulaciones, equipamiento, infraestructura, aspectos constructivos u otros que correspondan al caso.

Las industrias no serán habilitadas por el Municipio antes de la terminación de las obras de infraestructura y equipamiento requeridos.

La urbanización podrá ser llevada a cabo de acuerdo a un Plan General por etapas en términos de ejecución de las obras. Cada etapa constituirá un Plan de Ejecución Parcial que deberá incluir a las obras de infraestructura y equipamiento previstos para las edificaciones de su pertenencia, de manera tal que, su funcionamiento esté garantizado independientemente del resto de la Urbanización, en proporción a su extensión.

## **3.3 URBANIZACIONES PARA USOS ESPECIALES:**

En cada caso deberá solicitarse al Municipio el dictado de las normas particularizadas correspondientes.

## **3.4 TRAMITACIONES: VER CAPÍTULO XII**

# CAPÍTULO IV

## **4 USO DEL SUELO**

Denomínase uso del suelo a la actividad o actividades localizadas o a localizarse en una porción determinada de suelo del partido.

### **4.1 USOS CONFORMES:**

Denomínanse así a aquellos permitidos en una zona o distrito por tratarse de usos predominantes, complementarios o compatibles del predominante.

#### **4.1.1 USOS PREDOMINANTES:**

Denomínanse así a la actividad considerada como uso principal de la zona y a la cual se tiende a promover.

#### **4.1.2 USOS COMPLEMENTARIOS:**

Denomínanse así a aquellos de equipamiento que se consideran necesarios para el desenvolvimiento y desarrollo de la actividad principal.

#### **4.1.3 USOS COMPATIBLES:**

Denomínanse así a aquellos que, sin ser complementarios pueden aceptarse en un área determinada, siempre y cuando no afecten los usos predominantes y complementarios de la unidad respectiva.

### **4.2 USOS NO CONFORMES:**

Denomínanse así a aquellos que por no ser compatibles con el uso predominante, ni tampoco complementarios, no pueden localizarse dentro de una zona o distrito. La preexistencia de otros iguales o similares no podrá ser invocada a efectos de solicitar nuevas habilitaciones.

### **4.3 USOS CONDICIONADOS:**

Denomínanse así a aquellos que siendo no conformes se encuentran localizados en la zona con anterioridad a las normas de zonificación vigentes.  
Para los casos de ampliaciones de usos condicionados ver Capítulo XV.

# CAPÍTULO V

## 5 INDICADORES URBANÍSTICOS

Para cada una de las zonas del Partido se establecerán los indicadores urbanísticos correspondientes. Los mismos serán:

### 5.1 DENSIDAD NETA MÁXIMA (D.N.M.):

Denominarse así a la relación entre la máxima cantidad de habitantes permitida en una zona y la superficie parcelaria de la misma, libre de espacios circulatorios y verdes públicos.

Dicho indicador se expresará en habitantes por hectárea l (hab./ha.) y afectará a cada una de las parcelas comprendidas en la zona.

#### 5.1.1 CANTIDAD MÁXIMA DE HABITANTES POR PARCELA:

Resultará de multiplicar la superficie de la parcela por la densidad neta máxima de la zona.

$$\text{D.N.M.} \times \text{SUP. PARCELA} = \text{HABITANTES} / \text{PARCELA}$$

Cuando dicho resultado arroje decimales el número se redondeará al inmediato inferior si los centésimos no alcanzan a superar el número de 50 y al inmediato superior en caso contrario.

Si el producto resultara inferior a 4 habitantes se adoptará este último valor.

#### 5.1.2 FORMA DE CÁLCULO DE LOS HABITANTES POR PARCELA:

A los fines de establecer la cantidad de habitantes que surja del proyecto se procederá de la siguiente forma de acuerdo al destino del edificio o de las distintas partes del mismo:

a. Residencia:

- Vivienda unifamiliar o multifamiliar: 2 personas por dormitorio.
- Hoteles, pensionados, pensiones, internados, hogares geriátricos, etc.:  
2 personas por dormitorio o 1 persona cada 5 m<sup>2</sup> en dormitorios colectivos (a los fines del cálculo se despreciarán fracciones menores a los 5 m<sup>2</sup>).

b. Administración, comercio y servicios comerciales:

1 persona cada 20 m<sup>2</sup>. Mínimo 1 persona por local destinado directamente a tal fin (el cálculo se efectuará sobre la superficie de los locales de venta, oficinas, etc., no contabilizándose depósitos, archivos, sanitarios y otros locales complementarios).

A los fines del cálculo se desprecia las fracciones menores de 20 m<sup>2</sup>.

c. Industria y almacenaje:

Surgirá de la aplicación de las disposiciones provinciales vigentes.

d. Equipamiento (clínicas, hospitales, establecimientos educativos, culturales, sociales y deportivos, actividades recreativas en general):

No contabilizan densidad.

En todos los casos la Dirección de Obras Particulares y Ordenamiento Urbano podrá presuponer la designación de un local a los fines de asignarle densidad, cuando así surja de las características del proyecto.

## **5.2 DENSIDAD NETA MÁXIMA RESIDENCIAL:**

Denomínase así a la densidad neta máxima establecida para cada zona correspondiente a los habitantes permanentes, que implican asentamientos poblacionales estables. Dicho indicador se expresará en hab. / hect. y afectará a cada una de las parcelas comprendidas en la zona.

### **5.2.1 CANTIDAD MÁXIMA DE HABITANTES RESIDENTES POR PARCELA:**

Resultará de multiplicar la superficie de la parcela por la densidad neta máxima residencial de la zona.

$$D.N.M.R. \times SUP. PARCELA = HABITANTES RESIDENTES/ PARCELA$$

Cuando dicho resultado arroje decimales el número se redondeará al inmediato inferior si los centésimos no alcanzan a superar el número de 50 y al inmediato superior en caso contrario.

Si el producto resultara inferior a 4 habitantes se adoptará este último valor.

### **5.2.2 CANTIDAD MÁXIMA DE DORMITORIOS POR PARCELA:**

Una vez establecida la cantidad máxima de habitantes residentes admisible por parcela, se determinará la cantidad máxima de dormitorios dividiendo dicha cantidad por el coeficiente  $c = 2$ . Si el resultado arroja decimales, se redondeará al inmediato superior.

En vivienda unifamiliar, independientemente del resultado arrojado por el cálculo de la cantidad máxima de habitantes por parcela, se permitirá la construcción de la cantidad de dormitorios que se adecue de a las necesidades del grupo familiar. En todos los casos la Dirección de Obras Particulares y Ordenamiento Urbano podrá presuponer la designación de un local como dormitorio a los fines de asignarle densidad en los supuestos de locales declarados como cuartos de costura, planchado, estudio, etc. cuando de las características del proyecto así, se desprenda.

### 5.2.3 DENSIDAD BRUTA:

Denomínase así a la relación entre la máxima cantidad de habitantes residentes en una zona y la superficie bruta de la misma. Dicho indicador se expresará en hab. / hect. y se establece al solo efecto de verificar el cumplimiento del promedio máximo fijado para el partido en este particular por el Decreto Ley 8912/77.

### 5.3 COEFICIENTE DE HACINAMIENTO (C.H.):

Denomínase así al coeficiente que multiplicado por la cantidad resultante de personas por cada unidad locativa determina la superficie mínima que debe tener dicha unidad.

En los casos de propiedad horizontal no se contabilizarán los espacios comunes, sino las superficies propias de cada departamento, local comercial u oficina en forma independiente.

En el cálculo de dichas superficies mínimas no se contabilizan muros ni tabiques, por lo tanto, la superficie de cada unidad será igual a la suma de las áreas de cada local que la componga.

Los coeficientes de hacinamiento se diferencian por tipo de uso de la unidad funcional y son de aplicación para cualquier zona del Partido. Deberán establecerse de acuerdo a la siguiente tabla.

USO	CANTIDAD DE HABITANTES	COEFICIENTE DE HACINAMIENTO (m <sup>2</sup> / persona)
Residencial Unifamiliar	Hasta 2	14 mín. 28
	+ de 2	10
Residencial multifamiliar	Hasta 2	15 mín. 30
	+ de 2	12
Comercial, administrativo y análogos		10

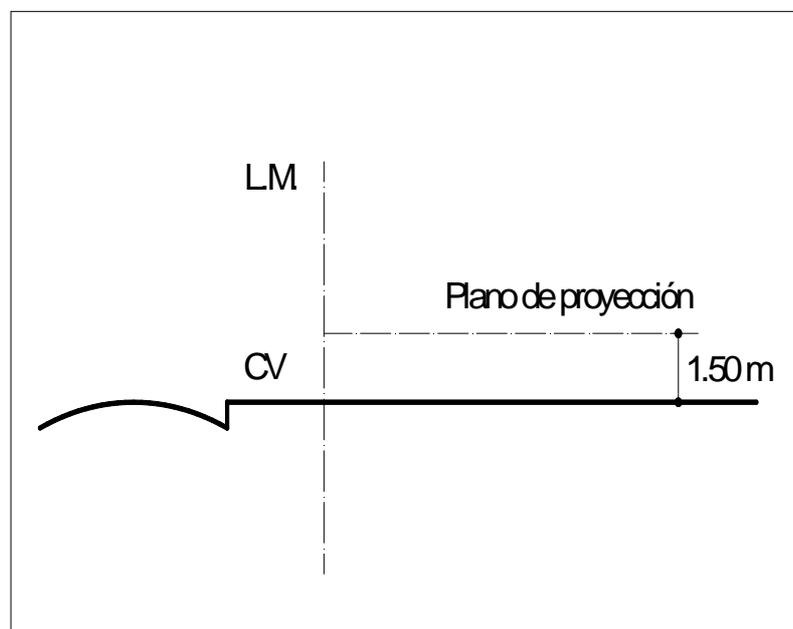
En el caso de locales comerciales cuando el público no acceda al interior del local se admitirá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> por persona.

En forma independiente del resultado arrojado por la aplicación de los coeficientes de hacinamiento, toda unidad locativa independiente destinada a vivienda u

oficina con baño privado y espacio para cocinar, deberá contar con una superficie propia de 30 m<sup>2</sup> como mínimo. Asimismo toda unidad locativa independiente destinada a oficina con baño privado deberá contar con una superficie propia de 20 m<sup>2</sup> como mínimo. Sin baño, la superficie propia mínima será de 16 m<sup>2</sup>.

#### 5.4 FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.):

Denomínase así al coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela determina la máxima proyección que podrán alcanzar las superficies cubiertas o semicubiertas del edificio sobre un plano perpendicular a la línea municipal ubicado a 1.50 m sobre la cota de vereda en su intersección con la línea municipal.



$$\text{F.O.S.} \times \text{SUPERFICIE PARCELA} = \text{MÁXIMA PROYECCIÓN DEL EDIFICIO SOBRE PLANO} + 1.50 \text{ M}$$

Por debajo de dicho plano la parcela podrá ser ocupada con construcciones excepto en el área correspondiente a suelo absorbente.

No serán contabilizados en la superficie máxima de proyección:

- La proyección de salientes o aleros de hasta la tercera parte de su altura.
- La proyección de escaleras descubiertas hasta 2.20 m de su altura total.
- La proyección de tanques de agua, instalaciones complementarias, circulaciones u otros elementos constructivos de características similares cuya máxima dimensión horizontal sea menor o igual a la tercera parte de su altura.

- d. Todos los cercos de cerramiento forzoso, incluidos los internos.

## **5.5 COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.):**

Denomínase así al coeficiente establecido para cada zona, que, multiplicado por la superficie de la parcela, definirá el área mínima de suelo destinada a funciones absorbentes.

