

VISTO:

La necesidad de adecuar la conformación del espacio urbano y acotar la superficies y destinos permitidos por sobre la altura máxima determinada para las distintas zonificaciones del Partido y;

CONSIDERANDO

Que el espacio urbano debe articularse perfectamente con la ley 8912 a fin de garantizar buenas condiciones de iluminación , ventilación y habitabilidad.

Respecto a las áreas de usos complementarios del edificio son mínimas con respecto al mismo y que en algunos casos modifican sustancialmente el perfil urbano proyectado por las alturas máximas previstas según zonificación.

POR CUANTO

El Honorable Concejo Deliberante, en ejercicio de las atribuciones que le confieren la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y la Ley Orgánica de las Municipalidades N° 6769/58, sanciona la siguiente .

ORDENANZA.

Artículo 1°.- NORMAS DE CONFORMACIÓN DEL ESPACIO URBANO

a) ÁREAS EDIFICABLES.

Se denomina área edificable al sector de la parcela en el cual es posible ubicar la construcción.

b) DETERMINACION DEL ÁREA EDIFICABLE.

El área edificable en cada predio, se determina deduciendo de la superficie total de dicho predio las que correspondan al fondo libre reglamentario y a los retiros según sean exigibles en cada zona.

c) ESPACIO URBANO.

El espacio libre urbano es el elemento que garantiza buenas condiciones de habitabilidad en función de los requisitos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, privacidad, acústica, visuales, vegetación y demás elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

d) FUNCIÓN DEL ESPACIO LIBRE URBANO.

- Dar ventilación e iluminación a todos los locales donde se habita ó trabaja.

- Los locales de 1ª, 3ª y 5ª clase deberán iluminar y ventilar a espacio urbano de frente y/o fondo, con el objeto de garantizar buenas condiciones de habitabilidad.
- Los locales de 2ª y 4ª clase podrán ventilar a patios auxiliares.

e) CONFORMACIÓN DEL ESPACIO URBANO.

- El espacio libre entre la línea municipal, lindante a la vía pública, y el comprendido entre dicha línea y la del retiro obligatorio y/o voluntario de la edificación.
- El espacio libre del fondo.
- El espacio entre paramentos laterales del edificio de perímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio urbano de frente y/o fondo libre.
- El espacio entre paramentos laterales de edificios y las líneas divisorias de las parcelas conectado directamente con el espacio de vía pública y/o fondo libre.
- El espacio entre paramentos verticales correspondientes a diferentes volúmenes edificables dentro de una misma parcela.
- Los patios apendiculares que quedan incorporados a alguno de los espacios anteriormente mencionados.
- El espacio aéreo urbano.

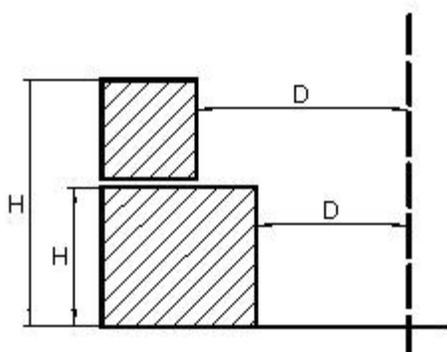
f) ESPACIO URBANO DE FONDO.

Es el que se encuentra en el fondo de la parcela, abarcando todo su ancho.

Las construcciones deberán retirarse de la línea divisoria del fondo una distancia que cumpla con lo siguiente: hasta 12 m. de altura de la edificación deberá tener como mínimo 4,15 m. el eje divisorio.

Superando esta altura, deberá cumplir con la relación $h/d = 3$, siendo "h" la altura del edificio y "d" la distancia al eje del fondo, pudiendo tomarse esta distancia en forma escalonada en cada nivel.

