

## **4 TEJIDO Y VOLUMETRIA**

### **4.1 INTRODUCCION**

#### **4.1.1 ALCANCES Y OBJETIVOS**

##### **4.1.1.1 CONTENIDO**

Esta Sección presenta las exigencias generales del Código de Ordenamiento Urbano relacionadas con la subdivisión y uso del suelo, límites dimensionales de la edificación y densidades, el tratamiento de las fachadas y uso de la publicidad a escala urbana, cercas y aceras.

##### **4.1.1.2 OBJETIVOS**

Esta Sección tiene por objetivo establecer normas que controlen el desarrollo del tejido urbano y la volumetría edilicia a través de densidades y límites dimensionales para asegurar condiciones ambientales aptas de iluminación natural, ventilación y asoleamiento según las características de cada zona.

Dichas normas corresponden a las exigencias y objetivos de la Ley Provincial 8912 sobre Uso del Suelo o sus modificaciones. Esta Sección también controla el tratamiento de las fachadas para conservar y mejorar el paisaje urbano.

##### **4.1.1.3 APLICACION Y REFERENCIAS**

Las zonas y subzonas nombradas en esta Sección están delimitadas en la Sección 5, mientras los valores específicos de los indicadores urbanos y los límites dimensionales correspondientes a cada zona y su subzona se indican en la Sección 7.

---

**4.2 SUBDIVISION Y PARCELAMIENTO****4.2.1 SUBDIVISION****4.2.1.1 AMANZANAMIENTO Y APERTURA DE CALLES**

Los proyectos de apertura de vía pública se realizarán en todo de acuerdo a las Normas, Leyes y Decretos provinciales vigentes y a las normas que imparte la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia de Buenos Aires.

**4.2.1.2 CESION DE SUPERFICIE Y CALLES**

Al subdividir fracciones catastrales o al desafectar reservas según el Capítulo 7.8, se deberán efectuar las cesiones correspondientes de acuerdo a lo previsto en el Título 10.2.7.

**4.2.2 PARCELAS****4.2.2.1 PARCELAS MINIMAS**

La unidad mínima de parcela admisible resultará de aplicar el Artículo 52 de la Ley 8912 o sus modificaciones y conforme densidad establecida para cada zona según los indicadores presentados en la Sección 7 de este Código.

**4.2.2.2 SUBDIVISION DE PARCELAS MAYORES DE 5000 m2**

Toda propuesta de subdivisión y construcción que afecte a una superficie de suelo mayor de cinco mil metros cuadrados (5000 m2) deberá cumplir con la presentación descrita en el Título sobre obligación de Estudio de Impacto Urbanístico (Título 3.3.4).

**4.2.2.3 ANEXION DE PARCELAS**

En el caso de anexión parcial de parcelas, no se admitirá la disminución de las superficies de la parcela cedente por debajo de los mínimos establecidos para cada zona. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá aprobar parcelas de dimensiones menores a las establecidas para la zona respectiva, sin que implique cambio de uso, cuando la operación tenga por objeto:

- a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- b) Evitar que entre edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
- c) Corregir una baja relación frente/fondo, entendiendo como tal a la inferior a un tercio (1/3).
- d) En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
- e) Transferir superficies entre lotes linderos, para permitir soluciones que, desde el punto de vista urbanístico, resulten superiores o equivalentes a la situación anterior.

**4.2.2.4 ANEXION DE PARCELAS DE MAS DE 5000 m2**

No se considera como zona de reserva según lo prevé el Artículo 5.2.2.7 y Capítulo 7.8 (Reservas) a las parcelas cuya superficie resulte mayor a 5000 m2, cuando ésta sea producto de la unificación de dos o más parcelas de superficies menores a 5000 m2 cada una.

**4.2.2.5 ENSANCHE DE CALLES**

En parcelas afectadas al ensanche de calles, los indicadores correspondientes se aplicarán a la superficie de la parcela resultante del ensanche previsto, salvo en los casos contemplados en el Título 10.2.7.

**4.2.2.6 PLANOS DE MENSURA Y SUBDIVISION DE PARCELAS**

En los planos de mensura y subdivisión de parcelas, las calles, ochavas y espacios para Área Verde, Reserva Fiscal u otros que deban ser cedidos conforme lo establecen las leyes, se consignarán en el plano como «A Ceder» y se incluirá en el mismo el balance de todas las superficies, cuya sumatoria deberá ser igual a la superficie total de la parcela original.

**4.2.3 FORMAS DE OCHAVAS**

Todo lo referente a ochavas se trata en el Título 4.4.6 de esta Sección.

### **4.3 INTENSIDAD DE OCUPACION E INDICADORES URBANOS**

#### **4.3.1 ALCANCES Y APLICACION**

##### **4.3.1.1 ALCANCES**

Este Capítulo establece la definición y aplicación del factor de ocupación del suelo, factor de ocupación mínima de suelo absorbente, número de ocupantes, número de dormitorios en casos especiales y premios correspondientes a parcelas con características específicas.

##### **4.3.1.2 APLICACIONES**

La intensidad de ocupación e indicadores para cada zona se indican en la Sección 7.

#### **4.3.2 F.O.S.**

##### **4.3.2.1 FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO**

El Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) es el número índice que, multiplicado por la superficie de la parcela, define la superficie máxima del terreno que se puede ocupar con superficies cubiertas. Dicha superficie queda definida por la proyección vertical del perímetro máximo del edificio por encima de la cota de nivel que corresponde a la parcela.

##### **4.3.2.2 LIMITES MAXIMOS DE F.O.S.**

El F.O.S. no puede exceder los límites máximos establecidos, aún en los casos de ampliaciones, premios u otros casos contemplados con otros indicadores.

##### **4.3.2.3 AMPLIACIONES O MODIFICACIONES DE EDIFICIOS EXISTENTES QUE EXCEDEN EL F.O.S. PERMITIDO**

Cuando en una construcción existente el Factor de Ocupación del Suelo esté excedido, pero no el Factor de Ocupación Total, se autoriza la remodelación y/o ampliación de la superficie cubierta siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La construcción tenga planos debidamente aprobados.
- b) No se superen los valores de F.O.T. ni la densidad establecidos para la Zona por este Código, a los que, en el presente caso, no se podrán adicionar los incrementos previstos en el Título 4.3.8.
- c) No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes si se supera el F.O.S. admitido.
- d) La superficie a construir en las plantas siguientes, respete el valor máximo del F.O.S. de la zona.

##### **4.3.2.4 ELEMENTOS QUE NO COMPUTAN F.O.S.**

No se computarán para el cálculo de F.O.S. las superficies correspondientes a pérgolas sin cubierta, los toldos plegadizos de lona, los aleros hasta setenta centímetros (0.70 m) de proyección, cocheras en subsuelo y semisubsuelo hasta +1.40 m de la cota del predio con las limitaciones del Artículo 4.3.3.2, Inciso c), cámaras transformadoras de corriente eléctrica que exija EDENOR u organismo que cumpla sus funciones.

##### **4.3.2.5 PARA EDIFICIOS DE GARAJE COMERCIAL EXCLUSIVAMENTE**

En todas las Zonas en que se admite el Uso Garaje Comercial (excluido vehículos de transporte y/o carga), se admitirá para los edificios exclusivamente destinados a ese fin, un F.O.S. máximo de 0.6 independientemente del de la Zona. Se deberá cumplir con todas las normas de tejido para la Zona.

#### **4.3.3 F.O.T.**

##### **4.3.3.1 FACTOR DE OCUPACION TOTAL**

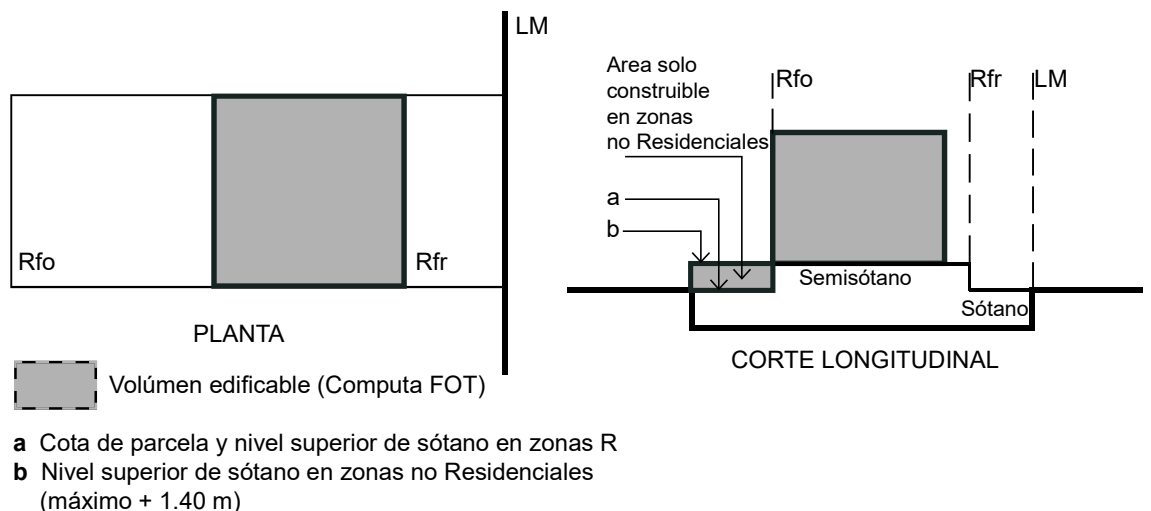
El Factor de Ocupación Total (F.O.T.) es un número índice que multiplicado por la superficie de la parcela, define la superficie cubierta máxima edificable en dicha parcela.

##### **4.3.3.2 COMPUTO DE F.O.T.**

A los efectos de la aplicación del F.O.T., no se incluirán las siguientes superficies en el cómputo de la superficie total edificable:

- a) La superficie cubierta o semicubierta destinada a satisfacer los requerimientos de estacionamiento para edificios destinados a vivienda, siempre que al computar el F.O.T. total no se supere el valor de 2.5 o el máximo admitido en Zona, más los premios que correspondiere aplicar.
- b) La superficie cubierta o semicubierta destinada a satisfacer los requerimientos de estacionamiento en general, cuando su solado esté por lo menos un metro (1 m) por debajo de la cota de nivel establecida para la parcela, en subsuelo o semisuelo.

- c) La superficie de locales destinados a instalaciones de servicios centrales, instalaciones complementarias de gas, electricidad, agua corriente, desagües cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración centrales, salas de máquinas, ascensores y montacargas, salas de aire acondicionado, bodega, bauleras, servicios sanitarios, lavaderos y artefactos para la compactación y depósito transitorio de residuos, siempre que se ubiquen en azoteas o sótanos, según se define en la Sección 2 del presente Código. En caso de exceder la superficie máxima correspondiente al F.O.S., su nivel superior no deberá superar un metro con cuarenta centímetros (1.40m) por sobre la cota de la parcela en zonas no residenciales y la cota de la parcela en zonas residenciales, RES y REC. En todos los casos se cumplimentarán, en la sobre elevación del sótano o semisótano, las exigencias que sobre retiros se establece en este Código para las construcciones a partir de la Planta Baja (retiros de frente, fondo, salvo separación entre cuerpos). Ver Título 4.3.5.



- d) La superficie de la planta baja libre, balcones salientes hasta un metro con veinte centímetros (1.20 m) según Artículo 4.4.7.2 y Título 4.6.3 y aleros hasta setenta centímetros (0.70 m).
- e) La mitad de las superficies semicubiertas.
- f) La superficie destinada a plantas de tratamiento de efluentes de procesos industriales cuando se requiera para cumplir con las exigencias del Capítulo 9.2 y 9.3 y las cámaras transformadoras de corriente eléctrica que exija EDENOR u organismo que cumpla sus funciones.
- g) La mitad de la superficie cubierta de los tramos o rampas de escaleras y la mitad de la superficie cubierta total de una escalera principal y/o de servicio en edificios en altura cuando se construya como escalera contra incendios, y la totalidad de la superficie cubierta de las escaleras contra incendios que se construyan en exceso de la escalera principal y de servicio siempre que el FOT total del edificio no supere el valor de 3 independientemente de los premios que sean de aplicación.
- h) Para que una escalera sea considerada contra incendios a los efectos de la aplicación de este inciso, deberá contar con antecámara, conducto de humo en el lado opuesto de antecámara y ser construida con materiales incombustibles. Las puertas a la antecámara serán de madera maciza. Los aspectos técnicos de la construcción de la escalera no incluidos en el presente inciso, se ajustarán a las normas que sobre la materia rigen en el Código de Capital Federal.
- i) Los entresuelos en edificios exclusivamente industriales, hasta un 50% de la superficie de planta a la que sirven, acorde con lo especificado en el Código de la Edificación al respecto; en tanto la superficie total no supere el FOT de 2.5 más los premios.
- j) Los huecos o pasadizos de ascensores o montacargas computarán su superficie en el FOT una sola vez.

No se permiten cambios de uso en los locales o espacios semicubiertos definidos en los incisos de este Artículo por otros admitidos, que determinen un incremento de FOT por sobre los valores permitidos para la zona o una disminución de los requerimientos mínimos de estacionamiento.

#### 4.3.3.3 PLANTA BAJA LIBRE

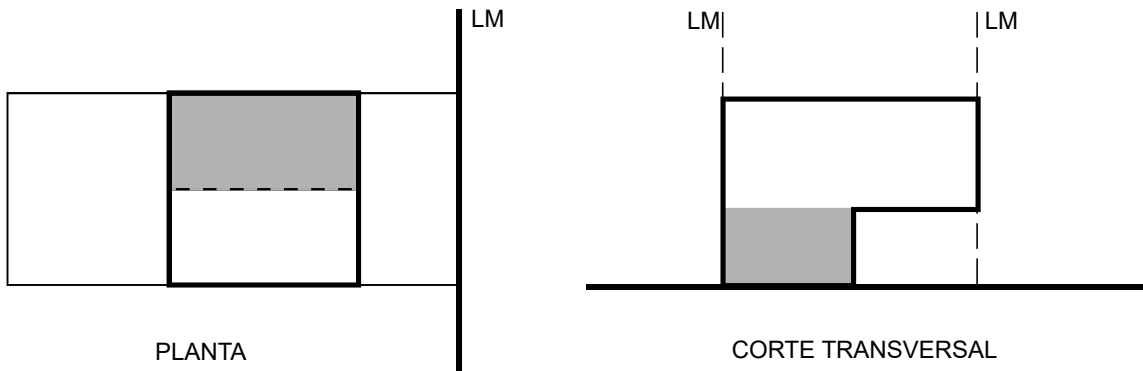
Podrá ser ocupada únicamente con los siguientes elementos funcionales no habitables: Hall de Entrada con cerramientos transparentes; un baño con una superficie máxima de 4 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 1.20 m; Sala de Máquinas para ascensores con una superficie máxima de 2 m<sup>2</sup>; Cuarto de Bombeo con una superficie máxima de 4 m<sup>2</sup>; local para vigilancia o seguridad con una superficie máxima de 6m<sup>2</sup>; Gabinete para medidores de gas y/o luz que no conformen local; Circulaciones verticales, Estructuras para Montantes y Conductos de instalaciones.

La proporción de la Planta Baja Libre ocupadas por estos elementos funcionales, está sujeta a las siguientes restricciones:

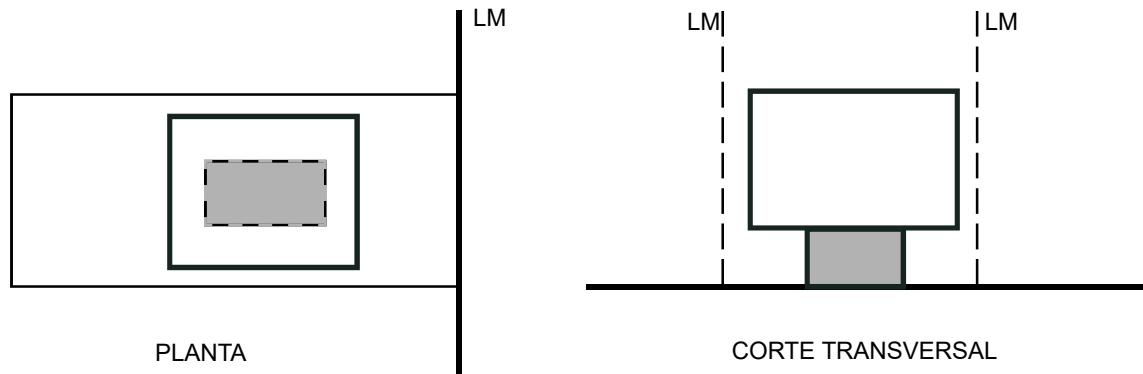
- a) No podrá exceder del 50% de la superficie total de la proyección de las plantas superiores, de su envolvente el 30% podrá ser materializado con elementos opacos y el 70% con elementos transparentes.
- b) En edificios entre medianeras el ancho de la superficie ocupada por estos elementos no podrá exceder la mitad del ancho de la parcela.
- c) En edificios con retiro/s lateral/es no excederá la mitad del largo de la proyección de las plantas superiores sobre el lado mayor y podrá alcanzar hasta el 70% del ancho de la proyección de las plantas superiores sobre el lado menor.
- d) Contar con una altura mínima de dos metros con veinte centímetros (2.20 m) desde la cota de nivel de la parcela.

La condición de Planta Baja Libre deberá consignarse expresamente en los planos de planta, corte y fachada. Ejemplo:



**EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS**



**EDIFICIOS EN TORRE**



**Referencias:**

-  Superficie Plantas superiores.
-  Superficie ocupada en P.B. (Planta Baja Libre)

4.3.3.4

**FOT EN PARCELAS MENORES DE 300 METROS CUADRADOS**

En el caso de parcelas cuyas superficies sean menores a trescientos metros cuadrados, el FOT máximo permitido será el resultante de la aplicación del FOT de la zona o el que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$FOT = \frac{FOT \text{ máx. de la zona} \times (120 + \text{superficie de parcela})}{1.4 \times \text{superficie de la parcela}}$$

En este caso el FOT máximo permitido por fórmula más los premios indicados en Título 4.3.8 no puede superar 2.5 en uso residencial exclusivo y 3 en uso comercial, administrativo y/o análogos.

**4.3.3.5 MODIFICACIONES DE EDIFICIOS EXISTENTES QUE EXCEDEN EL FOT PERMITIDO**  
 Cuando en una construcción existente aprobada el Factor de Ocupación Total esté excedido, se autorizará la remodelación de la superficie cubierta siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La construcción tenga planos aprobados o empadronados antes de la entrada en vigencia del Decreto Provincial 2018/81.
- b) No se superen los valores de F.O.S. ni la densidad establecidos para la Zona por este Código, a los que, en el presente caso, no se podrán adicionar los incrementos previstos en el Título 4.3.8.
- c) La superficie cubierta de ampliaciones sea menor a la superficie a demoler.
- d) Las obras a ejecutar mejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente y respeten las alturas máximas, los retiros, límites dimensionales de patios y patios de manzana establecida para esa parcela.

**4.3.3.6 FOT PARA EDIFICIOS DE GARAJE COMERCIAL**

En todas las zonas que se admite el Uso de Garaje Comercial (excluido vehículos de transporte y/o carga), se admitirá para los edificios exclusivamente destinados a ese fin, un F.O.T. máximo de 3 más los premios que fuera de aplicación independiente del de la zona.

Se deberá cumplir con todas las normas de tejido para la zona.

En los casos mencionados en el párrafo anterior, sólo cuando se exceda el F.O.S. de Zona, aunque esto fuera por aplicación de lo establecido en el Artículo 4.3.2.5 (F.O.S. para edificios de Garaje Comercial exclusivamente), podrá destinarse como máximo un 50% de la superficie cubierta de la Planta Baja para local o locales comerciales. El resto del edificio deberá ser destinado a cocheras exclusivamente.

**4.3.4 INTENSIDAD DE OCUPACION DE PARCELAS**

**4.3.4.1 COMPUTO DE INTENSIDAD DE OCUPACION DE PARCELAS**

La cantidad máxima de personas computables por cada parcela será el resultado de multiplicar su superficie en hectáreas por la densidad neta máxima que se fija en la Sección 7 para la zona en que esté incluida. La superficie de la parcela en hectáreas es igual a su superficie en metros cuadrados dividida por diez mil (10000).

**4.3.4.2 NUMERO MAXIMO DE DORMITORIOS**

Establecida la población máxima de personas que podrá alojar cada parcela, el número máximo de dormitorios, oficinas y/o locales de comercio se computará de acuerdo a los siguientes índices:

USOS	CANTIDAD DE AMBIENTES	PERSONAS POR DORMITORIO O LOCAL	SUPERFICIE MINIMA CUBIERTA TOTAL POR PERSONA (M2)
Residencia Unifamiliar	hasta 2	2	14
	más de 2	2	10
Residencia Multifamiliar y Colectiva	hasta 2	2	15
	más de 2	2	12
Comercio y Análogos		1	10
Industrias, Talleres y análogos		1	12

En ningún caso la superficie cubierta resultante podrá ser mayor a la que defina el FOT para cada caso.

**4.3.4.3 NUMERO MAXIMO DE PERSONAS EN EDIFICIOS NO RESIDENCIALES**

Se deberá considerar un mínimo de 2 personas por dormitorio en hoteles o edificios de uso similar y 2 personas por unidad funcional de comercios, industrias, local de oficinas con servicios sanitarios comunes u otros usos análogos.

En edificios administrativos y de oficinas de planta libre y en industrias, talleres y depósitos, la cantidad máxima de ocupantes resultará de la aplicación del FOT máximo de la zona.

- 4.3.4.4 **INTENSIDAD DE OCUPACION EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES**  
El mínimo computable será cuatro (4) personas en viviendas unifamiliares, sin límite máximo de número de dormitorios siempre y cuando se cumpla con los demás indicadores urbanísticos.
- 4.3.4.5 **INTENSIDAD DE OCUPACION EN VIVIENDAS MULTIFAMILIARES**  
En las zonas donde se permite la construcción de viviendas multifamiliares, el límite mínimo computable será de cuatro (4) personas por parcela; en el caso de «VIVIENDA MULTIFAMILIAR ESPECIAL», el límite mínimo será de 4 (cuatro) personas por unidad. La intensidad máxima de ocupación resultará del producto de la superficie de la parcela por la densidad neta admisible en la zona.  
Será admisible el máximo que resulte de aplicar el Artículo 4.3.7.1 con seis (6) personas por unidad, con la cantidad de unidades funcionales que resulten de aplicar los Indicadores Urbanos F.O.S. y F.O.T., siempre y cuando cada unidad funcional reúna las siguientes condiciones:
- Acceso directo desde la vía pública o con la característica de Vivienda Multifamiliar Especial.
  - Ancho mínimo de la unidad igual o mayor que 3.50 m (tres metros cincuenta centímetros) libres medidos interiormente.
  - Estacionamiento para un vehículo con una superficie mínima de 12.50 m<sup>2</sup> (doce metros cuadrados con cincuenta centímetros cuadrados) y lado mínimo no menor que 2.50 m (dos metros con cincuenta centímetros).
  - Acceso directo de la vivienda a un patio formado por el retiro obligatorio de fondo, patio de manzana u otro espacio con una superficie mínima de 14 m<sup>2</sup> (catorce metros cuadrados) y un lado mínimo de 3.50 m (tres metros cincuenta centímetros).
  - En las construcciones multifamiliares no se permite la superposición de Unidades con circulaciones verticales comunes o individuales.
- 4.3.4.6 **NUMERO DE DORMITORIOS EN CASOS ESPECIALES**  
En el caso de parcelas donde se permitan tres (3) unidades funcionales por parcela, se pueden proyectar dos unidades funcionales por parcela con el número de dormitorios correspondiente a tres unidades (nueve dormitorios en total).
- 4.3.4.7 **INTENSIDAD DE OCUPACION EN OTROS CASOS**  
En los casos no comprendidos en los Artículos 4.3.4.3, 4.3.4.4, 4.3.4.5 y 4.3.4.6 y en vivienda colectiva, el límite mínimo computable será de dos (2) personas por dormitorio y por unidad funcional y cuatro (4) por parcela.
- 4.3.4.8 **LOCALES CONSIDERADOS COMO DORMITORIOS**  
En viviendas de cualquier tipo, las salas de costura, estudios u otros locales o ambientes habitables para actividades domésticas a excepción de estares, cocinas, espacios para cocina, baños, retretes, lavaderos y secaderos, deberán contar con las superficies mínimas para dormitorios. Se considerarán dichos locales como dormitorios para el cómputo de la intensidad de ocupación y el cálculo de densidad, salvo en unidades con tres o más de ellos, donde dos de los locales serán considerados como dormitorios y los restantes tendrán el destino para actividades domésticas que se consigne. Los locales deberán contar con el destino correspondiente aprobado por la D.O.P. según los usos permitidos en la zona. En departamentos de un ambiente se computarán como mínimo dos personas por unidad.  
En unidades funcionales de oficinas no comprendidas en el Artículo 4.3.4.3 que posean baño completo y cocina o espacio para cocinar incluidos, se calculará la intensidad de ocupación asimilando los usos y destinos a los de una vivienda.
- 4.3.4.9 **NUMERO DE AMBIENTES Y SUPERFICIE EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES Y COLECTIVAS**  
A los efectos de establecer la cantidad mínima según el número de personas en edificios multifamiliares o colectivos afectados al régimen de propiedad horizontal, no se computarán los espacios comunes, salvo la superficie destinada a vivienda de portero.
- 4.3.4.10 **EDIFICIOS DE USO MIXTO**  
En los edificios de uso mixto, no se podrá exceder la densidad total correspondiente a la zona ni superar la densidad máxima que corresponda individualmente para cada uso.
- 4.3.4.11 **DENSIDAD EN PARCELAS SIN CLOACAS**  
En las parcelas que carezcan de sistema cloacal, la densidad no superará los 150 habitantes por hectárea hasta tanto se habilite el servicio.
- 4.3.4.12 **PARCELAS AFECTADAS POR INSUFICIENCIA DE INFRAESTRUCTURA CLOACAL**  
En las parcelas afectadas por insuficiencia de infraestructura sanitaria según se establece en el Artículo 4.3.4.13, se aplicarán los siguientes criterios:

- a) El análisis de las condiciones técnicas para determinar la suficiencia de la infraestructura sanitaria se realizará sobre la base de información recabada a Aguas Argentinas o al organismo que en el futuro pudiera reemplazarlo.
- b) Cuando hubiera insuficiencia, se aplicarán los indicadores definitivos establecidos para la Zona en la Sección 7, cuando el problema de insuficiencia fuera subsanado o en el siguiente caso:
- c) El Municipio deberá exigir que se cubran las necesidades de infraestructura cloacal cuando existiera insuficiencia, con la ejecución de plantas de tratamiento u otros sistemas que lo reemplacen a satisfacción del Municipio.
- d) En el caso que Aguas Argentinas u organismo que lo reemplace se expidiera desfavorablemente respecto de la factibilidad de construir edificios con los indicadores definitivos previstos en la Sección 7 de este Código, se tomarán los indicadores máximos siguientes si estos son menores a los correspondientes de la zona; salvo que se proceda según lo contemplado en el inciso b) del presente.