La superficie destinada a suelo absorbente no podrá ser invadida con ninguna construcción bajo la cota del plano de proyección + 1.50 m, ni poseer solado, debiendo permanecer convenientemente parquizada, contando con una especie arbórea como mínimo, cuya localización se acotará en los planos de obra. La superficie de suelo absorbente deberá localizarse dentro del pulmón de manzana en los casos en que este último esté afectado a estacionamiento vehicular descubierto.

En las zonas en las que no se haya establecido el C.A.S., éste se aplicará solamente a las parcelas afectadas por el pulmón de manzana y será equivalente a 0.10.

## **5.6 FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.):** **(apartado ampliado por Ordenanza N° 10942/10)**

Denomínase así al coeficiente que, multiplicado por la superficie de la parcela determina la máxima superficie construible.

$$\text{F.O.T.} \times \text{SUP. PARCELA} = \text{MÁXIMA SUPERFICIE CONSTRUIBLE}$$

A efectos del cómputo de la superficie construida se incluirá el 100% de las áreas cubiertas y el 50% de las semicubiertas, excepto aleros de hasta 0,80 m y balcones hasta 1,20 m de saliente.

No se incluirán en el cómputo:

- a. Locales complementarios tales como sala de máquina, cajas de ascensores, lavaderos y depósitos de herramientas en azoteas, siempre y cuando en su conjunto no superen una superficie equivalente al 50% de la superficie de la azotea.
- b. Salas de máquina, bauleras, depósito y estacionamiento con cota de piso bajo nivel de vereda y de techo no superior a + 1,50 m.
- c. Planta libre, entendiéndose por tal a la totalidad del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados mínimo abiertos, y que no constituya ningún tipo de local habitable.

En los casos de uso residencial unifamiliar y en parcelas de superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>, se admitirá una superficie construida igual a la que resultaría de la aplicación del F.O.T. estipulado para la zona calculado para una parcela tipo de 300 m<sup>2</sup>, sin superar el valor del F.O.T. 2,5 respecto de la parcela en cuestión.

En el área semiurbanizada del partido para los usos particularizados de prestación de servicios a la comunidad, tales como educación, salud, culto, entidades sociales, deportivas y de fomento sin fines de lucro, el F.O.T. máximo permitido podrá ser incrementado hasta en un 100% del correspondiente a la zona o distrito para el uso residencial.

**Para el caso de los distritos cuyo FOT sea inferior a 3 a excepción del distrito Ru, se podrá aplicar éste, si las construcciones tienen como destino exclusivo "Cocheras de Uso Comercial" y "Uso Vivienda".**

# CAPÍTULO VI

## 6 NORMAS DE TEJIDO

### 6.1 PULMÓN DE MANZANA:

Denomínase así a la superficie parcelaria delimitada por ejes divisorios de predios y la línea de máxima profundidad de la construcción. Si bien forma parte de un predio de propiedad privada, su superficie sumada a las iguales características de las restantes parcelas de la manzana constituye un bien de usufructo comunitario al brindar un medio apto para la iluminación y ventilación de las construcciones y permitir el mantenimiento de condiciones adecuadas del medio ambiente.

La superficie destinada a pulmón de manzana no podrá ser invadida bajo ningún concepto con construcciones excepto:

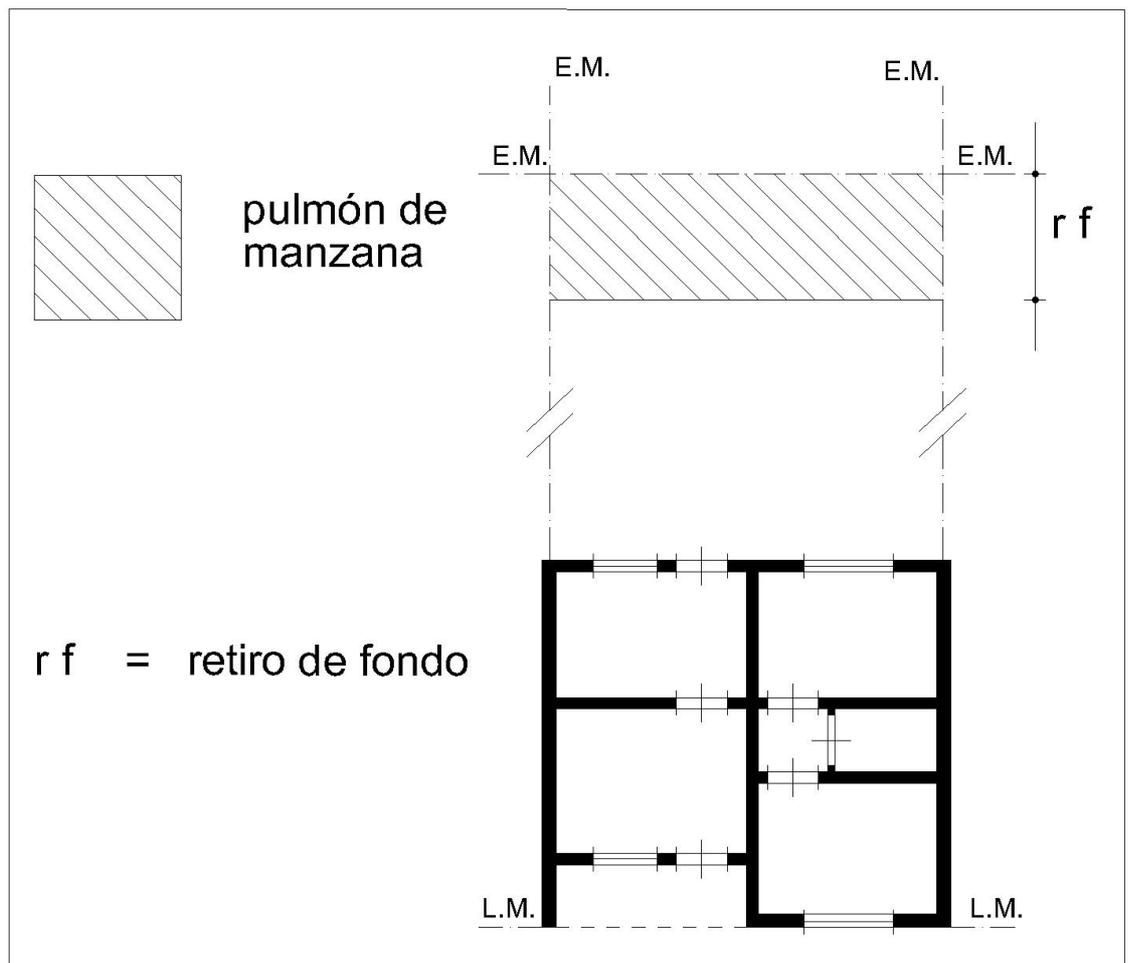
- a. Balcones de ancho no superior a 1,00 m.
- b. Construcciones bajo cota + 1,50 m.
- c. Construcciones semicubiertas no superiores a 30 m<sup>2</sup> destinadas a quinchos con el punto de máxima altura hasta 3,50 m de la cota de vereda y con hasta la tercera parte de su superficie cerrada.
- d. En predios con acceso público, para los que se podrá solicitar la autorización de la Dirección de Ordenamiento Urbano Municipal para la ubicación de elementos modulares desarmables, tales como quiosco de ventas de flores, revistas, gaseosas, etc.

El pulmón de manzana no será de aplicación en el caso de proyectos integrales en parcelas que, por sus dimensiones, incluyan a la totalidad de la superficie destinada a pulmón, pudiendo en esos casos compensarse a los fines de lograr la mejor solución arquitectónica del conjunto. Esta compensación deberá ser previamente autorizada por la Dirección de Obras Particulares y Ordenamiento Urbano para lo cual deberá presentarse el proyecto propuesto en la Mesa General de Entradas.

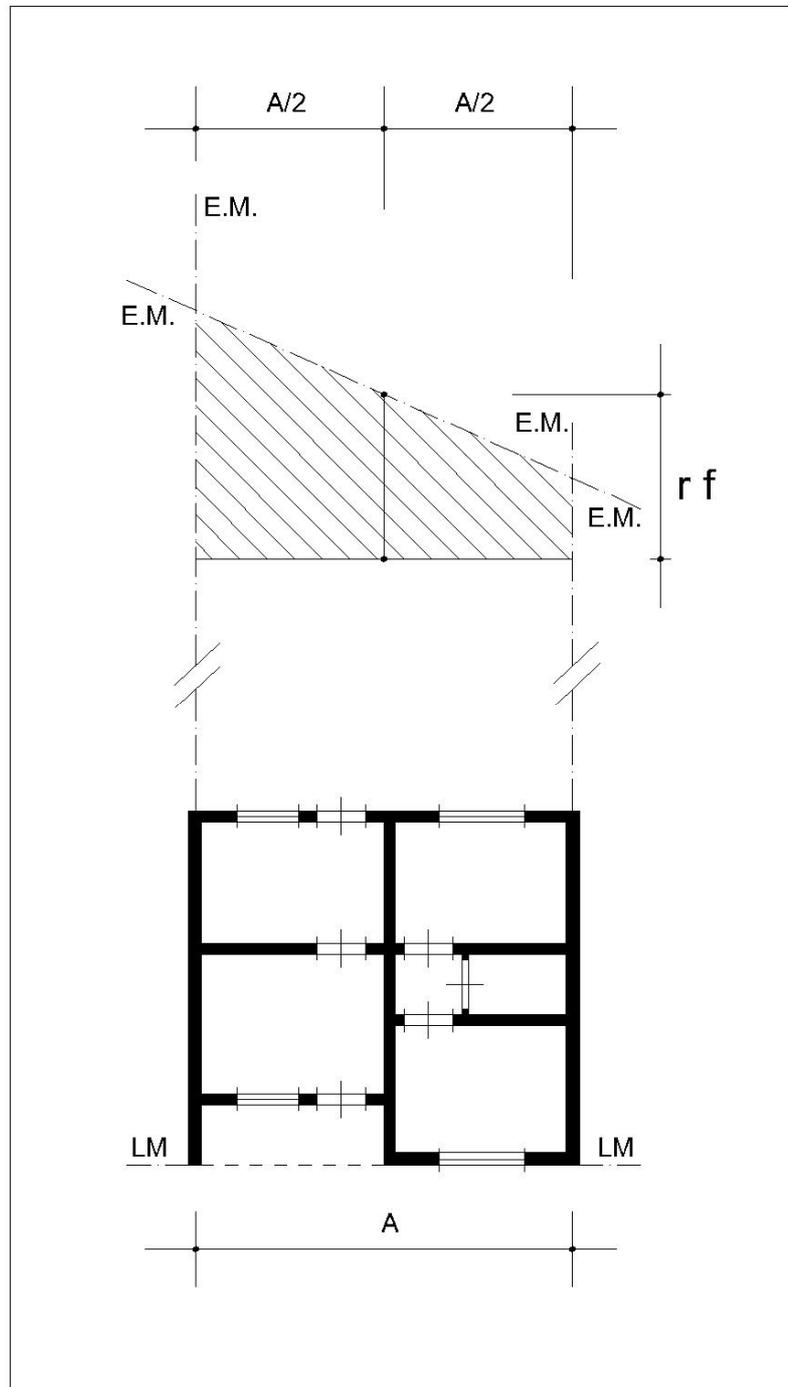
#### 6.1.1 LÍNEAS DE PROFUNDIDAD MÁXIMA DE LA CONSTRUCCIÓN:

Las formas de definir la línea de máxima profundidad de la construcción son dos. Para cada zona del Partido se estipulará cual corresponde. Estas son:

