

PROPUESTA MODIFICACIÓN Y/O REGLAMENTACIÓN DE NORMATIVA VIGENTE DEL PARTIDO DE LA PLATA

ORD. 10703/10 Y 10681/10

SITUACION DE LA NORMATIVA ACTUAL

La normativa de edificación vigente en el Partido de La Plata -Código de Edificación Ord. 10.681/10-, establece definiciones demasiado generales sobre algunas temáticas, dando lugar frecuentemente a interpretaciones variables e incluso incompatibles con el espíritu de las normas de Ordenamiento Urbano (Ord. 10.703/10).

Por otro lado, la experiencia en su aplicación estricta en casos particulares, revela también situaciones indeseables o claramente mejorables, sin que se haya hecho lugar desde su puesta en vigencia a la revisión y corrección anual que establece su Art. 8°.

El Art. 9° a su vez, da lugar para esta tarea a la conformación de la CIAC (Comisión de Interpretación y Actualización del Código), integrada el poder ejecutivo municipal a través de personal jerárquico de Dirección de Obras Particulares y Subsecretaría de Planeamiento y los tres colegios profesionales con incumbencia -Colegio de Arquitectos, Colegio de Ingenieros y Colegio de Técnicos-.

¿QUE SE PLANTEA PARA MEJORARLA?

Clarificar y ampliar definiciones, dando lugar a alternativas normativas que permitan motorizar mayores y más adecuados planteos proyectuales.

Las mismas fueron ideadas y desarrolladas basándose en conclusiones sobre casos prácticos de proyectos y expedientes municipales presentados en la CIAC (Comisión de Interpretación y Actualización del Código), teniendo como referencia adicional los lineamientos básicos del Plan Estratégico 2030 y las normativas de otras localidades.

Se plantearan en primera instancia, las temáticas que mayores problemáticas y dudas traen en la práctica habitual proyectual, tanto del Código de Edificación Ord. 10.681/10, como del Código de Ordenamiento Territorial, Ord. 10.703/10.

TEMARIO A DESARROLLAR:

COCHERAS:

DIAGNOSTICO: En el cuerpo normativo están solo definidas para uso colectivo o con fines comerciales, entendidas para vivienda multifamiliar u oficinas. No se contemplan, a su vez, distintas alternativas según el uso -familiar, colectivo, comercial-, el tipo y medidas de lote – regular, irregular, grande, pequeño- o la ubicación geográfica de la parcela -dentro o fuera del casco urbano-.

La situación impide a los proyectistas contar con mayores alternativas de diseño y retrata una mirada sobre el tema circunscripta al lote individualmente y no al entorno urbano , obviando que es un tema de suma importancia para la ciudad, sobre todo en zonas centrales y residenciales, donde la disposición de los vehículos en la vía publica ocasiona grandes conflictos.

ART 273° ORD 10.681/10

TEXTO ORIGINAL:

ARTÍCULO 273º - Acceso y/o egreso vehicular en parcelas.

No podrán realizarse más de dos bocas de ingreso y/o egreso a los espacios de estacionamiento por cada frente de parcela. En caso de parcelas pasantes, el máximo referido se aplicará a cada calle.

El corte de cordón correspondiente admitirá un ancho de hasta 2,40m por cada uno de los mismos.

La D.O.P. podrá solicitar planos complementarios -cuando así lo crea necesario- con indicación de elementos estructurales y todo otro detalle que haga a la comprensión de las condiciones de movilidad y estacionamiento de los vehículos dentro de las parcelas incluyendo forma de estacionamiento, sistema de circulación interna, ubicación, dimensiones etc.

Queda prohibido el acceso vehicular a través de la ochava.

EL MISMO QUEDARÍA REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

Artículo 273º - Acceso y/o egreso vehicular en parcelas dentro del casco urbano:

No podrán realizarse más de dos bocas de ingreso y/o egreso a los espacios de estacionamiento por cada frente de parcela. En caso de parcelas pasantes, el máximo referido se aplicará a cada calle.

El corte de cordón correspondiente admitirá un ancho de hasta 2,40m por cada uno de los mismos.

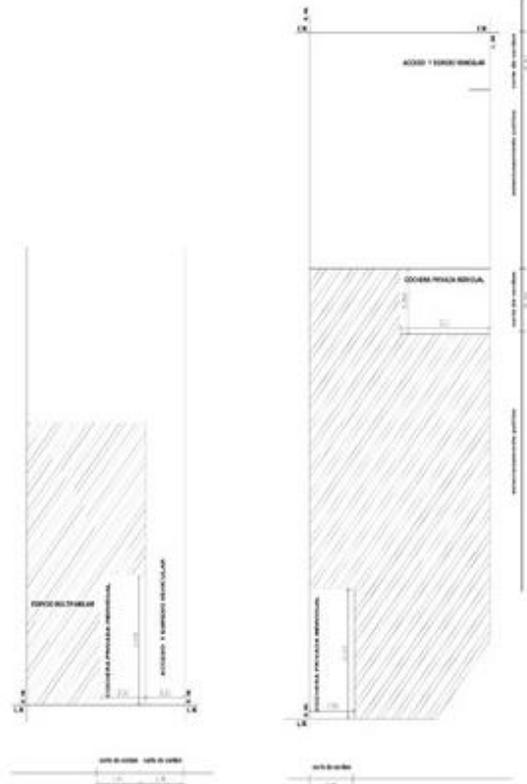
Cuando se proyecte más de un acceso por frente de lote, los mismos se emplazaran preferentemente dejando intervalos de cordón que favorezcan el estacionamiento vehicular público (5mts por vehículo).

Cuando las intervenciones se formalicen en parcelas de grandes dimensiones o conjuntos constituidos por sumatoria de parcelas, podrán recepcionarse propuestas apartadas de lo establecido, para ser evaluadas como casos especiales con la intervención de la CIAC.

La D.O.P. podrá solicitar planos complementarios -cuando así lo crea necesario- con indicación de elementos estructurales y todo otro detalle que haga a la comprensión de las condiciones de movilidad y estacionamiento de los vehículos dentro de las parcelas incluyendo forma de estacionamiento, sistema de circulación interna, ubicación, dimensiones etc.

