

2161/08

FECHA DE SANCION: 19 de Agosto de 2008.-
NUMERO DE REGISTRO: 1983
EXPEDIENTE H.C.D. N°: B-8209/08.-

VISTO:

Que, el Código de Ordenamiento Urbano presenta ciertas ambigüedades y contradicciones que son factibles de reglamentar; y

CONSIDERANDO:

Que, interesa alentar el estacionamiento en las zonas multifamiliares y hoteleras;

Que, se busca alentar la incorporación de servicios y mayor calidad de uso a las construcciones de la ciudad, particularmente las que tienen interés turístico;

Que, hay casos en que se han originado conflictos que devienen de las particulares conformaciones del suelo medanoso o de subdivisiones preexistentes que, de aplicarse el Código, crea problemas insalvables o conflictivos en la práctica;

Que, el Código de Ordenamiento Urbano presenta contradicciones que es necesario resolver para poder aplicar el Código con criterios de igualdad jurídica para todos los contribuyentes;

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A

I.- PROMOCIÓN AL ESTACIONAMIENTO Y A LOS SERVICIOS TURÍSTICOS

ARTICULO 1°: Se permitirá en las zonas RMH1, RMH2, ZP, RM1, RM1E, RM2, ----- RM3, RMH y RM la ocupación del sesenta (60%) por ciento de la parcela para estacionamiento cubierto semienterrado, debiendo respetarse para el resto del edificio el F.O.S indicado en cada zona y pudiendo computarse para el uso de los premios a partir de éste índice. Deberá respetarse un retiro desde línea divisoria de no menos de uno con cincuenta (1,50 mts.) metros y no deberá generar vistas a linderos.----
-

ARTICULO 2°: En el caso de subsuelos o semisubsuelos “que no sobrepase más de uno --
----- con cincuenta (1,50 mts.) metros sobre el nivel de vereda”, en lotes menores de veinte (20,00 mts.) metros de frente podrán superar los retiros laterales y de fondo hasta una distancia igual o menor a uno con cincuenta (1.50 mts.) metros del eje

medianero, en cuyo caso no podrán generar vistas a linderos. A efectos de los premios de retiro de frente y laterales no se considerarán las salientes antes descriptas. -----

ARTICULO 3°: No se computarán en el F.O.S ni en el F.O.T las piletas de natación ----- descubiertas con superficies inferiores a quince (15,00 m2) metros cuadrados, con superficies mayores se computa el cincuenta (50%) por ciento en F.O.S y F.O.T. las mismas deberán separarse de los ejes divisorios de predio en una medida igual o mayor a la mayor profundidad de la misma. Debe discriminarse la superficie en carátula para el pago de los derechos de construcción.-----

ARTICULO 4°: A efectos de los premios por retiro (de frente, de fondo, laterales, no se ----- considerará el avance del balcón. En estos casos la profundidad del balcón no puede ser menor de uno con cincuenta (1,50 mts.) metros y no se computará en el F.O.T. Los balcones abiertos en sus tres (3) lados, se alejarán tres (3 mts.) metros de los ejes medianeros y de fondo, por seguridad. Su saliente desde la fachada será igual o menor a uno con cincuenta (1,50 mts.) metros en relación al retiro de frente. En caso de construcciones sobre la línea municipal, podrán avanzar uno con veinticinco (1,25 mts.) metros. -----

ARTICULO 5° No se computaran en el F.O.T. balcones cuya profundidad sea mayor o ----- igual a uno con cincuenta (1.50 mts.) metros, debiendo discriminar la superficie en carátula para el pago de los derechos de construcción. - -----

ARTICULO 6°: En zonas C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 y C8 la cesión de espacio público ----- podrá compensar con un aumento del F.O.S admisible hasta un sesenta (60%) por ciento en función de un metro (1 m2) cuadrado cada cinco (5 m2) metros cuadrados abierto al uso público.-----

ARTICULO 7°: En los edificios multifamiliares se admitirán los usos comunes de ----- servicios turísticos (v.g.: sauna, spa, pileta de natación, parrillas).-----

ARTICULO 8°: En parcelas con anchos menores a doce (12 mts.) metros, se ----- permitirá el apoyo en medianera con las siguientes condiciones: no deberán superar una altura de seis (6 mts.) metros, ni deberán exceder los cuarenta (40 m2.) metros cuadrados de superficie y se deberá adecuar el proyecto a fin de que el material del paramento que de al vecino sea perdurable en el tiempo en buenas condiciones.-----