INDICADOR	EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS	TORRES CON O SIN BASAMENTO
F.O.S.	0.60	0.60
F.O.T.	1.20	1.40
DENSIDAD	300	350
ALTURA MÁXIMA	10.50	18.00

Se computará la mitad de los premios establecidos en el Título 4.3.8, con un límite máximo de treinta y cinco por ciento (35%) de aumento de FOT y densidad neta.

4.3.4.13

**DESIGNACION DE PARCELAS CON INSUFICIENCIA DE INFRAESTRUCTURA**

Las parcelas afectadas por insuficiencia de infraestructura incluyen las siguientes:

- a) Parcelas designadas por Aguas Argentinas u organismo que lo reemplace en sus funciones de contralor, como tales.
- b) Parcelas en que se edifique vivienda, comercio o industria con alturas que superen planta baja y tres niveles superiores (cuatro pisos), con más de 15 unidades funcionales, y/o más de 30 baños y/o toiletes.

4.3.4.14

**INTENSIDAD DE OCUPACION EN VIVIENDAS MULTIFAMILIARES ESPECIALES**

En las parcelas enclavadas en Zonas R2 que cumplan las condiciones establecidas en el inciso 5, donde se adopte esta característica constructiva, cada unidad funcional resultante poseerá una densidad mínima de cuatro personas y además, cada Unidad Funcional deberá contar con las siguientes condiciones:

- 1.- Ancho mínimo de la Unidad igual o mayor a 3.50 m (tres metros con cincuenta centímetros) libres medidos interiormente.
- 2.- Cada Unidad Funcional deberá contar como mínimo con un estacionamiento vehicular, con una superficie de 12.50 m<sup>2</sup> y con un lado menor no inferior a 2.50m, no correspondiéndole en el presente las excepciones que regula el C.O.U. vigente.
- 3.- Acceso directo de la vivienda a un patio formado por el retiro obligatorio de fondo, patio de manzana u otro espacio con una superficie mínima de 14 m<sup>2</sup> (catorce metros cuadrados) y un lado mínimo de 3.50 m (tres metros cincuenta centímetros).
- 4.- Las alturas resultantes de las unidades funcionales y la cantidad de pisos serán los regulados por el C.O.U. vigente para zonas R2 en construcciones frentistas a la vía pública y llevadas a cabo en el predio hasta los 18 m de profundidad, medidos en forma perpendicular a partir de la Línea Municipal; en el sector restante y hasta el contrafrente, deducido el retiro obligatorio de fondo y/u ocupación del patio de manzana, las construcciones que se proyecten no podrán superar la altura de 8.50 m medidos desde el nivel +- 0.00 m. hasta la altura de la cumbre y la cantidad de pisos estará limitada a Planta Baja y 1º Piso.
- 5.- Las características emergentes del presente Artículo, se podrán ejecutar única y exclusivamente en lotes existentes, cuyas dimensiones mínimas sean de 600 m<sup>2</sup> y con un ancho no menor a 15 m.
- 6.- Los proyectos son susceptibles de modificación y ampliación, debiendo respetarse los restantes indicadores urbanos establecidos para la zona R2, que no se colisionen o interfieran con la particular característica normada por el presente Artículo.

- 7.- Se podrá construir una Unidad de Vivienda por cada 80 m<sup>2</sup> de superficie de parcela o fracción no menor de 45 m<sup>2</sup> y con un mínimo de 240 m<sup>2</sup> equivalente a 3 (tres) unidades. Las unidades en más que surjan del cálculo de la densidad, más los premios establecidos por el C.O.U., descontando la superficie de parcela de 240 m<sup>2</sup>. destinada a las 3 primeras unidades, deberán cumplir con las restantes normas del COU y C.E. y sus modificaciones vigentes (separación entre cuerpos, lados mínimos, etc.) no pudiendo exceder el límite de las 10 unidades por parcela, aunque existan márgenes en los factores urbanos (F.O.S., F.O.T. y Densidad).
- 8.- Los proyectos constructivos deberán guardar sin excepción en su conformación, las siguientes características:
- a) La construcción de las Unidades que se ejecuten sobre los límites de los predios laterales, generen retiros laterales o patios internos, deberán ser llevadas a cabo en Planta Alta sin tener vistas hacia los vecinos de los predios linderos.
  - b) Los proyectos deberán ser conformados con una característica constructiva en la cual los ambientes de 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> categoría, ubicados en Planta Alta y/o Contrafrente, iluminen y ventilen hacia el interior del predio (Patio de Frente, Contrafrente o separación entre cuerpos), tratando por consiguiente de evitar las posibles vistas a vecinos.
  - c) En el caso que el proyecto contenga la existencia de un balcón, el mismo deberá ser ubicado frentista al interior del predio y no podrá ser corrido hacia los restantes frentes laterales de la construcción, separándose los mismos de los límites de la construcción a 0.60 m de cada uno de los extremos.
- 9.- En el caso de reforma, refacción o modificación de construcciones existentes que se pretendan llevar a cabo en predios que cumplen las dimensiones mínimas establecidas en el Apartado 5 y para los que se pretenda un encuadramiento dentro de la tipología constructiva normada por el presente Artículo, deberán cumplir estrictamente con las normativas explicitadas precedentemente, sin excepción. Cuando existan alternativas de proyecto que requieran interpretación a las normas regladas por el presente, el único órgano interpretativo y de aplicación será el H.C.D., previo informe del D.E..
- 10.- Cada Unidad deberá poseer como acceso un pasaje virtual de 0.90 m como mínimo por Unidad y hasta un máximo exigible de 7.20 m, pudiendo superarse la cantidad de unidades a construir a las que se acceda con el ancho de 7.20 m. El acceso vehicular y peatonal coincidente, de existir, deberá ser diferenciado en su solado, en cuyo caso el ancho libre del acceso común no podrá ser inferior a 2.50m de acceso vehicular y 1.10 m por cada acceso peatonal a grupos de vivienda, entendiéndose que cada grupo debe tener acceso peatonal directo hacia la vía pública (Ejemplo: Grupos habitacionales enfrentados deberán poseer una vereda peatonal a cada lado del acceso común). Los accesos vehicular y peatonal deberán diferenciarse en la altura de los solados transitables, en el cual la acera deberá superar en más 0.10 m. mínimo de altura de la circulación vehicular.
- Las Unidades de Vivienda proyectadas antes descritas, no podrán superponerse ni contar con circulaciones verticales comunes y no superarán el máximo autorizado de 10 unidades de vivienda por parcela, sin excepción.

---

#### **4.3.5 SUPERFICIE DE SUELO ABSORBENTE**

##### **4.3.5.1 PROPORCION MINIMA DE SUELO ABSORBENTE**

Por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie libre exigible de la parcela debe contar con suelo absorbente para permitir la rápida absorción del agua de lluvia. No menos de la mitad de dicha superficie deberá ser debidamente parqueada. Para los casos de actividades comerciales cuyo funcionamiento requiera necesariamente que la parcela cuente con solado en toda su área libre de edificación, la D.O.P. conjuntamente con la Dirección de Planeamiento podrán contemplar excepciones al cumplimiento de este artículo.

##### **4.3.5.2 SUELO ABSORBENTE EN LOS RETIROS OBLIGATORIOS DE FRENTE**

El tratamiento de la superficie correspondiente al retiro obligatorio de frente debe cumplir con el Artículo 4.4.7.3.

El nivel superior de los sótanos o estacionamientos construidos en superficies correspondientes al retiro de frente no puede superar la cota de parcela del predio.

##### **4.3.5.3 PORCENTAJE DE LA PARCELA OCUPADA POR SOTANOS**

Cuando se proyecten sótanos en parcelas en zonas residenciales, su superficie no podrá superar el ochenta por ciento (80%) de la superficie del terreno ni el cincuenta por ciento (50%) del patio de fondo, patio de manzana y retiro de frente obligatorio respectivamente debiendo el sector no ocupado por subsuelo ser igual o mayor al cincuenta por ciento (50%) de la superficie libre exigible para la parcela, ubicarse en áreas libres de edificación y destinarse a terreno absorbente. Ver Artículo 4.3.3.2, Inciso c).

- 4.3.5.4 SUPERFICIE MAXIMA DE SOTANOS EN ZONAS NO RESIDENCIALES**  
En las parcelas que no se ubiquen en zonas residenciales, los sótanos pueden ocupar la totalidad de la superficie del terreno siempre y cuando se cumpla con los requisitos de estacionamiento del Capítulo 8.5 de este Código. Además, el cincuenta por ciento (50%) de la superficie libre exigible tendrá superficies parqueadas con una capa de tierra de treinta y cinco centímetros (0.35 m) de profundidad como mínimo, que podrá estar por sobre el nivel del sótano y que deberá drenar a pozo absorbente, excepto en la zonas de urbanización RM1, RM2 y RM3. (Ver Artículo 4.3.3.2, Inciso c)).

**4.3.6 NUMERO DE OCUPANTES PARA EL CALCULO DE LOS MEDIOS DE SALIDA**

**4.3.6.1 COMPUTO DE NUMERO DE OCUPANTES**

Cuando se computa el número de ocupantes para establecer medios de salida, se utilizarán los índices de este título.

**4.3.6.2 NUMERO DE OCUPANTES POR SUPERFICIE DE PISO**

El número de personas por superficie de piso es el número teórico de personas por piso en la proporción de una persona por cada «X» metros cuadrados. El valor de «X» se establece en el siguiente cuadro:

USO		"X" EN M2
a)	Sitios de asamblea, auditorio, salas de conciertos, salas de baile, clubes nocturnos.	1
b)	Edificios educacionales, templos.	2
c)	Lugares de trabajo, locales, patios y terrazas destinados a comercios, mercados, ferias, exposiciones, restaurantes.	3
d)	Salones de billar, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos de caridad.	5
e)	Edificios de escritorios u oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados.	8
f)	Viviendas privadas y colectivas.	12
g)	Edificios industriales: El número de ocupantes será declarado por el propietario. En su defecto será:	16
h)	Estacionamientos de vehículos.	16

**4.3.6.3 SUPERFICIE DE PISO DEBAJO DE COTA DE NIVEL**

En toda superficie de piso debajo de la cota de nivel de la parcela se computará un número de ocupantes doble del que resulte de la aplicación del cuadro del Artículo 4.3.6.2.

**4.3.6.4 EDIFICIOS SIN USO DEFINIDO**

En edificios sin uso definido por el propietario o cuyo uso no esté incluido en el cuadro del Artículo 4.3.6.2, la D.O.P. determinará por analogía el número de ocupantes.

**4.3.6.5 EDIFICIOS CON USOS DIVERSOS**

En edificios con usos diversos (por ejemplo, un hotel que ofrezca servicios de restaurante, baile y estacionamiento y ocupado por personas que no formen la población habitual del edificio) se exige que los medios de salida se calculen en forma acumulativa.

**4.3.7 NUMERO DE DORMITORIOS EN CASOS ESPECIALES**

**4.3.7.1 VIVIENDAS MULTIFAMILIARES**

Podrá admitirse la construcción y/o ampliación y/o modificación de viviendas multifamiliares adoptando la cantidad de dormitorios establecida en los Artículos 4.3.4.5 o 4.3.4.6, siempre que se cumpla con los respectivos indicadores urbanísticos (FOS, FOT, etc.).

En «Viviendas Multifamiliares», donde permita la zonificación y en zonas R2 donde se adopte la construcción de «Viviendas Multifamiliares Especiales», se admitirá la construcción de una Unidad por cada 80 m<sup>2</sup> (ochenta metros cuadrados) o fracción no menor de 45 m<sup>2</sup> (cuarenta y cinco metros cuadrados) y las unidades en más que surjan del cálculo de la Densidad más premios, descontando la superficie de 240 m<sup>2</sup> (doscientos cuarenta metros cuadrados) destinada a las tres primeras Unidades, deberán cumplir con las restantes normas del C.O.U., C.E. y sus modificatorias vigentes.

Las «Viviendas Multifamiliares Especiales» no deberán exceder el límite máximo de construcción de diez (10) Unidades por parcela.

4.3.7.2

VIVIENDAS MULTIFAMILIARES Y COLECTIVAS

En viviendas multifamiliares y colectivas, se podrán ampliar y/o modificar las obras existentes de hasta planta baja y dos pisos, estén o no sometidas al régimen de propiedad horizontal (Ley 13512), para aumentar el número de dormitorios conforme a la necesidad del núcleo familiar siempre que se cumpla con todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- a) Cumplir estrictamente con lo dispuesto en la Ley 13512 si corresponde.
- b) Respetar los indicadores urbanísticos de FOS y FOT de zona.
- c) Obtener una certificación de la necesidad del núcleo familiar expedido por la Secretaría de Acción Social de la Municipalidad.
- d) Presentar la propuesta de ampliación y/o modificación aprobada por todos los propietarios según los reglamentos de copropiedad y las exigencias de la Ley 13512.

4.3.8

PREMIOS

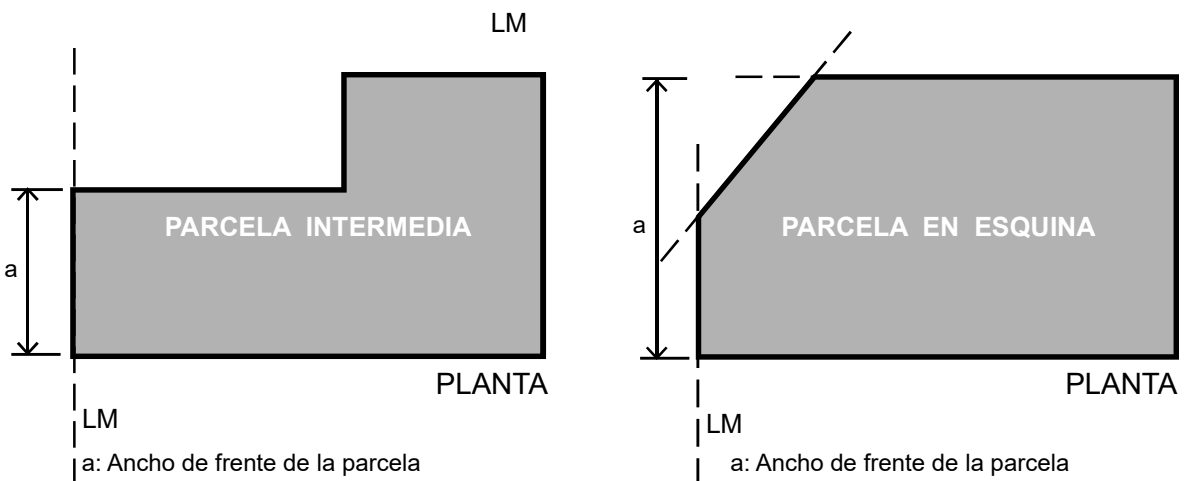
4.3.8.1

INCREMENTO DE FOT MAXIMO ADMISIBLE Y DENSIDAD

Se establecen los siguientes premios por sobre los valores máximos de F.O.T. y densidad correspondientes a cada zona, los que no podrán superar en conjunto el setenta por ciento (70%) de sus respectivos valores máximos, o el treinta y cinco por ciento (35%) en caso de aplicarse el Artículo 4.3.4.12, Inciso d).

- a) Por ancho de frente de parcela:

Parcelas de más de diez metros (10 m) de ancho: 10% pudiendo a partir de los diez metros de frente aumentarse los indicadores correspondientes en tres por ciento (3%) por cada metro hasta un máximo de veinticinco por ciento (25%). En las parcelas de esquina, el premio corresponderá al ancho de la dimensión menor, incluyendo el cateto correspondiente a la ochava.

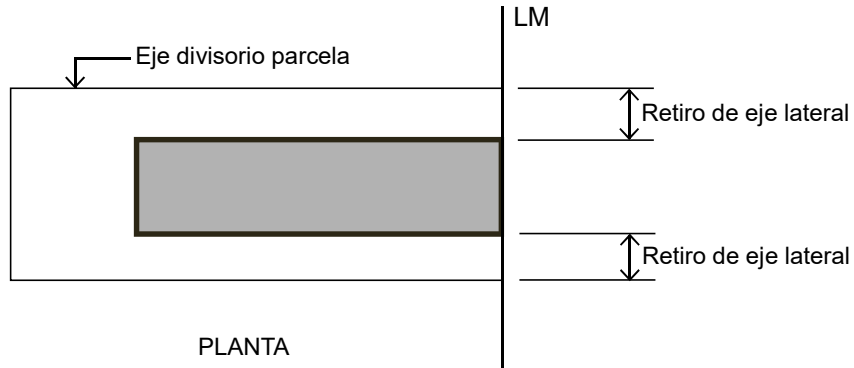


- b)

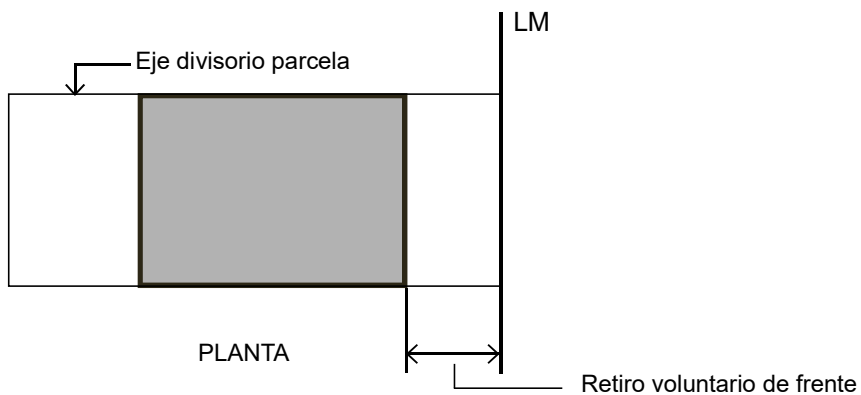
Por separación de los ejes divisorios laterales:

Si la edificación se separa del eje o ejes divisorios laterales más de cuatro metros (4m), por cada eje lateral se podrán aumentar los indicadores correspondientes hasta un máximo de treinta por ciento (30%) por parcela, según la tabla siguiente:

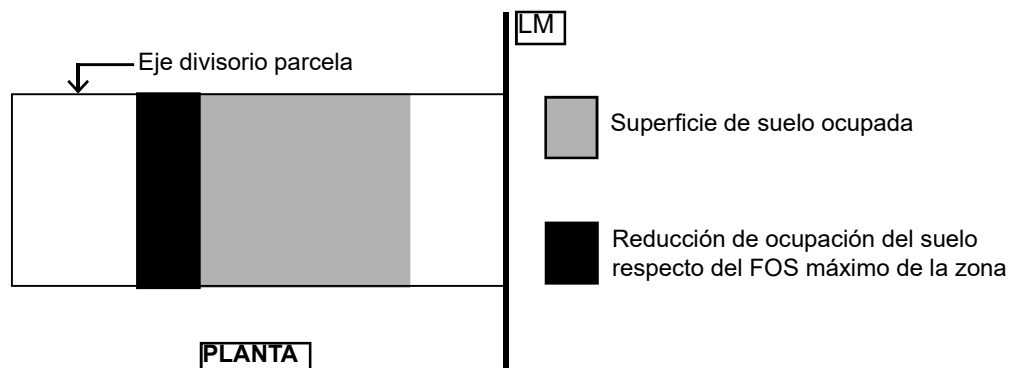
DISTANCIA DESDE EL EJE	PREMIO
mas de 4.00 metros	10%
4.50 metros	11%
5.00 metros	12%
5.50 metros	13%
6.00 metros	14%
6.50 metros	15%



- Cuando el Municipio, por razones de estética urbana y/o ventilación e iluminación exija o permita a través del presente, según Títulos 4.5.3 y 4.5.4, se construya apoyado contra uno o dos muros medianeros del lindero, podrá hacer uso de los premios por separación respecto de cada eje divisorio según se establece en el Artículo 4.4.9.3.
- c) Por retiro voluntario de frente:  
 Si la edificación se retira voluntariamente de la línea municipal en el caso de no exigir retiro obligatorio de frente, o del retiro obligatorio de la zona correspondiente, se aumentarán los indicadores correspondientes a razón de un tres por ciento (3%) por cada metro adicional, hasta un máximo de quince por ciento (15%).



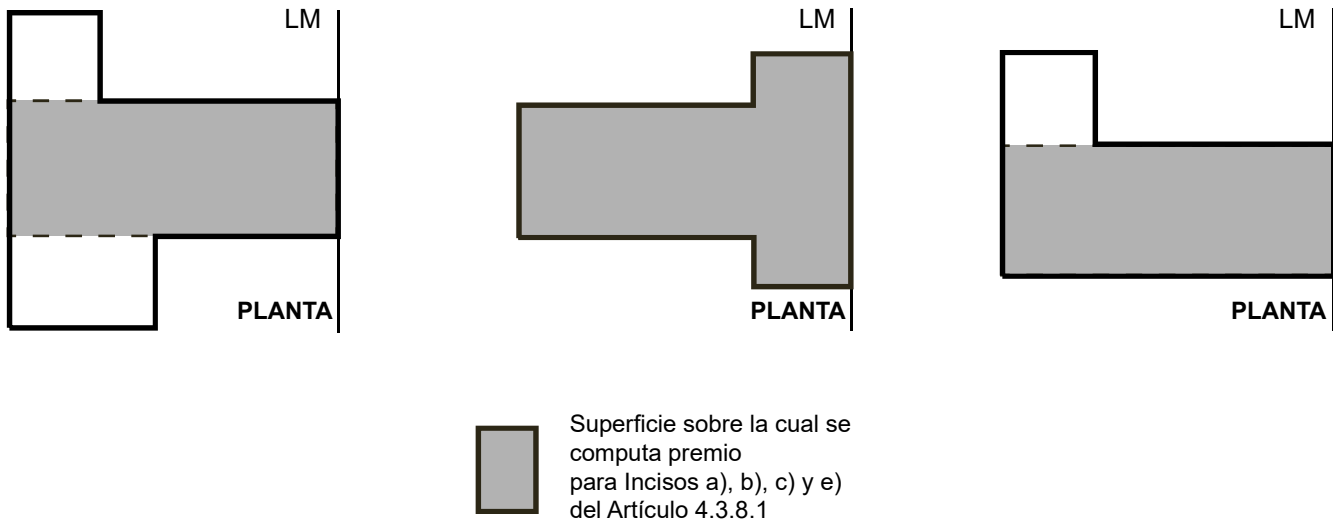
- d) Por menor F.O.S.:  
 Si la edificación presenta menor superficie de suelo ocupado que la resultante del F.O.S. máximo establecido para su zona de emplazamiento, el premio será directamente proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo de F.O.T. equivalente al diez por ciento (10%).  
 Ejemplo: Si el F.O.S. de zona es 0.6 y el proyectado 0.54, corresponde un 10% de premios.



- e) Parcelas con espacio público lindero:  
 En parcelas con forma de «L» o «T» (u otras que no constituyan polígonos regulares) con frente a una calle, los premios correspondientes a los casos mencionados en el Artículo 4.3.8.1, Incisos a, b, c y e, se aplicarán a la superficie que resulte del producto del ancho sobre la Línea Municipal y una línea perpendicular a ésta trazada desde la Línea Municipal al eje divisorio de fondo hasta un máximo igual a la superficie de la parcela.

4.3.8.2 APLICACION DE PREMIOS EN PARCELAS EN «L» Y «T»

En parcelas con forma de «L» o «T» (u otras que no constituyan polígonos regulares) con frente a una calle, los premios correspondientes a los casos mencionados en el Artículo 4.3.8.1, incisos «a», «b», «c» y «e», se aplicarán a la superficie que resulte del producto del ancho sobre la Línea Municipal y una línea perpendicular a ésta trazada desde la Línea Municipal al eje divisorio de fondo hasta un máximo igual a la superficie de la parcela.



**4.3.8.3 APLICACION DE PREMIOS EN PARCELAS IRREGULARES CON SALIDA A MAS DE UNA CALLE**

Para la aplicación de premios en casos de unificaciones que den o hayan dado como resultado polígonos irregulares con salida a más de una calle, podrán considerar separadamente polígonos que incluyan las parcelas frentistas a una misma calle y que de terminen figuras geométricas simples, aplicando los premios que correspondan a cada polígono así determinado y calculando el promedio a aplicar a la totalidad en función de las superficies proporcionales.

Cuando los polígonos a considerar no surjan claramente o existan distintas posibilidades para determinarlos, se recurrirá al parcelamiento original, configurándose entonces cada polígono con las parcelas frentistas a una misma calle.

En casos que involucren lotes de esquina, podrá considerarse un frente, o ambos, en cuyo caso el tratamiento del polígono resultante será asimilable a predios de esquina. El criterio descrito deberá adoptarse para los premios correspondientes a los incisos a, b, c y e del Artículo 4.3.8.1. El premio por menor superficie de suelo ocupada (inciso d) deberá calcularse sobre la base de la superficie total de la parcela que resulte de la unificación.

Solo se considerarán las parcelas ya unificadas o aquellas cuya unificación pueda garantizarse.

El interesado deberá probar gráfica y numéricamente como calcula los premios que se adjudica.

**4.3.8.4 INAPLICABILIDAD DE PREMIOS CUANDO EL FOS ESTA EXCEDIDO**

Cuando en una construcción existente, el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) esté excedido, no corresponderán premios.

**4.3.8.5 AMPLIACIONES EN OBRAS PARA LAS QUE SE HUBIERAN OTORGADO PREMIOS**

No se autorizan obras de ampliación de edificios por las que se eliminen retiros de frente y/o laterales y/o se incremente el F.O.S. si a partir de estas limitaciones se hubieran adjudicado y utilizado premios que hubieran permitido un incremento de indicadores (FOT y DN) por sobre los admitidos en la zona. Quedan exceptuados los casos en que el cálculo de los indicadores, en función del nuevo proyecto no superara los valores máximos admisibles para la zona según la Sección 7 de este C.O.U., incluyendo los premios que sí correspondiera aplicar en base al nuevo proyecto.

**4.4 ESPACIO URBANO, LIMITES DIMENSIONALES**

**4.4.1 ALCANCES**

**4.4.1.1 CONFORMACION DEL ESPACIO URBANO**

Toda edificación nueva y/o ampliación, respetará los límites dimensionales de patios de manzana, patios, alturas máximas, retiros, etc., que se establecen en este Título, adicionalmente a los límites de los indicadores urbanísticos del Capítulo 4.3.