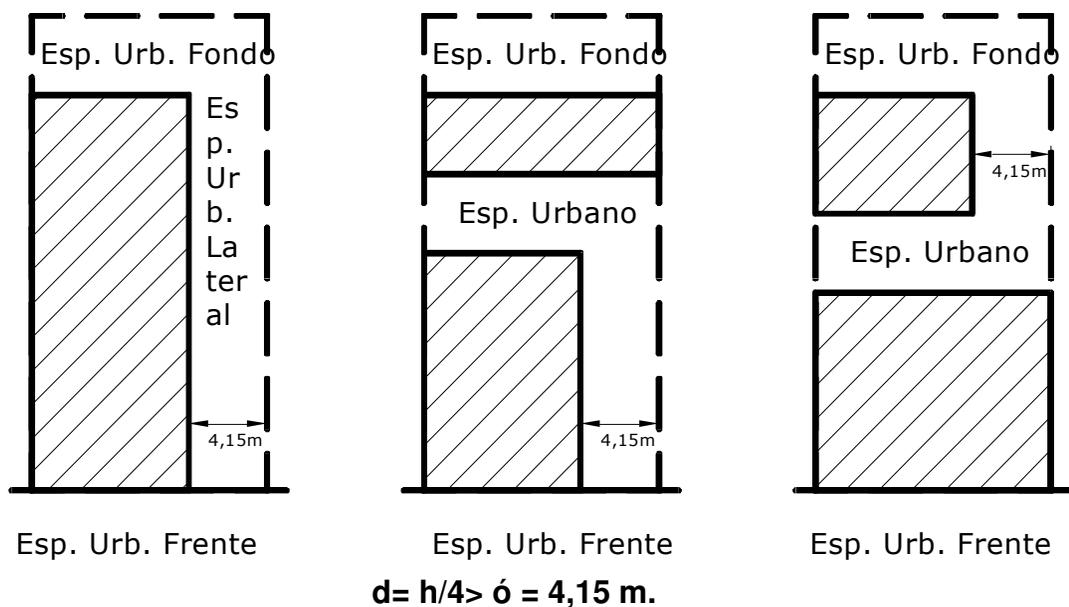
$$H/D = 3$$



g) ESPACIO URBANO LATERAL.

Es el espacio existente entre los paramentos verticales del edificio y las líneas medianeras del predio, conectados con espacio urbano de frente y fondo, o entre uno de ellos y el espacio entre volúmenes de un edificio.

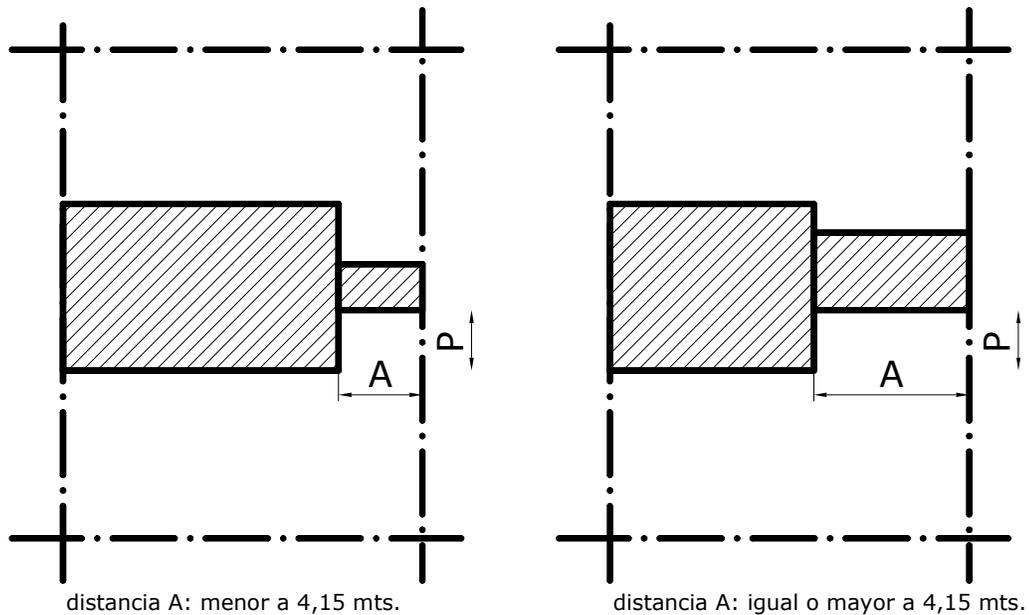
La distancia entre las líneas medianeras y los paramentos verticales será igual o mayor a 4,15 m., guardando la relación $D: h/4$.