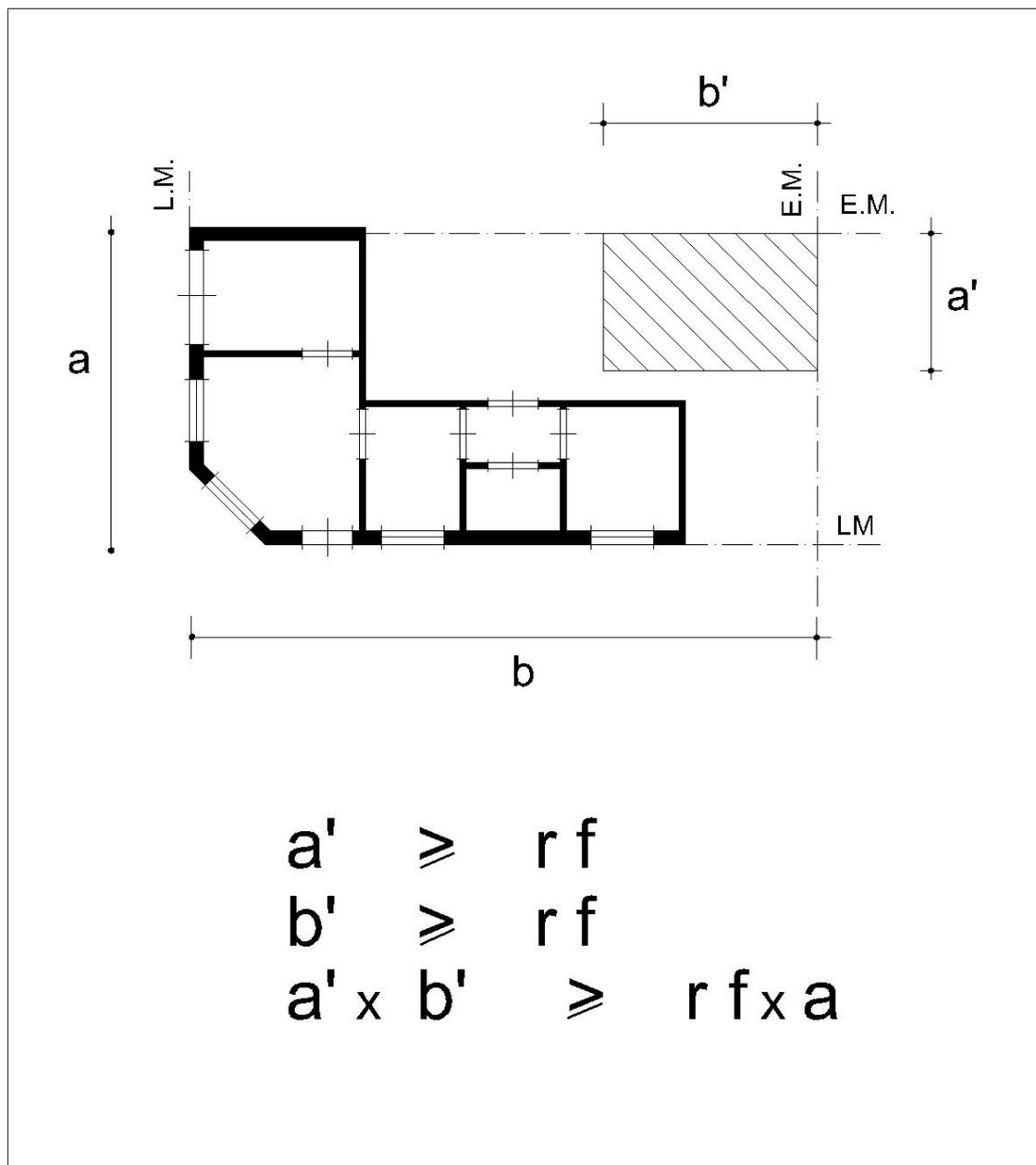
**6.1.1.1** La definida por el retiro de fondo. Se trazará paralela a la línea posterior divisoria de predios y distante de la misma según los mínimos fijados para la zona.



En los casos de parcelas en que el eje posterior divisorio de predios no sea paralelo a la línea municipal, la línea de retiro de fondo se trazará paralela a esta última, debiendo la distancia de retiro de fondo coincidir con el punto medio del ancho de la parcela, no debiendo la superficie de pulmón resultante ser inferior a la de multiplicar el ancho de la parcela por el retiro de fondo.



En los casos de lotes de esquina, se permitirá compensar el retiro de fondo ubicándolo sobre el ángulo que conforman los dos ejes divisorios del predio, a condición que mantenga igual superficie ( $r f \times$  lado menor de la parcela) y que ninguno de sus lados sea inferior al retiro mínimo de la zona.

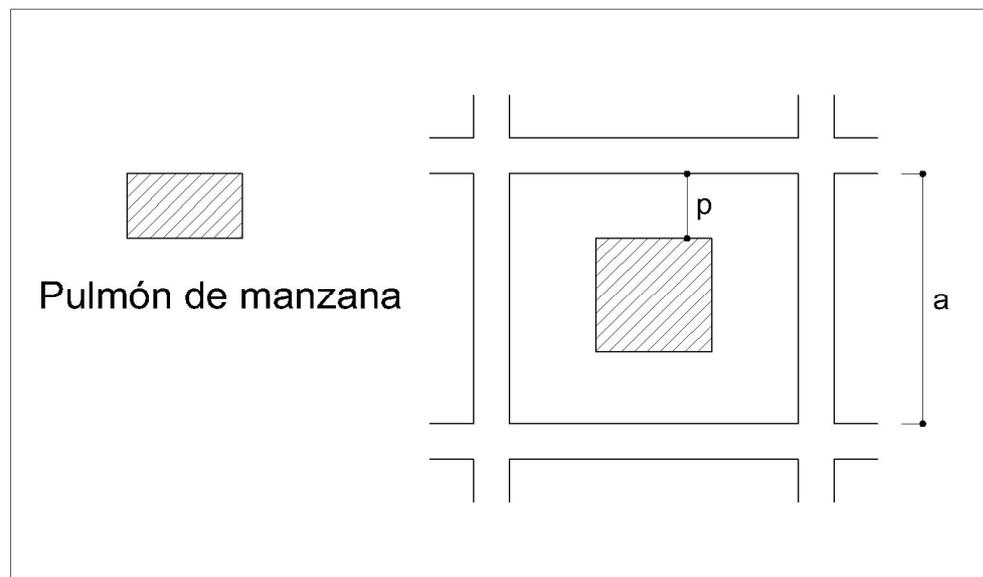


**6.1.1.2** Las definidas por el pulmón fijo que se calcularán para la manzana en su conjunto, trazándose en forma paralela a las líneas municipales y distantes de las mismas una longitud, cuya fórmula es:

$p = 30\%$  de  $a$ , para  $a$  mayor o igual que 90 metros

$p = 35\%$  de  $a$ , para  $a$  menor que 90 metros

Dicha fórmula no será de aplicación en los distritos que cuenten con una profundidad  $p$  particularizada.



**6.1.2** A efectos de la determinación del pulmón fijo defínese como manzana regular a aquella cuyos lados son iguales y paralelos dos a dos, con un margen de diferencia del 5% en cada dirección, que no posean uno o más ángulos de menos de  $85^\circ$ , que no posean uno o más lados inferiores a 50 m o superiores a 150 m y que no posean una superficie de menos de 5.000 m<sup>2</sup> ni de más de 15.000 m<sup>2</sup>.

**6.1.3** En el caso de manzanas que no se encuadren en lo antedicho las mismas deberán ser tratadas como irregulares, correspondiendo al Dpto. de Planificación Física su definición de acuerdo a los siguientes criterios:

- a. De acuerdo al parcelamiento existente, favorecer el acceso al pulmón a la mayor cantidad posible de parcelas.

- b. No destinar a pulmón áreas dentro de cada parcela que impliquen una superficie mayor que la determinada por el F.O.S. correspondiente.
- c. No disponer pulmones cuyos lados no cumplan las relaciones exigidas para medios de iluminación y ventilación de las construcciones en función de los indicadores urbanísticos de la zona.
- d. Favorecer la forma regular de las superficies no destinadas a pulmón de manzana para optimizar su utilización.

En los casos que las dimensiones de las manzanas o las características de su parcelamiento así lo aconsejen, el Dpto. de Planificación Física eximirá a la manzana correspondiente de la restricción de pulmón de manzana.

Las tramitaciones de solicitud de pulmón fijo de manzana irregular o exención de la restricción de pulmón de manzana se especifican en el punto 12.6 del Capítulo XII.

## **6.2 RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE:**

Denomínase así a la distancia entre la línea municipal y una recta virtual paralela a la misma, coincidente con el paramento exterior de la fachada.

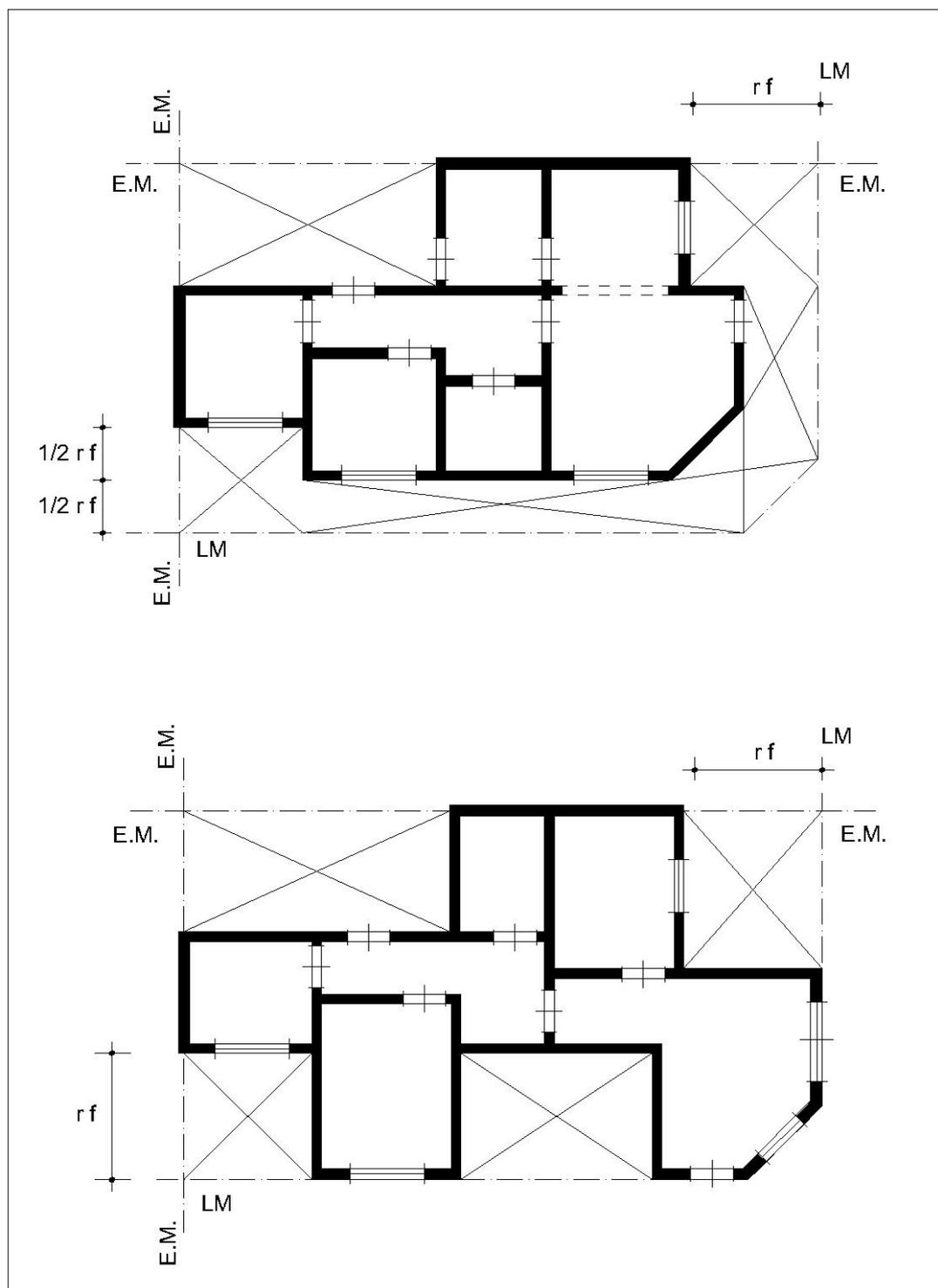
Para cada zona del Partido se indicará la existencia o no de esta restricción. En cualquiera de los casos, la línea de retiro de frente podrá ser sobrepasada con salientes y balcones.