**4.4.2 PATIOS DE MANZANA**

**4.4.2.1 DISPOSICIONES GENERALES**

En todas las zonas del Partido será obligatorio dejar un «Patio de Manzana». La superficie afectada a tal fin deberá estar libre de edificación y construcciones salientes, a excepción de las construcciones complementarias, según lo establecido en el Título 4.4.4 y de balcones y aleros con características similares a las establecidas en el Artículo 4.4.7.2 (Salientes en retiro de frente).

En todos los casos, las parcelas cumplirán con el retiro de fondo mínimo que se establezca para la zona independientemente que sean o no afectadas por Patios de Manzanas, salvo los casos de excepción expresamente contemplados.

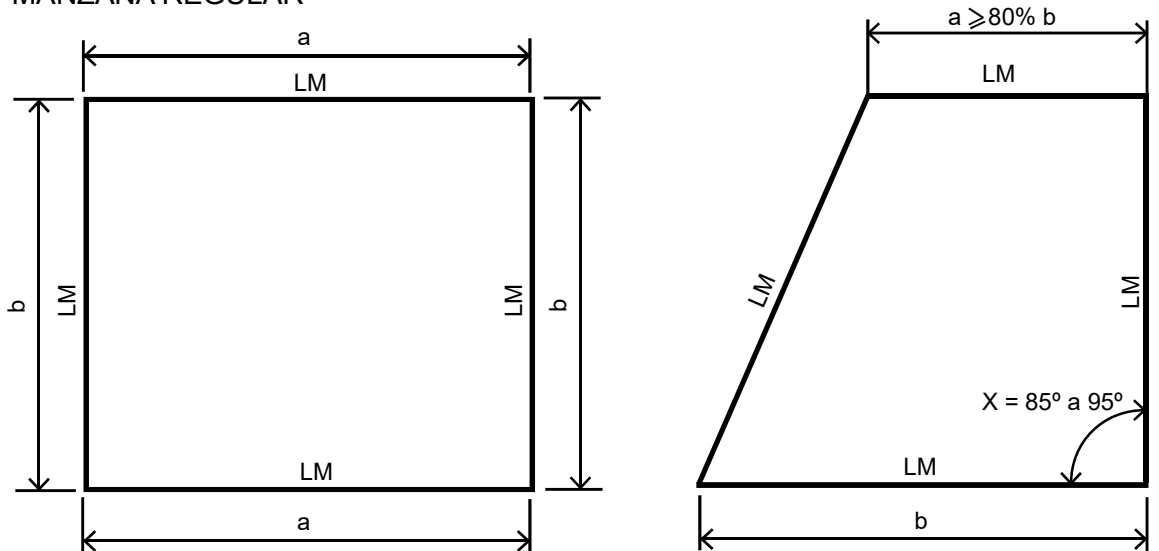
**4.4.2.2 TRATAMIENTO DE PATIO DE MANZANA**

La superficie afectada como Patio de Manzana, deberá ser parquizada y forestada conservando terreno absorbente en un porcentaje igual o mayor al cincuenta por ciento (50%), conforme se establece en el Título referido a SUPERFICIE DE SUELO ABSORBENTE (4.3.5).

**4.4.2.3 MANZANA REGULAR**

Se entenderá por Manzana Regular aquella que tenga cuatro (4) lados iguales y opuestos dos a dos y un ángulo recto como mínimo. Se admitirán variaciones en el ángulo recto de hasta cinco (5) grados en más o en menos. Se considera Manzana Regular cuando el lado menor resulte entre un ochenta por ciento (80%) y hasta un 100% del mayor.

**MANZANA REGULAR**

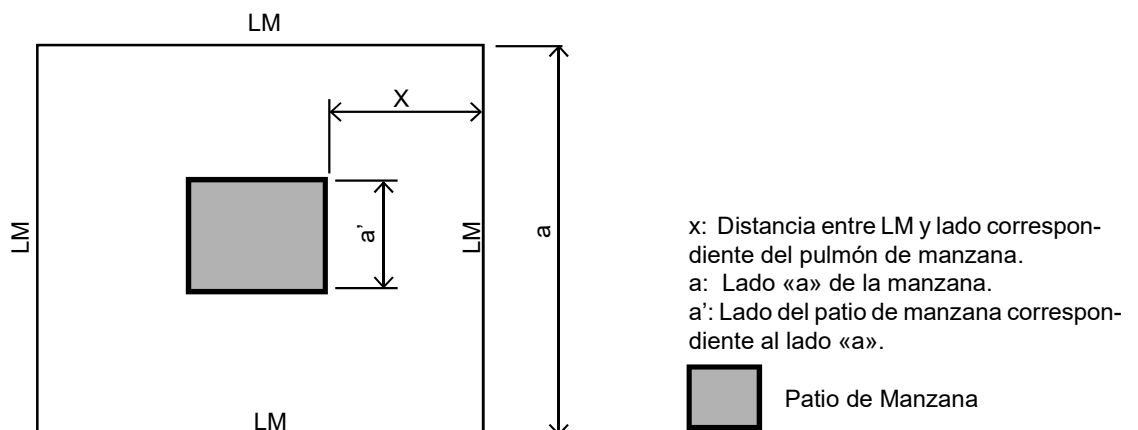


Condiciones para una Manzana Regular:

- 1.- Angulo «X»= entre 85° y 95°.
- 2.- «a» y «b»= lado «a» entre 80% y 100% del lado «b».

**4.4.2.4 PATIOS EN MANZANAS REGULARES**

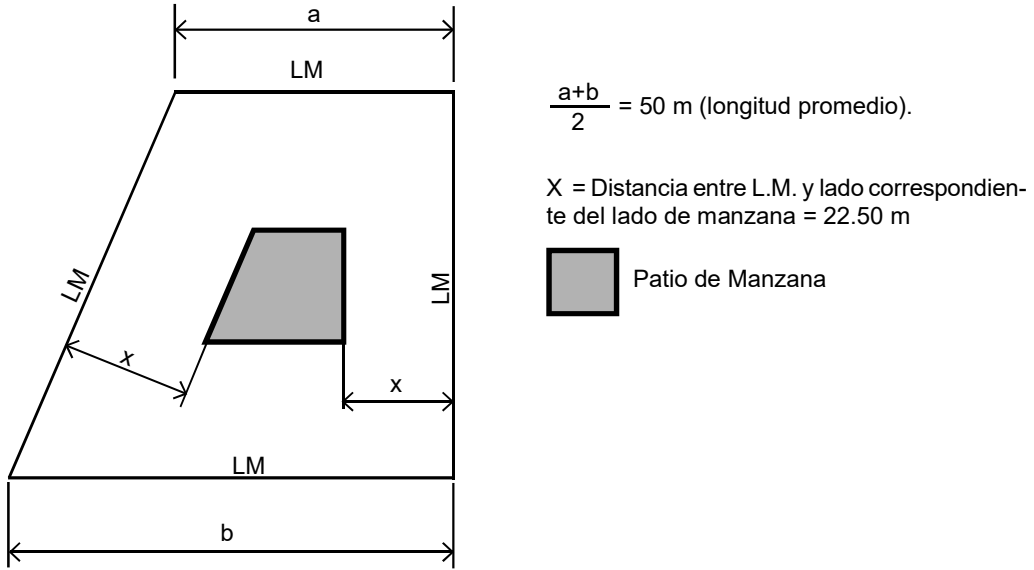
En manzanas regulares, el polígono que forme el patio de manzana dentro de éstas, tendrá sus lados paralelos a las calles que la limitan.



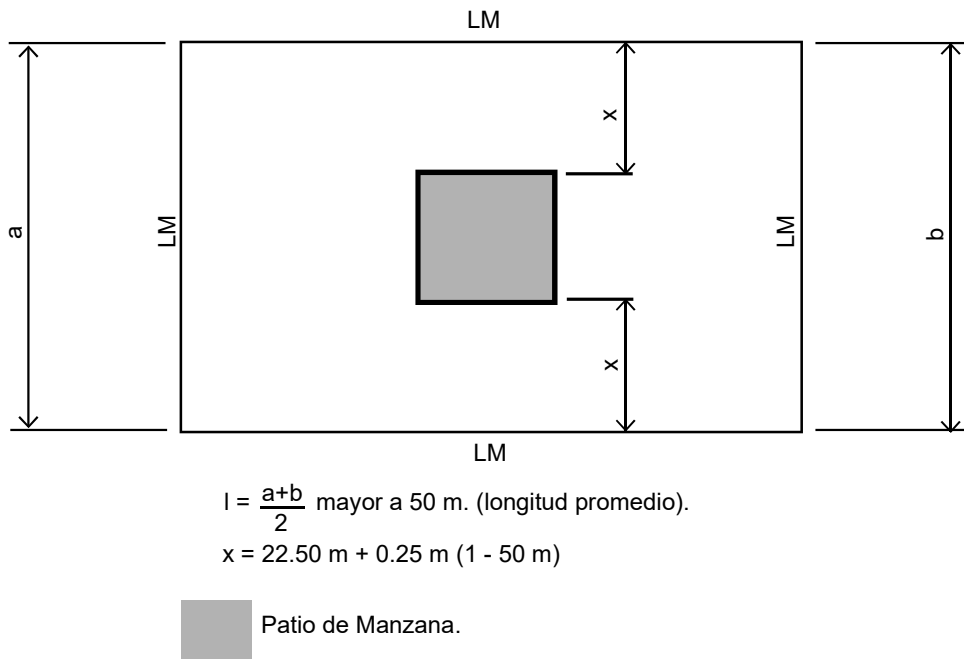
- x: Distancia entre LM y lado correspondiente del pulmón de manzana.
  - a: Lado «a» de la manzana.
  - a': Lado del patio de manzana correspondiente al lado «a».
- Patio de Manzana

Las distancias entre la Línea Municipal y el lado correspondiente al patio a trazar, están en función del promedio de las longitudes de los lados adyacentes a dicha L.M.:

- a) **Longitudes promedio menores a 50 metros:**  
Por longitudes promedio menores a cincuenta metros (50 m.) no será obligatorio dejar patio de manzana.
- b) **Longitudes promedio de 50 metros:**  
Si la longitud promedio mide cincuenta metros (50 m.), el lado del patio, perpendicular a la misma, deberá trazarse a veintidós metros con cincuenta centímetros (22.50 m) de la L.M. que le es paralela.



- c) **Longitudes promedio mayores a 50 metros:**  
En manzanas con longitudes promedio mayores a cincuenta metros (50 m.), se incrementará veinticinco centímetros (0.25 m.) la distancia mínima de veintidós metros con cincuenta centímetros (22.50 m.) por cada metro que supere los cincuenta metros (50 m.). No se computarán fracciones de metro para el cálculo de la distancia de la L.M. al lado del patio de manzana.

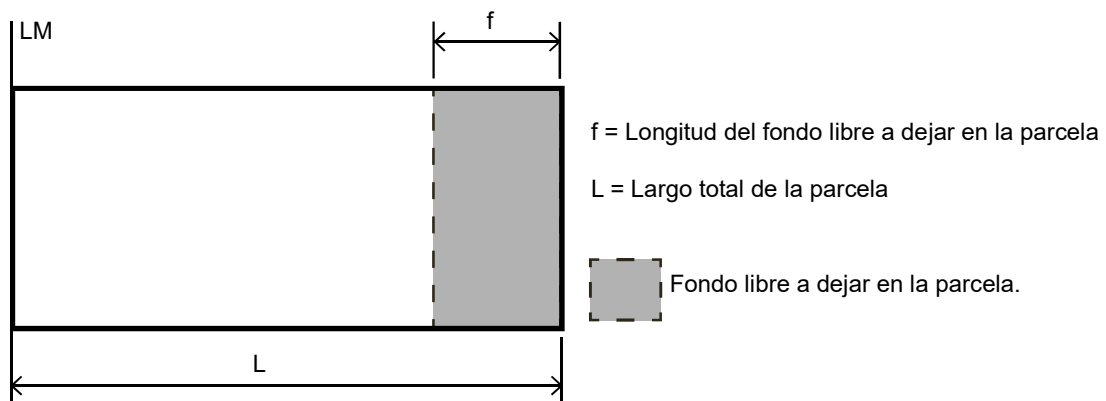


4.4.2.5

**PATIOS DE MANZANAS IRREGULARES**

En manzanas que no cumplen las condiciones para ser consideradas regulares, se deberán dejar fondos libres aplicando para cada parcela la fórmula:

**$f = 0.5 (L - 20)$**



En parcelas irregulares se aplicará la fórmula respecto de cada eje lateral (L = longitud del eje divisorio) y el límite del patio de fondo estará determinado por la línea virtual que une las dos distancias de fondo libre determinadas (una para cada eje divisorio).

**4.4.2.6 PATIOS EN PARCELAS RODEADAS POR VIA PUBLICA**

En el caso que una parcela esté totalmente rodeada por Vía Pública, la superficie equivalente al patio de manzana podrá dejarse en cualquier lugar de la parcela, a condición que dicha superficie sea libre de edificación, continua y parqueada en un porcentaje no inferior al cincuenta por ciento (50%).

**4.4.2.7 PATIOS DE MANZANAS O FRACCIONES AFECTADAS POR PROLONGACION DE CALLES**

En manzanas o fracciones afectadas a apertura de prolongación de calles, los patios de manzana se determinarán para cada uno de los sectores que conformarían una manzana una vez realizada la apertura de las calles independientemente que esta se efectivice o no.

**4.4.2.8 CASOS ESPECIALES**

En casos excepcionales de subdivisiones existentes, será facultad de la D.O.P., definir la ubicación de los lados de un patio de manzana sin modificar su superficie total y proporciones ni efectuar quiebres cuando ello resulte práctico y equitativo y no se afecten derechos de terceros, debiéndose en todos los casos inscribir el mencionado patio como restricción de dominio en las parcelas correspondientes, debiendo constar la misma en las fichas catastrales.

En estos casos se procederá conforme a lo establecido en el Título 3.3.5 (Pedido de consideración de casos particulares).

**4.4.3 PATIOS Y ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACION PARA ILUMINACION Y VENTILACION**

**4.4.3.1 OBJETIVOS**

Los espacios libres de edificación, patios reglamentarios y retiros obligatorios, deberán cumplir con las superficies y dimensiones mínimas para asegurar niveles aceptables de iluminación natural, ventilación, asoleamiento y privacidad según los usos de los locales con aberturas que dan a dichos espacios. Una proporción de los espacios libres de edificación debe contar con superficie parqueada y suelo absorbente.

**4.4.3.2 PROHIBICION DE BALCONES Y ESPACIOS SEMICUBIERTOS EN ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACION**

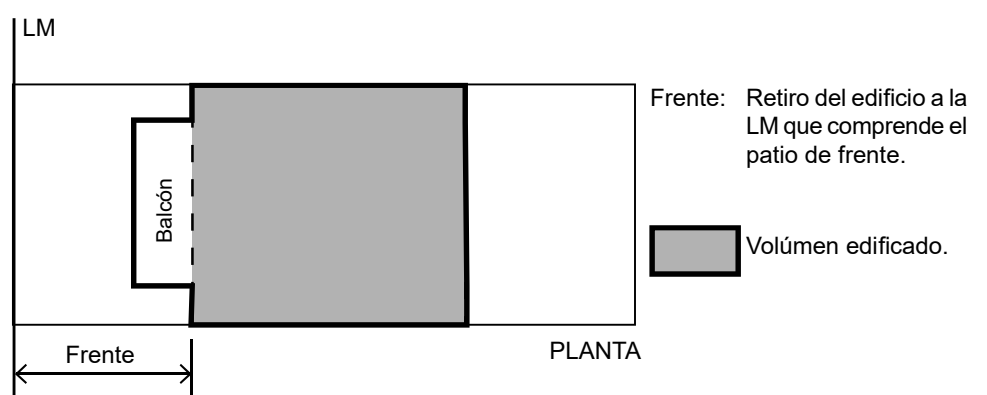
No se permite construir balcones u otros espacios semicubiertos que ocupen las superficies mínimas o reduzcan las dimensiones mínimas indicadas en este Título, salvo las excepciones expresamente indicadas.

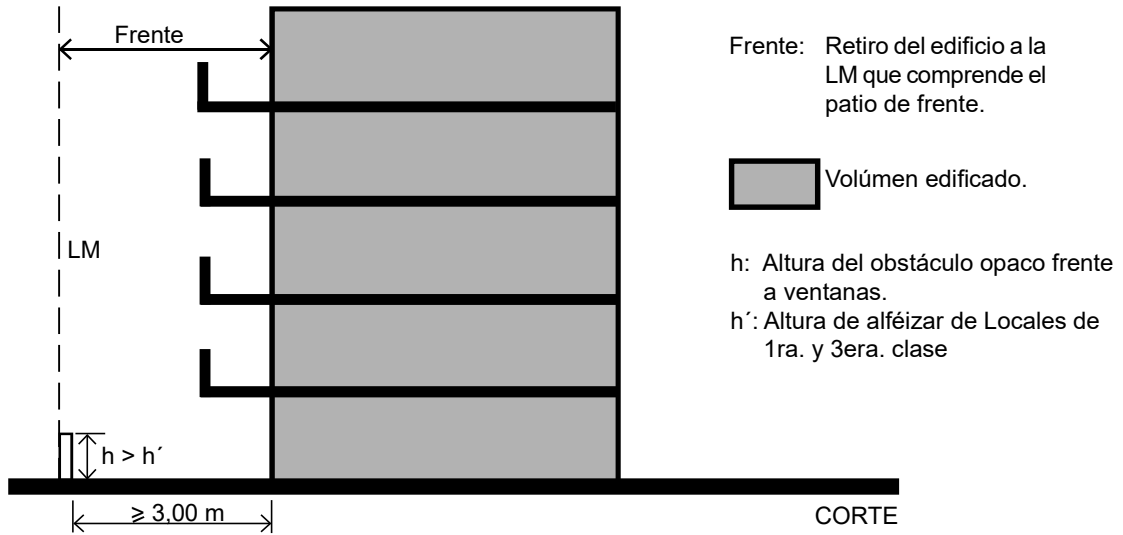
**4.4.3.3 PATIOS DE PRIMERA CATEGORIA EN EDIFICIOS DE HASTA CUATRO (4) PISOS**

Los locales de primera y tercera clase, en edificios que no superen las alturas máximas establecidas para edificación entre medianeras según Artículo 4.4.11.4, deben iluminar y ventilar a uno de los siguientes espacios:

a) Vía Pública:  
En zonas donde se permite edificación sin retiros de frente. En este caso se permiten elementos salientes que cumplan con las exigencias de los Artículos 4.6.2.1, 4.6.2.2 y 4.6.2.3

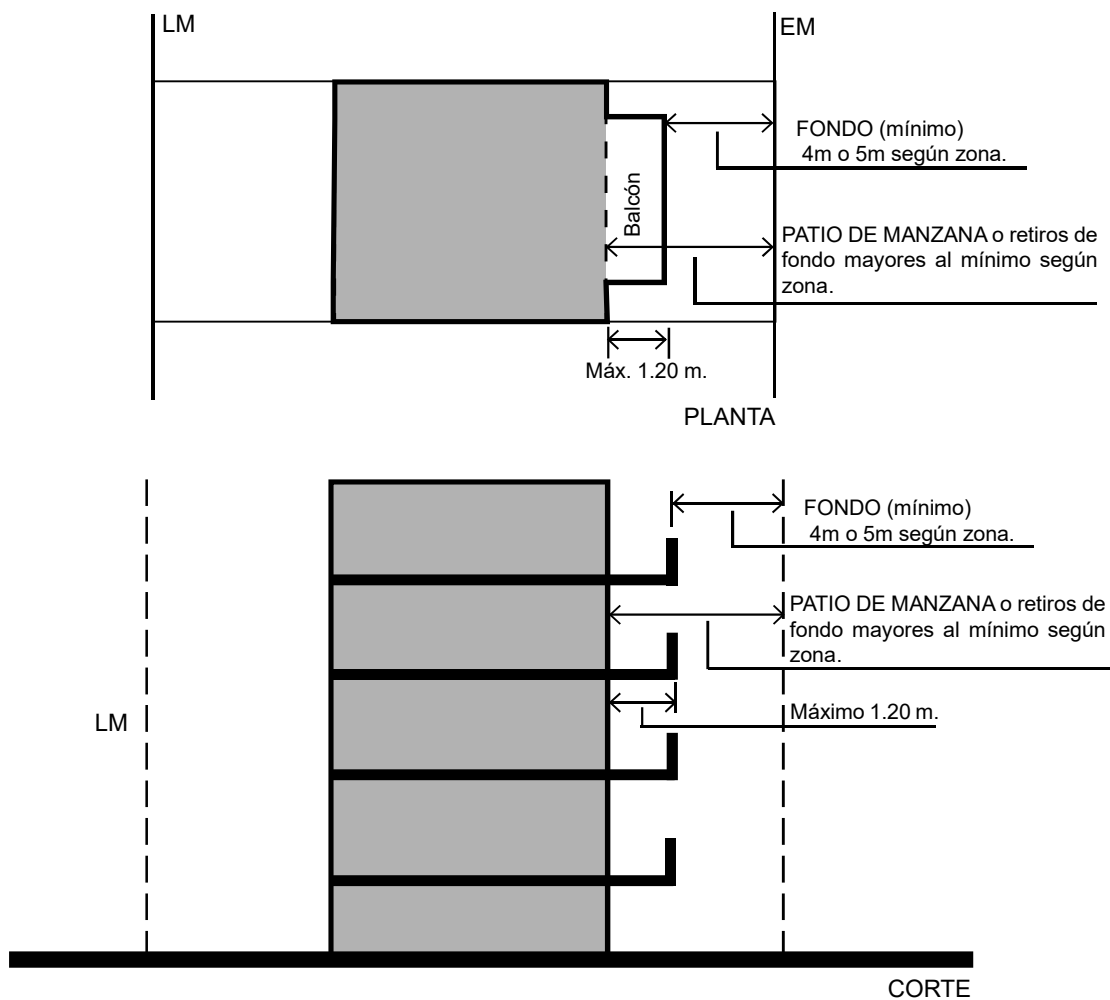
b) Patio de frente:  
Espacio comprendido entre la Línea Municipal de la parcela y la línea de edificación. En caso de existir obstáculos opacos frente a las ventanas de locales de primera y tercera clase, cuya altura sea mayor que los alféizares, la separación entre estos obstáculos y los paramentos de los locales tendrá un mínimo de tres metros (3m.) y el espacio libre deberá abarcar todo el ancho de la parcela. Se permiten balcones y aleros que cumplan con las exigencias del Artículo 4.4.7.2.





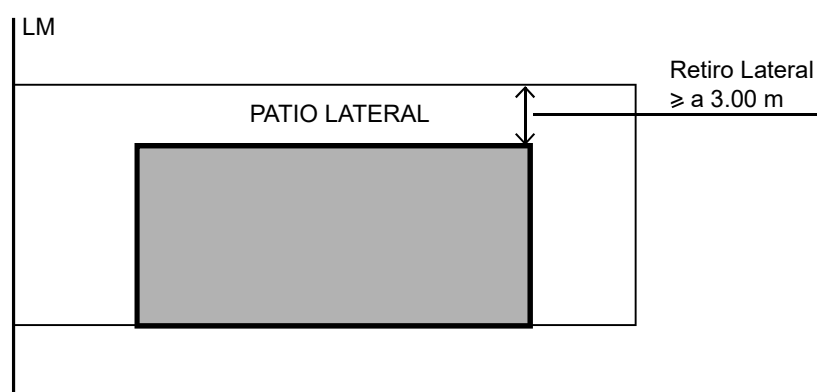
c) **Patio de Fondo:**

La distancia entre el eje divisorio de la parcela y el límite posterior del edificio será la establecida como retiro mínimo de fondo para cada zona, salvo para los casos indicados en el Título 4.4.4 y según lo establecido en el Título 4.4.8 (Retiro de Fondo), en que se contemplan todos los casos particulares. En el caso de parcelas afectadas por Patio de Manzana, se respetará además la superficie libre de edificación según lo dispuesto en el Título 4.4.2 (Pacios de Manzana).

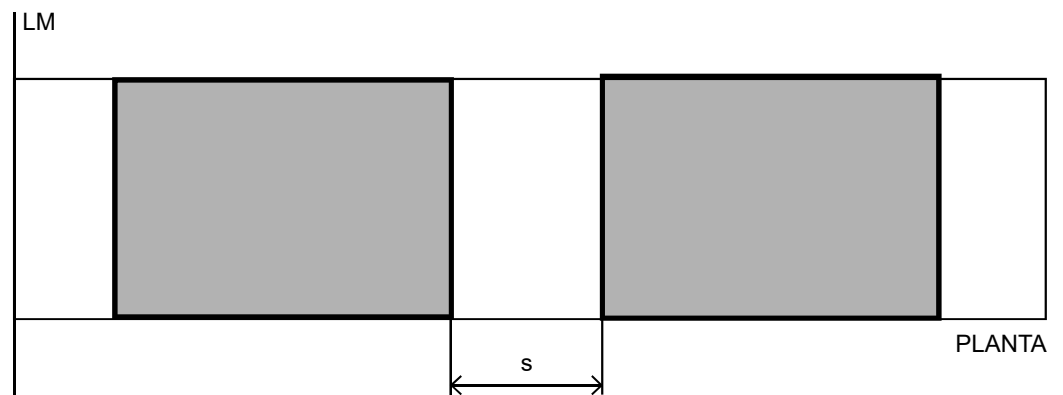


d) **Patio Lateral:**

Para que sea válido como espacio de iluminación y ventilación de locales de primera y tercera clase, el edificio se debe retirar del eje divisorio lateral de la parcela un mínimo de tres metros (3 m.) en toda su extensión. En parcelas de esquina donde se exigen retiros laterales, éstos corresponden a ambos laterales.

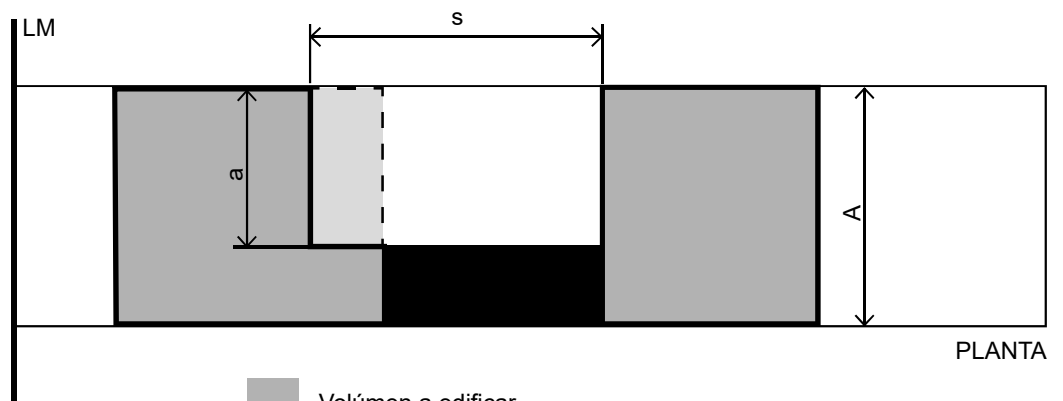


- e) Separación entre edificios hasta 10.50 m de altura en una misma parcela:  
 Cuando se construyan dos cuerpos o más en una parcela, que no superen los 10.50 m de altura, el espacio que los separe deberá abarcar en un sentido, todo el ancho del terreno y en el otro seis metros (6 m.) como mínimo entre paramentos enfrentados. En el caso de edificios de planta baja y planta alta solamente, se permite una distancia de cinco metros (5 m.) como mínimo entre paramentos. Se podrá ocupar con construcciones exclusivamente dedicadas a circulación, tal como escaleras, ascensores y pasillos, siempre que el lado mínimo del patio sea igual o mayor al setenta por ciento (70%) del ancho de la parcela.