h) ESPACIO URBANO CONECTADO A FRENTE Y/O FONDO URBANO.

Es el espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo edificio ó diferentes volúmenes edificados dentro de una misma parcela y conectado directamente a espacio urbano de frente y/o fondo del predio, con las siguientes condiciones:

- Si el ancho (A) del espacio es igual ó mayor a 4,15 m., su profundidad (P) podrá alcanzar el doble de dicha medida.
- Si el ancho (A) del espacio es menor a 4,15 m., su profundidad (P) podrá alcanzar la mitad de dicha medida.



i) ESPACIO ENTRE VOLÚMENES DENTRO DE UNA MISMA PARCELA.

El espacio entre volúmenes dentro de una misma parcela es aquel espacio entre dos volúmenes edificados dentro de una misma parcela al que ventilen e iluminen ambientes de primera categoría, en este caso la distancia entre volúmenes se podrá incrementar en forma escalonada a los efectos de cumplir la relación $h / d = 2$, siendo "h" la altura del edificio y "d" la distancia entre volúmenes, tomando las medidas en la parte superior de cada nivel, con un mínimo de 4,00 m.

Cuando se trate de paramentos enfrentados de distinta altura "h" será igual a la semisuma de los mismos.

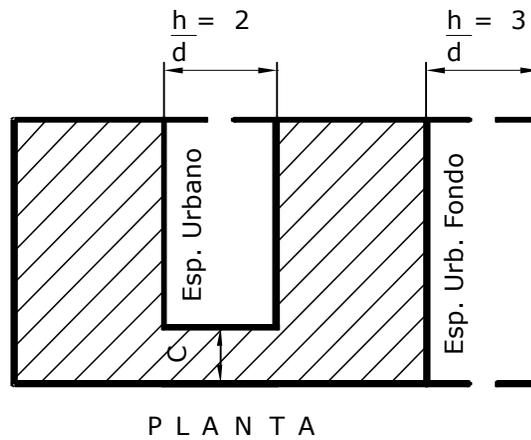
En caso de cubiertas inclinadas enfrentadas y cuya pendiente sea superior a 45°, se evaluará la distancia entre los volúmenes según cada proyecto en particular.

En lotes hasta 10 m. de ancho, ambos volúmenes podrán estar vinculados por una circulación y escalera cuyo ancho máximo no supere la suma de los anchos mínimos establecidos para éstos y se ubique junto a unos de los ejes divisorios del predio.

En lotes de más de 10 m. de ancho se podrá incluir a los anchos antes mencionados la circulación vertical –ascensores ó elevadores-, debiendo mantener el patio un ancho mínimo de 8,15 m. del ancho de circulación a ejes divisorios del predio.

Cuando se trate de parcelas cuyo ancho iguale o supere los 15 m., se podrá ubicar el núcleo de comunicación entre volúmenes en otro sector, siempre que se preserve como iluminación y ventilación de ambientes de primera categoría, un espacio

urbano cuya distancia mínima desde el citado núcleo comunicacional entre volúmenes al eje divisorio de parcelas sea de 8,15 m.-



C= Mínimo establecido para circulaciones.