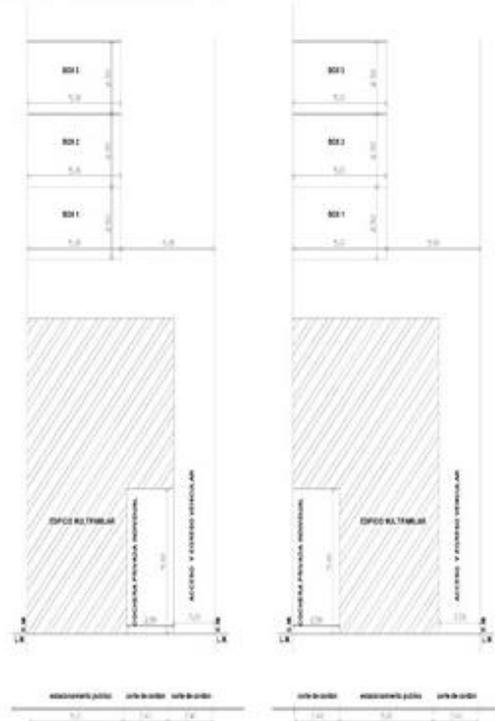
Queda prohibido el acceso vehicular a través de la ochava.

GRAFICOS



LOTES MENORES A 10M
ejemplo: ancho 8.66m
PARCELAS DENTRO DEL CASCO URBANO

LOTES EN ESQUINA
PARCELAS DENTRO DEL CASCO URBANO



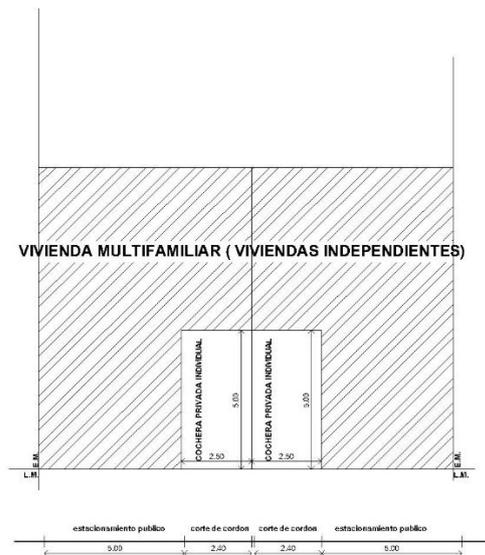
LOTES DE 10 A 12M
ejemplo: ancho 10m
PARCELAS DENTRO DEL CASCO URBANO

Acceso y/o egreso vehicular en parcelas fuera del casco urbano:

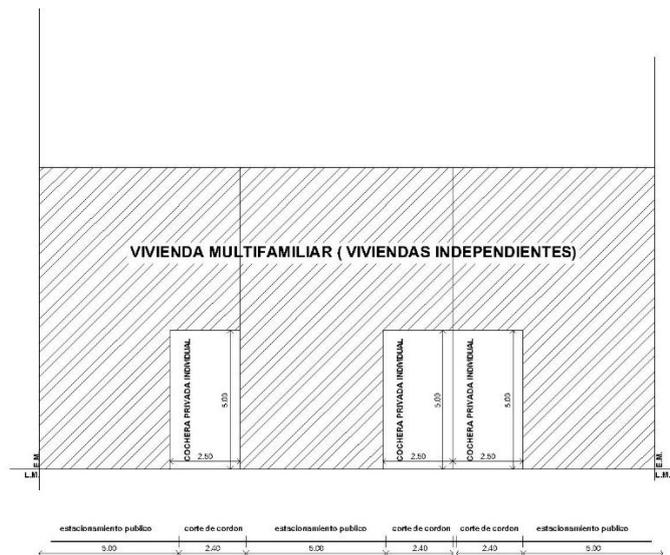
En lotes menores a 20m de ancho, tendrán las mismas exigencias a las planteadas para lotes dentro del casco.

En lotes de dimensiones igual o mayores a 20m, podrán tener los cortes de cordón necesarios siempre que no supere el 50% de ocupación del ancho del lote y las dispongan de tal forma de permitir el estacionamiento en la vía pública.

Quedara a criterio de DOP el estudio particular, teniendo en cuenta dimensión del lote, proyecto y zona.



EJEMPLO LOTES MENORES A 20M



EJEMPLO LOTES MAYORES A 20M

ART 274° ORD 10.681/10

TEXTO ORIGINAL:

ARTÍCULO 274º - Movilidad y estacionamiento de vehículos automotores.

Para la movilidad y el estacionamiento de los vehículos automotores se deberá tener en cuenta:

- La distribución de los vehículos dentro del predio se hará dejando calzadas de amplitud necesaria para su cómodo paso y maniobra, ubicadas de modo que permanentemente quede libre el camino entre el lugar de estacionamiento y la vía pública, a la que deberá accederse con el vehículo en marcha hacia adelante.
- En el solado del estacionamiento deberá demarcarse el espacio a ocupar por cada vehículo automotor. Dichos espacios serán de 2,50 m de ancho por 5,00 m de largo. Estas medidas podrán ser modificadas en caso que la estructura del edificio u otro impedimento así lo requiera; en esos casos las medidas mínimas serán de 2,00 m. y 4,50 m. respectivamente.
- Cuando el estacionamiento se resuelva a cielo abierto, deberá preverse, además de lo antes establecido, un elemento divisorio (límite material) entre dicho espacio y el remanente libre general, a efectos de determinar la zona de estacionamiento e impedir el acceso de vehículos a sectores no específicos, asegurando la no interferencia entre los movimientos vehiculares y peatonales.

EL MISMO QUEDARÍA REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

Artículo 274º - Movilidad y estacionamiento de vehículos automotores.

Para la movilidad y el estacionamiento de los vehículos automotores se deberá tener en cuenta:

a) Cuando en las edificaciones se emplacen cocheras de carácter individual, ya sea en vivienda unifamiliar, vivienda colectiva u otros usos, se admitirá el acceso y egreso de los vehículos en marcha hacia atrás. Siempre y cuando cumpla con el resto de los requisitos normativos, desarrollados en el artículo 273 y en el presente.

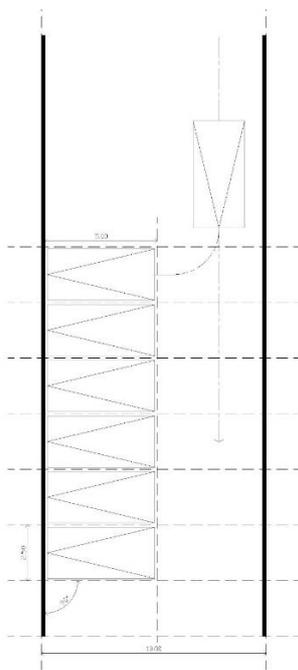
b) La distribución de los vehículos dentro del predio se hará dejando calzadas de amplitud necesaria para su cómodo paso y maniobra, ubicadas de modo que permanentemente quede libre el camino entre el lugar de estacionamiento y la vía pública, a la que deberá accederse con el vehículo en marcha hacia adelante, en los casos de acceso a estacionamiento múltiple o colectivo.

c) Cuando corresponda a cocheras obligatorias, en el solado del estacionamiento deberá demarcarse el espacio a ocupar por cada vehículo automotor. Dichos espacios serán de 2,50 m de ancho por 5,00 m de largo. Estas medidas podrán ser modificadas en caso que la estructura del edificio u otro impedimento así lo requiera, admitiéndose en esos casos excepcionales como medidas mínimas 2,00 m. y 4,50 m. respectivamente, no pudiendo superar los mismos el 20% de la totalidad de cocheras exigidas.