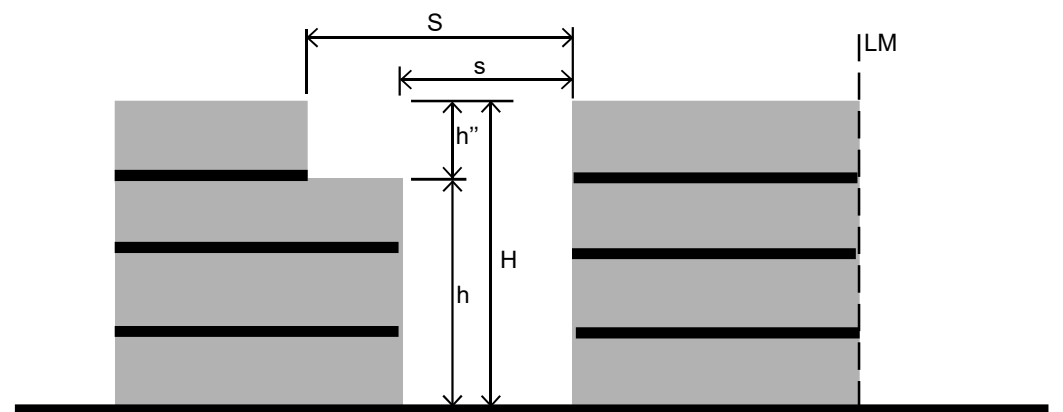
s: Separación entre cuerpos.

Además, se deberá compensar la superficie ocupada del patio con una superficie libre equivalente a la proyección de estas circulaciones, formando un espacio mínimo rectangular de separación entre cuerpos.



- Volúmen a edificar
- Superficie del patio destinada a circulación
- Superficie libre equivalente a la ocupada en el patio por circulación
- A: Ancho de la parcela
- a: Ancho mínimo del patio, mayor o igual a 70% de A
- s: Separación entre curpos o edificios

Cuando la distancia vertical entre el nivel de la planta baja y el nivel superior del edificio sea mayor a diez metros con cincuenta centímetros (10.50 m.) se permitirá la iluminación o ventilación de locales de primera clase, solamente si la distancia horizontal entre el paramento que contiene la abertura y el paramento enfrentado del último piso resulte de siete metros (7 m.) como mínimo. La distancia máxima vertical entre el nivel superior del techo y el piso de una separación entre cuerpos no puede exceder doce metros con cincuenta centímetros (12.50 m.).



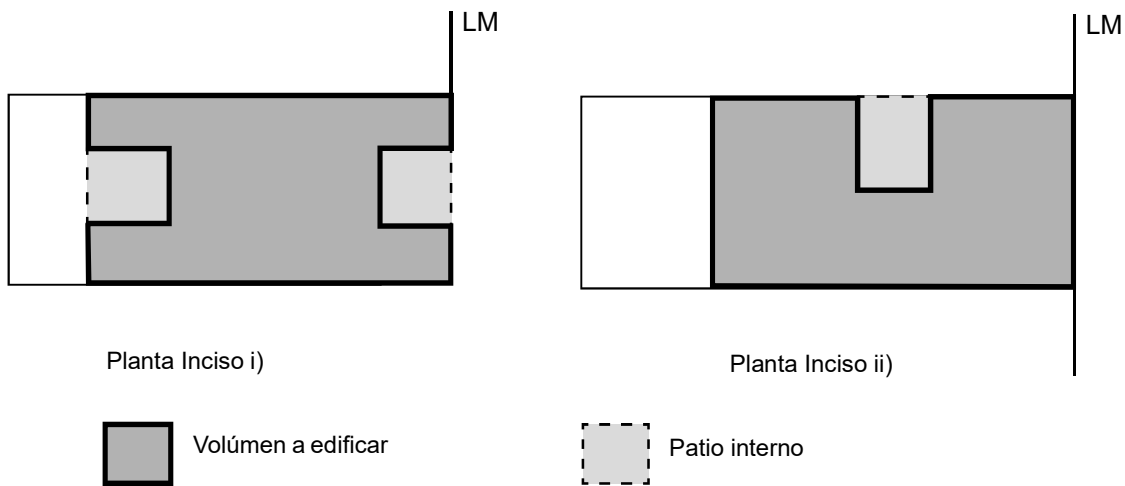
- H: Menor o igual a 12.50 m.
- h: 10.50 m (máximo)
- h'': parte de la edificación por sobre 10.50 m.
- s: Mayor o igual a 6 m.
- S: Mayor o igual a 7 m.

CORTE LONGITUDINAL

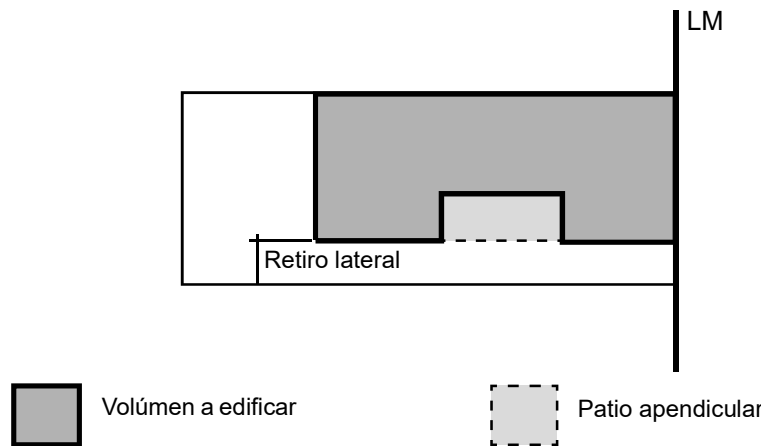
- f) **Patio interno:**  
 Para que sea válido como espacio de iluminación y ventilación de locales de primera o tercera clase según se establece a continuación, los patios internos tendrán en toda su altura una superficie mínima y un lado mínimo según la tabla siguiente:

ALTURA DE EDIFICIO	LADO MINIMO	SUPERFICIE MINIMA
Hasta 10.50 metros	6 metros	36 m2
Desde 10.50 metros a 12.50 metros	7 metros	49 m2

- i) Cuando se ventilen locales de primera, estos patios deberán estar vinculados a uno de los espacios indicados en los incisos a), b), c), d) ó inciso e) del Artículo 4.4.3.4.  
 ii) Cuando se ventilen locales de tercera, estos patios podrán ser interiores o estar vinculados a uno de los espacios mencionados en el Inciso i).



- g) **Patio apendicular:**  
 Los patios apendiculares se podrán utilizar para iluminar y ventilar locales de primera y tercera clase, siempre que el lado mínimo que los vincula a uno de los espacios indicados en los Incisos a), b), c), d), e) ó f) de este Artículo o Inciso e) del Artículos 4.4.3.4, tenga una dimensión igual o mayor a tres metros (3 m.) y el doble de su profundidad como mínimo.  
 La superficie o dimensión del patio apendicular no se podrá considerar para satisfacer las exigencias de patios de fondo, patios laterales, retiros laterales, separación entre edificios y/o patios internos.



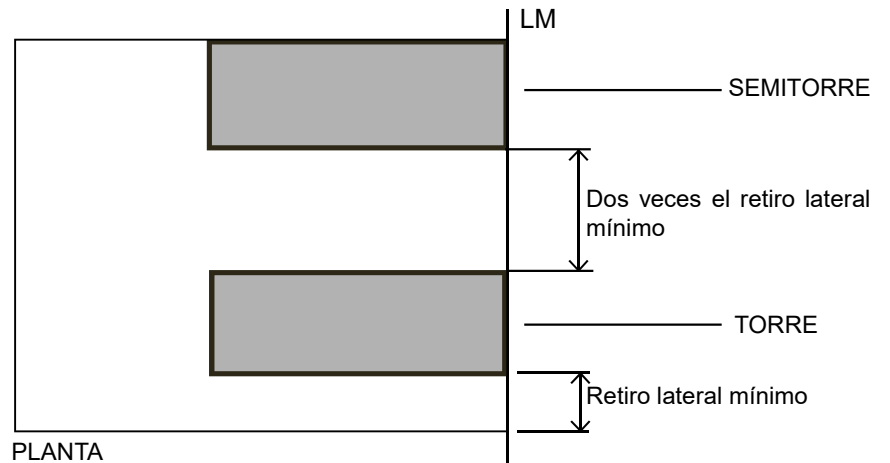
4.4.3.4

**PATIOS DE PRIMERA CATEGORIA EN EDIFICIOS EN ALTURA**

Los locales de primera y tercera clase en edificios que superen cuatro (4) pisos, se deben iluminar y ventilar a uno de los siguientes espacios, según lo establecido en el Artículo 4.4.3.3:

- a) Vía pública.  
 b) Patio de frente.  
 c) Patio de fondo.  
 d) **Patio lateral:** Para que pueda considerarse válido como espacio de iluminación y ventilación de locales de primera y tercera categoría, debe retirarse con el edificio, del eje divisorio de predios o lateral un mínimo de cuatro (4) metros. A partir de la cota 30 metros, el retiro se incrementará en 10 centímetros por cada metro que supere dicha cota. Así quedará determinado un plano límite vertical que se aplicará en toda la altura del edificio a partir del basamento, si así

- correspondiere, evitando los escalonamientos por fuera del espacio límite vertical.
- e) Patios apendiculares: Vinculados con la vía pública, patios de frente o patios de fondo.
  - f) Patio formado entre dos torres y/o semitorres deberán vincularse al patio de frente o vía pública y patio de fondo, o a patio lateral conformado por el retiro lateral para edificios en altura, según se establece en el Título 4.4.9.



No se admite la ventilación e iluminación de locales de primera y tercera categoría a través de patios internos en edificios que superen cuatro pisos de altura.

#### 4.4.3.5 ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES DE SEGUNDA CLASE

Los locales de segunda clase se deben iluminar y ventilar a uno de los siguientes espacios:

- a) Patio de primera categoría según Artículo 4.4.3.3 ó 4.4.3.4.
- b) Patio lateral:  
El edificio se debe retirar del eje divisorio lateral de la parcela un mínimo de dos metros (2 m.) en toda su extensión.
- c) Patio de segunda categoría según Artículo 4.4.3.6.
- d) Patio apendicular:  
Los patios apendiculares se podrán utilizar para iluminar y ventilar locales de segunda clase, siempre que el lado mínimo que lo vincula a uno de los espacios indicados en los Incisos a), b) o c) de este Artículo tenga una dimensión igual o mayor a tres metros (3 m.) y el doble de su profundidad.  
La superficie o dimensión del patio apendicular no se podrá considerar para satisfacer las exigencias de patios de primera categoría, patios laterales y/o patios de segunda categoría.

#### 4.4.3.6 PATIOS DE SEGUNDA CATEGORIA

Los patios de segunda categoría tendrán las dimensiones que se indican en la tabla siguiente:

ALTURA DE EDIFICIO	LADO MINIMO PARAMENTOS ENFRENTADOS	LADO MINIMO	SUPERFICIE MINIMA
Hasta 12.50 m.	4 m.	4 m.	16 m <sup>2</sup> .
12,50 m./19,60 m.	5 m.	4 m.	25 m <sup>2</sup> .
> 19,60 m	7 m.	4 m.	35 m <sup>2</sup> .

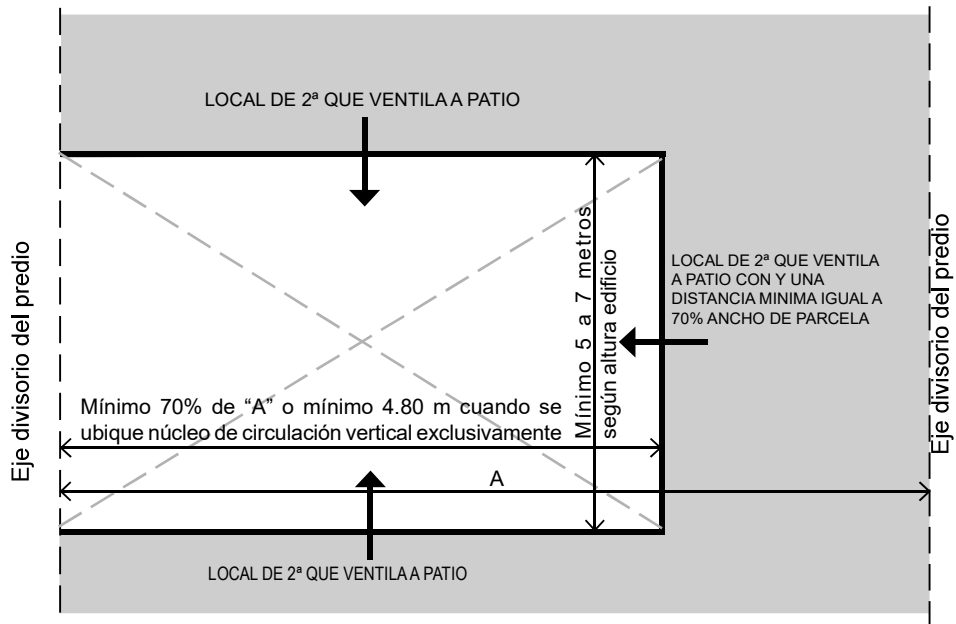
Se entiende como paramentos enfrentados, a aquellos en los cuales se ubican los locales a ventilar. Hacia el lado menor únicamente podrán iluminar y ventilar cajas de escaleras y circulaciones; asimismo locales que no requieran ventilación salvo por conducto, siempre que los vanos se encuentren por encima de un metro sesenta de altura (1.60 m.).

#### **Ampliaciones en edificios existentes:**

Las ampliaciones de edificios existentes con patio de segunda categoría no pueden cerrar ni ocupar dicho patio. Las ampliaciones que aumente la altura del edificio, deberán cumplir con lo preceptuado en el párrafo anterior.

En la página siguiente, se representa Croquis aclaratorio del contenido del Artículo 4.4.3.6

CROQUIS ACLARATORIO AL ARTICULO 4.4.3.6 PARA EL CASO DE EDIFICIOS DE ALTURA MAYOR A 12.50 METROS



4.4.3.7

DIVISION DE PATIOS CON CERCAS

Cuando se divida el patio con una cerca, ésta tendrá una altura máxima de un metro con ochenta centímetros (1.80 m) contados desde el nivel del patio más alto.

Además deberá cumplir con las condiciones siguientes:

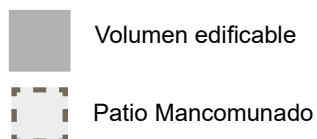
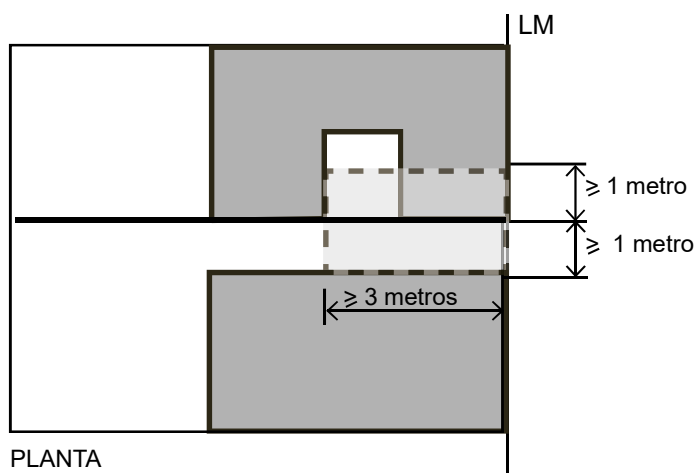
- a) El lado mínimo de cada una de sus fracciones no será menor a tres metros (3 m.)
- b) Cuando la división de un patio tenga por objeto separar un paso común o acceso a una unidad funcional, el ancho mínimo de éste, será el que resulte de la exigencia del Código de Edificación.
- c) La diferencia de nivel entre los dos sectores del patio, no puede superar un metro.

4.4.3.8

PATIOS MANCOMUNADOS

En el caso de ampliaciones de edificios existentes emplazados en parcelas linderas, con patios de dimensiones insuficientes, se podrá mancomunar sus respectivos patios para que el patio común resultante pueda ser utilizado como espacio de iluminación y ventilación cumpliendo con los requisitos de este Título y las condiciones siguientes:

- a) Que la cerca común de los patios unificados tenga una longitud mayor o igual a tres metros (3 m.) y una altura menor o igual a dos metros (2 m.), medidas desde el nivel del patio más alto.
- b) Que la fracción del patio de cada parcela, cualquiera sea su categoría, tenga como mínimo un metro (1 m.) de ancho, medido en dirección perpendicular a la cerca común.



4.4.3.9

REQUISITOS LEGALES PARA PATIOS MANCOMUNADOS

La mancomunidad de patios obliga a los siguientes requisitos:

- a) Establecer el derecho de servidumbre mientras sea necesaria la mancomunidad, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada una de las parcelas afectadas.
- b) La restricción constará en planos de obra de ambas parcelas afectadas a la servidumbre. En el caso de dos parcelas pertenecientes al mismo propietario será obligatoria la unificación de las parcelas y la aplicación de los otros artículos de este Título.

- c) La diferencia en nivel entre los dos sectores del patio no puede superar un metro (1 m.).

**4.4.3.10 ACCESO A PATIOS**

Todos los patios tendrán acceso para su limpieza y mantenimiento.

**4.4.3.11 PROHIBICIONES RELATIVAS A PATIOS**

No se podrá:

- a) Dividir un patio cuando las fracciones resultantes tengan dimensiones menores a las fijadas en este Título, salvo que se establezca mancomunidad de patios según lo prescrito en los Artículos 4.4.3.8 y 4.4.3.9.
- b) Cubrir patios, aún con toldos metálicos plegables o de plástico, etc., salvo la parte que exceda de las dimensiones mínimas fijadas en este Título y cumpla con los indicadores de F.O.S. y F.O.T. de la zona. No computan F.O.S. ni F.O.T. únicamente los toldos plegadizos de lona o pérgolas sin cubierta.

**4.4.4 CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS EN RETIROS DE FONDO Y/O PATIOS DE MANZANAS**

**4.4.4.1 CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS EN VIVIENDAS**

Se podrá admitir la construcción, ampliación y/o modificación de superficies cubiertas y/o semicubiertas, como construcciones complementarias en retiros de fondo y/o patios de manzana en viviendas, siempre que cumplan con las siguientes disposiciones:

- a) Indicadores urbanísticos de la Sección 7 y según el Capítulo 4.3.
- b) Superficies mínimas de patios del Título 4.4.3.
- c) Usos indicados en el Artículo 4.4.4.2.
- d) Límites dimensionales indicados en el Artículo 4.4.4.3.

**4.4.4.2 USOS DE CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS**

Los locales complementarios se podrán destinar solamente a vestuarios, baños, depósitos para elementos de jardinería, parrillas y/o jardines de invierno.

**4.4.4.3 LIMITES DIMENSIONALES DE CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS**

Toda construcción complementaria se podrá adosar al eje divisorio de fondo de la parcela en cuyo caso deberá además apoyarse sobre uno de los ejes divisorios laterales. En los casos que dichas construcciones sean ejecutadas en viviendas multifamiliares y/o propiedad horizontal, se deberá optar por los ejes divisorios que permitan la mayor cantidad de construcciones apareadas por uno de sus lados, apoyados sobre dichos ejes. Se sugiere además utilizar preferentemente este mismo criterio para determinar la ubicación de construcciones complementarias en viviendas unifamiliares, para los casos en que ya existan construcciones de este tipo en las parcelas linderas.

No se podrán exceder los valores indicados en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DEL LOTE	SUPERFICIE DE OCUPACION	DESARROLLO LINEAL MAXIMO	DESARROLLO LINEAL MAXIMO SOBRE EL EJE DIVISORIO DE FONDO
Hasta 300 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	4 m	50% del ancho de la parcela en el fondo, sin superar los 8 m
de 301 m <sup>2</sup> a 500 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	4.50 m	
de 501 m <sup>2</sup> a 800 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	6 m	
801 m <sup>2</sup> y mas	30 m <sup>2</sup>	8 m	

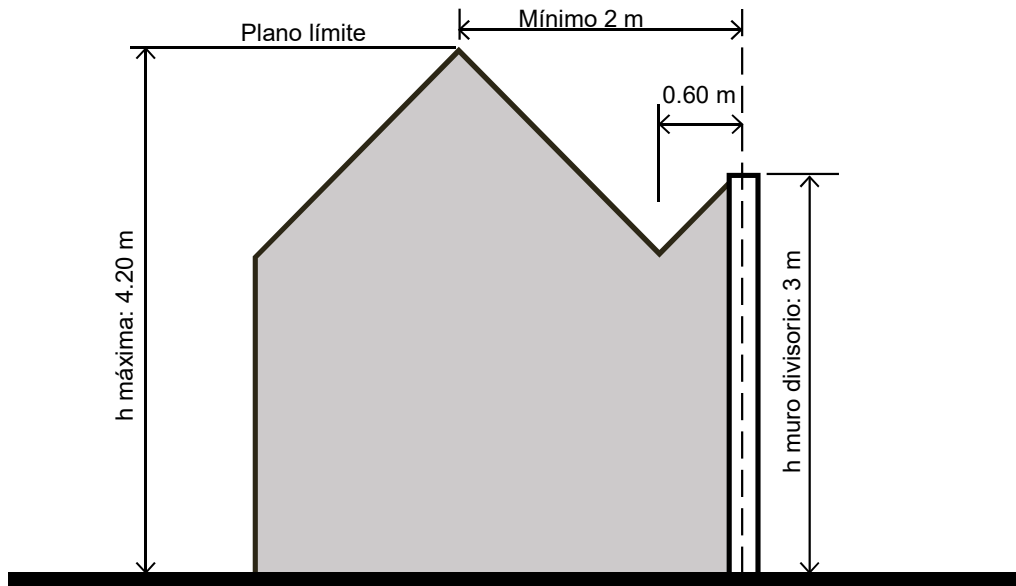
Ver también Artículo 7.5.1.8 (Construcciones complementarias en el fondo en zonas Industriales).

**4.4.4.4 ALTURA Y CUBIERTAS EN CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS**

Las construcciones complementarias deberán tener cubiertas intransitables cuyo plano límite horizontal no supere las siguientes alturas máximas, según el tipo de cubierta:

- a) Cubierta plana: 3 metros (3 m.).
- b) Cubierta inclinada: Cuatro metros con veinte centímetros (4.20 m). Ver gráfico.
- c) La altura máxima sobre los ejes divisorios no superará los tres metros (3 m.) de altura. Ver gráfico. Sobre el plano límite solo se permitirán conductos de ventilación o humos.
- d) En caso de que la cubierta sea inclinada, la cumbrera se ubicará a no menos de 2 m. de los ejes divisorios laterales y de fondo. Ver gráfico.
- e) Los faldones con pendiente hacia los ejes divisorios laterales y de fondo, deberán arrancar a no menos de 0.60 m. de dichos ejes. Ver gráfico.

- f) Se admitirán cubiertas inclinadas con 1 o 2 faldones con pendiente hacia el interior de la parcela, siempre que el punto más alto del techo no supere los 3 m..



4.4.4.5

**COMPENSACION DE SUPERFICIE**

Cuando la construcción complementaria ocupe parte del retiro obligatorio de fondo y/o patio de manzana, se debe dejar libre una superficie equivalente adyacente al fondo de la misma parcela.

**4.4.5**

**LINEA MUNICIPAL**

4.4.5.1

**ALINEACION**

Toda nueva construcción que se levante sobre la L.M. no podrá rebasar la misma. A pedido del propietario o profesional actuante, el Departamento de Catastro indicará el trazado de dicha línea.

4.4.5.2

**EDIFICIO RETIRADO DE LA LINEA MUNICIPAL**

Se permitirá construir edificios retirados de la Línea Municipal si se cumple con lo establecido en el Artículo 4.6.1.2.

4.4.5.3

**USO PROVISIONAL DEL TERRENO RESULTANTE DE ENSANCHES O RECTIFICACIONES DE CALLES**

El D.E. podrá permitir con carácter provisional, el uso por parte del propietario frentista de la fracción de terreno, resultante del ensanche o rectificación de una calle cuando al edificar en la línea definitiva así lo solicite y siempre que se comprometa a cerrarlo con una cerca aceptada por la D.O.P. El retiro de la cerca será por cuenta y cargo del usufructuario cuando el D.E. lo disponga.

**4.4.6**

**OCHAVAS**

4.4.6.1

**FORMACION DE OCHAVAS**

En las parcelas de esquina se debe formar o ensanchar ochavas cuando se solicite permiso para:

- a) Apertura de calles.
- b) Construcciones de edificios nuevos o cercas.
- c) Modificaciones internas o externas en edificios o cercas existentes.

4.4.6.2

**EXCEPCION DE LA OBLIGACION DE FORMAS DE OCHAVAS**

Tratándose de modificaciones internas o externas en edificios, no regirá la obligación de formar ochavas reglamentarias en los siguientes casos:

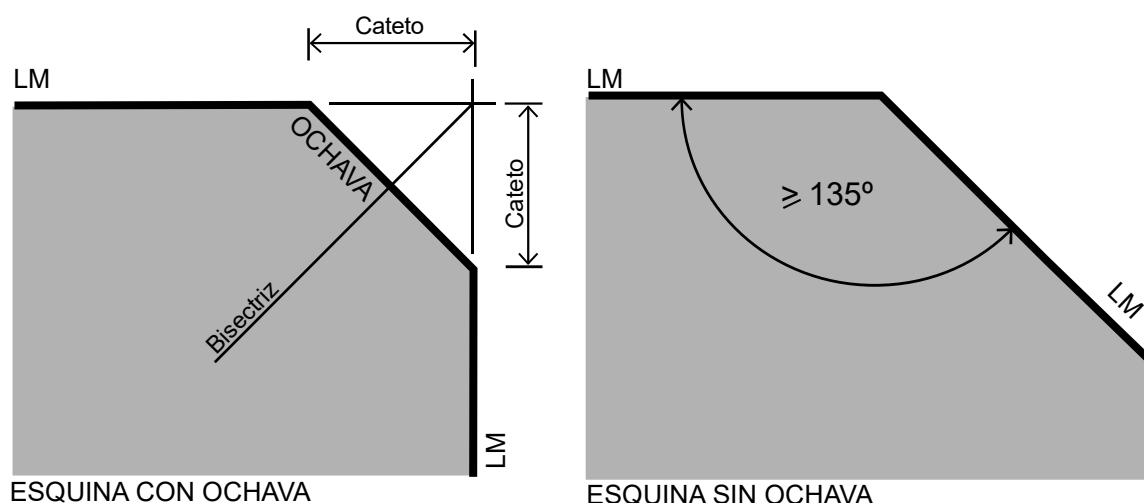
- a) Cuando no se afecte la fachada del edificio, admitiéndose trabajos de conservación en la misma.
- b) Cuando los trabajos se limiten a modificaciones internas en locales que no estén situados en la ochava.
- c) Cuando se proyectan ampliaciones, si las mismas no superan el cincuenta por ciento (50%) de la superficie cubierta existente y en tanto la ampliación no se contraponga a los requisitos establecidos en los Incisos a) y b).