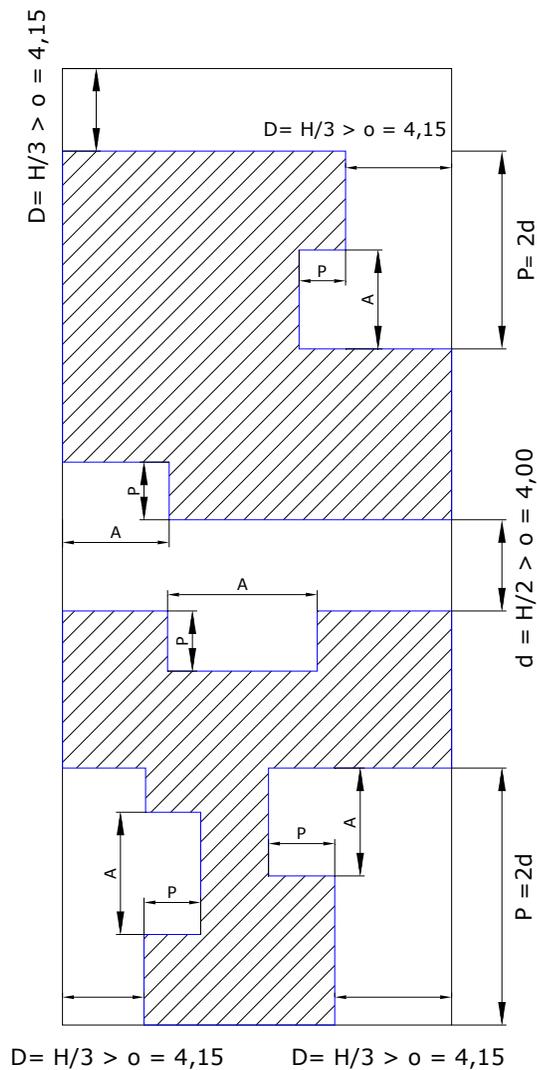
j) ESPACIO URBANO EN LOTES DE ESQUINA.

Los patios en lotes en esquina para que conformen espacio urbano deberán tener una superficie mínima de 35 m^2 y un lado mínimo de 4,15 m. medidos al eje divisorio de parcelas, debiendo respetar para esta medida mínima la relación $h/d:3$, siendo "h" la altura del edificio y "d" la distancia al eje del fondo, pudiendo tomarse esta distancia en forma escalonada en cada nivel.

k) PATIOS APENDICULARES AL ESPACIO URBANO.

Los patios apendiculares al espacio urbano son los patios abiertos por un lado de su planta comunicados al espacio urbano, debiendo ser dicho lado igual o mayor a dos (2) veces su profundidad ($a = 2p$), no existiendo una medida mínima. (Siendo "p" la profundidad y "a" la abertura al espacio urbano).

En los casos que se abran sobre espacio urbano de frente o fondo, cumplan con la relación $D: h/3$ y tengan como mínimo 4,15 m. al eje divisorio de parcelas, podrá cumplir la relación $p = 2 d$ (Siendo "p" la profundidad y "d" la abertura al espacio urbano).-



l) PATIOS AUXILIARES.

Los patios auxiliares son las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construídos en las parcelas que por sus dimensiones no son aptos para conformar espacio urbano. Los paramentos verticales que lo conforman guardarán la relación $h / d = 5$, siendo “h” la altura de los paramentos, y “d” la distancia entre los muros enfrentados, que será constante en toda la altura. Si los paramentos poseen diferente altura, el valor de “h” será igual a la semisuma de los mismos.

La superficie mínima será igual al cuadrado del lado ($s = d^2$), el lado mínimo obtenido por la relación podrá reducirse en un 20% no pudiendo ser menor de 4,00 m.-

m) PATIOS APENDICULARES DE LOS PATIOS AUXILIARES.