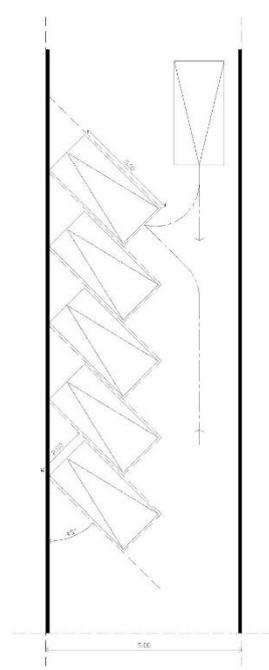
De no ser obligatorias, se autorizara, en caso de solicitarlo a solo definir el destino como "espacio para estacionamiento".

d) Cuando el estacionamiento se resuelva a cielo abierto, deberá preverse, además de lo antes establecido, un elemento divisorio (limite material) entre dicho espacio y el remanente libre general, a efectos de determinar la zona de estacionamiento e impedir el acceso de vehículos a sectores no específicos, asegurando la no interferencia entre los movimientos vehiculares y peatonales.

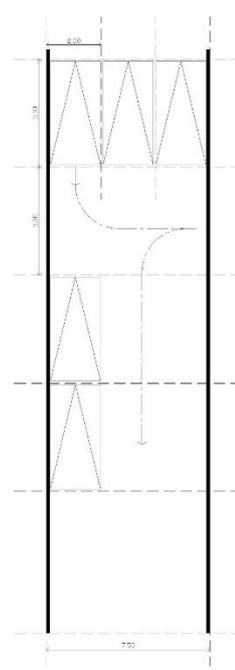
e) En todos los casos, al menos uno de los módulos de estacionamiento vehicular deberá ser "modulo para personas con discapacidad motriz", excepto en vivienda unifamiliar o viviendas individuales en PH.



ESTACIONAMIENTO A 90°
ejemplo: ancho 9.50m o más



ESTACIONAMIENTO A 45°
ejemplo: ancho 8 m a 9.50m



ESTACIONAMIENTO A 180°
ejemplo: ancho menor a 8m

ANEXO ART. 274°:

VARIABLES Y/O NUEVAS ALTERNATIVAS EN SISTEMAS DE ESTACIONAMIENTO

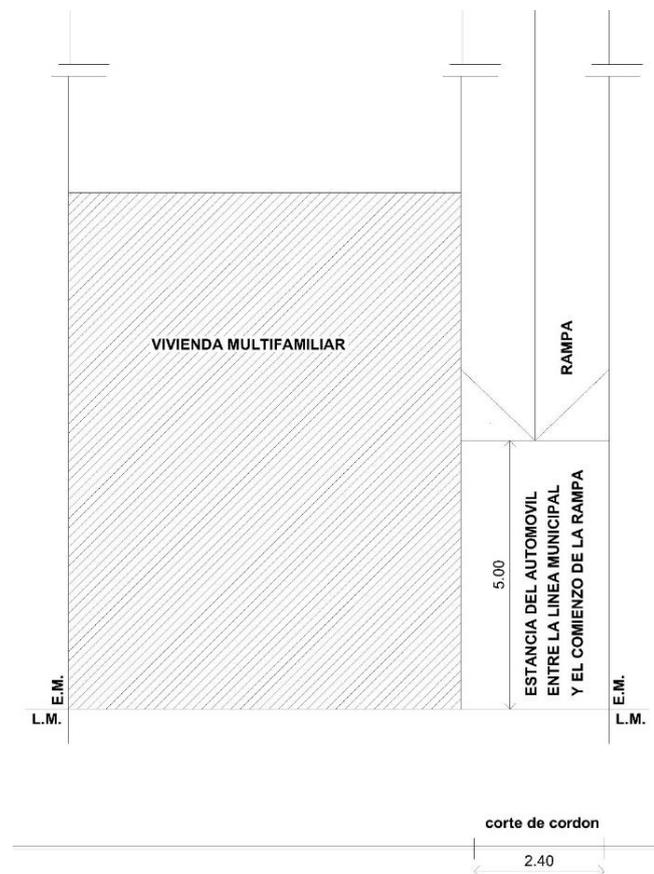
UTILIZACION DE PLATAFORMA GIRATORIO EN ESTACIONAMIENTOS:

Se podrán utilizar plataformas giratorias manuales o automatizadas para facilitar la maniobra de los vehículos en el interior de los lotes. Las mismas deberán estar presentadas en los planos municipales con medidas y características, quedando a criterio de la DOP la solicitud de algún tipo de documentación técnica adicional y/o inspección una vez emplazada o durante su proceso de ejecución.

ESTACIONAMIENTO DE GUARDA MECANIZADA:

Cuando en un garaje la guarda se realice en plataformas mediante mecanismos que transporten el vehículo sin su motor en marcha ni intervención del conductor, se cumplirá además de las condiciones generales exigidas para garajes, lo siguiente: a) La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos estará desvinculada de los muros divisorios o del privativo contiguo a predios linderos o unidades locativas de uso independiente.- b) La fachada si no fuera cerrada, debe tener resguardos sólidos en cada plataforma de guarda, que evite deslizamientos de vehículos al exterior. c) Deberá contar con un espacio para espera o desembarco de largo mínimo 5,00 metros a partir de la línea municipal si el elevador estuviera próximo a ésta.

Queda a criterio de DOP el pedido de cualquier documentación técnica complementaria que crea conveniente.



ART 276° ORD 10.681/10

TEXTO ORIGINAL:

ARTICULO 276° - Alturas mínimas de los espacios para estacionamiento de vehículos automotores.

Se establecen las siguientes alturas mínimas para los locales de estacionamiento individual o colectivo.

- a) local hasta 100 m² de superficie: 2,10 m.
- b) local hasta 500 m² de superficie: 2,40 m.
- c) local hasta 1.000 m² de superficie: 2,80 m.
- d) local mayor de 1.000 m² de superficie: 3,30 m.

En el caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso hasta el cual deben medirse las alturas mínimas establecidas en el párrafo anterior ocuparan una superficie no menor a los dos tercios del área del local y las vigas dejarán una altura libre igual o mayor de 2,10m

EL MISMO QUEDARÍA REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

ARTICULO 276° - Alturas mínimas de los espacios para estacionamiento de vehículos automotores.