4.4.6.3

**DIMENSIONES DE OCHAVAS**

Toda línea de ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales en las calles concurrentes.

La dimensión mínima de la ochava será la hipotenusa resultante de un triángulo cuyos catetos tendrán tres metros (3 m.), medidos a partir de la intersección de las dos líneas municipales. Cuando el ángulo formado por las líneas municipales sea mayor a  $135^\circ$ , se podrá suprimir la ochava.



#### 4.4.6.4 OCHAVAS CURVAS O POLIGONALES

Se podrán proyectar ochavas con trazas distintas a las fijadas por el Departamento de Catastro conforme se establece en este Código, siempre que no avancen sobre las líneas oficiales.

#### 4.4.6.5 OCHAVAS QUE COMPRENDEN MAS DE UNA PARCELA

Cuando el eje divisorio de dos parcelas intercepte la ochava, ésta no podrá tener voladizos según el Artículo 4.6.2.3 ni retiros desiguales, salvo que se edifiquen simultáneamente con un solo motivo arquitectónico y previo establecimiento de una servidumbre que se inscribirá en los Títulos de Propiedad. La demolición o reforma de elementos salientes en una parcela requiere análogas obras en la otra, obligación que se deberá establecer en la servidumbre mencionada.

#### 4.4.6.6 CONVENIOS DE OCHAVAS

Los convenios de ochavas se regirán según las reglamentaciones y leyes de la Provincia de Buenos Aires.

### 4.4.7 RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE

#### 4.4.7.1 DIMENSIONES DE RETIRO DE FRENTE

Los retiros mínimos de frente para cada zona se indican en la Sección 7.

#### 4.4.7.2 SALIENTES EN RETIROS DE FRENTE

Se pueden incluir los siguientes elementos salientes dentro de los retiros de frente:

- Aleros hasta setenta centímetros (0.70 m.).
- Balcones hasta un metro con veinte centímetros (1.20 m.). La distancia del filo exterior del balcón al eje divisorio será mayor o igual a la mitad de la profundidad del balcón y mayor a treinta centímetros (0.30 m.).

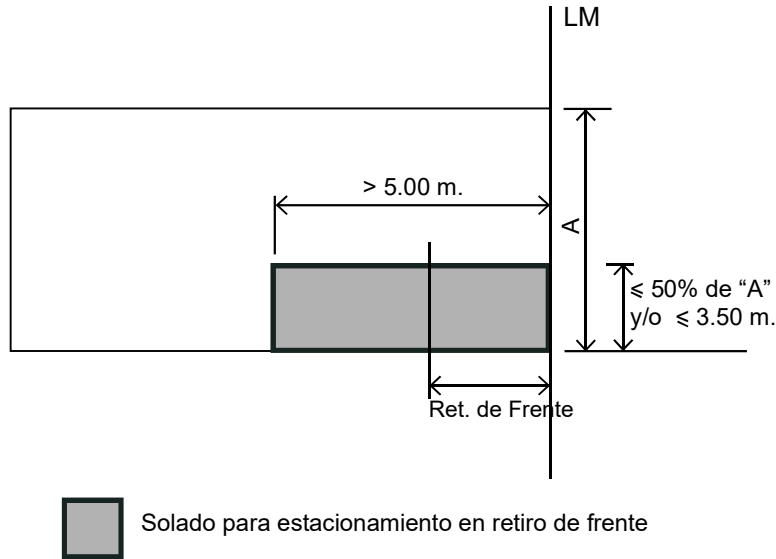
Las superficies resultantes no se computan en el F.O.T.

#### 4.4.7.3 TRATAMIENTO DEL ESPACIO DE RETIROS DE FRENTE

En todos los casos, el espacio destinado al retiro de frente comprendido entre la L.M. y L.E. deberá ser de terreno absorbente y parquizado exceptuando las superficies destinadas a circulaciones peatonales y vehiculares según lo establecido en este Título. Las cercas que limitan estos espacios se definen en el Artículo 4.7.2.2.

#### 4.4.7.4 ESTACIONAMIENTO EN ESPACIOS DE RETIRO DE FRENTE

Las superficies de solados destinadas a estacionamiento vehicular descubierto, acceso a garaje y acceso peatonal, pueden avanzar hasta la L.M. en el retiro mínimo de frente con un ancho total, continuo o discontinuo, igual o menor al cincuenta por ciento (50%) del ancho del terreno o tres metros con cincuenta (3.50 m.) en terrenos con anchos menores a siete metros (7 m.). La distancia mínima desde la L.M. a la L.E. en los módulos de estacionamiento, debe tener cinco metros (5 m.) como mínimo.



#### 4.4.7.5

##### EXCEPCIONES PARA ESTACIONAMIENTO SEMICUBIERTO

En el caso de refacciones y/o ampliaciones de edificios existentes con planos aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ordenanza 5891, se permitirá el avance hasta la L.M. invadiendo el retiro de frente obligatorio, con superficie semicubierta destinada exclusivamente a estacionamiento vehicular, siempre que no vulnere las condiciones de iluminación y ventilación de locales existentes.

La construcción deberá estar adosada a un eje divisorio de la parcela y el ancho de la proyección del techo en todo el área correspondiente al retiro de frente obligatorio, no podrá exceder de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m.); el único cerramiento permitido en el lado opuesto será reja o cerca con 15% de opacamiento. La altura máxima de la cochera dentro del retiro obligatorio será de tres metros (3.00 m.) para cubiertas planas y de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m.) para cubiertas inclinadas. En ningún caso se permiten portones total o parcialmente opacos ni rejas de abrir que obstaculicen la vereda.

#### 4.4.7.6

##### RETIROS EN PARCELAS DE ESQUINA Y CUANDO EXISTE AFECTACION PARA APERTURA DE CALLES

A los efectos de la aplicación de las normas sobre retiro se considera frente a todos los lados de una parcela con Línea Municipal a la Vía Pública y cuando una parcela esté afectada a apertura de prolongación de calle, la Línea Municipal que resultaría de dicha apertura será considerada también como frente.

Los retiros mínimos de frente para parcelas en esquina se indican en la Sección 7.

#### 4.4.7.7

##### OBLIGACION DE RESPETAR RETIROS DE FRENTE

No se permite excepciones al retiro de frente en las calles que se listan en el presente Artículo. Cuando éste se exija, se deberán incluir en el mismo, los retiros correspondientes al subsuelo y semisótano, en las parcelas con acera sobre las siguientes arterias y calles:

**Inc. a)** Independientemente de lo prescripto en la Sección 7 en cuanto se refiere a los retiros de frente de cada zona y en determinadas arterias del Partido a las cuales se pretende jerarquizar, los propietarios frentistas a éstas, respetarán los retiros obligatorios indicados de acuerdo al siguiente listado:

- 1) Av. del Libertador    3 m. desde L.M. acera E entre Zufriategui y Pelliza.  
4.50 m. desde L.M. acera E-O entre Pelliza y Anchorena.
- 2) M. Pelliza            3 m. desde L.M. acera NO-SE.
- 3) Paraná                3 m. desde L.M. acera SE entre Manuel A. Pedraza y Primera Junta.  
3 m. desde L.M. acera SE entre Av. Mitre y Av. Maipú.
- 4) Gral. Roca            3 m. desde L.M. acera NO-SE.
- 5) M. Ugarte:            3 m. desde L.M. acera NO-SE.
- 6) A. Malaver            3 m. desde L.M. acera NO-SE.
- 7) Hipólito Yrigoyen    3 m. desde L.M. acera NO entre Chacabuco y Av. Maipú.  
6 m. desde L.M. acera SE entre Chacabuco y Av. Maipú.  
3 m. desde L.M. acera NO-SE entre Chacabuco y Av. Mitre.  
3 m. desde L.M. acera NO-SE entre Av. Mitre y vias del FF.CC. Belgrano.  
3 m. desde L.M. acera NO-SE entre FF.CC. Belgrano y French.  
3 m. desde L.M. acera NO-SE entre French y Av. de los Constituyentes.

- 8 ) Av. Mitre (Derogado por Ordenanza 15897)
- 9) Vélez Sársfield 3 m. desde L.M. acera NO-SE.
- 10) Laprida 3 m. desde L.M. acera NO-SE entre Panamericana y Av. de los Constituyentes.
- 11) C. F. Melo 3 m. desde L.M. acera NO-SE entre Av. Maipú y Av. de los Constituyentes.
- 12) E. Echeverría 6 m. desde L.M. acera S-O entre las calles Gral. Juan Lavalle y Paraná.
- 13) Blas Parera 6 m. desde L.M. entre vías del FF.CC. Belgrano y Paraná.
- 14) E. Sívori 3 m. desde L.M. acera NO-SE.
- 15) C. Calvo 3 m. desde L.M. acera E-O entre Sívori y Vélez Sársfield.
- 16) Av. San Martín 3 m. desde L.M. acera NO-SE entre Panamericana y Av. de los Constituyentes.
- 17) Carlos Villate 3 m. desde L.M. acera NO-SE, en correspondencia con el Anexo II, Anexo 5 del C.O.U. Ordenanza 14509.

18) En las calles A. del Valle, Laprida, Lavalle, Melo, Gral. roca, H. Yrigoyen, Malaver, Villate, Corrientes, Sturiza, Camacué, Pelliza y Roma, desde Av. del Libertador al río, existe la obligación de dejar los retiros de frente que se indican en los planos donde se grafican los «Retiros para sección para apertura de Boulevard» en el Anexo 8 del C.O.U.. Los retiros de frente obligatorios en los tramos de las calles mencionadas en el presente, deberán ser indefectiblemente cumplidos y no se otorgará para los mismos ningún tipo de excepción, incluyendo las contempladas en el inciso «b» del presente Artículo y las previstas en el Artículo 4.4.7.8.

**Inc. b)** Hasta tanto se pueda conformar lo prescripto en el inciso «a» del presente Artículo, podrán considerarse en todos aquellos casos que contemple el Artículo 4.4.7.8 excepciones al retiro de frente -in extensu- previo expediente de consulta con informes favorables de la Dirección de Obras Particulares y Urbanismo de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y la Subdirección de Catastro y únicamente para los casos de regularización, ampliación y modificación de viviendas (en todas sus tipologías), locales comerciales, industrias. La superficie máxima admitida por todo concepto no superará los 26.00 m<sup>2</sup> entre Planta Baja y Planta Alta o en una sola planta y no más de un piso, o un piso y medio si se tratara de cubierta inclinada con un entretecho no computable. Estas construcciones podrán autorizarse temporalmente en las siguientes condiciones:

- a) Los propietarios no podrán reclamar mayor valor por los metros cuadrados de obra ante el Municipio, quedando asentado lo anterior en la Ficha Catastral y en el plano, mediante nota incorporada al mismo, en el momento de ser registrado.
- b) Deberán proyectar en los planos que presenten, la estructura independiente para el caso de tener que remover la construcción por efecto de expropiación por ensanche de calle.
- c) Deberán presentar un proyecto alternativo que reemplace el proyecto original una vez consumada la demolición.

La modalidad así adoptada deberá asentarse en las fichas catastrales en resguardo a los efectos de una posible traslación de dominio.

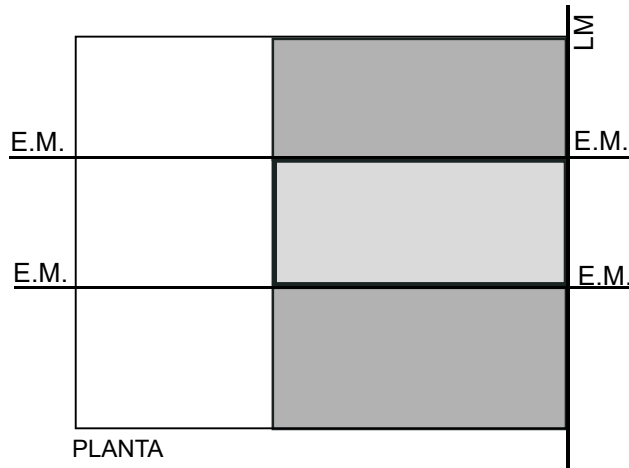
- 19) Espora 2m desde la L.M. acera este de la Manzana 68, Sección H, Circunscripción VI entre la Av. del Libertador y la calle Roma, no siendo de aplicación el inciso b) de este artículo.



#### 4.4.7.8

#### EXCEPCIONES AL RETIRO DE FRENTE

Excluyendo las parcelas contempladas en el Artículo 4.4.7.7, se permiten invasiones al retiro de frente solamente en parcelas correspondientes al lado de una manzana donde la edificación existente invade el retiro de frente obligatorio en más del cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la L.M. de ese lado de la manzana, cuando se verifiquen las siguientes condiciones:



- a) En parcelas colindantes con edificios debidamente aprobados construídos sobre Línea Municipal y adosados a ambos ejes divisorios, la nueva construcción podrá avanzar hasta la Línea Municipal en todo el ancho de la parcela.



-  Edificio lindero existente sobre L.M.
-  Nueva construcción o ampliación

- b) En parcelas donde la edificación debidamente aprobada de la parcela lindera se encuentre adosada al eje divisorio común y sobre la Línea Municipal, la nueva edificación podrá avanzar hasta la Línea Municipal en un 50% como máximo del ancho de la parcela, sobre el lado del eje divisorio correspondiente al edificio lindero construido sobre Línea Municipal.



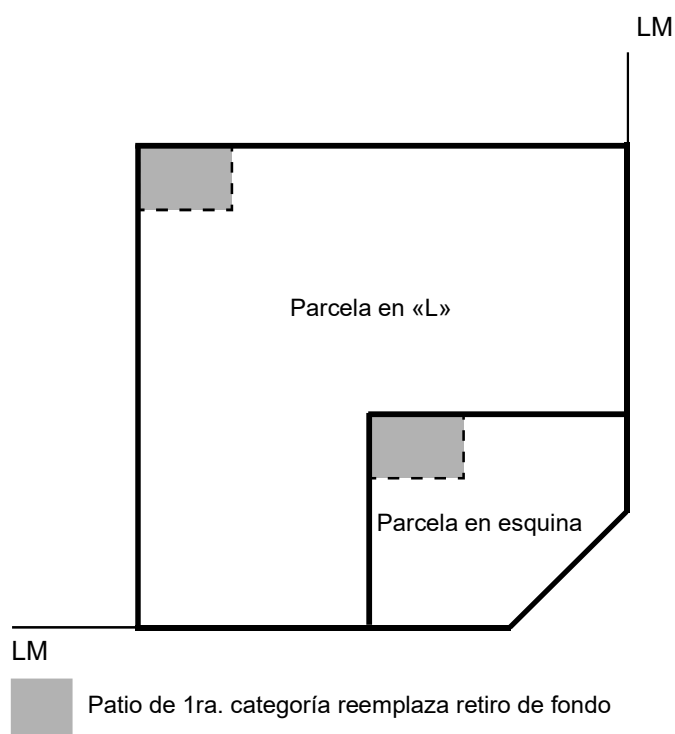
-  Edificio lindero existente
-  Nueva construcción o ampliación

- c) Cuando una o ambas parcelas colindantes posean edificación debidamente aprobada que no contando con retiro lateral del eje divisorio común invade parcialmente el retiro de frente obligatorio, la nueva edificación en el lote entre ambas parcelas podrá avanzar sobre el lado de la construcción vecina más adelantada como máximo hasta la línea de edificación de dicha construcción con un desarrollo lineal de no más del 50% del ancho de la parcela y hasta la línea de edificación de la construcción vecina más retirada o hasta la línea de retiro obligatorio en el resto del desarrollo del frente de la parcela, únicamente cuando esto fuera expresamente autorizado por la D.O.P. en consideración de cuestiones de orden estético y/o paisajísticos. Otros casos podrán ser únicamente considerados por aplicación de lo establecido en el Título 3.3.5.

- 4.4.7.9 **ALTURA DE EDIFICIOS EN LOS CASOS DE EXCEPCION AL RETIRO DE FRENTE**  
En los casos de invasión contemplados en el Artículo 4.4.7.8, la altura máxima de la edificación en el espacio comprendido entre la Línea Municipal y línea de retiro, no podrá superar la altura de la parte de la edificación lindante más baja comprendida entre la Línea Municipal y la línea de retiro de frente obligatorio.  
La distancia mínima desde la L.M. a la L.E. en los módulos de estacionamiento debe tener cinco metros como mínimo.
- 4.4.7.10 **RETIRO DE FRENTE PARA LA INSTALACION DE ANTENAS**  
***Derogado por Ordenanza N° 34.118.***

#### 4.4.8 **RETIRO DE FONDO**

- 4.4.8.1 **DIMENSIONES DE RETIRO DE FONDO**  
Los retiros mínimos de fondo de cada zona, se indican en la Sección 7. En todos los casos, las parcelas cumplirán con el retiro de fondo mínimo que se establezca para la zona, independientemente que sean o no afectadas por patio de manzana debiendo cumplimentarse con ambas exigencias en forma simultánea, salvo los casos de excepción expresamente contemplados. Ver gráfico Artículo 4.4.3.3, inciso c).
- 4.4.8.2 **RETIRO DE FONDO EN PARCELAS EN «L» Y DE ESQUINA**  
No se aplicarán los retiros de fondo en parcelas en «L» y de esquina. Se ubicará una superficie equivalente a un patio de primera categoría en la esquina interior de la parcela para formar una superficie compensatoria de retiro de fondo, respetando adicionalmente el patio de manzana si corresponde. Los lados del Patio se harán a una distancia de los ejes divisorios de la parcela no menor que la que resultare de aplicar las normas sobre retiro de fondo, no debiendo sus lados ser menores a cuatro metros (4 m. x 4 m. mínimo) y su superficie será igual o mayor a 16 m<sup>2</sup>.



- 4.4.8.3 **RETIRO DE FONDO EN PARCELAS CON PROFUNDIDAD MENOR O IGUAL A 20 M.**  
En aquellas parcelas no afectadas por el patio de manzana que no tengan ningún lado lateral mayor a 20 metros, no es exigible el retiro de fondo para edificación en planta baja, cuya altura en la superficie compensatoria según Artículo 4.4.8.2 y correspondiente al retiro obligatorio no podrá exceder los límites fijados en el Artículo 4.4.4.4.
- 4.4.8.4 **RETIRO DE FONDO EN PARCELAS CON FRENTES A DOS O MAS CALLES**
- a) En parcelas rectangulares con frente a dos calles opuestas, el retiro de fondo ocupará todo el ancho de la parcela y una profundidad de dos veces el que correspondiera para una parcela intermedia con salida a una sola calle, y cuya profundidad fuera hasta la mitad de la distancia entre las Líneas Municipales correspondientes a una y otra calle. Su ubicación será establecida por la D.O.P. en algún lugar de la parcela que no se superponga con el retiro de frente obligatorio y tomado en consideración los retiros de parcelas lindantes y la edificación existente en ellas.

- b) En parcelas con frentes a dos o más calles y en aquellos casos no contemplados, la D.O.P. establecerá la ubicación del retiro de fondo o compensatorio equivalente, según los criterios establecidos en este Título, tomando en consideración los retiros en parcelas lindantes y la edificación existente en ellas. En caso que la superficie a destinar al retiro de fondo surja clara, se descompondrá a la parcela en polígonos simples con uno de sus lados adyacentes a la vía pública y una vez calculadas las superficies correspondientes al retiro de fondo de cada polígono, se sumarán para establecer la superficie total de retiro de fondo de la parcela. Para los casos previstos en este Artículo, se indicará la ubicación del retiro de fondo en los planos de obra que se aprueben y la restricción en las fichas catastrales.

4.4.8.5 RETIRO DE FONDO PARA LA INSTALACION DE ANTENAS  
***Derogado por Ordenanza N° 34.118.***

---

**4.4.9 RETIRO LATERAL**

4.4.9.1 RETIRO LATERAL OBLIGATORIO

El retiro lateral obligatorio para las zonas en que lo contempla el Código u otras que se establecieran, será según se indica en el Capítulo 7 y deberá respetar el retiro de uno o ambos ejes divisorios laterales según corresponda, en toda la extensión de la parcela, a excepción de las construcciones complementarias en el fondo según contempla el Artículo 4.4.4.3 y lo establecido en el Artículo 4.6.3.3, «Balcones en retiros laterales».

4.4.9.2 RETIRO LATERAL VOLUNTARIO

Los retiros laterales voluntarios no podrán tener dimensiones menores a los mínimos fijados para pasillos que permiten acceso para su limpieza y mantenimiento. Se podrán usar los espacios formados por retiros laterales para iluminar y ventilar locales solamente cuando sus dimensiones cumplan con los requisitos del Título 4.4.3.

4.4.9.3 PREMIOS PARA RETIRO LATERAL

El premio establecido en el Artículo 4.3.8.1, Inciso b), solamente corresponde cuando la edificación está retirada del eje divisorio lateral en toda su extensión a excepción de las construcciones complementarias en el fondo, según contempla el Artículo 4.4.4.3. En las zonas Torre, donde se permiten basamentos, corresponde el premio cuando la torre sobre el basamento esté retirada a una distancia mayor al retiro mínimo de cuatro metros (4 m.) o al que corresponda en función de la altura de la torre. Cuando un edificio sea construido sobre uno o dos muros medianeros conforme se establece para los casos particulares contemplados en los Títulos 4.5.3 y 4.5.4 del presente, podrá hacerse uso del premio mayor por separación del eje divisorio respecto del o los ejes divisorios que no verifiquen retiro según corresponda, y para el lateral sobre el que se deba verificar retiro obligatorio para el cual se calculará el premio que corresponda por ese retiro.

4.4.9.4 RETIROS LATERALES EN EDIFICIOS QUE SUPEREN LOS 30 M DE ALTURA

A partir de la cota treinta metros (30 m.) de altura de un edificio, el retiro lateral deberá incrementarse en diez centímetros (0.10 m.) por cada metro que lo supere. De esta forma se determinará un plano límite vertical que se aplicará en toda la altura del edificio desde el basamento o desde el nivel de arranque del edificio en zonas donde no se admite basamento, sin permitir escalonamientos en el espacio entre el plano límite de retiro y el eje divisorio de la parcela correspondiente.

4.4.9.5 RETIRO LATERAL PARA LA INSTALACION DE ANTENAS  
***Derogado por Ordenanza N° 34.118.***

---

- 4.4.10 NIVEL**
- 4.4.10.1 PLANO DE COMPARACION DE LOS NIVELES**  
Los niveles estarán referidos al plano de comparación que usa Aguas Argentinas y que sirve de base para la construcción de la Red de Desagües Cloacales de la Ciudad.
- 4.4.10.2 MARCA DE NIVELACION**  
Las marcas de nivelación, colocadas en muros de edificios o en aceras, no deben ser removidas o alteradas sin previo aviso dado con una anticipación de quince (15) días a la Municipalidad (Departamento de Catastro).
- 4.4.10.3 CERTIFICACION DE NIVEL**  
A pedido del interesado, el Departamento de Catastro extenderá una certificación con la cota de nivel que le corresponde a la parcela.
- 4.4.10.4 COTA MINIMA DE PISO BAJO Y TERRENO**  
El piso bajo o Planta Baja de toda Edificación y el terreno de cada predio se colocará un nivel no inferior a la cota de la parcela.  
La nivelación del terreno o piso bajo se realizará de tal forma que asegure su desagüe a la vía pública. Se aceptarán sectores del terreno de menor nivel en el caso de parcelas con superficie mayores a 5000 m<sup>2</sup> o las ubicadas sobre pendientes desfavorables cuando el sesenta por ciento (60%) o más de la superficie libre de edificación, sea absorbente.
- 4.4.10.5 NIVELES INFERIORES A LOS OFICIALES**  
En parcelas situadas dentro del radio en que el desagüe pluvial se efectúe mediante las redes de servicio público y tenga instalaciones adecuadas, aprobadas por la Repartición correspondiente, el nivel del terreno y del piso bajo podrá ser tan bajo como lo autorice esa Repartición.  
Podrán asimismo, ejecutarse solados de patios a niveles inferiores a los fijados siempre que, se asegure la evacuación de las aguas mediante canalizaciones o sistemas mecánicos aprobados por la Repartición correspondiente. Las autorizaciones emanadas deberán ser exhibidas antes de aprobarse el permiso de obra e incorporadas al expediente de aprobación.
- 4.4.10.6 DELIMITACION DEL SECTOR RIBEREÑO**  
En el sector delimitado por la Avenida General Paz, las vías del F.C.G.B.Mitre «Ramal C», vías del F.C.G.B.Mitre «Ramal R», eje calle Paraná, su prolongación y el Río de la Plata, serán de aplicación las disposiciones especiales de los Artículos 4.4.10.7 y 4.4.10.8.
- 4.4.10.7 NIVELES MINIMOS DE PISOS EN EL SECTOR RIBEREÑO**  
El nivel de los pisos de los locales habitables de cualquier categoría a excepción de parrilla, invernadero, taller anexo a vivienda (cuando sea permitido) y otros de similar naturaleza que no hagan a las funciones esenciales de la vivienda, comercio, etc., a construir en este sector, tendrán una cota no inferior a +4 metros del punto de cota de nivel +- 0.00 IGM (+ 16.03 metros del nivel de referencia de Aguas Argentinas).
- 4.4.10.8 LOCALES BAJO COTA MINIMA**  
Los locales en el sector ribereño que por su función específica tengan que estar imprescindiblemente por debajo de la cota mínima fijada y que así lo admita la D.O.P., deberán reunir las siguientes condiciones:  
a) Serán construidos totalmente estancos.  
b) Los locales habitables de viviendas no tendrán ninguna abertura ni conducto al exterior por debajo de la cota mínima establecida.  
c) En los locales de comercios, cuyos solados no deberán tener nivel inferior al de vereda, se preverán elementos fijos o desmontables capaces de lograr la contención de las aguas.
- 4.4.10.9 COTA MAXIMA DE TERRENO**  
El nivel máximo de terreno por sobre la cota de parcela, en caso que éste sea con pendiente hacia la Línea Municipal, será fijado por el Departamento de Catastro con una tolerancia máxima de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m.) por sobre dicha cota y siempre que no se produzca el drenaje del terreno hacia los linderos.  
Se prohíben los rellenos para alcanzar cotas por sobre los niveles naturales del terreno con pendiente. Únicamente se aceptarán rellenos para alcanzar pendientes mínimas a fin de desaguar las aguas de lluvia hacia la Línea Municipal.
- 4.4.10.10 COTA DE PISO BAJO Y TERRENO EN PARCELAS CON SALIDA A DOS CALLES A DISTINTO NIVEL**  
Cuando una parcela tenga salida a dos calles que se encuentren a distintos niveles superando la diferencia entre uno y otro un metro cincuenta centímetros (1.50 m.),

se considerará a la parcela como si fueran dos, cada una hasta la mitad de la longitud total. El nivel del terreno de cada sector de la parcela estará referido a la cota de nivel determinada por la calle a que da el frente de cada sector de la parcela determinado a estos efectos.

