**ORDENANZA 4930/82**

**Artículo 1º:** MODIFICANSE el CAPITULO IVº: Artículo 9º - Incisos I y J; Artículo 11º - Punto 2º; Artículo 13º - Inciso d; Artículo 15º; Artículo 16º; Artículo 20º - Incisos b y c; Artículo 21º - Incisos f, h y m; Artículo 22º - Incisos d y e; Artículo 28º; CAPÍTULO VII; Artículo 68º - ANEXO I – punto 1-4, Inciso 1-4-b de la Ordenanza de ZONIFICACION SEGUN USOS Nº 4545/79; los que quedarán redactados de la siguiente forma:

**Artículo 9º:** Cuando se proyecten obras nuevas será obligatorio dejar libre de edificación la superficie afectada por un Patio de Manzana dentro de la que no podrá avanzar ninguna clase de salientes, balcones o prolongaciones.-

La superficie afectada al patio de manzana se computará como superficie libre para la delimitación del F.O.S. para cada zona.

1. Las zonas en que se exigirá el Patio de Manzana son las siguientes:

Zonas Comerciales: C1 / C2 / C3 / C4

Zonas Comerciales Lineales: CL / CL-1

Zonas Residenciales: R1 / R1-2 / R2 / R2-1 / R-3 / R3-1 / R4 / R4-1

1. En todos los casos de aplicación del Patio de Manzana será a partir del nivel 0,00; a partir del nivel correspondiente a un tercio (1/3) de la altura del semisótano.
2. En las parcelas interiores con acceso directo por pasillo de la vía pública no será de aplicación la exigencia del Patio de Manzana, ni cochera o espacio para estacionar.-
3. En las parcelas sometidas al régimen de Propiedad Horizontal y que tengan constituidas unidades funcionales en planta baja equiparables a lote interior con acceso directo por pasillo desde vía pública, no será de aplicación la exigencia de Patio de Manzana, cochera ni espacio para estacionar.-
4. El Patio de Manzana estará integrado por la superficie no edificable de cada lote, parcela o fracción que se determinará en función de las dimensiones de la manzana de la siguiente manera:

Se trazará una línea de límite posterior de construcción a una distancia “p” medida a partir de la Línea Municipal sobre los costados de cada parcela o fracción y determinada en función de la semisuma de los lados de manzana paralelos a los costados de la parcela; en los casos de manzanas irregulares, la medida “p” se determinará por analogía.-

Los valores de “p” en función de la longitud media de los lados de manzana serán:

|  |  |
| --- | --- |
| **Longitud media** | **Distancia "p"** |
| (semisuma de la manzana) |   |
| Menos de 50,00 metros | Prof. total del lote. |
| De 50,01 a 60,00 metros | 25,00 metros |
| De 60,01 a 80,00 metros | 28,00 metros |
| De 80,01 a 100,00 metros | 30,00 metros |
| Mayor de 100,00 metros | 32,00 metros |

1. Cuando uno de los costados del lote es inferior a la longitud “p” no será obligatoria a la contribución al Patio de Manzana.-

Para este caso los quiebres de línea de costado o martillos se integrarán como longitud total de costado.-

1. Cuando la línea determinante al Patio de Manzana afecte a la parcela a una distancia media menor de 2,00 metros (dos) del contrafrente, no será obligatoria la contribución al Patio de Manzana.-
2. Cuando sobre una parcela incidan dos líneas determinantes del Patio de Manzana y la afectación sobre la línea del contrafrente supera el 50% de la misma, la línea límite de edificación se trazará afectando todo el ancho de la parcela.-

En caso contrario no será obligatoria la contribución al Patio de Manzana.-

1. En todos aquellos casos en los cuales el Patio de Manzana este invalidado por construcciones existentes en un 80% o más y a solicitud del interesado la Oficina de Planeamiento y Desarrollo podrá estudiar la posibilidad de invasión de dicho espacio luego de un estudio pormenorizado del particular.-
2. El Patio de Manzana se computará en el F.O.S. En caso que la exigencia de Patio de Manzana supere el 40% de superficie de lote, afectado al F.O.S. deberá respetarse el Patio de Manzana.-

**Artículo 11º:** Los patios se dimensionarán respecto a la clasificación y tipo de edificio.

1. Patios Apendiculares:

Edificio entre medianeras: Abertura mínima de 4,00 metros por una profundidad máxima resultante de multiplicar la abertura mínima por 0,7.-

Edificio en torre: Abertura mínima de 5,00 metros por una profundidad máxima resultante de multiplicar la abertura mínima por 0,6.-

1. Patios Auxiliares:

Edificio entre medianeras: Se permitirán patios auxiliares para ventilación e iluminación de los siguientes locales: cocina, baño, despensa, lavadero, con una superficie mínima de 12,00 m2 (doce metros cuadrados) y cuyo lado menor no sea inferior a 3,00 metros hasta una altura de 9,00 metros.-

Por sobre esta altura su dimensión se incrementará en ambos lados a razón de 0,25 metro por cada piso, conservando un plano vertical en toda su extensión.-

En edificio de vivienda solamente podrán ser utilizados estos patios cuando ventilen e iluminen locales de una misma Unidad Funcional.-

En los edificios en torre no serán permitidos los patios auxiliares.-

**Artículo 13º:** Se determinarán según la zona y el tipo de edificación.

1. Zonas Comerciales: C1; C2; C3, C4; CL; CL-1:

Edificio en Torre: se observará un retiro de L.M. de 3,00 mts. a partir de la altura del basamento.-

Edificio entre Medianeras: Para todo edificio que supere 15,00 mts. de altura deberá cumplir con un retiro de L.M. de 3,00 mts. a partir de los 15,00 mts.