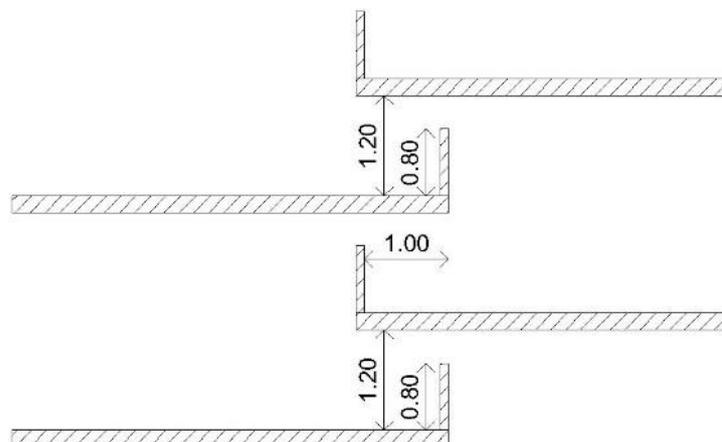
Se establecen las siguientes alturas mínimas para los locales de estacionamiento individual o colectivo.

- a) local hasta 100 m² de superficie: 2,10 m.
- b) local hasta 500 m² de superficie: 2,40 m.
- c) local hasta 1.000 m² de superficie: 2,80 m.
- d) local mayor de 1.000 m² de superficie: 3,30 m.

En el caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso hasta el cual deben medirse las alturas mínimas establecidas en el párrafo anterior ocuparan una superficie no menor a los dos tercios del área del local y las vigas dejarán una altura libre igual o mayor de 2,10m.

ESTACIONAMIENTO EN BANDEJAS SUPERPUESTAS:

Cuando se utilice el sistema de bandejas superpuestas, se deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de los requisitos establecidos en la presente reglamentación.-: a) el Espacio libre entre bandejas no podrá ser inferior a 1,20 metros.- b) La superposición de bandejas no superará a 1.00 metros.- c) La baranda de la bandeja deberá ser de hormigón armado o de materia de características resistentes equivalentes y su altura oscilará entre los 0.80 y 0.90 m, medidos desde el respectivo solado.- d) A los efectos de evitar el impacto de los vehículos en la baranda, se deberá ejecutar una vereda a 0,12 m de altura, con respecto al solado y de un ancho de 1,00 metro medido desde el filo interior de la referida baranda.-



CENTRO LIBRE DE MANZANA:

DIAGNOSTICO: El Código de Ordenamiento Urbano, Ord. 10703/10, fija pautas sobre el centro libre o corazón de manzana, teniendo en cuenta las medidas de los lotes y la geometría de las manzanas de la cuadrícula original del casco fundacional de la ciudad, estableciendo para ello una línea de frente interno de 40 más desde la Línea Municipal para la conformación del mismo. Dicha definición no contempla que fuera de dicho casco existen otros tipos de amanzanamiento, bloques y macizos, que demandan resoluciones o respuestas diferenciales acordes a dicha condición.

Así también existen dificultades en las intervenciones a realizarse en parcelas con antecedentes registrados o en proyectos sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Para ello se plantean diferentes alternativas al polígono regular de 40 x 40 definido actualmente.

ART 214° ORD 10.703/10**TEXTO ORIGINAL DE LA NORMA:****Artículo 214º - Centro Libre de Manzana.**

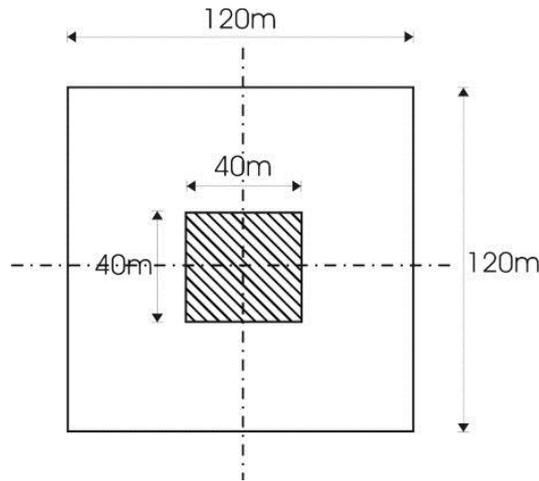
Se denomina Centro Libre de Manzana al espacio libre de edificación definido en forma y ubicación por las líneas de fachada de frente interno. Este espacio libre estará definido según el tamaño y la forma geométrica de las manzanas. En aquellas cuyas medidas son de 120 m. por 120 m., el mismo estará delimitado por un polígono cuadrado de 40 m. de lado, ubicado en sus centros. Dada la configuración del amanzanamiento -y la reducción de diez metros por cuadra que poseen las seis manzanas contiguas y paralelas a cada lado del Eje Fundacional y la Avenida 52, en el rumbo NE / SO del casco urbano- el mentado polígono tendrá una reducción también de 10 m. hasta las manzanas de 120 m. por 90 m. inclusive, en cuyo caso formará un rectángulo de 10 m.-en su lado menor- por 40 m. en el mayor, siempre ocupando el centro del bloque.

Los centros libres correspondientes a manzanas conformadas por otro tipo de geometría, serán resueltos teniendo en cuenta el principio por el cual cada parcela frentista podrá disponer de 40 m. medidos desde la L.M. para implantar sus volúmenes, respetando siempre el FOS para toda la parcela.

El criterio antes mencionado es de aplicación a todo el territorio del partido de La Plata.

EL MISMO QUEDARÍA REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA:**Artículo 214º - Centro Libre de Manzana.****En manzanas de geometría regulares:**

Se denomina Centro Libre de Manzana al espacio libre de edificación definido en forma y ubicación por las líneas de fachada de frente interno. Este espacio libre estará definido según el tamaño y la forma geométrica de las manzanas. En aquellas cuyas medidas son de 120 m. por 120 m., el mismo estará delimitado por un polígono cuadrado de 40 m. de lado, ubicado en sus centros. Dada la configuración del amanzanamiento -y la reducción de diez metros por cuadra que poseen las seis manzanas contiguas y paralelas a cada lado del Eje Fundacional y la Avenida 52, en el rumbo NE / SO del casco urbano- el mentado polígono tendrá una reducción también de 10 m. hasta las manzanas de 120 m. por 90 m. inclusive, en cuyo caso formará un rectángulo de 10 m.-en su lado menor- por 40 m. en el mayor, siempre ocupando el centro del bloque.