### **6.2.1 RETIRO OBLIGATORIO O MÍNIMO DE FRENTE EN LOTES EN ESQUINA:**

En el caso particular de lotes en esquina se exigirá guardar el retiro obligatorio o mínimo desde los ejes divisorios de predios hasta una distancia igual al valor del retiro.

En el restante perímetro podrá optarse por una de estas soluciones:

- a. Guardar el retiro en por lo menos el 50% invadiéndolo hasta línea municipal en el otro 50%.
- b. Guardar un retiro igual al  $\frac{1}{2}$  del exigido en todo dicho perímetro.
- c. En predios de menos de 200 m<sup>2</sup> no será obligatorio cumplimentar a ó b.



### 6.2.2 SEMI RETIRO MÍNIMO DE FRENTE (SRM):

En las zonas en que aparezca esta restricción, significará que el retiro mínimo establecido podrá ser invadido hasta la línea municipal con construcciones semicubiertas abiertas por lo menos en dos lados, de un ancho no superior a tres (3) metros y una altura máxima de tres (3) metros, con destino a cochera.

## 6.3 RETIRO LATERAL:

Denomínase así al espacio delimitado por la línea municipal, el eje lateral de la parcela, el eje posterior de la parcela y el paramento lateral de un edificio.

### 6.3.1 RETIRO LATERAL MÍNIMO OBLIGATORIO EN CASO DE TORRE LINDERA:

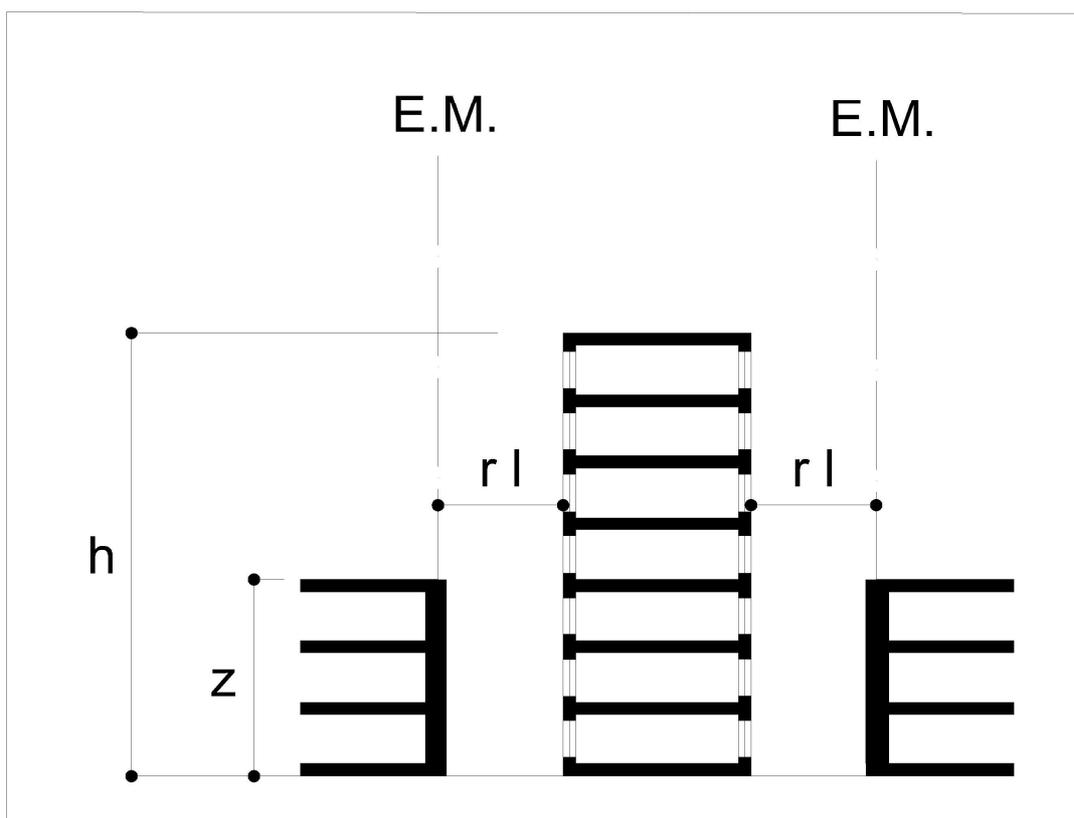
(apartado modificado por Ordenanza N° 10941/10)

**El retiro lateral mínimo obligatorio en caso de torre lindera se establecerá de acuerdo a las siguientes fórmulas**

- a. Para torre sin basamento

$$r_l \geq 6,15 \text{ m}$$

Esto es obligatorio en el caso que al retiro lateral y hasta en 9,50 m de altura iluminen y ventilen locales de habitación o trabajo; de lo contrario, si lo hacen locales de servicio dicho retiro se reduce a 4,15 m.



b. Para torre con basamento

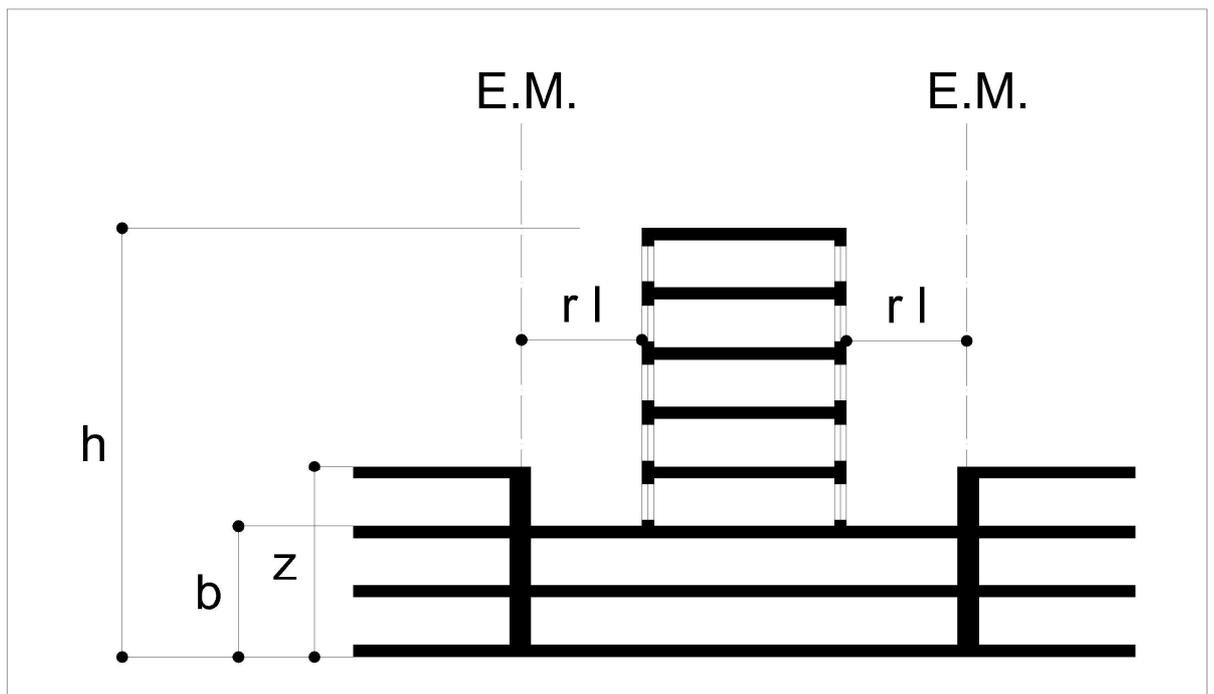
$$rl \geq 4,15 \text{ m}$$

siendo

$rl$  = retiro lateral

Esto es aplicable en caso de que el basamento alcance la altura máxima permitida de edificación entre medianeras, o que la cota de piso del primer nivel de la torre con locales de habitación y trabajo que abran al retiro, esté por encima de aquella.

En caso contrario, el retiro mínimo será de 6,15 m.



### 6.3.2 RETIRO LATERAL VOLUNTARIO (Rlv):

Cuando un propietario decida construir voluntariamente separado del eje lateral divisorio de predios, dicho retiro deberá guardar las relaciones previstas en componentes del espacio urbano: retiro lateral (Ver punto [8.1.5. Capítulo VIII](#)), si el mismo sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de habitación y trabajo.

Si dicho retiro, en cambio, sirve como medio de iluminación y ventilación de locales auxiliares deberá guardar las relaciones mínimas establecidas para patios internos (Ver [Capítulo VIII](#)).

En el caso en que el retiro lateral no sirva como medio de iluminación y ventilación a local que así requiera, su dimensión no podrá ser inferior a 1,22 metros.

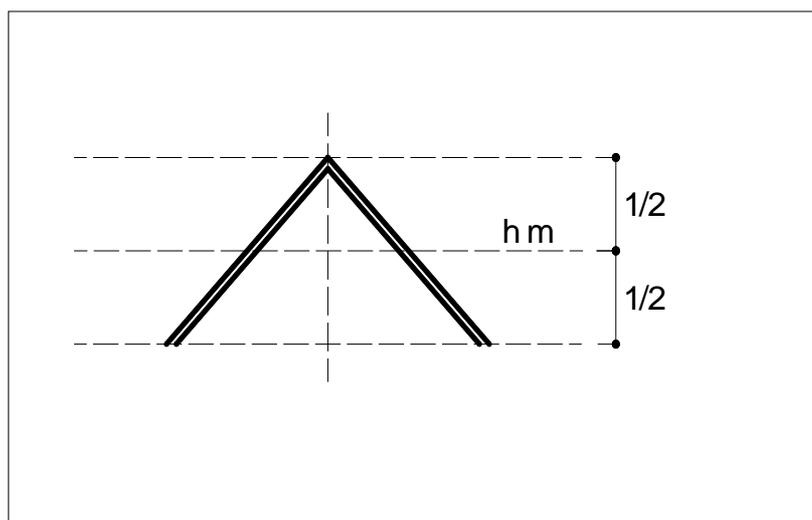
## 6.4 ALTURAS:

### 6.4.1 ALTURA MÁXIMA (hm):

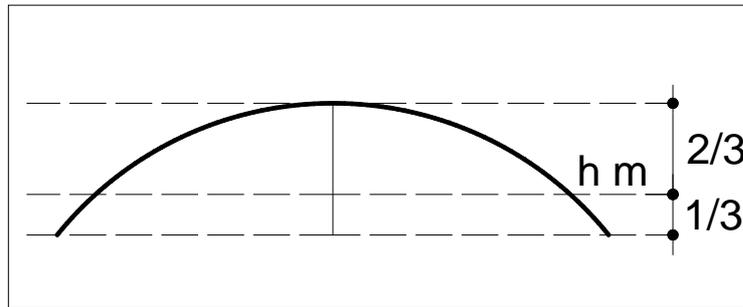
Denomínase así a la máxima distancia permitida entre la cota de vereda y la cara externa de la cubierta de un edificio.