1. Zonas Residenciales: R1; R2:

Toda construcción que supere Planta Baja y 2 (dos) pisos deberá cumplir con un retiro obligatorio de 3,00 mts. de L.M. desde el nivel 0,00 o del nivel correspondiente a un tercio (1/3) de la altura del semisótano.

1. Zona Residencial Exclusiva y Esparcimiento: RE; RE-1; RRE:

Toda construcción deberá cumplir con un retiro de L.M. de 3,00 mts.

1. En todas las zonas de retiro obligatorio los lotes de esquina con un lado de 10,00 mts. o menor, quedarán afectados de la siguiente manera:

Retiro sobre el frente menor: 3,00 mts.

Retiro sobre el frente mayor: 1,50 mts.

Para todo lote de profundidad de 10,00 mts. o menor se considerará el retiro obligatorio de 1,50 mts.

1. Para los edificios recostados sobre un eje medianero y que superen Planta Baja y un piso deberá observar una separación mínima del otro eje medianero de 4,00 mts. Sobre esa cota el retiro se incrementará a razón de 0,25 por piso.-

**Artículo 15º:** La separación mínima será de 4,00 mts. el cual funcionará como espacio envolvente a la torre sobre el que no se podrá avanzar con salientes y balcones.-

**Artículo 16º:** En función de las densidades establecidas y los porcentajes de comercios correspondientes, se exigirá en todas las zonas comerciales para los edificios en torre la construcción de un basamento obligatorio cuya altura máxima será de 6,50 mts. que no podrá ser destinado a uso residencial, salvo una vivienda para porteros la cual deberá cumplir con todas las reglamentaciones establecidas en la presente.-

El mismo podrá ser ocupado por cocheras para uso comercial, siempre y cuando no supere el 50% del porcentaje de comercio respectivo, debiéndose destinar el resto de locales de comercio, oficinas, consultorios, etc.-

Dicho espacio de cocheras no debe suplantar el área de estacionamiento propia del edificio, sino que será considerado como parte de la superficie destinada a comercio.-

**Artículo 20º:**

1. Para las Zonas Comerciales y Residenciales R1 y R1-2: se permitirán cuerpos salientes siempre y cuando los mismos no superen los retiros mínimos establecidos.-
2. Los balcones podrán avanzar de la Línea Municipal o del Retiro correspondiente para la zona con un máximo de 1,00 (un) metro.-
3. Los cuerpos salientes no se incluirán dentro del retiro correspondiente a la Línea Municipal.-
4. Cuando el balcón se encuentre cerrado lateralmente a una altura superior a 1,80 mts. será considerado cuerpo saliente.-
5. Los premios se computarán a partir del parámetro más cercano al eje divisorio de la parcela o línea de edificación, pues se considera su proyección sobre el nivel del suelo 0,00.-
6. Para las Zonas Residenciales RE; RE-1; RRE y Esparcimiento E.- Se mantendrán las mismas consideraciones en cuanto a balcones y cuerpos salientes que en el punto *a)* sin incluir los premios.-
7. En todas las zonas del Partido no se permitirán cuerpos salientes avanzando sobre Línea Municipal o sobre línea del retiro obligatorio en su caso.-