**4.4.10.11 NIVELES DE PISOS EN EDIFICIOS PUBLICOS Y/O PRIVADOS DE USO PUBLICO Y LUGARES DE TRABAJO**

El nivel de piso terminado en planta baja de edificios públicos y/o privados de uso público y en los lugares de trabajo (centros comerciales, edificios educacionales de servicios públicos, etc.) debe permitir el acceso directo de P.M.C.R., por rampas cuyo desarrollo no deberá ser mayor a un metro respetando las pendientes máximas, y/o con ascensores cuyas medidas permitan su utilización por personas en sillas de ruedas. Ver Anexo 6, Artículos 2, 3 y 4.

**4.4.10.12 NIVELES DE PISOS EN EDIFICIOS PRIVADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

En edificios en propiedad horizontal que tengan escalones para acceder al hall principal de la Planta Baja, será obligatoria la construcción de rampas fijas que permitan su utilización por P.M.C.R.. Ver Anexo 6, Artículos 2 y 3.

**4.4.11 ALTURA MAXIMA DE LOS EDIFICIOS**

**4.4.11.1 PLANOS LIBRES DE OBSTACULOS PARA LA AERONAVEGACION**

Ningún elemento constructivo de propaganda u obstáculo de cualquier naturaleza podrá superar los planos límites establecidos por la Dirección de Tránsito Aéreo de la Fuerza Aérea Argentina en la ruta de aproximación al Aeroparque de la Ciudad de Buenos Aires, debiendo respetarse toda restricción establecida por el Código Aeronáutico.

**4.4.11.2 ALTURAS MAXIMAS**

Se entiende por altura máxima a la medida vertical comprendida entre la cota de nivel definida en el Título 4.4.10 y un plano virtual horizontal ubicado en la cota máxima del paramento exterior de la fachada de un edificio con techo plano o en la cumbrera más alta de un edificio con techo en pendiente.

**4.4.11.3 CUBIERTA EN PENDIENTE**

Se entiende por cubierta en pendiente a aquella con inclinación igual o mayor a 23 grados. En el caso de cubiertas en pendiente cuya cumbrera sea paralela al frente o contrafrente, la distancia horizontal desde la cumbrera al plano vertical de la fachada, deberá superar tres metros (3 m.). Las cubiertas de menor pendiente o con cumbreras más próximas a la fachada, serán consideradas como cubiertas planas.

En caso de proyectarse lucarnas cuya volumetría exceda el límite definido según el Artículo 4.4.11.2, Alturas Máximas y por el presente Artículo, solo serán admitidas aquellas cuyo desarrollo horizontal máximo por unidad no exceda el 30% de la longitud del faldón de techo que se trate en cada caso. El desarrollo total de la suma de los anchos máximos de las lucarnas no podrá exceder en cada caso el 50% de la longitud de la fachada de frente, contrafrente o lateral de que se trate.

En el caso que se proyecten lucarnas cuyo volumen no supere el plano límite de edificación, las mismas podrán tener cualquier desarrollo en su longitud.

**4.4.11.4 NUMERO MAXIMO DE PLANTAS**

El número máximo de plantas computables en la altura (planta baja y plantas altas sin considerar subsuelos) que se podrá construir, está relacionado con la altura máxima permitida según la tabla siguiente:

ZONAS	h max. TECHO PLANO	h max. TECHO INCLINADO	Nº PISOS MAXIMOS (incluido PB)	ZONAS	h max. TECHO PLANO	h max. TECHO INCLINADO	Nº PISOS MAXIMOS (incluido PB)
R1, R2, R3, RES, E1, I1	10.50 m	13.50 m **	3	T1 -T2 ( torres )	49.50 m / 45.00 m	52.50 m / 48.00 m	15
R4	12.50 m	15.50 m	4	C4	13.50 m	15.50 m / 16.50 m	3
T1 (e/ medianeras)	10.50 m	13.50 m **	3	C5 (Ugarte e/ D.F. Sarmiento y Pacheco	16.50 m - 19.50m / 13.50m	19.50 m - 19.50m / 13.50m	5 ***
T2 (e/ medianeras)	22.50 m	25.20 m **	7	Zona Seguridad Presidencial	10.50 m	13.50 m **	3
T3L	25.50 m	28.50 m	8	RM1	Ver Articulo 11.2.1.6	Ver Articulo 11.2.1.6	Ver Articulo 11.2.1.6
T4	37.00 m	40.00 m	15	RM2	Ver Articulo 11.2.2.6	Ver Articulo 11.2.2.6	Ver Articulo 11.2.2.6
C1 - C2	10.50 m - 12.50m / 12.50m	13.50 m - 15.50m / 15.50m *	3 o 4 según calle	RM3	Ver Articulo 11.2.3.6	Ver Articulo 11.2.3.6	Ver Articulo 11.2.3.6
C3	22.50 m	25.50 m	7				

## Observaciones:

- \* En zonas C1b, en lotes frentistas a la Avenida Mitre y en parcelas frentistas a la calle Blas Parera, entre Pelliza y Borges, en zona C1a se admitirán las alturas máximas y números de plantas previstas en el Artículo 7.3.1.6.
  - \*\* Esta altura máxima podrá alcanzarse solo cuando se incluya el tanque de reserva dentro de la cubierta inclinada y sin sobresalir de la misma. En su defecto, la altura máxima para techo inclinado será de (11.50 m.) once metros con cincuenta centímetros.
  - \*\*\* En esta zona no se podrá superar la altura establecida aún cuando se deje P.B. Libre. Artículo 4.4.11.9.
- En parcelas frentistas a Av. Gral. Paz, no se admite Planta Baja Libre.
- Las alturas y número de los pisos están sujetos a las condiciones indicadas en este Título y en la Sección 7.
  - En vivienda unifamiliar o multifamiliar, en tanto no se supere la altura máxima establecida, el espacio útil del entretecho o buhardilla (ver definición en el Título 2.2.2) podrá ser destinado a sala de juegos o para usos similares (no incluyendo sanitarios, dormitorios ni otros ambientes cerrados), pudiendo no computarse en ese caso para el número máximo de pisos pero sí computando para el F.O.T. del proyecto. En vivienda colectiva el entretecho o buhardilla (según definición en el Título 2.2.2) podrá ser destinado a sala de juegos o para usos similares (no incluyendo sanitarios, dormitorios ni otros ambientes cerrados), pudiendo no computarse en ese caso para el número máximo de pisos pero sí computando para el F.O.T. del proyecto. En ninguno de los casos aquí contemplados el entretecho o buhardilla podrá tener acceso independiente que no sea desde la vivienda sobre la que se encuentra, ni constituir unidad funcional independiente.
  - Cuando se proyecten entresijos (entresuelos o pisos intermedios) que se declaren y/o computen como tales, deberán cumplir con las exigencias y condiciones establecidas para los mismos en el Código de la Edificación y el C.O.U. Su superficie no podrá superar el 50% de la superficie del local sobre el que balconeen, y deberá contar con acceso /s directo/s desde la planta inferior. El entresijo y piso sobre el que el primero balconee, deberá conformar una Única Unidad Funcional, y deberán ineludiblemente estar comunicados internamente entre si por una escalera independiente del núcleo vertical,(escalera común y/o ascensor) que debe tener el edificio y mediante el cual podrá asimismo accederse al entre piso. El espacio libre del entresijo o entresuelo medido horizontalmente, no será inferior a la tercera parte de la distancia entre muros del local principal, ni inferior a la altura de la parte situada debajo del entresijo o entresuelo. En vivienda, los entresijos que se declaren y/o computen como tales, además de lo anteriormente establecido, no podrán tener una superficie mayor al 50% de la superficie del local o área sobre la que balconean y podrán ser destinados solo a cuarto de juegos (play-room) o escritorios integrados especialmente con el estar o estar-comedor o ambiente único pudiendo contener toillettes (con inodoro y lavamanos exclusivamente) de hasta 1,50m<sup>2</sup> de superficie. Un toilette y/o los medios verticales de circulación permitidos podrán constituir los únicos elementos cerrados en el entresijo.
  - Para las Zonas I (Industriales) y E1a (Esparcimiento) rigen las disposiciones contempladas en el Artículo 4.4.11.10.
  - Para la Zona C4 se admite una altura máxima de 16.50 m. según lo dispuesto en el Artículo 7.3.4.6.
  - Para la Zona de Seguridad Presidencial rige lo dispuesto en el Título 7.7.1.
  - Para altura e indicadores en casos Particulares, ver Títulos 4.5.3 y 4.5.4.
  - Para altura e indicadores en Garaje Comercial (excluido vehículos de transporte y/o carga), ver Artículos 4.3.2.5, 4.3.3.6 y Título 4.5.5.
  - En Zona C5 Ugarte e/D. F. Sarmiento y Pacheco, el plano límite:  
Hpmcp=19.50m/13.50m, Hpmci= 19.50 m/13.50m.

4.4.11.5 ALTURAS DE EDIFICIOS EN PARCELAS AFECTADAS POR DOS ZONAS  
En parcelas afectadas por dos zonas, se establecerán sectores según los criterios del Capítulo 5.3. La altura máxima que se podrá alcanzar en cada sector será la correspondiente a su zona respectiva.

4.4.11.6 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS SOBRE LA ALTURA MAXIMA  
Por sobre la altura máxima permitida, solamente podrán sobresalir los siguientes elementos cuando ellos cumplan con el Título 4.6.6.:

- a) Antenas (incluyendo las parabólicas), pararrayos simples, conductos de chimeneas.
- b) Tanques de agua (ver Artículo 4.4.11.4, observaciones) y cajas de escalera de acceso a azoteas.
- c) Instalaciones especiales (cuando sean exigidas por autoridad técnica competente).
- d) Locales de sala de máquinas, ascensores y/o montacargas, instalaciones de acondicionamiento térmico en edificios de más de 3 pisos, vivienda del portero, bauleras, lavaderos y sanitarios.
- e) Techos de edificios industriales en las Zonas I1 y de edificios deportivos en los gimnasios cubiertos o naves con puentes grúa para industrias.

- f) Colectores solares planos.
- g) Todos estos elementos serán resueltos a dos metros (2 m.) del perímetro de azotea, excepto, caja de escaleras y sala de máquinas de ascensores.

#### 4.4.11.7 ALTURA DE CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS PERMITIDAS POR SOBRE LA MÁXIMA, EN EDIFICIOS HASTA TRES PISOS

Los elementos de los Incisos b), c), d) y e) del Artículo 4.4.11.6 podrán alcanzar una altura máxima de cuatro metros (4 m.) por sobre la altura máxima de fachada que rige en la zona para edificar con techo plano.

Los tanques de agua se regirán conforme a lo establecido en el Artículo 4.6.6.1 (ver Artículo 4.4.11.4, observaciones).

La solicitud para la instalación de antenas que no sean receptoras simples de ondas de radio o televisión según lo establecido en el inciso a) del Artículo 4.4.11.6 del C.O.U. y que superen las alturas máximas contempladas en el Artículo 4.4.11.7, deberá hacerla en conjunto el interesado en instalar y/o explotar la antena, con el propietario del inmueble donde se pretende instalarla, o deberá hacerla el primero con la autorización formal y fehaciente del segundo. Además, se deberá cumplir con las exigencias que se indican a continuación:

- a) La instalación de antenas deberá contar con un sistema de pararrayos.
- b) La instalación eléctrica deberá contar con descarga a tierra independiente del pararrayos.
- c) Se deberá presentar al Municipio (Subdirección de Electromecánica) plano de las instalaciones eléctricas y electromecánicas según Ordenanza Municipal N° 5892.
- d) El profesional actuante deberá presentar un informe técnico en donde se especifiquen los elementos utilizados en la construcción de la planta transmisora o retransmisora, tipos, potencias y ubicación de los equipos y mediciones de las puestas a tierra y descripciones de todos los elementos utilizados, donde el único responsable de dichas instalaciones será el profesional matriculado actuante.
- e) Las instalaciones deberán estar acordes a las normas de la Asociación Electro-técnica Argentina (A.E.A.).
- f) El balizamiento de la torre antena, cuando correspondiera instalarlo, será alimentado en baja tensión (24V). El balizamiento y señalización deberá ser conforme a lo que estipule al respecto la Dirección de Tránsito Aéreo u Organismo que lo reemplace en sus funciones.

Para toda antena y su estructura portante que no sea antena receptora simple de ondas de radio o televisión según lo establecido en el Inciso a) del Artículo 4.4.11.6 del C.O.U. y que supere las alturas máximas contempladas en el Artículo 4.4.11.7, incluyendo las que se hubieran instalado con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente norma, se deberá contar con cobertura o póliza de seguro de responsabilidad civil hacia terceros, cubriendo daños que sufran terceras personas y/o bienes propios de terceros, debiendo incluir en la cobertura del seguro a los Funcionarios Municipales encargados del control o supervisión de la estructura y/o antenas. Todo ello emergente de la instalación y/o construcción de la estructura portante de la antena, o antenas y sus complementos, con vigencia a partir del comienzo de las obras de instalación cuando las antenas sean a instalar y con cláusula que obligue a la Compañía Aseguradora a comunicar al Municipio la caducidad de la cobertura por cualquier motivo. Se deberá mantener la cobertura del seguro para la antena y su estructura portante vigente y actualizada durante todo el tiempo en que la misma se mantenga emplazada. El monto de la cobertura de la Póliza deberá ser a satisfacción del Departamento Ejecutivo según resulte suficiente a juicio del mismo.

En caso de vencer la póliza de seguro y no ser renovada en término o de no contarse con póliza vigente por el motivo que fuera, el permiso para la antena caducará automáticamente, por cuanto la antena y su estructura portante deberán ser inmediatamente retiradas, siendo de aplicación lo establecido en el Artículo 9° de la Ordenanza N° 18732. Se aplicará la normativa precedente, en los casos en que las mismas sean instaladas sin contar con la debida autorización municipal. Cuando se instalen antenas sobre edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, se requerirá la autorización fehaciente de la totalidad de los copropietarios. Las antenas receptoras y emisoras o retransmisoras de ondas, que no sean simples receptoras de ondas de radio o televisión y que superen las alturas máximas contempladas en el Artículo 4.4.11.7, deberán cumplir con las exigencias que se indican a continuación:

- a) Cuando sus estructuras sean de acero, deberán cumplir con la Norma Técnica S.C.-An. 2- 29.11 de la Secretaría de Comunicaciones o normas que la reemplacen.
- b) Las antenas y sus estructuras portantes deberán cumplir con la Resolución N° 46 S.C./84 de la Comisión Nacional de Telecomunicaciones o disposiciones del mismo organismo que la modifiquen o reemplacen.
- c) Se deberá cumplir con las demás normas o reglamentaciones establecidas o que establezcan la Secretaría de Comunicaciones y/o la Comisión Nacional de Telecomunicaciones u Organismos que los reemplacen en sus funciones.
- d) Para la instalación de una antena, deberá presentarse a la Dirección General

de Obras Particulares plano de la estructura portante para la misma incluyendo fundaciones, estudio de suelo o verificación de estructura existente en el caso de ser implantada sobre un edificio ya construido. La presentación deberá estar firmada por el propietario o copropietarios del inmueble en que se pretenda emplazar la antena y por profesional matriculado que cuente con el contrato de encomienda visado por el respectivo Colegio Profesional, profesional que será responsable por la ejecución, estabilidad y seguridad de la antena y su estructura portante. Deberá darse cumplimiento a lo establecido en el Artículo 4.4.11.11 y en el Artículo 6.5.2.2 del Código de Ordenamiento Urbano que establece que «para la instalación de antenas con emisión o retransmisión de ondas para Telefonía Celular y/o SCP (Sistemas de Comunicación Personal) y/o de toda antena emisora o retransmisora de ondas que opere a más de 800 Mhz se deberá gestionar su habilitación inicialmente mediante Consulta Previa, debiendo contarse con la autorización previa de los Organismos pertinentes».

El cumplimiento de las exigencias establecidas por el presente Artículo será exclusiva responsabilidad del titular de la misma y del profesional actuante.

Para la aprobación de una antena emisora o retransmisora, se incluirá con el resto de la documentación a presentar, declaración jurada de dar cumplimiento a todas las exigencias que regule la Secretaría de Comunicaciones y la Comisión Nacional de Telecomunicaciones u Organismo que lo reemplace en sus funciones.

Cuando una estructura portante para antenas deje de cumplir su propósito y la antena deje de ser utilizada para recibir, emitir y/o retransmitir ondas de radio, TV y/o de Telefonía Celular o cuando la antena sea retirada, o si la antena y su estructura portante no contara con seguro según lo establecido en el Artículo 7° de la presente, el propietario del inmueble donde se encuentre emplazada y/o la firma que estaba haciendo uso de la antena, indistintamente y en forma solidaria, están obligados a desmantelar, retirar y/o demoler la estructura portante de la antena en un plazo no mayor a los noventa días (90 días), a su entero costo y cargo. La sola iniciación del trámite para la instalación de una antena implicará el reconocimiento y aceptación de esta condición y obligación.

En caso de incumplimiento y que por ello el Municipio se viera forzado a retirar la antena y/o su estructura portante, el costo del desmantelamiento será imputado al propietario o copropietarios del inmueble en que se encontraba emplazada.

Mientras la antena y su estructura portante se encuentre en pie, será obligación del propietario del inmueble en que esté emplazada y/o de la firma que esté haciendo uso de ella, indistintamente, mantenerla en perfecto estado de conservación y mantenimiento.

Los Derechos y Tasas que corresponda abonar por las instalaciones de antenas para Telefonía Celular y/o SCP que norma la presente Ordenanza serán incorporadas a la Ordenanza Fiscal e Impositiva. Por dicha norma se establecerá un derecho por la instalación de una antena y su estructura portante y una tasa mensual. Las antenas y sus estructuras portantes que se instalen a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, deberán abonar dichos derechos y tasas contados a partir de su instalación. Las antenas y sus estructuras portantes que se instalen a partir de la aprobación de la presente ordenanza, deberán abonar dichos derechos y tasas contados a partir de su instalación. Las antenas instaladas con anterioridad a la aprobación de la presente Ordenanza deberán abonar el derecho y la tasa correspondiente a partir de que se fijen, desde la fecha de puesta en vigencia de la presente.

Las emisoras de radio y televisión, estudios de grabación y/o filmación, las antenas de transmisión de ondas de radio, radio comunicaciones, televisión y/o telefonía celular, tendrán un plazo de 180 (ciento ochenta) días corridos, contados a partir de su promulgación, para adecuarse a la totalidad de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza. La Subsecretaría de Inspección General será la oficina responsable de hacer cumplir dicha normativa.

#### 4.4.11.8 ALTURA DE CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS PERMITIDAS POR SOBRE LA MAXIMA, EN EDIFICIOS CON MAS DE TRES PISOS

Los elementos de los Incisos b), c) y d) del Artículo 4.4.11.6 podrán superar la altura máxima de cuatro metros (4 m.) por sobre la altura máxima de fachada que rige en la zona para edificación de techo plano.

Los tanques de agua se regirán conforme a lo establecido en el Título 4.6.6.1.

#### 4.4.11.9 ALTURAS MAXIMAS EN EDIFICIOS CON PLANTA BAJA LIBRE

En las zonas R1, R2, R4, C5 Ugarte entre D. F. Sarmiento y A. Pacheco (Ord. 18.875-24/10/03), T3, T4, REC y Rm1, Rm2, Rm3 la altura máxima no podrá superar la permitida para aquellas, aún en el caso de edificios con planta baja libre. En edificios ubicados en otras zonas con Planta Baja libre según lo establecido en el Art. 4.3.3.3., las alturas máximas determinadas en el Artículo 4.4.11.4. y en el artículo en que se indica la altura máxima correspondiente para cada Zona, en la Sección 7 del Código, podrán superarse en una altura equivalente a la de planta baja libre sin exceder tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m), medidos a partir de la cota de la parcela. (Ord. 17794/19-02-03).

Exclusivamente en zonas "C" y en zonas T2 sobre la Av. Maipú entre la calle Ramseyer (lado impar de la Av. Maipú) y la calle Félix de Amador (lado par de la

Av. Maipú) hasta la calle Roque Sáenz Peña (en ambas aceras) la Planta baja libre podrá ser ocupada con local o locales comerciales minoristas en tanto la ocupación total de la planta baja no exceda el 50% de la proyección de las plantas superiores y se cumpla con lo establecido en los incisos b) y c) del Art. 4.3.3.3, permitiendo esa ocupación la posibilidad de superar la altura máxima permitida en algunas zonas según lo contemplado en el párrafo anterior, pero no haciendo lugar a la eximición para el cálculo del FOT contemplada en el inciso d) del Artículo 4.3.3.2 (en estos casos de ocupación de la planta baja con comercio y hall de entrada, circulaciones verticales y/o espacios para montantes o conductos de instalaciones, dichos elementos computarán FOT, correspondiendo aplicar para el cálculo de ese indicador la mitad de la superficie a las áreas semicubiertas). No se admite planta baja libre en parcelas frentistas a la Panamericana y Av. Gral. Paz, independientemente de la zonificación que las afecte. No se admite mayor altura que la indicada en el Artículo 4.4.11.4., en la zona C5, Ugarte entre D. F. Sarmiento y A. Pacheco (Ord. 18.875-24/10/03).

#### 4.4.11.10

##### ALTURAS MAXIMAS EN EDIFICIOS EN CASOS PARTICULARES

En las Zonas I y E1a podrán superarse las alturas máximas admisibles únicamente cuando razones funcionales para los usos industriales (por ejemplo para la colocación de puentes grúas) y de esparcimiento (por ejemplo para la construcción de estadios cubiertos), así lo justifiquen y según opinión de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos previo informe de la D.O.P. y/o D.P.U. Los volúmenes que superen la altura reglamentaria deberán estar retirados de los límites de la parcela y retiros obligatorios, a partir de la altura máxima para la zona, a razón de un metro (1 m.) por cada dos metros (2 m.) o fracción mayor de un metro (1 m.) que supere la altura máxima permitida para la zona. No podrá incrementarse el número máximo de plantas y el área del edificio que supere la altura máxima de la zona será Planta única, no admitiéndose bajo ningún concepto la superposición de plantas (excepto subsuelo).

#### 4.4.11.11

##### ALTURAS DE LAS ANTENAS Y RESTRICCIONES ADICIONALES

###### ***Derogado por Ordenanza N° 34.118.***

Las alturas de las antenas simples (incluyendo las parabólicas) para uso doméstico o particular como las antenas para televisión, se regirán conforme a lo establecido en los Artículos 4.4.11.6 y 4.4.11.7 del Código de Ordenamiento Urbano.

Las antenas que no sean simples (incluyendo parabólicas) y/o excedan las alturas contempladas en el Artículo 4.4.11.7 del C.O.U. y las destinadas a la emisión o retransmisión de ondas para Telefonía Celular y/o SCP se regirán según el Artículo 6.5.2.2 y conforme a lo establecido a continuación:

###### **ALTURA MINIMA PARA ANTENAS CON EMISION O RETRANSMISION DE ONDAS DE RADIO PARA TELEFONIA CELULAR Y/O SCP Y/O PARA TODA ANTENA QUE OPERE A MAS DE 800 MHZ Y/O EMISORAS DE ONDAS DE RADIO FM Y/O TV:**

Para todos estos casos, las antenas se ubicarán a una altura total que no será menor a dieciocho metros (18 m.) del suelo (nivel de cordón de vereda).

Independientemente de su altura mínima total desde el nivel del suelo (nivel de cordón de vereda), cuando las antenas emisoras o retransmisoras de ondas se ubiquen sobre azoteas no accesibles o techos de edificios, estarán a una altura no menor a cinco metros (5 m.) del nivel del techo (nivel de cumbrera para el caso de techo inclinado) o de la azotea cuando estos sean de hormigón con contrapiso o de otro material con el mismo nivel de aislamiento. Podrán estar a una altura no menor a tres metros (3 m.) exclusivamente cuando se trate de antenas direccionales orientadas hacia el exterior del edificio y ubicadas en su perímetro. Cuando las antenas emisoras o retransmisoras de ondas se ubiquen sobre un techo o cubierta no accesible que no sea de hormigón con contrapiso o de otro material con el mismo nivel de aislamiento, las antenas estarán a una altura no menor a diez metros (10 m.) del nivel del techo (nivel de cumbrera para el caso de techo inclinado).

Las antenas emisoras o retransmisoras de ondas que se ubiquen sobre azoteas accesibles estarán a una altura no menor de dieciocho metros (18 m.) del piso o solado de las mismas. Podrán estar a una altura no menor a cinco metros (5 m.) exclusivamente cuando se trate de antenas direccionales orientadas hacia el exterior del edificio y ubicadas en su perímetro. Cuando exista vivienda de portero u otros locales habitables o de trabajo sobre la azotea, las alturas mínimas se considerarán a partir de la cubierta o losa sobre éstos, según lo dispuesto en el párrafo anterior.

Además de lo establecido anteriormente, las antenas emisoras o retransmisoras de ondas se ubicarán a una altura no menor a doce metros (12 m.) por sobre la altura del edificio existente más alto (sin contar la altura del edificio sobre el que se monta la antena en sí) y por sobre la altura máxima (plano límite de construcción) admitida para edificios con cubierta inclinada, en un radio de doscientos metros (200 m.) a la redonda de la ubicación de la antena en cuestión. Dentro del radio estipulado se incluirán las alturas máximas admitidas en zonas aledañas aunque sean distintas de las alturas máximas admitidas en la zona en que se pretenda instalar la antena.