En los casos de cubiertas no horizontales, dicha altura máxima se considerará:

- a. Cubiertas a dos aguas: plano ubicado por encima del plano de arranque de la cubierta, a una distancia de éste igual a la mitad de la distancia entre el mismo y el plano correspondiente al punto más elevado de la cubierta.



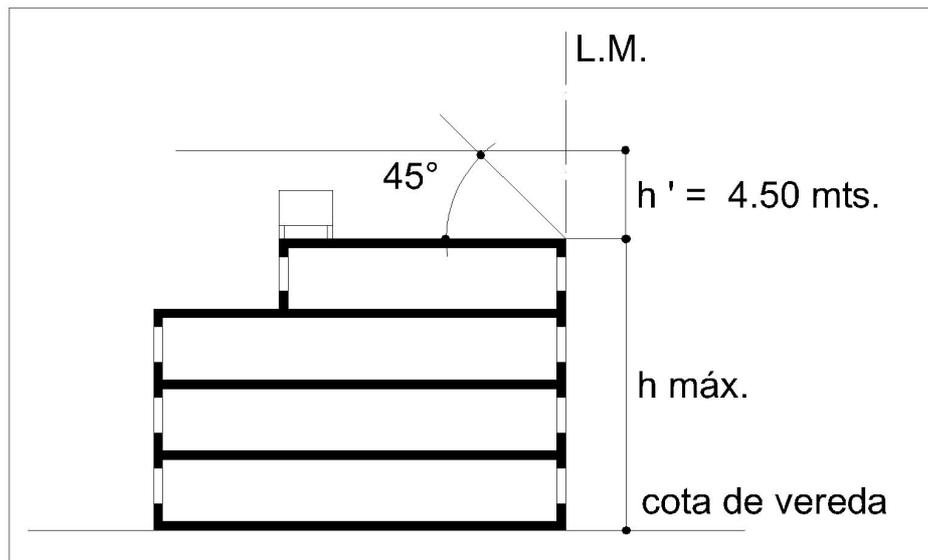
- b. Cubiertas curvas: plano ubicado por encima del plano de arranque de la cubierta, a una distancia de éste igual a la tercera parte de la distancia entre el mismo y el plano correspondiente al punto más elevado de la cubierta.



En ningún caso se permitirá que el plano de arranque esté por encima de la altura máxima establecida para la zona.

Dicha altura máxima sólo podrá ser sobrepasada con la construcción de tanques de agua, sala de máquinas, caja de ascensores y cajas de escaleras, siempre y cuando dichas construcciones se ubiquen debajo de un plano virtual inclinado a  $45^\circ$  respecto de la línea municipal hasta el plano límite distante 4,50 m de aquella. Dicho plano límite sólo podrá ser superado por antenas y/o pararrayos.

Esta restricción será establecida en forma particular para cada una de las zonas del Partido que cuentan con la misma.



## 6.4.2 ALTURA MÁXIMA DE FACHADA (hmf):

En todas las zonas del partido regirá la restricción de altura máxima de fachada, entendiendo por tal a la máxima distancia permitida entre la cota de vereda y un plano virtual coincidente con la mayor elevación de la fachada de un edificio.

Dicha altura máxima se calculará según la siguiente fórmula:

$$h_f \leq 3d_f$$

siendo

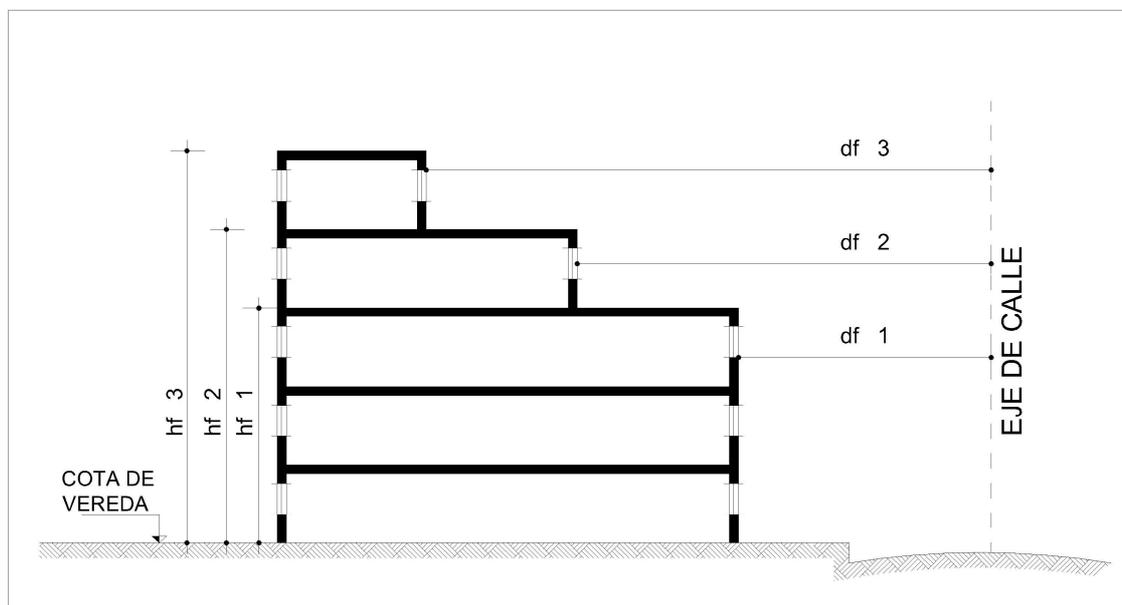
$h_f$  = altura máxima de fachada

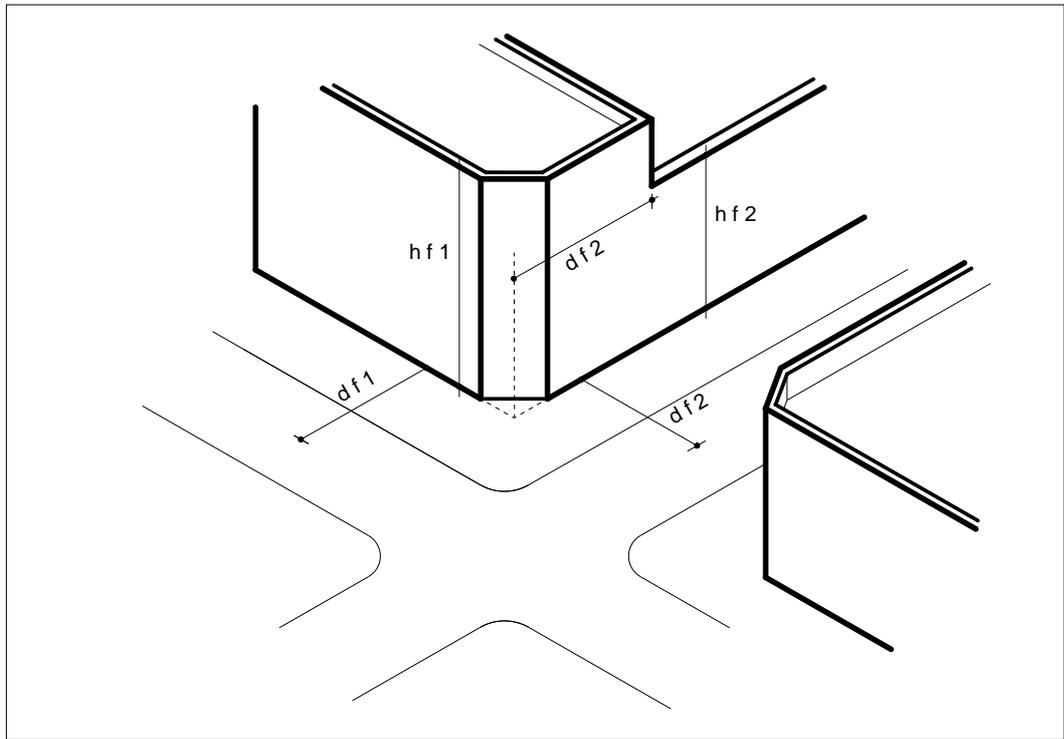
$d_f$  = distancia del paramento de fachada del edificio al eje de la calle

Dicha altura podrá ser superada con construcción retirada en forma aterrizada, a condición que las nuevas fachadas no sobrepasen en su altura a la relación establecida respecto del eje de la calle.

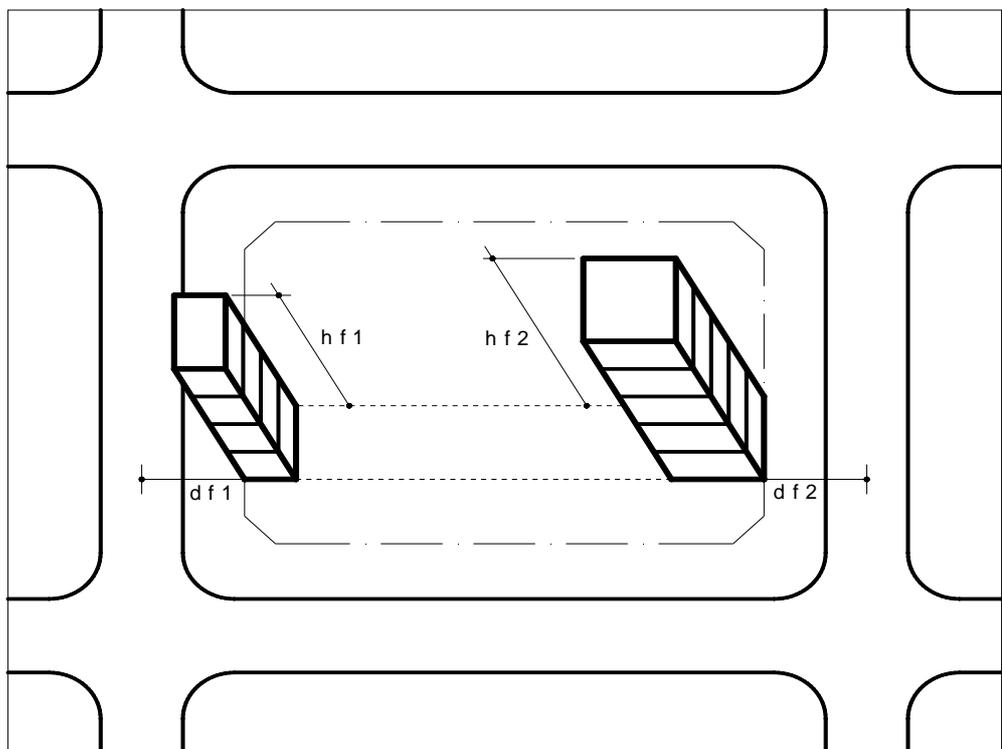
Cuando la construcción propuesta corresponda a una parcela en esquina cuyas calles concurrentes permitan edificar distintas alturas, la altura mayor podrá extenderse sobre la calle transversal, a partir de la intersección de ambas líneas municipales, hasta una distancia igual a la existente entre el paramento de la fachada sobre la calle transversal y el eje de dicha calle.

Si esta distancia resultante distara a menos de 3 m del eje medianero, la altura mayor podrá extenderse hasta el mismo.