ARTICULO 9°: En lotes de esquina donde uno de sus lados sea menor a doce (12 mts.) ----- metros el retiro reglamentado de cada zona será aplicado sobre uno (1) de los lados. -----

ARTICULO 10°: En todos los casos los balcones de menos de uno con cincuenta ----- (1,50 mts.) metros de ancho serán computados en el F.O.T.-----

ARTICULO 11°: Quien sea propietario de una parcela cuya superficie exceda los cinco --- ----- mil (5.000 m2) metros cuadrados, podrá requerir de la Municipalidad el dictado de normas urbanísticas particulares para la misma, las que serán elaboradas por el organismo técnico competente, en consonancia con los objetivos de éste Código y serán propuestas para su aprobación al Departamento Ejecutivo. No podrán modificarse los índices urbanísticos ni el F.O.S. y el F.O.T. de la zona donde está ubicada la parcela. En

tales casos, las normas a dictarse deberán impedir la subdivisión de dichas parcelas. El presente artículo será de aplicación, además, en parcelas totalmente rodeadas por calles integradas a la red circulatoria y siempre que se mantenga una única parcela.-----

ARTICULO 12°: En el rubro Paseo de Compras o Galería comercial para su habilitación ----- deberán cumplir los siguientes parámetros:

Locales gastronómicos y locales A (sobre el frente de calle), deberán cumplir las normas generales para este tipo de actividad.

Locales comerciales B, interiores: frente mínimo sobre la circulación interna de la galería tres (3,00 mts.) metros y una superficie mínima de veinte (20,00 m².) metros cuadrados.

Locales comerciales C: se podrán ubicar locales de no menos de cinco (5 m²) metros cuadrados y de lado mínimo: dos metros (2,00 m².) cuadrados en una cantidad no mayor al treinta (30%) por ciento de la cantidad total de los locales. Todos los locales propuestos en una galería se contarán para cumplir la densidad, FOS y FOT y retiros de la zona correspondiente.-----

II PRECISIÓN RESPECTO CONTRADICTORIOS ASPECTOS AMBIGUOS

ARTICULO 13°: En las zonas ZP/G, ZP/A y ZP/P, (Ordenanza 2051/06 en ningún caso ----- se podrá edificar más de PB y dos pisos habitables. A partir de la altura máxima indicada en el Artículo 17°, solo se podrán construir solamente elementos técnicos aislados como ventilaciones, los tanques, y eventualmente sala de máquinas de ascensores. -----

ARTICULO 14°: La altura de la edificación será la resultante de la cantidad de niveles, ----- plantas o pisos permitidos en cada una de las zonas. A efecto del cálculo de las alturas máximas que figuran en el artículo siguiente se tomaron las siguientes relaciones: Estacionamiento semienterrado: uno con cincuenta (1,50 mts.) metros.- PB: tres (3 mts.) metros. Piso intermedio; dos con ochenta (2,8 m.) metros; Último piso: tres (3 mts.) metros. -----

ARTICULO 15°: La altura de la edificación se tomará a partir del nivel natural del terreno ----- hasta el nivel de terraza. Podrán sobresalir de dicho nivel un parapeto perimetral de hasta uno con veinte (1,20 mts.) metros de altura y los servicios de tendederos, lavaderos y parrillas, los que deberán encontrarse por debajo de la proyección de planos inclinados a cuarenta y cinco (45°) grados apoyados en la intersección de los planos de las fachadas perimetrales con el nivel de altura máxima. Todas las construcciones permitidas por sobre la altura máxima de la fachada no deberán superar en superficie cubierta el cincuenta (50%) por ciento de la superficie de azotea. -----

ARTICULO 16°: Para la definición de la altura máxima de fachada se adoptaron medi----- das, correspondientes a alturas lógicas de ambientes: utilizando para el cálculo el número de pisos previsto para cada zona, de la siguiente manera: Nivel de planta baja: + 1 .50 mts. (cuando se ubique sobre un semi-sotano o semi-subsuelo); Altura de planta baja: + 3.00 mts.; Local con entrepiso: + 5.20; Altura de pisos altos: + 2.80 mts.; Altura último piso: + 3.00 mts. La altura de piso se medirá de solado de piso inferior a solado de piso superior. Las alturas, máximas por zona serán:

RMH1/G	17,20 m. (se agrega 1,5 mts. en caso de cochera semienterrada)
RMH2/G	11.60 m. (se agrega 1 ,5 mts. en caso de cochera semienterrada)
ZP/G	8.80 m. (se agrega 1 ,5 mts. en caso de cochera semienterrada)
RU1/G\	8.80 m.
RU2/G	8.80 m.
RM1/G	8.80 m. (se agrega 1 ,5mts. en caso de cochera semienterrada)
RM1 E/G	8.80 m. (se agrega 1 ,5mts. en caso de cochera semienterrada)
RM2E/G	8.80 m. (se agrega 1 ,5mts. en caso de cochera semienterrada)
RM3E/G	8.80 m. (se agrega 1,5mts. en caso de cochera semienterrada)
C1/Gi	8 m. /13.8 m. (Ver tipología en COU)
C2/G^	5.20m. / 11 m. (Ver tipología en COU)
C3/G	8 m. / 13.8 m. (Ver tipología en COU)
C4/G	5.20 / 1 1 (Ver tipología en COU)

	5.20 /11 (Ver tipología en COU)
	5.20 /11 (Ver tipología en COU)
C5/P	11
C6/G	11
C7/G	8.80 m. (se agrega 1,5m. en caso de cochera semienterrada)
C8/G	11.60 m. (se agrega 1,5m. en caso de cochera semienterrada)
RMH1/P	8.80 m. (se agrega 1,5m. en caso de cochera semienterrada)
RMH2/P	8.80 m.
ZP/P	8m.
RU/P	8m.
C1/P	11 m.
C2/P	8.80 m. (se agrega 1,5m. en caso de cochera semienterrada)
C3/P	8.80 m. (se agrega 1,5m. en caso de cochera semienterrada)
RMH/A	8.80 m
ZP/A	8.80 m
RU1/A	8.80 m. (se agrega 1,5m. en caso de cochera semienterrada)
RU2/A	11.60m.
RM/A	5.20 m. /11 m. (Ver tipología en COU)
RS/A	11 m.
C1/A	11 m
C2/A	
C3/A	

ARTICULO 17°: Las alturas máximas se tomarán a partir de la altimetría media del -----lugar donde se ubica la construcción, respetando la norma de subir o bajar un metro con veinte (1,20m) centímetros para lograr el plano de construcción (Cap. 1; 2.4 del COU). Dicho plano, en el caso de edificios separados dentro del mismo lote, pueden ser diferentes en la altura de su plano base, y se medirá la altura máxima desde los planos así generados. Asimismo en caso de un edificio cuyo largo requiera más de uno con veinte (1,20 mts.) metros de altura en más o en menos, se deberán tomar más de un plano, escalonando el edificio.-----

ARTICULO 18°: Lo que en algunas zonas se define como coronamiento o coronación ----- en el Código de Ordenamiento Urbano, solo se refiere a los usos allí especificados de altura máxima, a saber:

- tanques de agua
- salas de máquinas

- lavaderos comunes
- tendederos comunes
- parrillas
- ventilaciones
- solarium

En el caso de que alguna de éstas actividades requiera un lugar cubierto, deberá realizarse con cubierta inclinada de diez (10°) grados a veinte (20°) grados que no podrá sobrepasar los planos virtuales que, con un ángulo de cuarenta y cinco (45°) grados, se apoyen en la intersección de los planos de todas las fachadas con el plano de altura máxima. Esta indicación no corresponde para las zonas donde no está, indicado el coronamiento. -----

ARTICULO 19°: El uso HOTEL en las localidades de Mar Azul y Las Gaviotas debe ----- agregarse a la zona ZPA.-----

ARTICULO 20°: En lotes de esquina cuyo lado menor sea inferior a los quince metros ----- (15,00 mts.) se considerará éste con su retiro reglamentario; en su lado mayor, se permitirá un retiro de tres (3 mts.) metros respecto a la línea municipal hasta las dos (2) terceras partes de la parcela de la esquina. En ningún caso se podrá construir sobre la línea Municipal.-----

III PRECISIÓN RESPECTO A DESAGÜES PLUVIALES

ARTICULO 21°: Todo el agua de lluvia que caiga sobre superficies no absorbentes de ----- cualquier predio urbano deberá ser conducida, ya sea por el desnivel natural del terreno o por canaletas y conductos, hacia un sistema de pozo o pozos blancos exigido por la Ordenanza 2051 4.1. Para ello deberá proyectarse y presentarse el plano correspondiente, realizado sobre la planimetría exigida. El desborde de los pozos blancos exigidos no puede estar por debajo de la cota de vereda.-----

ARTÍCULO 22°: Para los casos de construcción de piletas de natación descubiertas que superen los quince metros (15 m2) cuadrados se adicionará la construcción un (1) pozo blanco más del que está ordenando por norma.-----

ARTÍCULO 23°: Comuníquese, dése al Registro Oficial y cumplido archívese.-----