###### **ALTURAS MAXIMAS PARA LAS ANTENAS EN GENERAL QUE SE INSTALEN:**

En zonas Comerciales (C), en zonas Torre (T) en general, las antenas y sus estructuras

portantes podrán tener como máximo una altura de cuarenta y cinco metros (45 m) por sobre la altura máxima admitida en zona para edificios con cubierta inclinada, sin superar en total una altura desde el nivel de cordón de vereda (cota de la parcela) de sesenta metros (60 m). No se requiere autorización de los vecinos linderos.

En zonas Industriales (I) y en las zonas de Usos Específicos (UE) destinadas al Transporte Público de Pasajeros (salvo en los Cuadros de Estación), Comunicaciones y Defensa y/o Seguridad, la altura máxima de las antenas y sus estructuras portantes podrá alcanzar en total setenta y cinco metros (75 m). Podrán alcanzar en zonas Industriales (I) y en las zonas de Usos Específicos (UE) una altura mayor, de hasta doscientos cincuenta metros, solamente cuando las parcelas o Fracciones catastrales en que se pretendiera instalarlas tuvieran como mínimo una superficie en metros cuadrados equivalente a la altura de la antena y su estructura portante multiplicada por cien (sup. min. del terreno  $\geq$  a altura de la antena en metros x 100) y no menor a 15.000 m<sup>2</sup> y siempre que el área de las parcelas o Fracciones catastrales en que pretendiera instalárselas no tuvieran ningún lado (ancho o profundidad) menor a noventa metros (90 m) y/o menor a una vez el largo de la estructura portante y antena.

La instalación de antenas para Telefonía Celular y/o SCP requerirá de la autorización de los vecinos según se establece más adelante, salvo en los casos de parcelas de más de 5.000 m<sup>2</sup> en tanto se cumplan los requerimientos establecidos en el presente.

En las demás zonas donde no se prohíbe la instalación de antenas (ver Art. 6.5.2.2. del C.O.U.), las mismas y sus estructuras portantes podrán tener como máximo una altura de treinta y tres metros (33 m) por sobre la altura máxima admitida en zona para edificios con cubierta inclinada sin superar en total (a partir de la cota +/- 0,00 m de la parcela) una altura máxima de cuarenta y seis metros (46 m).

La instalación de antenas para Telefonía Celular y/o SCP requerirá de la autorización de los vecinos según se establece más adelante, salvo en los casos de parcelas de más 5.000 m<sup>2</sup> en tanto se cumplan los requerimientos establecidos en el presente.

Salvo para las zonas Comerciales (C) y zonas torre (T), en otras zonas (donde no se encuentren prohibidas), para la instalación de antenas para Telefonía Celular y/o SCP se requerirá de la autorización de los vecinos previo a la consideración del pedido, registro de planos y/o habilitación de la antena. Para estos casos se requerirá autorización formal y fehaciente de los propietarios de las parcelas directamente linderas y frentistas a la parcela en que se pretende instalar la antena y de todos los vecinos (incluyendo frentistas) cuyas parcelas se encuentren total o parcialmente comprendidas dentro de un radio (con centro en el epicentro de la base de la antena) equivalente a la mitad (1/2) de la altura de la antena pretendida. No se requiere autorización de vecinos en los casos de parcelas de más 5.000 m<sup>2</sup> en tanto se cumplan los requerimientos establecidos en el presente y según se contempla en el siguiente párrafo.

Para las distintas zonas del Partido en que se admita la instalación de antenas y que según lo establecido en el presente artículo requieren en general de la autorización de los vecinos, no se requerirá dicha autorización sólo en los casos que la parcela en que se instale la antena tenga una superficie mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) y ancho y profundidad no menor a sesenta metros (60 m). En estos casos las antenas y sus estructuras portantes podrán alcanzar sesenta metros (60 m) de altura desde la cota  $\pm 0.00$  de la parcela o setenta y cinco metros (75 m) de altura desde la cota  $\pm 0.00$  de la parcela en zonas Industriales (I) y en las zonas de Usos Específicos (UE) donde se las admite según lo establecido en el Art. 6.5.2.2., destinadas al Transporte Público de Pasajeros (salvo en los Cuadros de Estación y en sectores de una traza enclavados en zonas donde se prohíben las antenas), Autopista Panamericana Ing. Pascual Palazzo, Comunicaciones y Defensa y/o Seguridad, zonas estas industriales (I) o de usos Específicos (UE) donde podrán alcanzar una altura mayor, de hasta doscientos cincuenta metros desde la cota  $\pm 0.00$  de la parcela, solamente cuando las parcelas o Fracciones catastrales en que se pretendiera instalárselas tuvieran como mínimo una superficie en metros cuadrados equivalente a la altura de la antena y su estructura portante multiplicada por cien (sup. min. del terreno  $\geq$  a altura de la antena en metros x 100) y no menor a 15.000 m<sup>2</sup> y siempre que el área de las parcelas o Fracciones catastrales en que se pretendiera instalárselas no tuvieran ningún lado (ancho y/o profundidad) menor a noventa metros (90 m) y/o menor a una vez el largo de la estructura portante y antena, y siempre también que adicionalmente a los requerimientos que en general se establecen para la instalación de antenas, para todos los casos contemplados en el presente párrafo, sus estructuras portantes o de sostén se encuentren separadas de todos los ejes divisorios del predio y de todas las Líneas Municipales correspondientes al mismo a una distancia no menor de veinticinco metros (25 m) y los anclajes de los arriostramientos (cuando los hubiera) se encuentren retirados a su vez no menos de ocho metros (8 m).

Se requiere la autorización de todos los propietarios o copropietarios de la parcela en que se ubique la antena, estructura portante y arriostramientos (en caso de haberlos). Quienes suscriban la autorización deberán haber sido debidamente informados del tipo y características técnicas de la antena, su estructura portante y del equipamiento y equipos a instalar, debiendo ello constar fehacientemente.

#### RETIROS MINIMOS PARA LAS ANTENAS EN GENERAL QUE SE INSTALEN:

En general, las antenas y sus estructuras portantes que se instalen deberán estar retiradas de los

Ejes Divisorios laterales y de fondo y de la Línea o Líneas Municipales correspondientes a la parcela en que se ubiquen, a una distancia no menor a un quinto (1/5) de la altura propiamente dicha de estos elementos.

Los arriostramientos podrán anclarse en muros y/o estructuras cuyos propietarios hayan autorizado formalmente a utilizar para los anclajes. Los arriostramientos podrán tener sus anclajes en parcelas vecinas sólo cuando existiera consentimiento formal y fehaciente del propietario de la parcela vecina en cuestión o de todos los copropietarios cuando se tratara de edificios bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Asimismo, se requerirá el permiso de los propietarios o copropietarios de todas las parcelas que sean atravesadas por los arriostramientos o estructuras de sostén.

En parcelas de más de 5000 m<sup>2</sup>, cuando para la instalación de una antena no se requiera autorización de los vecinos para los casos establecidos en el presente Código, salvo que se contara con autorización expresa de los linderos autorizando una distancia menor (pero no inferior a la mínima contemplada en la presente norma), las estructuras portantes o de sostén se encontrarán separadas de todos los ejes divisorios del predio y de todas las Líneas Municipales correspondientes al mismo a una distancia no menor de veinticinco metros (25 m.) libres y los arriostramientos (en caso de haberlos) a una distancia no menor a ocho metros (8 m.) libres.

**RESTRICCIONES ADICIONALES:**

Parcela Mínima:

Para la instalación de una antena con emisión o retransmisión de ondas de radio para Telefonía Celular y/o SCP, independientemente de su altura, se requiere una parcela o parcelas (que se mancomunen o unifiquen al efecto de la instalación de la antena) con una superficie individual o en conjunto no menor de setecientos metros cuadrados (700 m<sup>2</sup>) y con un frente individual o en conjunto no menor a diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17.32m.) y profundidad no menor a cuarenta metros (40 m.). Dependiendo de la altura de la antena, los requerimientos podrán ser mayores según lo establecido en el Artículo 4.4.11.11. La condición establecida incluye a las parcelas de Uso Específico (UE).

Vallado y Señalización:

Alrededor de las antenas para Telefonía Celular y/o SCP y/o de toda antena que opere a más de 800 Mhz y/o emita ondas de radio FM y/o TV, se instalará a una distancia no menor a seis metros (6 m.) de la misma un vallado que restrinja el paso al público en general y se señalizará con letreros advirtiendo «Peligro por emisión de ondas de radio de alta frecuencia».

Tratamiento:

Las antenas deberán tener un diseño que a juicio de la Dirección de Obras Particulares, Secretaría de Obras y Servicios, sea de características estéticas adecuadas, debiéndose tratar de integrarlas con el entorno a fin que pasen en lo posible desapercibidas. Deberán ser de colores que no sean prohibidos para ese fin y que no resulten llamativos.

Prohibición de instalar Publicidad en Antenas:

No se admite usar para publicidad o colocar carteles de propaganda en las antenas o sus estructuras portantes de cualquier tipo.

**4.5 ALTURA E INDICADORES DE EDIFICIOS EN CASOS PARTICULARES**

**4.5.1 PRESENTACION PARA CASOS PARTICULARES**

**4.5.1.1 PRESENTACION DE PLANOS DE CONSTRUCCIONES**

En los planos de construcción de los edificios en casos particulares contemplados en este Capítulo, se deberá representar obligatoriamente, en planta y elevación, las fachadas y el perfil de los muros medianeros de los edificios linderos. Esta representación será verificada por la D.O.P., previo a la aprobación de los planos.

**4.5.2 CASOS PARTICULARES EN ZONAS RESIDENCIALES**

**4.5.2.1 CASOS PARTICULARES EN LA ZONA R1**

Parcelas ubicadas entre dos edificios existentes de vivienda colectiva, cuya altura supere los diez metros con cincuenta centímetros (10.50 m.), en edificios de techo plano y trece metros con cincuenta centímetros (13.50 m.), en edificios con techo en pendiente y que supere los tres (3) pisos. Se podrán construir edificios de vivienda «colectiva» hasta la altura del edificio lindero más bajo, sin superar quince metros con cincuenta centímetros (15.50 m.) en edificios con cubierta plana y dieciocho metros con cincuenta centímetros (18.50 m.) en edificios con cubierta inclinada, con los indicadores de F.O.T. y densidad de la Zona R2, respetando el F.O.S. establecido para la Zona R1, siempre que se cumplimenten además los requisitos siguientes:

- a) El retiro de fondo no podrá ser inferior a cinco metros (5 m.).
- b) Deberá preverse una cochera por cada unidad funcional aunque ésta fuera de un solo ambiente.

- c) Deberán respetarse los retiros laterales y de frente de la Zona R1 y los usos complementarios de la Zona.
- d) Deberán preverse cocheras para P.M.C.R. según Anexo 6 y Artículo 6.4.8.1.
- e) No se permitirá unificación de parcelas para acogerse a este Artículo.

#### 4.5.2.2 CASOS PARTICULARES EN LAS ZONAS R2

En parcelas de las Zonas R2 con frentes menores a veinte metros (20 m.), ubicadas entre dos edificios existentes de vivienda colectiva, de altura mayor a diez metros con cincuenta centímetros (10.50 m.), en edificios con techo plano y trece metros con cincuenta centímetros (13.50 m.), en edificios con techo en pendiente, y que supere los tres (3) pisos, se podrán construir edificios de vivienda colectiva hasta una altura máxima de dieciocho metros con cincuenta centímetros (18.50 m.), en edificios con cubierta en pendiente, y quince metros con cincuenta centímetros (15.50 m.), en edificios con cubierta plana, utilizando los indicadores de F.O.T. y densidad de la Zona R3. Además estarán sujetos a los requisitos siguientes:

- a) Se deberán respetar el F.O.S., los retiros y los usos de la zona de la parcela.
- b) No se admitirán patios interiores para iluminación y ventilación de locales de primera y tercera clase, como tampoco se podrán cerrar lateralmente los patios interiores.
- c) Los sectores de muros divisorios que queden a la vista deberán presentar el mismo tratamiento que la fachada principal.
- d) Deberá preverse una cochera para cada unidad funcional aunque ésta fuera de un solo ambiente.
- e) El retiro de fondo no podrá ser inferior a cuatro metros (4.00 m.).
- f) Deberán preverse cocheras para P.M.C.R. según Anexo 6 y Artículo 6.4.8.1.
- g) No se permitirá unificación de parcelas para acogerse a este Artículo.

---

#### 4.5.3 CASOS PARTICULARES EN ZONAS DE ALTA DENSIDAD (ZONAS TORRES Y ZONAS EN DONDE SE ADMITE LA CONSTRUCCION DE EDIFICIOS EN TORRE)

##### 4.5.3.1 REQUISITOS

En zonas donde se permite edificación en torre, se establecen los requisitos e indicadores urbanísticos mencionados en los Artículos 4.5.3.2 para cada uno de los casos previstos en este Título.

##### 4.5.3.2 PARCELAS ENTRE DOS EDIFICIOS EN ALTURA ENTRE MEDIANERAS

En una parcela que se encuentre entre medianeras en altura de dos edificios linderos laterales, se permitirá la construcción de edificios con alturas mayores a las permitidas en zona y sujetos a los requisitos siguientes:

- a) En parcelas con frente menor o igual a 26 m. se podrá construir edificios entre medianeras con los siguientes requisitos:
  - I) No podrán superarse la altura del edificio lindero más bajo que supere la altura máxima admitida en la zona ni la máxima admitida en la zona para edificio en torre o el edificio deberá hacerse en coincidencia con el edificio existente más alto.
  - II) Deberán respetarse los indicadores de F.O.S., F.O.T. y densidad de la zona.
  - III) No se admitirán patios internos para la iluminación y ventilación de los locales de primera.
  - IV) Cuando se construya más de un cuerpo de hasta cuatro pisos, la separación entre los mismos deberá cumplir con los límites establecidos en el Artículo 4.4.3.3.
  - V) En caso de existir retiro obligatorio de frente y si uno o ambos de los edificios linderos se encontraran retirados de la línea municipal, el edificio a construir deberá respetar el retiro mayor.
  - VI) En zonas donde no se exija retiro de frente, el edificio deberá respetar el retiro mayor de los edificios cuando ambos estén retirados.
  - VII) Los sectores de muros divisorios que queden a la vista, deberán presentar el mismo tratamiento que la fachada principal.
- b) En una parcela cuyo frente esté comprendido entre dieciocho y veintiséis metros (18 y 26 m.), se podrán construir edificios adosados al muro divisorio existente en uno de los laterales y retirado del otro eje divisorio (6 m. mínimo de los muros medianeros con edificación en altura), y de acuerdo al criterio establecido en el Artículo 4.5.3.3, Inciso a).  
Deberán cumplimentarse además los requisitos establecidos en los incisos I) hasta VII) del Punto a) de este Artículo.
- c) En parcelas cuyo frente supere los veintidós metros (22 m.), se podrán construir edificios en torre o en torre con basamento en las zonas en que este se admita, dejando retiro lateral de ambos ejes divisorios (6 m. mínimo de los muros medianeros con

edificación en altura) y con la altura máxima admitida en la zona, respetando los incrementos de retiros para torres a partir de los 15 pisos.

- d) En terrenos entre 18 m. y 26 m. se podrá construir indistintamente conforme a lo establecido en los puntos a) o b) de este Artículo.  
En terrenos entre 22 m. y 26 m. de frente podrá construirse indistintamente según lo establecido en los puntos a), b) o c) de este Artículo.

**4.5.3.3 PARCELA LINDANTE A UNA MEDIANERA CON ALTURA SUPERIOR A LA PERMITIDA EN ZONA**

En parcelas en que uno de los edificios linderos laterales es con medianera con altura superior a la permitida en zona para edificación entre medianeras, y el otro no, se podrá construir de acuerdo con los indicadores permitidos para edificios en altura para la zona correspondiente y según los requisitos siguientes:

- a) En parcelas cuyo frente esté comprendido entre doce y veintiséis metros (12 y 26 m.) se podrán construir edificios adosados al muro divisorio existente y retirado del otro eje divisorio, 4 m. de retiro mínimo si la zona solo admite la construcción de torres de perímetro libre y 6 m. si la zona admite la construcción de edificación en altura entre medianeras, salvo que para la zonificación de que se tratara, se especificara expresamente para estos casos un requerimiento distinto en el Artículo sobre Retiros Laterales que para esa zona contemple el Capítulo 7 del C.O.U.. El edificio en semitorre que se construya no podrá superar la altura de la medianera del edificio sobre la que se apoye, ni la altura máxima para edificios en torre admitida en la zona. Deberán cumplimentarse además los requisitos establecidos en el Artículo 4.5.3.2, punto a), incisos II) hasta VII).

**4.5.3.4 PARCELAS ENTRE DOS EDIFICIOS EN TORRE**

En parcelas ubicadas entre dos edificios linderos laterales construidos en torre, se podrá construir en conformidad con los indicadores y requisitos establecidos para la zona en la Sección 7.

**4.5.3.5 Ver Artículo 7.4.2.6.**

**4.5.4 ZONAS COMERCIALES**

**4.5.4.1 PARCELAS LINDANTES A DOS EDIFICIOS CON MEDIANERAS EN ALTURA**

En Zonas Comerciales, se podrán construir edificios entre medianeras cumpliendo con los requisitos e indicadores previstos en el Artículo 4.5.3.2, incisos a), b) y según c). En Zona T2, solo en lotes frentistas a la Av. Maipú. No se podrá superar con edificios en torre de perímetro libre, en los casos en que estos sean admitidos, la altura máxima admitida en zona.

**4.5.4.2 PARCELA LINDANTE A UNA MEDIANERA CON ALTURA SUPERIOR A LA ADMITIDA EN ZONA**

Salvo en Zona de Seguridad Presidencial y R1 (ver Artículo 4.5.2.1), en parcelas en que uno de los edificios linderos laterales es con medianera con altura superior a la admitida en zona y el otro no, se podrá construir cumpliendo con los requisitos establecidos y conforme a lo estipulado en el Artículo 4.5.3.3, inciso a).

En edificios de perímetro libre, se respetará la altura máxima que se fija para las zonas en la Sección 7.

En Zonas C3, cuando se opte por retiro lateral, éste será de 6 m. como mínimo.

**4.5.4.3 PARCELAS CON LINDEROS CON EDIFICACIONES QUE NO SUPERAN LA ALTURA MAXIMA ADMITIDA EN ZONA, EN TORRE O BALDIOS, EN ZONAS C3  
A N U L A D O**

**4.5.4.4 PARCELAS FRENTISTAS A LA AV. MITRE**

En Zonas C1 exclusivamente en lotes frentistas a la Avda. Mitre y en lotes frentistas a la Colectora al Este de la Panamericana, en el sector comprendido desde la calle Borges hasta Debenedetti, contrafrentes a I1, y en lotes frentistas a la Colectora al Oeste de la Panamericana, desde San Lorenzo hasta Paraná, contrafrentes a zona I1, se admitirá una altura máxima de 12.50m. (doce metros con cincuenta centímetros) para techo plano y 15.50m. (quince metros con cincuenta centímetros) para techo inclinado y un máximo de 4 (cuatro) pisos, incluyendo Planta Baja.

En dichos predios se admitirá un F.O.T. de 1.8 y una Densidad de 400 Hab/Ha.

**4.5.5 NUMERO DE PLANTAS EN EDIFICIOS DESTINADOS A GARAJE COMERCIAL**

**4.5.5.1 NUMERO DE PLANTAS EN EDIFICIOS DESTINADOS A GARAJE COMERCIAL (EXCLUI-**

**DOS VEHICULOS DE TRANSPORTE Y/O CARGA)**

En las zonas donde se admite el Uso de Garaje Comercial (excluido vehículos de transporte y/o carga), los edificios destinados exclusivamente a dicho uso podrán ser construidos sin limitación en la cantidad de plantas (pisos), hasta la altura máxima en metros admitida para la Zona. Se deberá cumplir con todas las normas de tejido, siendo de aplicación lo establecido en el Artículo 4.3.2.5.

También será de aplicación lo establecido en el párrafo anterior en los casos en que no más de un 50% de la superficie cubierta de la Planta Baja sea destinada a locales comerciales y no se supere el F.O.S. máximo de zona conforme se establece en el Artículo 4.3.3.6.

**4.6 PAISAJE URBANO****4.6.1 FACHADAS****4.6.1.1 APROBACION DE ARQUITECTURA DE FACHADAS**

Las fachadas de los edificios sobre la vía pública y/o visibles desde la misma, están sujetas a aprobación y a tal efecto, es obligatorio la presentación de planos detallados de fachada indicando los materiales y terminaciones con los planos de obra que se presenten para su aprobación.

**4.6.1.2 FACHADA DETRAS DE LA LINEA MUNICIPAL**

La fachada principal de un edificio se podrá construir detrás de la Línea Municipal. Las superficies de muros divisorios, existentes o futuros de los edificios linderos que queden libres y visibles por este retiro, deberán ser tratados con el mismo carácter y utilizando los mismos materiales y/o terminaciones que las fachadas principales.

**4.6.1.3 ELEMENTOS VISIBLES DESDE LA VIA PUBLICA**

Todos los elementos visibles desde la vía pública podrán ser considerados como pertenecientes a la fachada y estarán sometidos a aprobación.

**4.6.1.4 MODIFICACION DE FACHADAS EN EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Se prohíbe ejecutar modificaciones en los frentes y contrafrentes y cerrar balcones, en edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, sin contar con la autorización de los copropietarios de acuerdo a la Ley 13512 de Propiedad Horizontal.

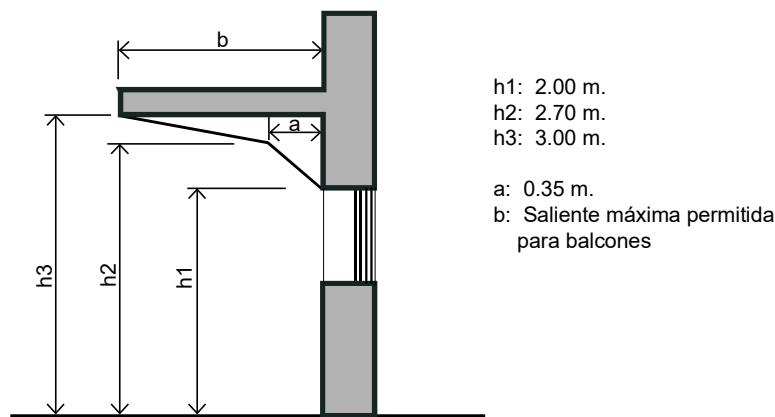
No se podrán realizar cerramientos de balcones cuando en consecuencia no se cumpla con los requerimientos de iluminación y ventilación de locales, se obtengan indicadores urbanos superiores a los admitidos en zona, o el balcón o balcones se constituyan en un cuerpo saliente cerrado o configuren un nuevo local habitable.

Cualquier modificación que se realice deberá ser armónica con la fachada general en su conjunto y mantener un ritmo.

**4.6.2 SALIENTES EN LAS FACHADAS****4.6.2.1 CUERPOS SALIENTES SOBRE L.M. HASTA TRES METROS DE ALTURA**

En las zonas donde no se exige un retiro de frente, solo se permitirá sobresalir de la Línea Municipal, los siguientes elementos por debajo de los tres metros (3 m.) de altura:

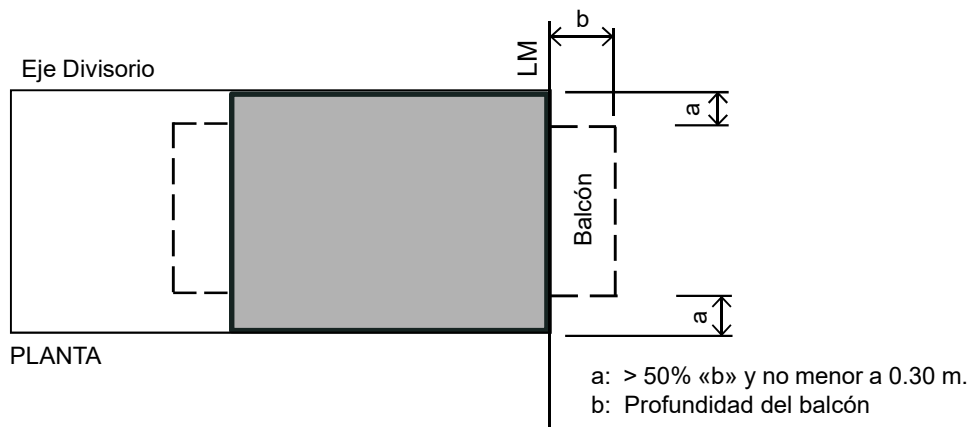
- Umbrales y antepechos en no más de dos centímetros (0.02 m.) siempre que se redondeen las aristas.
- Ménsula de balcones o voladizos, dinteles, en nivel superior a dos metros (2 m.) y dentro de una línea inclinada con pendiente 1:2 hasta los dos metros con setenta centímetros (2.70 m.), siguiendo otra línea que une este punto con el extremo de la saliente máxima permitida para balcones a la altura de tres metros (3 m.). No se permitirá sobresalir hojas de puertas, ventanas, celosías, portones u otros elementos de abrir, así como salidas de aire acondicionado, ventilaciones de artefactos de gas u otros similares.



- 4.6.2.2 **CUERPOS SALIENTES SOBRE L.M. SOBRE LOS 3 M. DE ALTURA**  
 Por encima de los tres metros (3 m.) de altura se permite sobresalir de la Línea Municipal o línea de retiro de frente los siguientes elementos:
- a) Aleros con un saliente o vuelo máximo de setenta centímetros (0.70 m.).
  - b) Detalles arquitectónicos en forma de pantallas horizontales o verticales, pilastras y similares que, sin constituir cuerpos cerrados, tengan una saliente o cuerpo máximo de treinta centímetros (0.30 m.) y disten más de treinta centímetros (0.30 m.) de los ejes divisorios del predio y de la arista de la ochava en pisos altos. Tanto los vanos como el muro de la fachada no superarán la Línea Municipal o línea de retiro de frente.
  - c) Los aleros y marquesinas permitidos según Artículo 4.6.4.1.
- 4.6.2.3 **CUERPOS SALIENTES EN OCHAVAS SOBRE LOS TRES METROS DE ALTURA**  
 No se permitirán cuerpos salientes cerrados fuera de las Líneas Municipales o invadiendo los retiros mínimos exigibles, excepto en las ochavas donde se permitirá una saliente máxima dada por la prolongación de las Líneas Municipales, sujetos a las limitaciones del Artículo 4.4.6.5. Los cuerpos salientes mencionados se mantendrán por encima de los tres metros (3 m.) de altura medidos sobre la acera de la Línea Municipal.