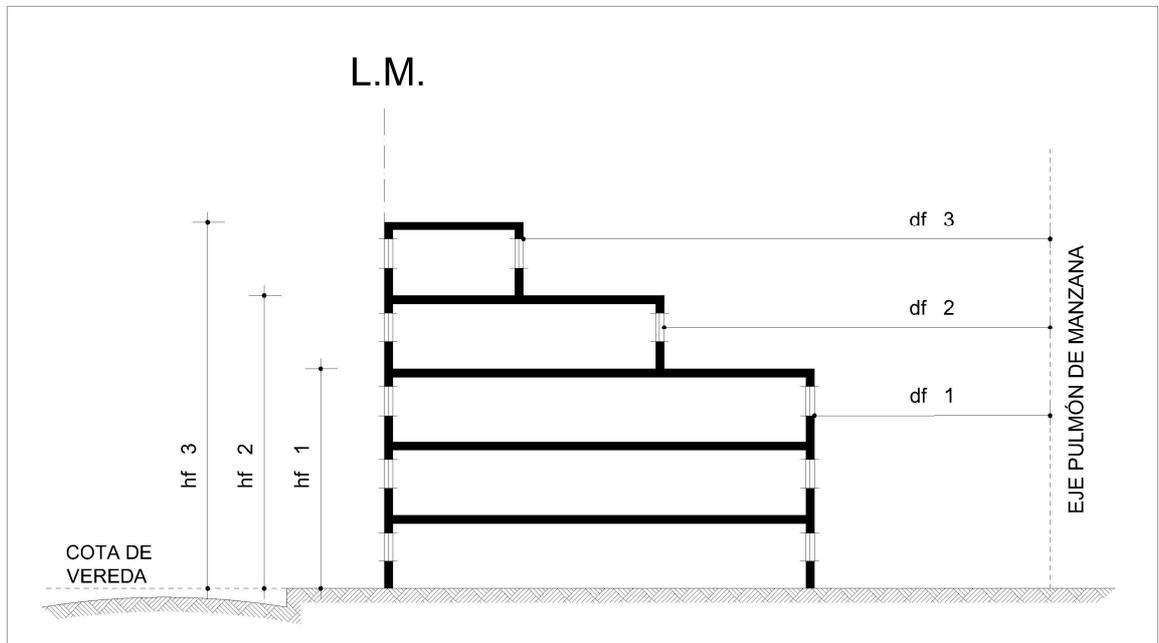


En los casos de parcelas intermedias con salida a dos o más calles, las alturas se determinarán en forma independiente para cada una de las fachadas.



Igual criterio se mantendrá en el contrafrente del edificio, correspondiendo verificarse la relación entre el paramento exterior de la fachada y el eje del pulmón de manzana:

$$hf = 3df$$



siendo

hf = altura máxima de fachada

df = distancia del paramento del contrafrente del edificio al eje de pulmón de manzana

### 6.4.3 COEFICIENTE DE ALTURA POTENCIAL (Z):

Denomínase así al coeficiente que representa la altura de edificación entre medianeras características de una zona de acuerdo a los indicadores urbanísticos de la misma; altura que potencialmente, podrán alcanzar las construcciones. Dicho indicador se utilizará toda vez que sea necesario definir la altura potencial de los muros medianeros de parcelas linderas al edificio y será establecido para cada zona del partido en particular.

# CAPÍTULO VII

## **7 PREMIOS**

Los valores máximos del F.O.T. y la densidad neta establecidos para las distintas zonas del Partido, podrán ser incrementados de acuerdo a los siguientes premios, que en conjunto no podrán superar el 70% (setenta por ciento) de los valores máximos mencionados según la siguiente discriminación.

### **7.1 PREMIO POR ANCHO DE PARCELA:**

A razón de 1,5% por cada metro que sobrepase los 10 m de ancho y hasta un máximo del 25%. En los terrenos de esquina el premio se aplicará sobre el lado menor.

### **7.2 PREMIO POR RETIRO LATERAL:**

A razón de un 10% por 4 m de retiro y un 2% más por cada metro que supere los mismos, hasta un máximo del 15%. En edificios en torre se otorgará el premio a cada uno de los retiros hasta un máximo del 30%. Dicho premio se aplicará por sobre los valores del F.O.T. y densidad correspondientes a la parte retirada del edificio, es decir descontando el basamento.

### **7.3 PREMIO POR RETIRO VOLUNTARIO DE FRENTE:**

A razón de un 3% por cada metro de retiro y hasta un máximo del 10%. En lotes en esquina el premio se aplicará en todos aquellos casos en que el edificio se encuentre retirado en, por lo menos, el 50% del perímetro.

### **7.4 PREMIO POR DISMINUCIÓN DEL F.O.S.:**

A razón de un 0,5% por cada 1% de disminución hasta un máximo de 10%.

### **7.5 PREMIO POR ESPACIO LIBRE PÚBLICO EXISTENTE AL FRENTE:**

Medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio (plaza, plazoleta, avenida, etc.) a razón de 0,5% por cada metro a partir de los 10 m y hasta un máximo del 10%.

## **7.6 FORMA DE CALCULAR LOS PREMIOS:**

A los efectos de establecer proporcionalidad para los incrementos que se establecen, el premio que corresponda por fracciones de valores se fijará por progresión lineal.

# CAPÍTULO VIII

## **8 MEDIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES**

### **8.1 ESPACIO URBANO Y SUS COMPONENTES:**

Denomínase así a los espacios abiertos que por sus características sirven de medio eficaz de iluminación, ventilación y asoleamiento de locales de habitación y trabajo, asegurando también los niveles necesarios de privacidad y visuales.

#### **8.1.1 CONFORMACIÓN DEL ESPACIO URBANO:**

A los fines del presente Código se considerará espacio urbano a:

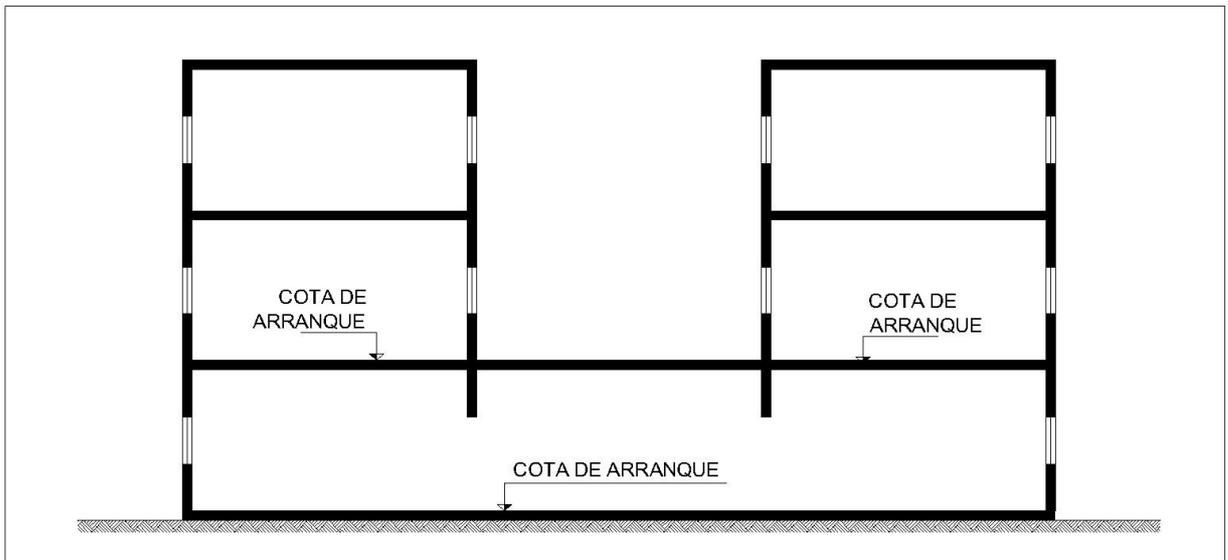
- a. El espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales.
- b. El espacio correspondiente al pulmón de manzana definido por las líneas de máxima profundidad de la construcción y retiros de fachada de contrafrente.
- c. El espacio correspondiente al retiro obligatorio de frente o lateral.

A ese mismo fin serán considerados como componentes de dicho espacio urbano, siempre que guarden las relaciones establecidas para cada caso:

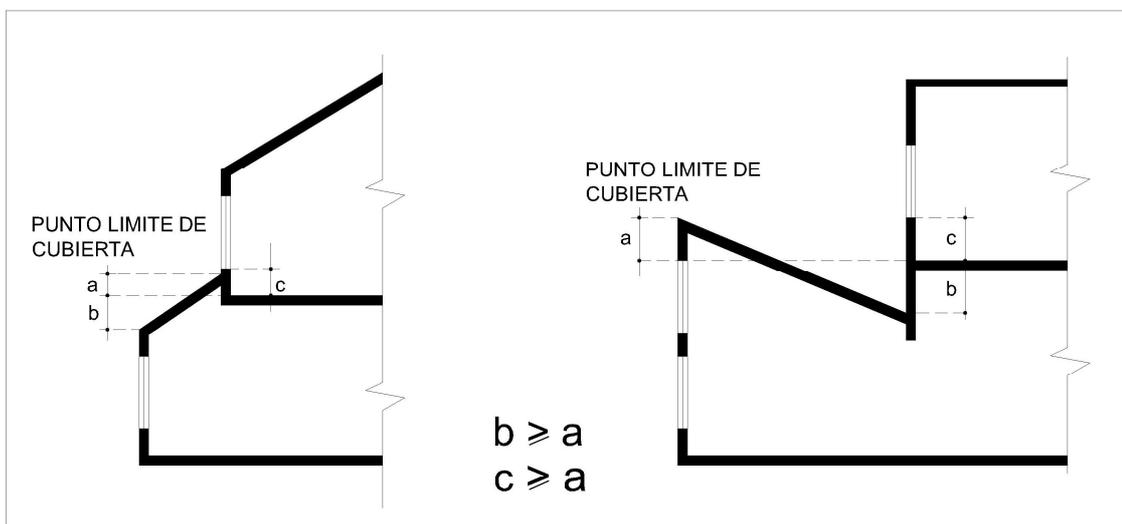
- a. El espacio urbano interno y los retiros de fachadas internas.
- b. El retiro voluntario de frente y los retiros de fachada principal.
- c. El retiro lateral voluntario y los retiros de fachada lateral.
- d. Las extensiones apendiculares o bajo nivel de vereda.

#### **8.1.2 COTA DE ARRANQUE DE LOS COMPONENTES Y EXTENSIONES DEL ESPACIO URBANO:**

La cota de arranque de cualquier componente o extensión del espacio urbano deberá coincidir con la cota del piso del primer local que recibe iluminación y ventilación del mismo.



En el caso particular de iluminación y ventilación por diferencia de altura de cubiertas no planas, deberá verificarse que la extensión virtual del plano del piso del local corte a la cubierta en el punto medio de la misma o por encima de él y que en su punto más alto la cubierta no sobrepase la altura del alféizar del vano.