En manzanas irregulares o con distinta geometría:

Los centros libres correspondientes a manzanas conformadas por otro tipo de geometría, serán resueltos teniendo en cuenta el principio por el cual cada parcela frentista podrá disponer de 40 m. medidos desde la L.M. **-actual o proyectada futura-** para implantar sus volúmenes, respetando siempre el FOS para toda la parcela.

De tal forma, para los casos de parcelas fuera del casco urbano, que poseen Retiros Obligatorios Sobre Vías Sujetas a Ensanche según la Ord. 10703/10 (Futuras ampliaciones o prolongaciones de calles), se tomará como línea de frente para la determinación del centro libre de manzana, la futura línea municipal (FLM) definida por dicha restricción.

Los criterios antes mencionados serán de aplicación a todo el territorio del partido de La Plata, siempre y cuando se aplique sobre parcelas denominadas catastralmente con nomenclatura de Manzana. Quedando exceptuadas aquellas que no hayan sido divididas y han quedado con nomenclatura de chacra o macizo, hasta tanto cambien su condición.

Queda a criterio del D.E. realizar estudio particular en los casos que así lo requieran. Como por ejemplo los afectados por régimen de propiedad horizontal (PH) y aquellos proyectos que cuenten con antecedentes registrados antes de la vigencia de la presente norma.

Excepciones contempladas en art 80, 81 y 82 Ord. 10703/10.

NOMINALIDAD:

DIAGNOSTICO: En la actualidad la nominalidad está establecida en 2%, pero la definición es confusa en su aplicación, ya que estaría establecida solo para registro y aprobación de planos, pero el desarrollo del artículo se menciona su utilización en permisos de obra, contradiciendo lo anteriormente planteado.

Para ello se propone redefinir el articulado, fijando pautas claras para su aplicación en los distintos casos posibles a presentarse.

ART 7° ORD 10.681/10

TEXTO ORIGINAL

Artículo 7º - Nominalidad.

A los fines del registro, empadronamiento y aprobación de planos según obra se aceptarán tolerancias razonables respecto de las medidas nominalmente expresadas en las normas que regulan el uso del suelo, la habitabilidad, seguridad e higiene de las obras de arquitectura. A tales efectos, será criterio del Departamento de Fiscalización de Proyectos dependiente de la D.O.P. la evaluación de tales tolerancias, pudiendo acudir a dictamen de la Comisión Asesora de Interpretación y Actualización del Código de Edificación, cuando discrecionalmente así lo considere conveniente.

A título enunciativo -no limitativo- se establecen cuantificaciones, en el orden de su magnitud referencial, equivalentes al 2 (dos) % para superficies, medidas lineales e indicadores urbanísticos. Para la obtención de permisos de obra y cuando las dimensiones de la parcela o unidad funcional o necesidades del proyecto obliguen a ajustes del orden del 2% en una de las cotas de los locales, se podrá apelar al mismo criterio antes expresado, haciendo constar en planos la medida nominal adoptada sobre la línea de acotamiento simultáneamente con la cota que resultará real según mensura por debajo de ella, no aceptándose -para ésta última- tolerancia alguna.

EL MISMO QUEDARÍA REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

Artículo 7º - Nominalidad.

A los fines del registro, empadronamiento ,aprobación de planos según obra y **otorgamientos de permiso de obra** se aceptarán tolerancias razonables y **justificadas** respecto de las medidas nominalmente expresadas en las normas que regulan el uso del suelo, la habitabilidad, seguridad e higiene de las obras de arquitectura. A tales efectos, será criterio del Departamento de Fiscalización de Proyectos dependiente de la D.O.P. la evaluación de tales tolerancias, pudiendo acudir a dictamen de la Comisión Asesora de Interpretación y Actualización del Código de Edificación, cuando discrecionalmente así lo considere conveniente.

A título enunciativo -no limitativo- se establecen cuantificaciones, en el orden de su magnitud referencial, equivalentes al 2 (dos) % para superficies, medidas lineales e indicadores urbanísticos, haciendo constar en planos, la medida nominal adoptada sobre la línea de acotamiento simultáneamente con la cota que resultará real según mensura por debajo de ella, no aceptándose -para ésta última- tolerancia alguna.

Por tanto, la tolerancia aplicada individualmente sobre un factor determinado podrá ser admitida solo en una oportunidad. La misma no tendrá lugar en caso de existir antecedente de aplicación previo en la aprobación de proyecto o registro de obra sobre el inmueble considerado.

Lo adoptado se expresará hasta por dos dígitos.

Ejemplo: FOS: 0.60 a 0.61 / MEDIDAD MINIMA DE LOCAL DE 1RA: 2.70 a 2.64m

ENTREPISOS:

DIAGNOSTICO: La definición de entrepiso expresada en el Art. 189° del Código de Edificación, no indica claramente cuestiones de medidas, proporciones o relación entre llenos y vacíos, para que los ambientes en consideración puedan ser catalogados como tal.

Asimismo, al no interpretarse como nivel independiente de edificación, tampoco permite establecer limitaciones en la altura máxima de una edificación en caso repetirse estos elementos secuencialmente en un proyecto, abriendo camino a potenciales distorsiones del perfil urbano.

Para ello se plantea redefinir el concepto de entrepiso, fijando las variables no determinadas para clarificar su aplicación en los proyectos.

Esta circunstancia evidencia la necesidad de contar con un parámetro nuevo en cuanto a las alturas de edificación, ya que en la actualidad la misma está fijada en niveles y estos niveles no cuentan con medidas referenciales expresadas en “metros”.

De tal forma, las condiciones de admisión de entrepisos están íntimamente relacionadas con la definición de alturas o niveles. La norma, si bien no establece la definición de Nivel o piso, si indica en cada zona la altura en cantidad de niveles de referencia y máximos, dando lugar a incoherencias.

Por esta razón, vemos necesario e impostergable contar en el Código de Ordenamiento Urbano con el complemento del parámetro de “Altura”, expresado en una “Línea máxima de perfil Edificable”, que fije cuantitativamente una limitante en metros para todas las zonas del partido compatible con el espíritu de la norma.

En tal caso, la cantidad de entrepisos permitidos en los casos de edificios en altura estará limitada por la altura máxima y la “Línea de perfil edificable” establecidas para la zona, no computándose el mismo como nivel de edificación a los efectos del cómputo total.

ART 189° ORD 10681/10

TEXTO ORIGINAL:

Artículo 189°

Entrepiso: Ámbito con solado a nivel superior de un ambiente o local que ocupa, sirviéndolo y del que depende funcionalmente. La ubicación de ambientes de primera clase habitables o de trabajo en estos entrepisos estará condicionada a las dimensiones que se adopten para asegurar su iluminación y ventilación natural. El entrepiso, para ser considerado como tal, no podrá tener una superficie equivalente al ambiente sobre el cual es tributario. Su vinculación podrá ser resuelta con balcón abierto o cerrado. En ningún caso podrá constituir una unidad funcionalmente separable de aquella que le da origen.