**Artículo 21º:** Se tendrán en cuenta las siguientes pautas:

1. Vivienda unifamiliar: Se considera cochera o espacio para estacionar de 15,00 m2/vivienda.-
2. Vivienda multifamiliar: Se estipula a razón de 3,50 m2 por persona.-
3. En caso de cocheras ubicadas en subsuelo y/o hasta un tercio (1/3) de la altura del semisótano por el nivel 0,00 la superficie cubierta de las mismas no será computada en el F.O.T.-
4. En zonas comerciales, (uso mixto) cuando la cochera se ubique en el basamento se computará dentro del porcentaje de comercio siempre y cuando no supere el 50%, el resto será destinado a locales de negocio y demás usos del basamento.-
5. En la Zona Residencial de Primera (R1) y laZona Residencial de Primera Sub-2 (R1-2), todo edificio multifamiliar que supere planta baja y dos pisos, las cocheras no podrán ubicarse en la planta baja del edificio, ya que la misma será destinada a planta libre según especificaciones del Artículo 14º de la presente.-
6. Se podrá utilizar como zona de estacionamiento el espacio libre correspondiente al F.O.S. si corresponde a la zona posterior del edificio o patio de manzana, siempre y cuando sea descubierto debiendo dejar un 10% del espacio libre como zona verde parquizada, descontándose para tal fin el espacio libre obligatorio de retiro de Línea Municipal y separación obligatoria entre bloques.-
7. Para los edificios destinados exclusivamente a cocheras se tendrá en cuenta todas las restricciones del F.O.T., F.O.S. y demás normas correspondientes a cada zona.-
8. En las zonas C1, C2, C3, C4 CL, CL-1, R1, R1-2, RE, RE-1, RRE, E, R2, R2-1; los edificios destinados a cocheras o playa de estacionamiento serán afectados exclusivamente a automóviles particulares con excepción de las terminales de ómnibus y colectivos cuya radicación quedará a criterio de la Oficina Municipal de Planeamiento y Desarrollo.-
9. Los edificios destinados a vivienda cuyo frente dé sobre vía peatonal podrán cumplir con el porcentaje que les corresponde para estacionamientos en predios distantes no más de 200 mts. del edificio, siempre y cuando sea superficie cubierta.-

El edificio de cocheras podrá albergar las cocheras correspondientes a uno o más edificios de vivienda debiéndose ajustar a las normas de cada zona con los porcentajes que se fija como mínimo de cantidad de vehículos para cada edificio de vivienda.-

1. Se deberá tener en cuenta para todos los edificios la solución de los accesos de vehículos, para que los mismos no produzcan conflictos con la vía pública.-
2. Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras derivadas de impedimentos constructivos, dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes, a razón de uno de ellos por cada 3,50 metros cuadrados de disminución.-
3. La superficie destinada a estacionamiento o cochera, se establece en función del total de habitantes que pueda albergar la parcela. En caso de no utilizarse el F.O.T. máximo, la cantidad de habitantes disminuirá proporcionalmente en relación a la disminución del F.O.T.-
4. Para construcciones comerciales, culturales, sociales, administrativas, talleres, industriales, depósitos y toda otra edificación civil que no corresponde a uso residencial, la densidad para el cálculo de estacionamiento se tomará de la siguiente manera: hasta un área de 30 m2 se computará 1 (una) persona y en superficies mayores de 30 m2 se computará 1 (una) persona por cada 10 m2 de superficie.-

**Artículo 22º:** Por sobre los valores máximos del F.O.T. se establecerán incrementos o premios para los casos que determinan los Artículos 23º y 24º que en conjunto no podrán superar el 70% de los valores máximos según la siguiente discriminación:

1. Por ancho de parcela:

A partir de 10 mts. se incrementará en F.O.T. en forma proporcional a razón de 1,50% por cada metro que exceda los 10,00 mts. y hasta un incremento máximo de 25%, para nuevas parcelas a partir de los anchos exigidos.-

1. Por edificación separada de ejes divisorios laterales con un mínimo de 4,00 mts., se incrementará el F.O.T. a razón del 2% por metro en cada eje divisorio, computándose hasta un 30% como máximo.
2. Por edificación retirada voluntariamente de la línea de edificación establecida: a razón de 3% por cada metro de retiro, con un máximo de 15%.-
3. Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido:

5% al 10% inclusive ……………………………………………… 5% del F.O.T.

Más del 10% ……………………………………………………….. 10% del F.O.T.

1. Por espacio libre público (según Ley 8912) existente al frente, medido desde la Línea Municipal hasta el eje de dicho espacio a razón de 0,5% por cada metro a partir de los 10,00 mts. y con un máximo de 10%.-
2. En lo referido al premio por ancho de parcela, cuando ésta estuviese ubicada en esquina, se considerará el ancho al lado de menor dimensión.-
3. En todos los casos se considerarán los paramentos del edificio como un plano vertical, o sea, no se permitirán escalonamientos.-
4. Para establecer la proporcionalidad para el otorgamiento de los incrementos que establece este artículo, el premio que corresponda por fracciones de valores se fijará por interpolación lineal.-
5. Cuando la construcción sea obligatoria entre ejes divisorios se tomarán en cuenta los retiros que se produzcan a partir de la altura máxima del basamento, y los incrementos se calcularán sobre la superficie edificable restante por encima de dicho basamento para completar el F.O.T.-

**Artículo 28º:** Se permitirán cambios de uso parciales en edificios ejecutados, subdivididos en propiedad horizontal, o con planos de obra aprobados, siempre y cuando el cambio propuesto cumpla con las dimensiones mínimas reglamentarias en cuanto a: iluminación, ventilación y superficies o mejorar las ya existentes o aprobadas.-

Los cambios de uso totales de edificios ejecutados, unidades funcionales o con planos de obra aprobados, deberán ajustarse a los indicadores y normas correspondientes para cada zona.-

**Artículo 68º:** (del CAPITULO VII) Los retiros de la línea de edificación se detallan en el cuadro siguiente complementario de este articulado.-

RETIROS OBLIGATORIOS DE LA LINEA DE EDIFICACION