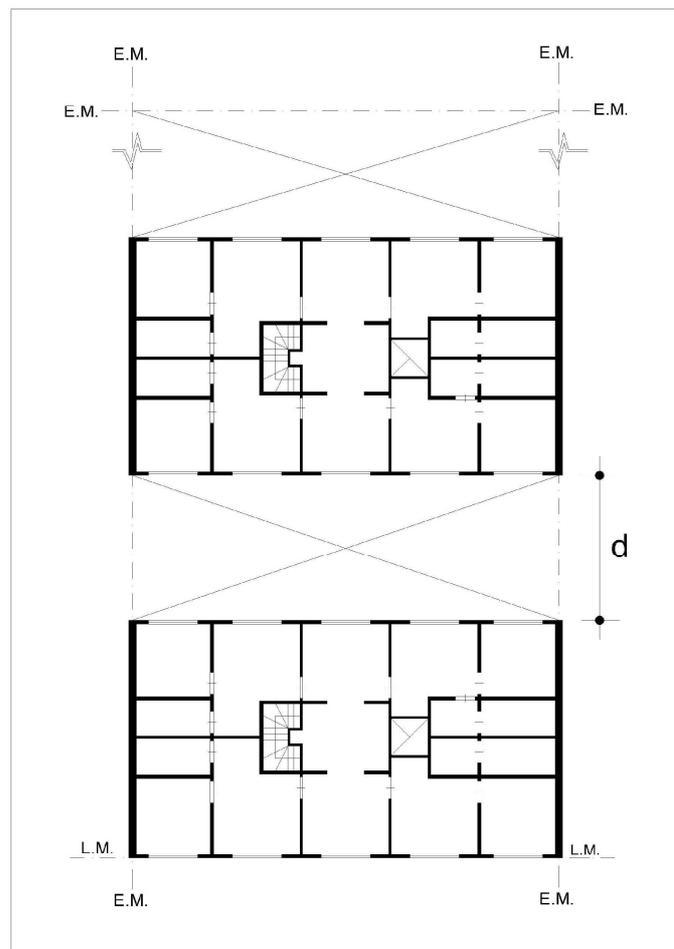
En el caso particular de grandes naves industriales con sistemas de cubierta que permitan su iluminación y ventilación naturales en forma satisfactoria conforme lo establece el Código de Edificación, se considerará cota de arranque del espacio urbano a la de arranque de la cubierta.

### 8.1.3 ESPACIO URBANO INTERNO:

Denomínase así al espacio delimitado por los paramentos de volúmenes edificados en una misma parcela y/o los ejes divisorios de predios, que guarden como mínimo las siguientes relaciones:

- a. Superficie mínima: 45 (cuarenta y cinco) m<sup>2</sup>, excepto en el caso de vivienda unifamiliar en que dicha superficie mínima será de 28 (veintiocho) metros cuadrados.
- b. Distancia mínima entre dos paramentos enfrentados de volúmenes de una parcela:

$$d = \frac{h_1 + h_2}{3}$$

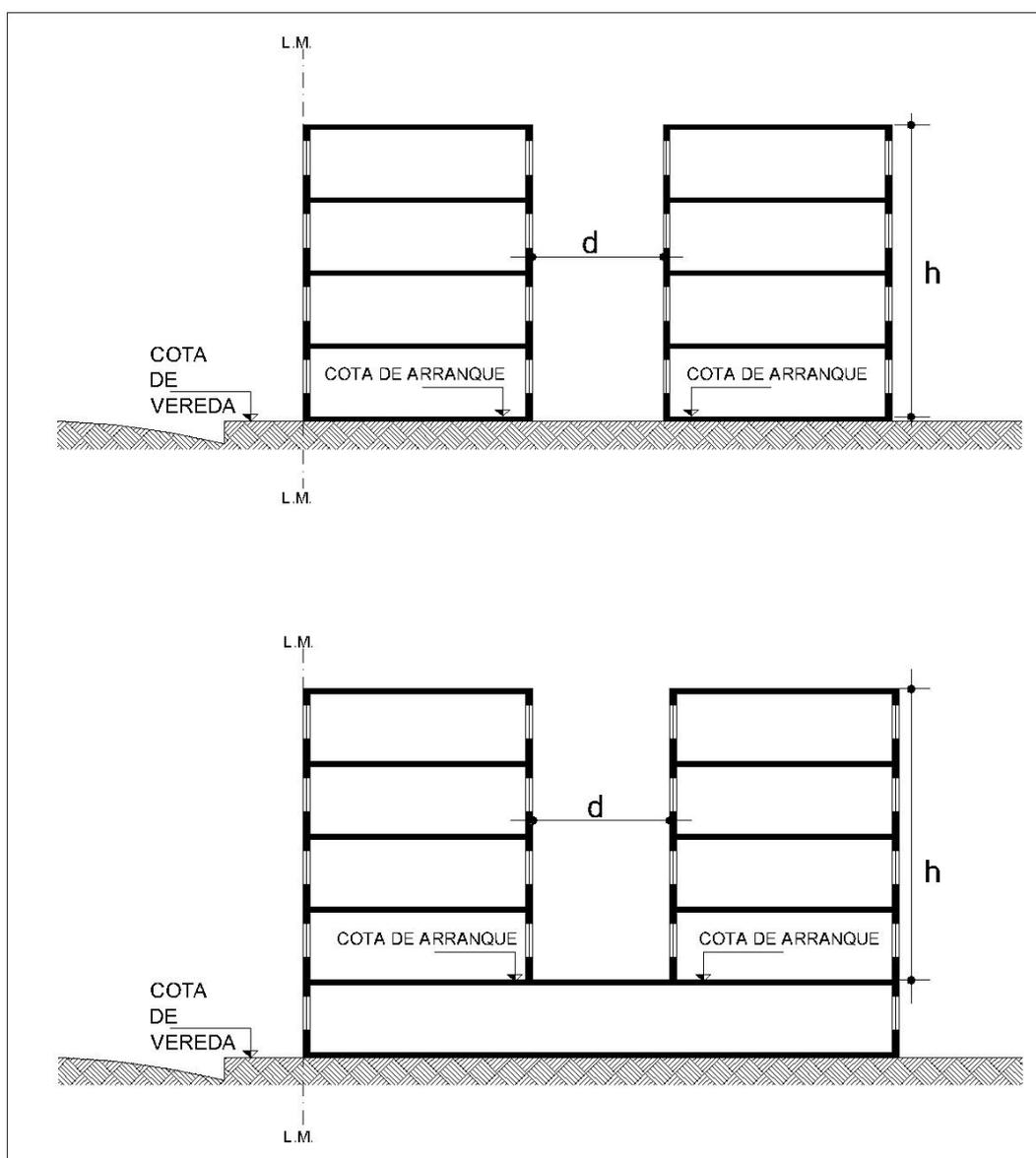


siendo

$d$  = distancia entre paramentos externos.

Dicha distancia tendrá un mínimo de 6 m, excepto en los casos de vivienda unifamiliar o galería comercial en cuyo caso el mínimo será de 4 m.

$h_1$  y  $h_2$  = altura de los paramentos enfrentados a partir de la cota de piso del primer local de habitación o trabajo que ilumina a él.



- c. Distancia mínima entre un paramento del volumen edificado en la parcela y el eje divisorio de predios:

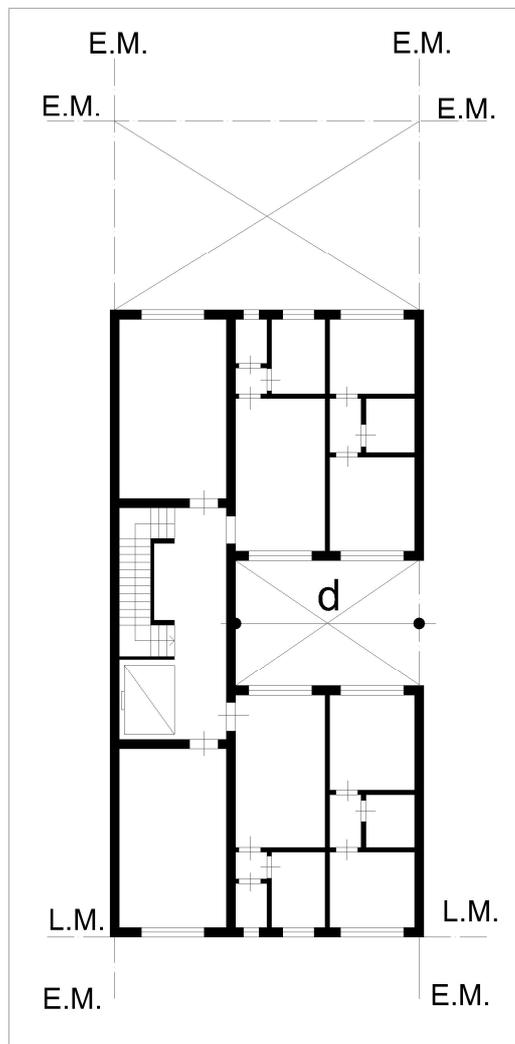
$$d = \frac{h_1 + z_1}{3} + 0,15 \text{ m}$$

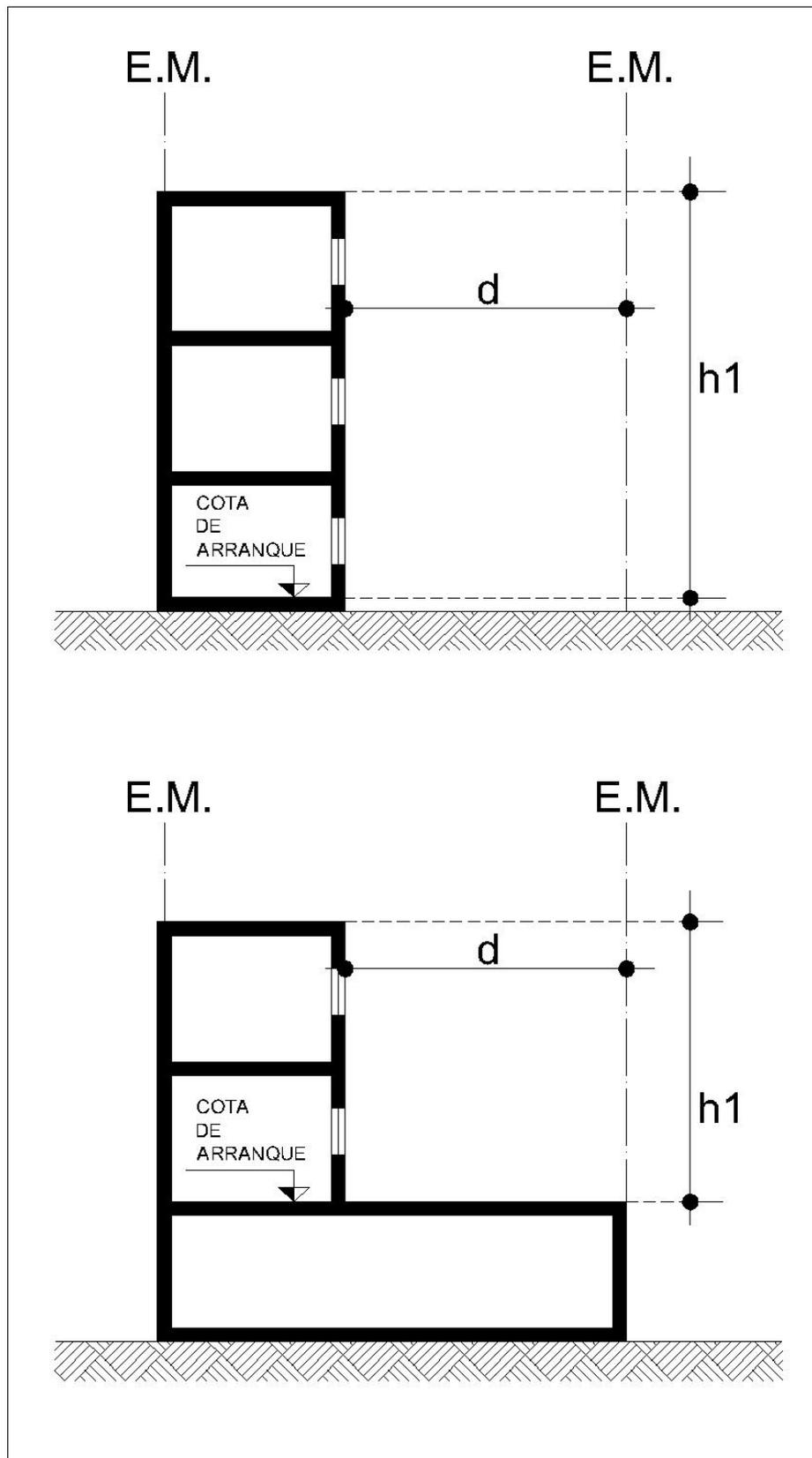
siendo

d = distancia entre el paramento y el eje divisorio. Mínimo 6,15 m. Excepto en vivienda unifamiliar y galería comercial en que dicha distancia puede ser disminuida a 4,15 m.