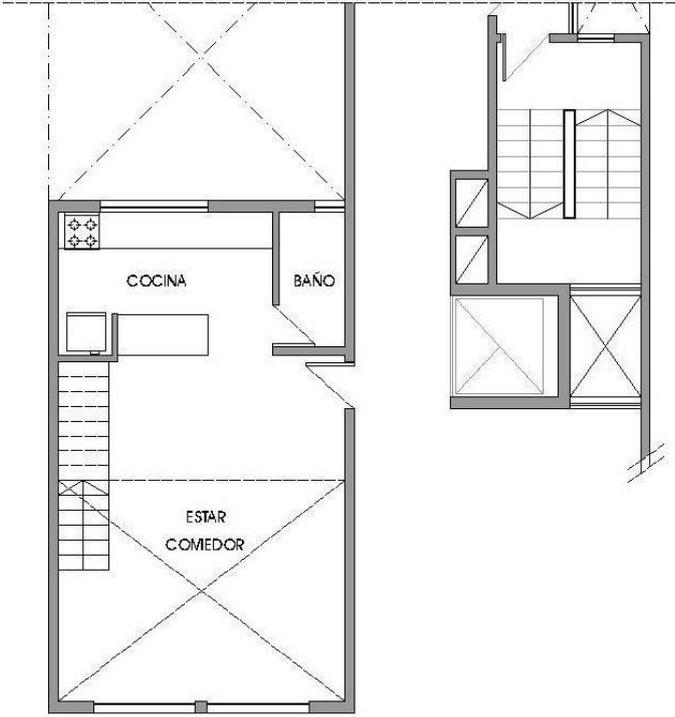
QUEDARÍA REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

Artículo 189°

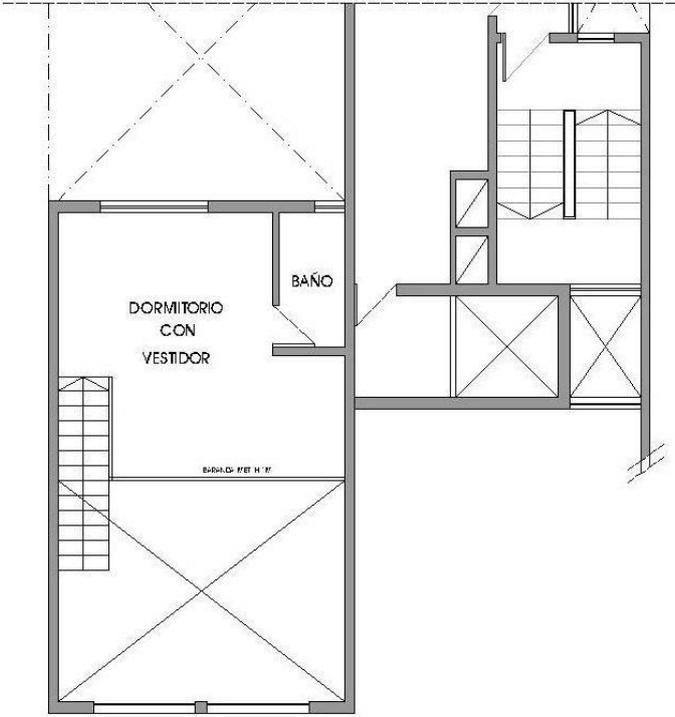
Entrepiso: Ámbito con solado a nivel superior de un ambiente o local que ocupa, sirviéndolo y del que depende funcionalmente. La ubicación de ambientes de primera clase habitables o de trabajo en estos entrepisos estará condicionada a las dimensiones que se adopten para asegurar su iluminación y ventilación natural. **El entrepiso, para ser considerado como tal, no podrá tener una superficie mayor al 40% de la del ambiente sobre el cual es tributario. Su vinculación podrá ser resuelta con balcón abierto o cerrado y deberá garantizar la ventilación e iluminación de los locales que allí se ubiquen.**

En ningún caso, podrá constituir una unidad capaz de independizarse funcionalmente de aquella que le da origen.

PLANTA EJEMPLO DE ENTREPISO
PLANTA ACCESO

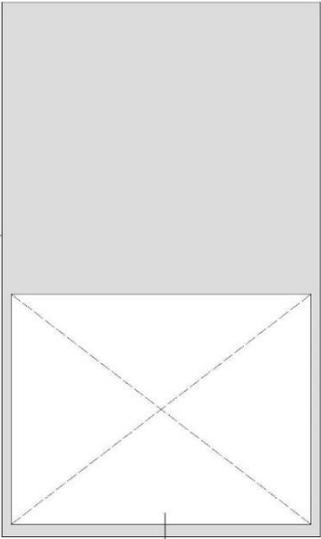


PLANTA "ENTREPISO"



PROPORCIONALIDAD

PLANTA
100%



VACIO
40% O MAS

ALTURAS MAXIMAS / NIVEL DE EDIFICACION

ART 182° ORD 10681/10

TEXTO ORIGINAL:

SECCION X - ALTURA DE LOS EDIFICIOS:

Artículo 182:

Altura máxima de fachada.

La altura máxima de los muros de fachada de los edificios será la que resulte de aplicar lo establecido al respecto en la Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo. A tales efectos, caben los criterios sobre nominalidad definidos en este Código, teniendo en cuenta factores tales como condiciones de remate y/o definiciones estéticas y ornamentales. La Dirección de Obras Particulares queda facultada para evaluar y resolver tolerancias en casos justificados que así lo ameriten, pudiendo acudir a dictamen de la Comisión Asesora de Interpretación del Código, cuando discrecionalmente lo considere conveniente.

EL MISMO QUEDARÍA REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

SECCION X - ALTURA DE LOS EDIFICIOS:

Artículo 182:

Altura máxima de fachada.

La altura máxima de fachada de los edificios será lo que resulte de aplicar lo establecido al respecto en la Ordenanza de Ordenamiento Territorial y Uso del suelo.

A tales efectos, caben los criterios de nominalidad definidos en este código. La Dirección de Obras Particulares queda facultada para evaluar y resolver tolerancias en casos justificados que así lo ameriten, pudiendo acudir a dictamen de la Comisión Asesora de Interpretación del Código, cuando discrecionalmente lo considere conveniente.

Línea Máxima de Perfil Edificable.

Se entenderá por nivel de edificación a cada una de las plantas funcionales que componen el edificio integralmente ubicadas sobre la cota de parcela.