### 4.6.3 **BALCONES**

- 4.6.3.1 **DIMENSIONES DE BALCONES SOBRE LINEA MUNICIPAL**  
 Los balcones de la fachada principal, se mantendrán por encima de los tres metros (3 m.) de altura medidos sobre la acera en la Línea Municipal, podrán tener una saliente fuera de dicha línea no superior a un metro con veinte centímetros (1.20 m.), no pudiendo la proyección del filo exterior de esta saliente encontrarse a menos de un metro con cuarenta centímetros (1.40 m.) del filo del cordón de vereda. Podrán ser hasta un metro con cincuenta centímetros (1.50 m.) cuando las aceras superen los cuatro metros (4 m.) de ancho.
- 4.6.3.2 **DIMENSIONES DE BALCONES EN RETIROS DE FRENTE**  
 Los balcones en los retiros de frente cumplirán con las exigencias del Artículo 4.4.7.2 (Salientes en Retiros de Frente).
- 4.6.3.3 **DIMENSIONES DE BALCONES EN RETIROS LATERALES**  
 La saliente máxima de los balcones que invada los retiros laterales será de noventa centímetros (0.90 m.) con una longitud máxima de una tercera parte de la longitud de la fachada lateral.
- 4.6.3.4 **ALTURA DE BARANDAS**  
 Un antepecho o baranda tendrá una altura entre un metro (1 m.) y un metro con veinte centímetros (1.20 m) y estará ejecutado de manera que resguarde de todo peligro.
- 4.6.3.5 **RETIRO DE BALCONES DEL EJE DIVISORIO**  
 En balcones salientes de la Línea Municipal o la línea de edificación, cuando se exija retiro de frente, la distancia de filo exterior del balcón al eje divisorio (o su prolongación), será como mínimo igual a la mitad de la profundidad del balcón y no menor de treinta centímetros (0.30 m.).



- 4.6.4 **ALEROS Y MARQUESINAS**  
 Derogado por Ordenanza 22816. Ver Legislación incluida al presente Código (Página).

- 4.6.4.1 COLOCACION DE MARQUESINAS  
Derogado por Ordenanza 22816. Ver Legislación incluida al presente Código (Página).
- 4.6.4.2 SALIENTES DE MARQUESINAS  
Derogado por Ordenanza 22816. ver Legislación incluida al presente Código (Página).

- 4.6.5 TOLDOS**  
Derogado por Ordenanza 22816. Ver Legislación incluida al presente Código (Página).
- 4.6.5.1 COLOCACIÓN DE TOLDOS  
Derogado por Ordenanza 22816. Ver Legislación incluida al presente Código (Página).
- 4.6.5.2 PERFIL DE LOS TOLDOS  
Derogado por Ordenanza 22816. Ver Legislación incluida al presente Código (Página).
- 4.6.5.3 PUBLICIDAD EN TOLDOS  
Derogado por Ordenanza 22816. Ver Legislación incluida al presente Código (Página).

#### **4.6.6 TRATAMIENTOS ESPECIALES**

- 4.6.6.1 TANQUES DE AGUA  
Un tanque de reserva de agua debe mantener una distancia mínima de sesenta y cinco centímetros (0.65 m.) a ejes divisorios de predios. El volumen construido a tal efecto deberá distar como mínimo tres metros (3 m.) de la línea de fachada si no tiene tratamiento arquitectónico, tanto en edificios entre medianeras como en edificios en torre. El plano inferior del tanque o sus vigas de sostén distarán como mínimo 1.20 m. del nivel del piso de azotea, techo o entretecho si está incluido dentro del volumen del techo. Se deberán incorporar los tanques al diseño del edificio tanto volumétricamente como en su tratamiento arquitectónico. En todos los casos se deberá cumplir la reglamentación de Aguas Argentinas u organismo de control que la reemplace.  
Los tanques de agua no podrán superar los 4 m. por sobre la altura máxima para la zona que rige para edificios de techo plano.
- 4.6.6.2 TRATAMIENTO DE CHIMENEAS, CONDUCTOS, ANTENAS, ETC.  
Las chimeneas, conductos, antenas y otros elementos en los techos o fachadas deben incorporarse a las líneas arquitectónicas del edificio.
- 4.6.6.3 TERMINACIONES DE MEDIANERAS  
Los materiales y el diseño de las medianeras y de las fachadas laterales de edificios que superen tres (3) pisos deben ser del mismo carácter y calidad que los del frente, armonizando con el mismo.
- 4.6.6.4 MEDIDORES EN CERCOS Y MUROS DE FACHADA  
Sobre la fachada principal y muros visibles desde la vía pública, podrán colocarse las cajas de conexiones y las de los medidores que preferentemente no excedan de veintiséis centímetros (0.26 m.) de alto, por dieciocho centímetros (0.18 m.) de ancho, por dieciocho centímetros y medio (0.185 m.) de profundidad o en cumplimiento de las reglamentaciones de las reparticiones respectivas (Aguas Argentinas, EDENOR, etc.). Los medidores de dimensiones mayores deberán colocarse embutidos en armarios cuyas tapas serán revestidas con el material del paramento, o pintura que armonice con la arquitectura de la fachada o solución equivalente a criterio del profesional actuante. En todos los casos se cuidará la estabilidad de muros y pilares.
- 4.6.6.5 DISPOSITIVOS PARA MUDANZAS EN PARCELAS DE DIMENSIONES REDUCIDAS  
Se permiten dispositivos para mudanzas en las fachadas sobre la vía pública cuando se compruebe que es prácticamente imposible su ubicación en el interior de la parcela por las exiguas medidas del terreno. En tal caso, estos sistemas serán plegables o corredizos, o integrados arquitectónicamente a la fachada. Estos aparatos constarán en los planos de la fachada sometidos a aprobación.

#### **4.6.7 UTILIZACION DE EDIFICIOS PARA SEÑALIZACION**

- 4.6.7.1 COLOCACION DE CHAPAS DE NOMENCLATURA  
La D.O.P. puede autorizar en caso de resultar conveniente o necesario, la colocación en

la fachada de un edificio o en la acera y/o acera de un predio, las chapas de nomenclatura urbana y las de señalización del tránsito (nombre de calles, ubicación de sentido circulatorio, etc.).

4.6.7.2 **ANCLAJE DE DISPOSITIVOS PARA SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS**  
Se puede anclar un soporte, rienda o tensor para artefactos de alumbrado, teléfono, telégrafo, conductores eléctricos para servicios públicos, en un edificio, siempre que el muro de amarre lo permita y que el anclaje no transmita ruidos, vibraciones o produzca daños en el edificio.

4.6.7.3 **INSTALACION DE DISPOSITIVOS REQUERIDOS POR SERVICIOS DE SEGURIDAD O DE DEFENSA**  
El D.E. puede autorizar la colocación de dispositivos y artefactos requeridos por los servicios de seguridad pública o de defensa nacional en edificios de cualquier tipo, cuando esto sea debidamente solicitado y con ajuste a la legislación vigente.

---

4.6.8 **ANUNCIOS PUBLICITARIOS Y CARTELES EN EDIFICIOS, PARCELAS O VIA PUBLICA**  
Derogado por Ordenanza 22816. Ver Legislación incluída al presente Código (Página).

4.6.8.1 **DISPOSICIONES**  
Derogado por Ordenanza 22816. Ver Legislación incluída al presente Código (Página).

---

## 4.7 **CERCAS Y ACERAS**

### 4.7.1 **NORMAS GENERALES**

#### 4.7.1.1 **DEFINICION**

Las siguientes definiciones corresponden a Cercas y Aceras:

- a) Cerca: Elemento construído o natural localizado sobre la L.M. para separar cada parcela de la vía pública o localizado sobre el eje divisorio entre parcelas para definir sus límites.
- b) Acera: Para cada parcela es la porción de terreno correspondiente a la vía pública, comprendida entre la L.M., el cordón de la calzada y la prolongación de los ejes divisorios de la parcela.

4.7.1.2 **OBLIGACION DE CONSTRUIR Y CONSERVAR CERCAS Y ACERAS**  
Todo propietario de terreno baldío con frente a la vía pública en el cual la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivo, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca y la acera de acuerdo a lo establecido en este Código y el Código de Edificación.

4.7.1.3 **PLAZOS DE EJECUCION DE CERCAS Y ACERAS EN CASO DE INTIMACION**  
La construcción, reconstrucción o reparación de cercas y aceras, deberá iniciarse dentro de los treinta (30) días hábiles, contados desde la fecha en que se notifique al propietario respectivo y el plazo de su terminación no podrá exceder de los sesenta (60) días hábiles. En caso de no ejecutarse los trabajos correspondientes dentro del plazo fijado, la Municipalidad podrá llevarlos a cabo con cargo al propietario.

4.7.1.4 **CERCAS Y ACERAS EN CASO DE DEMOLICION DE EDIFICIOS**  
Una vez concluídos los trabajos de demolición, a los efectos de dejar un predio libre de edificación,deberá construirse la cerca y acera definitiva, a saber:

- a) En el caso de terminarse una demolición y hasta tanto no se inicie la construcción de edificios o de la cerca y aceras definitivas, se deberá colocar en la L.M. la valla provisoria con las características previstas en el Código de Edificación.
- b) En caso de no existir Expediente de permiso de edificación en trámite, la valla y la acera provisoria no podrán permanecer con tal carácter más de sesenta (60) días. En caso de existir Expediente de permiso de edificación, el lapso se extenderá hasta la conclusión de las obras, desistimiento o caducidad del permiso solicitado.
- c) En caso de incumplimiento de los incisos a) y b), los trabajos serán realizados por el Municipio por administración y con cargo al propietario.

4.7.1.5 **CONSERVACION DE CERCAS Y ACERAS**  
La conservación del buen estado y la higiene de cercas y aceras corresponderá al propietario.

---

### 4.7.2 **CERCAS: NORMAS ESPECIFICAS**

- 4.7.2.1 **MATERIAL DE CERCAS**  
Las cercas podrán ser construídas con cerco vivo, mampostería de ladrillo a la vista o revocada, rejas de hierro u otros materiales y/o elementos que a juicio de la D.O.P. no alteren la estética y tipología edilicia de la zona.
- 4.7.2.2 **CARACTERISTICAS DE CERCAS**  
Las cercas que se ejecuten se ajustarán a lo siguiente:
- En predios edificados, campos de deportes, huertas o viveros, etc., el propietario estará eximido de levantar cercas siempre y cuando mantenga, frente a su parcela, jardín o solado en buenas condiciones, conservando deslindada la propiedad mediante signos materiales que a juicio de la D.O.P. permitan ubicar la L.M..
  - En parcelas donde se exija retiro de la L.M., los cercos de frente y los cercos laterales correspondientes al retiro de la L.M. no podrán tener muros ciegos que excedan de noventa centímetros (0.90 m.) de altura. Podrán sobreelevarse por sobre esta altura hasta un total de dos metros (2m.) máximo, únicamente aquellos que se realicen con cerco vivo o con elementos que no constituyan un opacamiento mayor del 20 %.
  - En parcelas donde no se exija retiro de la L.M., cerco laterales ubicados entre la L.M. y el volumen edificado, tendrán una altura máxima de 1.60 m. de alto.
  - La altura de los cercos laterales ubicados en los espacios correspondientes al volumen edificado cuando este no esté apoyado sobre el eje divisorio de parcelas será de 3 m..
  - La altura de los cercos laterales y de fondo ubicados en el espacio comprendido entre el volumen edificado y el eje divisorio de fondo será de tres metros (3.00 m.).
  - El espacio destinado a retiro de frente comprendido entre la línea de edificación y la L.M., deberá ser de terreno absorbente parquizado a excepción de las superficies destinadas a circulaciones vehiculares y peatonales, según Título 4.4.7.
  - En predios baldíos, se aplicará el criterio del Artículo 4.7.1.4, debiendo llegar las cercas de frente y laterales a una altura mínima de un metro con ochenta centímetros (1.80 m.) y máxima de dos metros con veinte centímetros (2.20 m.).
  - En predios que contengan construcciones o depósitos de materiales con aspecto antiestético, la construcción de la cerca será de albañilería, hormigón u otro material capaz de impedir la vista desde un punto situado a 1.60m. sobre el cordón de la acera opuesta y sin superar las alturas máximas para cercas.
- 4.7.2.3 **CERRAMIENTOS Y CERCAS EN PREDIOS DESTINADOS A ACTIVIDADES DEPORTIVAS**  
El cerramiento de canchas o pistas donde se realicen actividades deportivas (canchas de tenis, squash, fútbol, etc.) no podrá hacer las veces de cerco o muro divisorio de parcelas, debiendo estar a una distancia no menor de 1.20 m. de todo eje divisorio y a no menos de tres metros (3.00 m.) del eje divisorio de fondo.  
El cerramiento de las canchas o pistas deberá además cumplir con los retiros de frente que le correspondieran a la parcela por zonificación y no estar en ningún caso a menos de 1.20m. de la Línea Municipal. El cerramiento de las canchas, acorde a las reglamentaciones para la actividad, será obligatorio a fin de evitar que las pelotas puedan caer en predios vecinos o en la vía pública.

---

#### 4.7.3 **ACERAS: NORMAS ESPECIFICAS**

- 4.7.3.1 **ANCHO DE LA ACERA Y DE SU SOLADO**
- En calles pavimentadas:  
El ancho de la acera es el comprendido entre la línea Municipal y el cordón de la calzada. El ancho mínimo (reducido) del solado podrá ser dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m.) en zonas Comerciales C, tres metros (3.00 m.) sobre la Av. Mitre, o un metro con cincuenta centímetros (1.50 m.), sobre las zonas restantes, medidos desde la L.M. El resto de la acera no pavimentada será cubierto con césped y/u otras decoraciones florales a juicio de la D.O.P..
  - En calles no pavimentadas:  
El ancho mínimo de solado será de 1.50 m. medido desde la L.M., que permita el paso de dos personas, una de ellas en silla de ruedas.
  - En zonas R1, R2 y R3 en las aceras correspondientes a parcelas con usos exclusivamente residenciales, es obligatorio construir solados de ancho reducido conforme a lo establecido en el inciso a).
  - En puertos y playas se deberá tener en cuenta el acceso y circulación. Ver el Anexo 6, Artículos 3 y 6.4.8.6.
- 4.7.3.2 **ACERAS ARBOLADAS**  
En caso que existan árboles en las aceras, los mismos deberán ser respetados. Si resultara necesaria su remoción, deberán ser reemplazados con nuevos ejemplares de especies aprobadas por la Municipalidad en otro sector de la acera correspondiente a la misma parcela, a cargo de su propietario.

Los mismos no deberán constituir obstáculos para P.M.C.R.. Para que se cumpla ese requisito habrá que tener en cuenta un «volumen libre de riesgo» (V.L.R.) de 1.50 m. de ancho por 2.20 m. de alto, el cual no debe ser invadido por ningún tipo de elemento perturbador de la circulación.

En caso que no existan árboles frente a una parcela en aceras de ancho mayor o igual a dos metros con veinte centímetros (2.20 m.) el propietario deberá plantar frente a su predio un árbol aprobado por el Municipio por cada ocho metros de frente. Cuando fuera necesario por existir solado en toda la acera, en el lugar previsto para su plantación se deberá dejar sin solado una superficie de ochenta centímetros por ochenta centímetros (0.80 m. x 0.80 m.) y no mayor de un metro veinte centímetros por un metro veinte centímetros (1.20 m. x 1.20 m.) cuyos bordes se protegerán con un cordón de siete centímetros (0.07 m.) de espesor como mínimo de ladrillos o de hormigón, que no sobresalga del nivel de vereda.

4.7.3.3

**ACCESOS**

Coincidente con las entradas vehiculares o peatonales a edificios, se hará un solado de un ancho de 1.50 m. Este solado se ejecutará con materiales resistentes de acuerdo al tipo de vehículo que ha de servir. La rampa de unión con la calzada deberá comenzar en la línea del cordón y su desarrollo en las aceras con ancho menor a tres metros o un metro con cincuenta centímetros (1.50 m.) en aceras de mayor ancho, no invadirá el V.L.R. (1.50 m.).

En los accesos peatonales deberán ejecutarse según Anexo 6 y Artículo 6.4.8.6.

No están permitidas las extracciones de árboles en las aceras sin la aprobación de la Municipalidad.

Si resultara necesaria la remoción de árboles por coincidir con las entradas vehiculares, peatonales u otros motivos se deberá realizar una «Consulta Previa», la que será evaluada por la D.O.P. y la Dirección de Ecología y Medio Ambiente (D.E.M.A.).

En caso que la Municipalidad apruebe la remoción de los árboles solicitada, deberán ser reemplazados por canteros según establece el Artículo 4.7.3.2., con nuevos ejemplares de especies aprobadas por la Municipalidad, en otro sector de la acera correspondiente a la misma parcela, a cargo del propietario.

Además el mismo deberá ceder a la Municipalidad tantos árboles como indique la «Planilla anexa de remoción» y de la especie y tamaño que el Municipio considere.

En ningún caso se permitirá que todo el frente del predio se encuentre afectado a entrada vehicular o peatonal a edificios, considerando la obligación establecida en el Artículo 4.7.3.2 en relación a la plantación de árboles en la acera del predio. Ver Anexo 6, Artículo 3.

4.7.3.4

**PENDIENTES DE LAS ACERAS**

Se aprueban las siguientes pendientes transversales:

Aceras de baldosas o cemento aprobado: 2%.

Vados en vía pública y/o rebaje de cordón:

ALTURA DEL CORDON: h en (cm)	Pendiente: h/l	Pendiente %
Menor a 20	1:10	10.00
Mayor o Igual a 20	1:12	8.33

La pendiente transversal de los senderos y veredas tendrán un máximo de un 2% y un mínimo de 1%. La pendiente longitudinal será inferior al 4%, superándolo, se lo tratará como rampa. Ver Anexo 6, Artículo 3).

Estas pendientes podrán ser modificadas en más o menos un quinto (1/5) de los valores indicados en zonas con desniveles. Cuando hubiera diferencias de nivel entre una acera y otra contigua existente, la transición se hará mediante planos inclinados, utilizando los mismos límites de pendientes.

4.7.3.5

**MATERIAL DE LOS SOLADOS EN ACERAS**

La construcción de aceras debe cumplir con las siguientes condiciones:

a) Características y colocación:

El material deberá ser resistente y antideslizante, continuo y plano (salvo por las estrías que presenten para evitar deslizamientos). El solado deberá estar colocado sobre un contrapiso adecuado al material elegido.

En todos los casos el solado deberá terminar en un cordón de borde suficientemente afirmado.

b) Materiales aprobados:

Se aprueba el uso de los siguientes materiales:

- Baldosa de cemento comprimido «lisa o tipo vainilla».
- Baldosa de canto rodado.
- Baldosas de cemento no pulidas.
- Pórfido.

- Carpeta de cemento alisado con terminación antideslizante.
- c) Solado en Ochavas:  
Toda el área de las esquinas comprendida entre las líneas virtuales perpendiculares al cordón de vereda que intercepten el encuentro entre las líneas Municipales y de ocha-va serán cubiertas con solados.
- d) Las reparaciones de veredas:  
Deberán hacerse con el mismo material del solado existente. Cuando el material ori-ginal no sea disponible en plaza, se podrá usar otro aprobado en el inciso b).
- e) Queda expresamente prohibido el uso de adoquines y similares en la acera.

4.7.3.6

**CONSTRUCCION DE VADOS Y/O REBAJES DE CORDON PARA PERSONAS CON MOVILIDAD Y COMUNICACION REDUCIDA (P.M.C.R.)**

Para obras nuevas y/o ampliaciones en lotes de esquina, se establece con carácter de obli-gatorio la construcción de vados y/o rampas en las aceras destinadas a facilitar la transitabilidad de personas con distinto grado de discapacidad para la ambulación. Ver Anexo 6, Artículo 2, incisos 1,2,3, y 4.

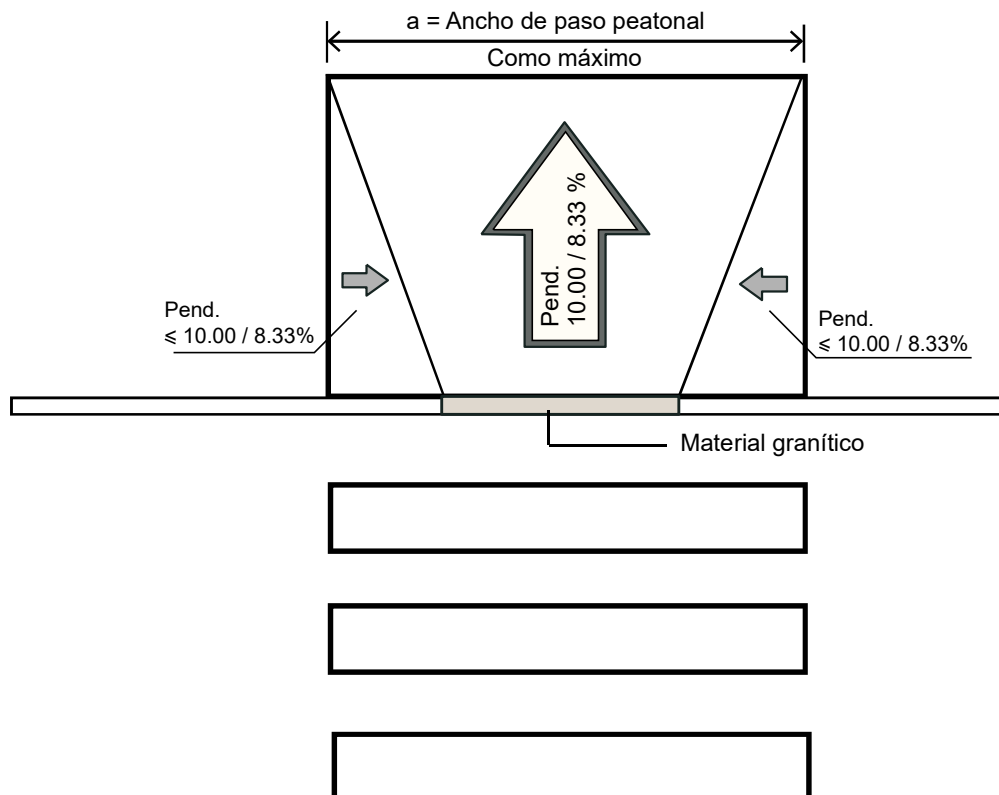
Los vados destinados específicamente a la supresión de barreras urbanísticas de los itine-rarios peatonales, además de cumplir los requisitos del anterior, se diseñarán de forma que: en forma continua la diferencia de nivel entre el rebaje del cordón realizado en el bordillo de la acera. La superficie que enfrenta el rebaje del cordón perpendicularmente al eje longi-tudinal de la acera, llevará una pendiente que se extenderá con la altura del cordón de la acera y con la pendiente transversal de la misma. Las pendientes se fijan según la siguiente tabla:

ALTURA DEL CORDON: h en (cm)	Pendiente: h/l	Pendiente %
Menor a 20	1:10	10.00
Mayor o Igual a 20	1:12	8.33

Las superficies laterales de acordamiento con la pendiente longitudinal, tendrán una pen-diente de identificación según la que se establezca una superficie central, tratando que la transición sea suave y nunca con una pendiente mayor que la del tramo central, salvo condi-ciones existentes, que así lo determinen, pudiendo alcanzar el valor máximo de 1:8 (12.50 %).

Los vados llevarán en la zona central una superficie texturada en relieve de espina de pez de 0.60 m. de ancho, inmediatamente después del rebaje del cordón. Toda la superficie del vado, incluida la zona texturada para prevención de los ciegos, se pintará o realizará con materiales coloreados en amarillo que ofrezcan suficiente contraste con el solado de la acera para los disminuidos visuales.

Los vados y rebajes de cordón en las aceras se ubicarán en coincidencia con las sendas peatonales, tendrán el ancho de cruce hasta un máximo coincidente con el de la senda peatonal y nunca se colocarán en las esquinas. El solado deberá ser antideslizante. No tendrán barandas.



Los vados y rebajes del cordón deberán construirse en hormigón armado colado in-situ con malla de acero diámetro 4.2 cada 0.15 m. o con la utilización de elementos premoldeados. El desnivel entre el rebaje de cordón y la calzada sera +0.00 m. En la zona de cruce peatonal a partir del cordón-cuneta de la calzada, la pendiente de la capa de material de repavimentación no podrá tener una pendiente mayor que 1:12 (8.33%), debiendo, en caso de no cumplirse esta condición, tomar los recaudos constructivos correspondientes para evitar el volcamiento de la silla de ruedas o el atascamiento de los apoya pies.

#### 4.7.3.7 OCUPACION DE ACERAS

Las actividades que se desarrollan en la acera deben cumplir con lo dispuesto en el Capítulo 6.11, manteniendo el volumen libre de riesgo (V.L.R.). Las columnas y anuncios en la vía pública deberán cumplir con lo enunciado en el Capítulo 6.10, manteniendo el volumen libre de riesgo (V.L.R.).

#### 4.7.3.8 ACERAS DETERIORADAS

Las aceras destruidas parcial o totalmente, por falta de mantenimiento o a consecuencia de trabajos realizados por la Municipalidad, empresas de servicios públicos o autorizados para tal fin, serán reparadas o reconstituídas inmediatamente por el organismo causante, con materiales iguales a los existentes antes de su destrucción. El propietario y/o vecino denunciará ante la Municipalidad (libre de sellado), la necesidad de la reparación o reconstrucción. Ver Artículo 8.3.2.2.

#### 4.7.3.9 CANTEROS Y MACETEROS EN LAS ACERAS

En caso de no existir árboles frente a una parcela en aceras de ancho mayor o igual a dos metros con veinte centímetros (2.20 m.), el propietario deberá plantar obligatoriamente frente a su predio, un árbol aprobado por la Municipalidad, como mínimo cada ocho metros (8.00 m.) de frente y a no menos de tres metros (3.00 m.) de otro árbol existente en la misma parcela y/o parcela vecina. Se mantendrá el V.L.R. Estos árboles se plantarán en planteras o canteros corridos según corresponda.

a) En los casos establecidos en el Artículo 4.7.3.1, donde sea necesario materializar una plantera, se deberá dejar sin solado una superficie de ochenta centímetros por ochenta centímetros (0.80 m. x 0.80 m.) y no mayor de un metro veinte centímetros por un metro veinte centímetros (1.20 m. x 1.20 m.), cuyos bordes se protegerán con un cordón de siete centímetros (0.07 m.) de espesor como mínimo, de ladrillos o de hormigón, sin que sobresalga del nivel de la vereda.

b) En las zonas donde sea obligatorio o se permita según lo establece el Artículo 4.7.3.1, construir solados de ancho reducido se realizará un cantero cubierto con césped, sin que sobresalga del nivel de vereda, en donde además se podrán ubicar los árboles de plantación obligatoria con las distancias anteriormente citadas.

c) Queda prohibida la construcción de maceteros cuya altura supere el nivel de vereda. En caso que sea necesaria su construcción, deberán seguir las mismas pautas establecidas para las planteras.

---