Los patios apendiculares de los patios auxiliares son aquellos cuyo lado de unión con el patio auxiliar es igual o mayor a dos veces su profundidad; al mismo podrán iluminar y ventilar locales de 2ª y 4ª clase. Las superficies de extensión de los patios apendiculares no podrá computarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar.-

n) RETIRO LATERAL DE LOS EDIFICIOS.

El retiro lateral para los edificios torre de perímetro libre y semilibre será de 6,15 mts para parcelas hasta 20 mts de ancho y 4,15 mts para parcelas hasta 15 mts de ancho, en todos los casos el retiro lateral (d) no será inferior a la cuarta parte de la altura (h) del edificio ($h/d:4$).

Artículo 2º.- ALTURA MÁXIMA DE LOS EDIFICIOS

Se entiende por altura máxima a la medida vertical comprendida entre la cota de nivel de parcela $\pm 0,00$, 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.

a) CUBIERTA EN PENDIENTE

Se entiende por cubierta en pendiente a aquella con inclinación igual o mayor a 20%. En el caso de cubiertas en pendiente cuya cumbrera sea paralela al frente o al contrafrente, la distancia horizontal desde la cumbrera al plano vertical de la fachada, deberá superar 3,00 m.

La cubierta de menor pendiente o con cumbreras más próximas a las fachadas serán consideradas como cubiertas planas.-

b) CONSTRUCCIONES SOBRE ALTURA MÁXIMA.

Para edificios de mas de tres niveles ,por encima de la Altura Máxima sólo podrán sobresalir construcciones destinadas exclusivamente a uso común del edificio: salas de máquinas (8,00 m² como máx.), caja de escalera, caja de ascensores, lavaderos y bauleras, sin superar 3,00 m por sobre dicha altura.

No pudiendo exceder el conjunto de la superficie prevista para estos destinos el 20% de la planta sobre la cual se encuentran.

Los tanques de agua y los conductos de ventilación podrán sobreelevarse por encima de la altura máxima fijada hasta un plano límite igual a 4,00 m.

No se considerarán incluidos en la "Altura de Fachada" los siguientes elementos:

- Las pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3,00 m. y un parapeto de altura máxima de 1,00 m. atendiendo razones de seguridad.
- Las antenas que se encuadren como instalaciones de infraestructura urbana, podrán superar la altura máxima de la zona regulada en la

presente norma, debiendo cumplimentar los requisitos y limitaciones establecidos.

Artículo 3º.- SUPERFICIES MÁXIMAS A CONSTRUIR EN RETIRO DE FONDO Y/O PULMON DE MANZANA.

Las superficies que se podrán construir como complementarias estarán en función de la superficie del terreno estableciéndose para todas las zonas exceptuándose las industrias los siguientes indicadores. La altura máxima de dicha construcción no podrá superar 3,00 m. en caso de techos planos o 3,50 m. en caso de techo inclinado.

- a) Hasta 300 m² de superficie de parcela se podrá ocupar el fondo libre con una superficie máxima de 15 m².
- b) Más de 300 m² y hasta 500 m² de superficie de parcela se podrá ocupar el fondo libre con una superficie máxima de 20 m².
- c) Más de 500 m² y hasta 800 m² de superficie de parcela se podrá ocupar el fondo libre con una superficie máxima de 25 m².
- d) Más de 800 m² de superficie de parcela se podrá ocupar el fondo libre con una superficie máxima de 30 m².

Las construcciones complementarias a construir en retiro de fondo o pulmón de manzana computarán el 100% del F. O. S. (Factor de Ocupación del Suelo) y F. O. T. (Factor de Ocupación Total).-

Artículo 4º.- La presente Ordenanza se aplicará a nuevas construcciones a partir de la promulgación de la misma.-

Artículo 5º.- Deróguese todo aquello que se oponga a la presente.-

Artículo 6º.- Regístrese, Comuníquese, Publíquese.-

Dado en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en San Justo, La Matanza, Octava Sesión Ordinaria, a los trece días del mes de Noviembre del año dos mil ocho.-