Cada nivel se corresponderá con una altura a definir con libertad proyectual en pos de jerarquizar ambientes y/o mejorar condiciones de confort general de los edificios, permitiendo la incorporación de instalaciones complementarias especiales, entresijos o mayor altura de locales para atender a las necesidades funcionales particulares.

El límite estará dado por la Línea Máxima de Perfil Edificable admisible por zona, que incluirá las libertades proyectuales referidas, remates y/o definiciones estéticas y ornamentales, de acuerdo al siguiente cuadro:

ALTURAS (Máximas o de referencia)	LINEA MÁXIMA DE PERFIL EDIFICABLE
EN NIVELES	EN MTS.
3 (fuera del casco)	10
3 (casco urbano)	13
4	16
6	22
8	28
10	34
12	40
14	46

ANEXO COMPLEMENTARIO DE ALTURAS, CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO**(ORD. 10.703/10):****ART 83° ORD 10.703/10**

TEXTO ORIGINAL:

CAPITULO 2 - LIMITACIONES A LOS VOLUMENES DE EDIFICACION

Art. 83º -Defínase a los efectos de este Código como "Altura de Referencia" a la altura autorizada para edificar en una zona determinada; y "Altura Máxima Permitida" a la lograda por la aplicación de los "Premios", a la "Transmisión de Volúmenes" y/o "Compensaciones Urbanísticas" previstos en la presente Ordenanza por sobre la "Altura de Referencia".

QUEDARÍA REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

CAPITULO 2 - LIMITACIONES A LOS VOLUMENES DE EDIFICACION

Art. 83º - Defínase a los efectos de este Código como "Altura de Referencia" a la altura autorizada para edificar en una zona determinada; y "Altura Máxima Permitida" a la lograda por la aplicación de los "Premios", a la "Transmisión de Volúmenes" y/o "Compensaciones Urbanísticas" previstos en la presente Ordenanza por sobre la "Altura de Referencia".

Definiremos también como "Línea Máxima de perfil Edificable" al límite establecido para mantener la armonía del entorno urbano, fijado cuantitativamente en metros para todas las zonas del partido.

PLANOS LÍMITES EN FACHADAS:

DIAGNOSTICO: La norma en su Art. 99 fija planos límites para la conformación de las fachadas, limitando alturas y anchos mínimos de salientes, así como también el porcentaje de saliente de superficie cubierta que admite cada frente -establecido en un 45% de la superficie total de la fachada-.

Esta definición es poco precisa y deja la posibilidad abierta de interpretarse de diferentes formas.

Por ello se plantea especificar inequívocamente cual sería "Superficie total de fachada", a partir de considerar para ello el total del potencial constructivo de la parcela en todos los niveles y no solo la referencia a la fachada propuesta o existente.

Complementariamente se propone graficar las distintas posibilidades de aplicación, en acuerdo con los valores porcentuales que ya propone la normativa vigente.

ART 99° ORD 10.703/10

TEXTO ORIGINAL:

ARTÍCULO 99º - En los casos en que el Plano Límite de Frente coincida con la Línea Municipal o con la Línea Municipal de Esquina, se establece que:

- a. No podrá ser superado por construcciones hasta una cota de altura de 3.00 m. medida desde la cota de parcela. Quedan incluidos en la limitación los toldos y marquesinas.
- b. Podrá ser superado por construcciones, por sobre la cota de altura de 3.00m. (tres metros) hasta una distancia máxima de 1.30m (un metro con treinta centímetros) respecto de la Línea Municipal.

Los balcones cerrados deberán respetar la distancia máxima de 1.30m respecto de la Línea municipal. Estas superficies serán computables en el cálculo de la edificabilidad de la parcela. Los balcones cerrados podrán tener una superficie de fachada menor o igual al 45% de la superficie total del plano de fachada.

EL MISMO QUEDARÍA REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

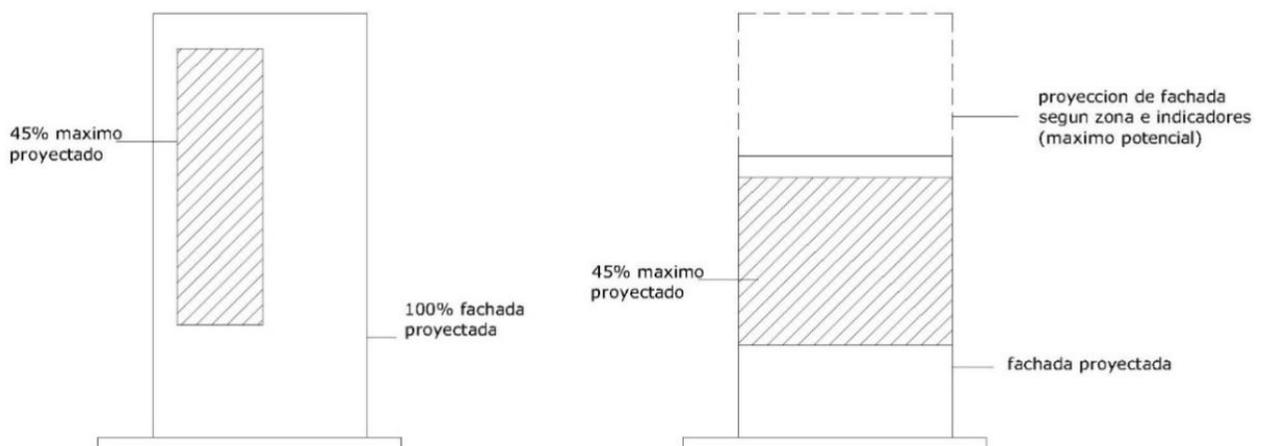
ARTÍCULO 99: En los casos en que el Plano Límite de Frente coincida con la Línea Municipal o con la Línea Municipal de Esquina, se establece que:

- a. No podrá ser superado por construcciones hasta una cota de altura de 3.00 m. medida desde la cota de parcela. Quedan incluidos en la limitación los toldos y marquesinas.
- b. Podrá ser superado por construcciones, por sobre la cota de altura de 3.00m (tres metros) hasta una distancia máxima de 1.30m (un metro con treinta centímetros) respecto de la Línea Municipal.

Los balcones cerrados deberán respetar la distancia máxima de 1.30m respecto de la Línea municipal. Estas superficies por fuera de los límites de la parcela serán igualmente computables en el cálculo de la edificabilidad de la misma.

La sumatoria de sus superficies en el “Plano de Fachada” será menor o igual al 45% del total, interpretado el mismo como el máximo potencial admisible en la zona de acuerdo a los niveles de edificación o plano limite fijados.