$h_1$  = altura del paramento a partir de la cota de piso del 1<sup>er</sup> local de habitación o trabajo que ventila o ilumina a él.

$z_1$  = coeficiente de altura potencial, menos cota de piso del 1<sup>er</sup> local de habitación o trabajo que ilumina o ventila.

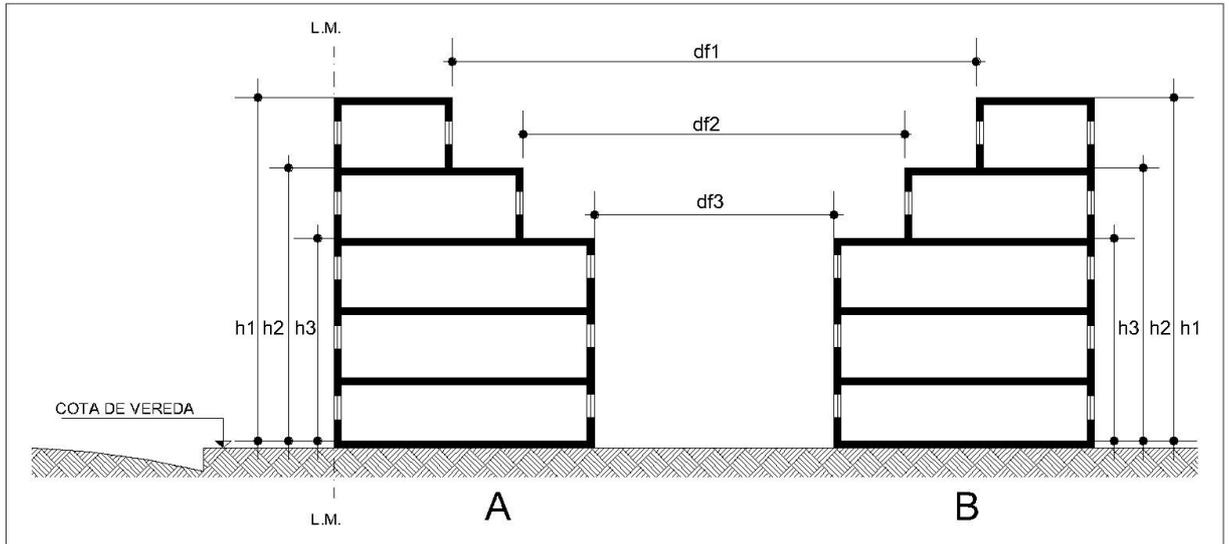




**8.1.3.1** También serán considerados componentes del Espacio Urbano Interno los retiros de fachadas internas que cumplan las siguientes relaciones.

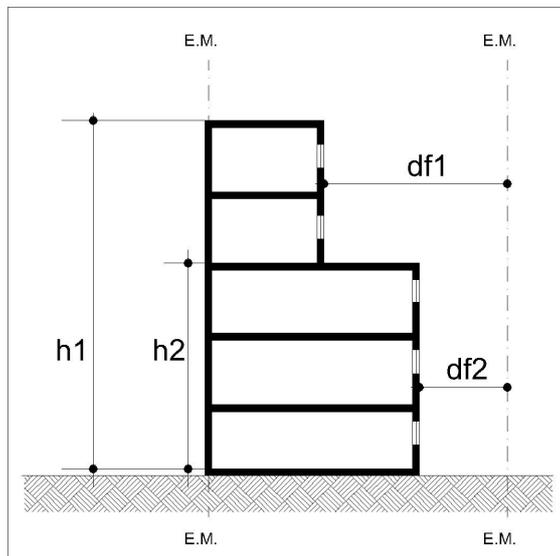
a. Para separación entre dos fachadas internas:

$$df_1 = \frac{hA_1 + hB_1}{3}$$



b. Para separación entre fachada interna y eje divisorio de predios:

$$df_1 = \frac{h_1 + Z}{3}$$



### 8.1.4 RETIRO VOLUNTARIO DE FRENTE:

Será considerado componente de espacio urbano el retiro voluntario de frente.

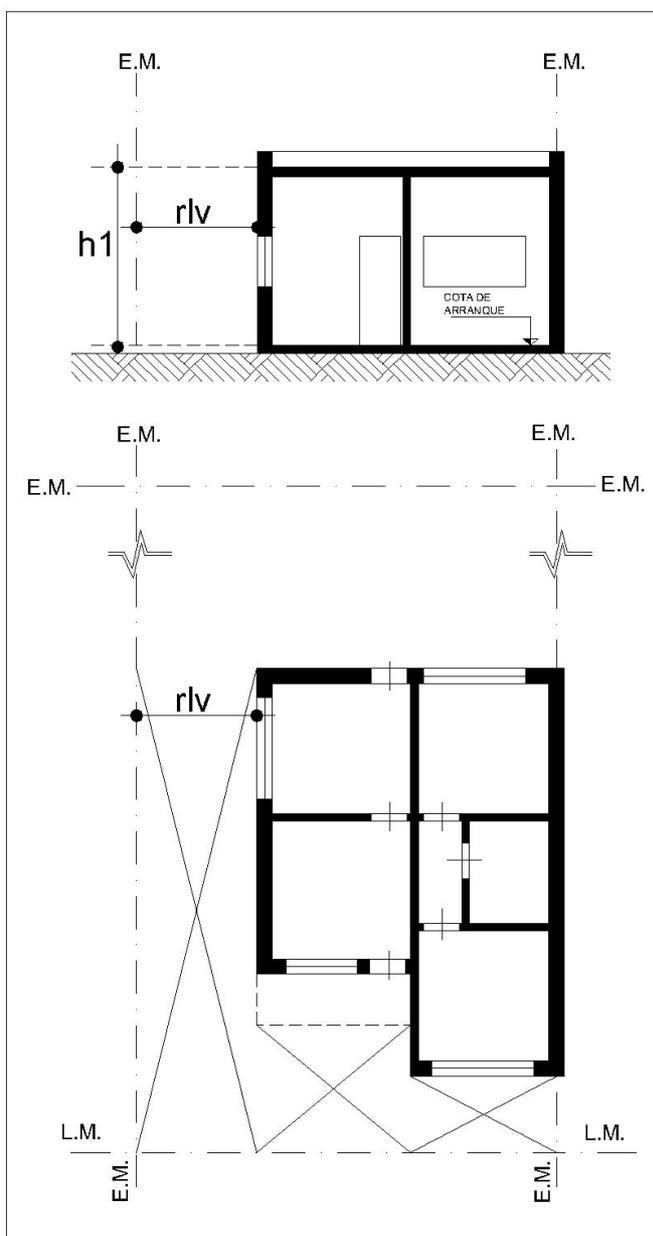
### 8.1.4.1 Retiros de fachada:

Serán considerados componentes del espacio urbano los retiros de fachada que cumplan con las relaciones establecidas en el [Capítulo VI](#).

### 8.1.5 RETIRO LATERAL VOLUNTARIO:

Será considerado componente de espacio urbano al retiro lateral voluntario que guarde la siguiente relación mínima:

$$rlv \geq \frac{h_1 + z_1}{3} + 0,15 \text{ m} \geq 4,15 \text{ m}$$



siendo

$rlv$  = retiro lateral voluntario

$z_1$  = coeficiente de altura potencial (ver [Título I Cap. VI](#)) menos cota piso 1<sup>er</sup> local que ilumina y ventila.

$h_1$  = Altura del edificio a partir de la cota de piso del 1<sup>er</sup> local de habitación o trabajo que ilumina y ventila

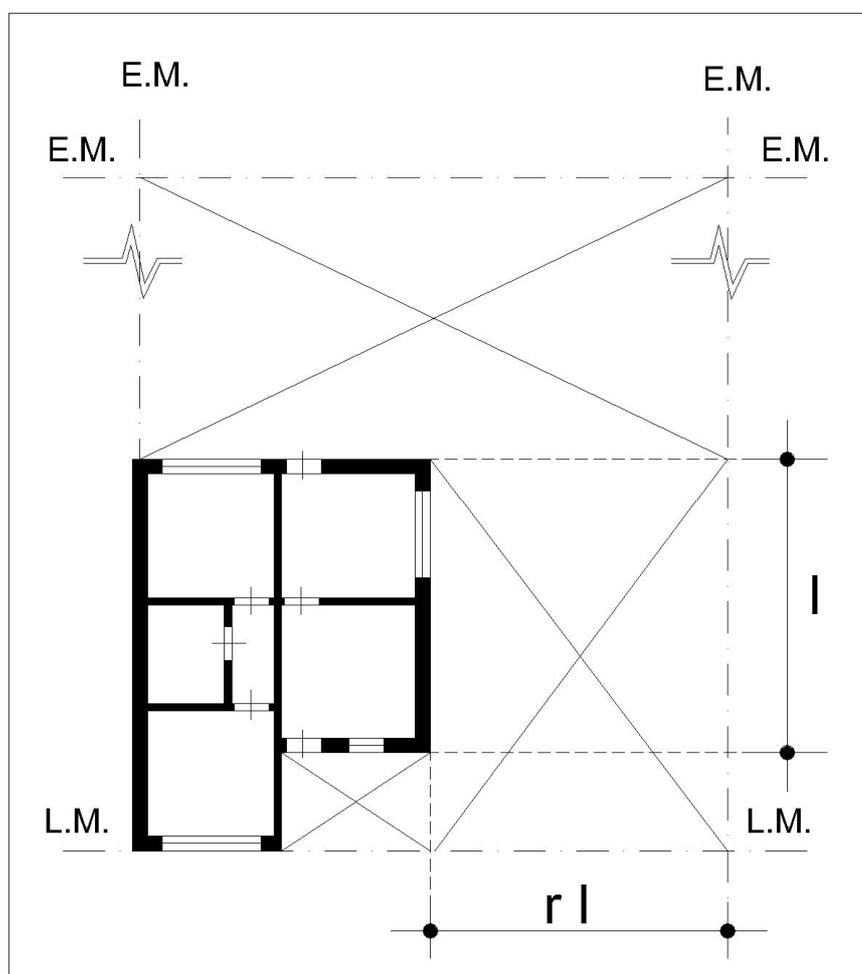
o aquél en que:

$$rl = l$$

siendo

$rl$  = retiro lateral

$l$  = longitud del paramento lateral del edificio



### 8.1.5.1 Retiro lateral de fachada:

También será considerado componente del espacio urbano los retiros de fachada lateral que cumplan las relaciones estipuladas en el punto 8.3.1 del presente capítulo.

### 8.1.6 EXTENSIÓN APENDICULAR DE ESPACIO URBANO:

Denomínase a aquella que tenga como mínimo uno de sus lados abierto al espacio urbano y que guarde una relación tal que su ancho de apertura no sea inferior a 4 m, y su profundidad no mayor que la mitad del ancho de apertura.

$$p = \frac{1}{2} a \quad a \geq 4 \text{ m}$$

siendo

p = profundidad patio apendicular

a = ancho de apertura al espacio urbano