En los casos de fachadas con frentes continuos, por ejemplo en esquina, se deberá presentar la fachada “abatida o en desarrollo” tomando la ochava como parte de la superficie del lado menor.



UTILIZACIÓN DE MEDIANERAS COMO PLANO SOPORTE: **(o COMPLETAMIENTO TEJIDO o RECOMPOSICION MORFOLOGICA)**

DIAGNOSTICO: En el área central de la ciudad, la normativa admite la posibilidad de “enrazar” volúmenes o utilizar las medianeras de edificios existentes que superen la altura máxima permitida en la zona como plano soporte de nuevos proyectos, con el objetivo de poder completar el perfil urbano y garantiza el carácter compacto del tejido, generando una nueva fachada hacia el espacio urbano donde existe solo una gran medianera.

Para ello, se propone ampliar el alcance de los completamientos, permitiendo que la herramienta pueda ser utilizada también en la resolución morfológica de lotes en esquina y diversas piezas de ajuste en la actualidad no permitidas, sin restringirse solamente a pre-existencias producto de anteriores ordenanzas.

Las iniciativas proyectuales se basarían en el concepto de “Transferencia de Indicadores”, como medio para obtener los indicadores urbanísticos necesarios.

Esta transferencia puede ser formalizada cuando existen piezas de Preservación catalogadas o de ajuste, que por condicionantes volumétricas o de perfil urbano, no puedan acceder a su máximo potencial constructivo. El residual de indicadores que queden sobrantes en estos casos, podrían usarse a modo de transferencia de indicadores y “colocarse” en las parcelas antes mencionadas, para completar el amanzamiento y perfil urbano de la zona central.

ART 94 Y 95 ORD. 10.703/10

TEXTO ORIGINAL:

UTILIZACIÓN DE MEDIANERAS COMO PLANO SOPORTE

ARTÍCULO 94: *Con el objeto de mejorar el paisaje urbano, aquellas parcelas que tengan como linderas edificaciones que excedan la altura máxima establecida para la zona, podrán utilizar como plano soporte la medianera de las mismas en el tramo que supere dicha altura, conformando un volumen arquitectónico compatible con el existente. En tales casos podrá generarse una fachada lateral hacia el espacio urbano.*

ARTÍCULO 95: *La utilización de medianeras como plano soporte quedará sujeta en todos los casos a un estudio particularizado que efectuará la Subsecretaria de Planeamiento y Desarrollo Urbano, debiendo exigirse el cumplimiento de los siguientes recaudos mínimos:*

- 1. que el edificio que aporta el plano soporte se encuentre ubicado en el casco urbano con excepción de aquellos existentes en las zonas U/C3 y U/R1.*
- 2. que la parcela presente dimensiones y proporciones adecuadas a tal fin.*
- 3. que el edificio supere el plano de altura máxima de la Zona y presente condiciones de implantación y proyecto tales que no vayan en desmedro de los niveles de habitabilidad del mismo, en cuanto asoleamiento, ventilación e iluminación de los locales.*
- 4. que la intervención genere una mejora urbana y de calidad paisajística, en tanto transforme la medianera existente en una fachada.*

El D.E. deberá dictar el correspondiente acto administrativo autorizando la construcción, exigiendo una compensación urbanística relacionada con las superficies y volumetrías excedentes respecto de las permitidas en la zona.

EL MISMO QUEDARÍA REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

UTILIZACIÓN DE MEDIANERAS COMO PLANO SOPORTE

ARTÍCULO 94: Con el objeto de mejorar el paisaje urbano eliminando disrupciones, aquellas parcelas que tengan como linderas edificaciones que excedan la altura máxima establecida para la zona, podrán utilizar como plano soporte la medianera de las mismas en el tramo que supere dicha altura, conformando un volumen arquitectónico compatible con el existente, que iguale dicho perfil y que no supere en su desarrollo las 2/3 partes del frente de la parcela, continuando a partir de dicho punto con la altura admisible en la zona.

En tales casos podrá generarse una fachada lateral hacia el espacio resultante de la operación morfológica, que será considerado como espacio urbano.

Dicho volumen excedente respetará los indicadores de F.O.S., F.O.T. y densidad admisibles para la parcela, pudiendo incrementarse en “Zonas Receptoras” a través del mecanismo resultante de la transferencia de capacidad constructiva remanente de parcelas afectadas por protección patrimonial u otras situaciones particulares.

ARTÍCULO 95: La utilización de medianeras como plano soporte quedará sujeta en todos los casos a un estudio particularizado que efectuará la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, debiendo exigirse el cumplimiento de los siguientes recaudos mínimos:

- 1- que el edificio que aporta el plano soporte se encuentre ubicado en el casco urbano con excepción de aquellos existentes en las zonas U/C3 y U/R1.
- 2- que la parcela presente dimensiones y proporciones adecuadas a tal fin.
- 3- que el edificio supere el plano de altura máxima de la Zona y presente condiciones de implantación y proyecto tales que no vayan en desmedro de los niveles de habitabilidad del mismo, en cuanto asoleamiento, ventilación e iluminación de los locales.
- 4- que la intervención genere una mejora urbana y de calidad paisajística, en tanto transforme la medianera existente en una fachada.

El D.E. deberá dictar el correspondiente acto administrativo autorizando la construcción, exigiendo una compensación urbanística relacionada con las superficies y volumetrías excedentes respecto de las permitidas en la zona

ANEXO: RECOMPOSICION MORFOLOGICA A TRAVES DE TRANSFERENCIA DE INDICADORES:

DIAGNOSTICO: Existen variadas situaciones urbanas donde la configuración de las parcelas no permiten a las edificaciones a desarrollar en ellas alcanzar el máximo de altura permitido en la zona, dando lugar a situaciones distorsivas al no poder completarse morfológicamente la manzana como macizo uniforme, tal es el caso en lotes en esquina y otros.

EL MISMO QUEDARÍA REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

RECOMPOSICION MORFOLOGICA A TRAVES DE TRANSFERENCIA DE INDICADORES:

En los casos particulares donde la configuración de las parcelas no permitan a las edificaciones a desarrollar en ellas alcanzar el máximo de altura permitido en la zona, se podrá operar el completamiento morfológico compatible con el macizo ideal de la manzana a través de la aplicación de la “Transferencia de Indicadores”, como medio para obtener los indicadores urbanísticos necesarios.

En parcelas flanqueadas por edificaciones de igual altura, cualesquiera fueran la Altura de Referencia o la Línea Máxima de Perfil Edificable admisible por zona, se admitirá con idéntico procedimiento el completamiento del tejido urbano, igualando la altura de la edificación a construir con la altura de los linderos preexistentes.