

### **ANEXO III**

#### **4.4            DE LAS FACHADAS**

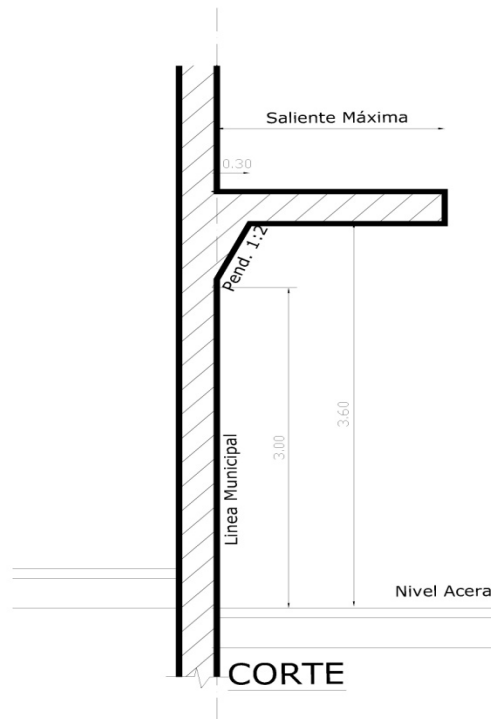
##### **4.4.2            Limitación de las salientes de fachada.<sup>1</sup>**

###### **4.4.2.1 Salientes de las fachadas**

- a) Sólo se permitirá en las fachadas principales sobresalir de la Línea Municipal:
  - 1º- Umbrales y antepechos en no más de 2 cm.
  - 2º- Ménsulas de balcones o voladizos, listeles, guardatoldos y otros elementos a una altura superior a 3.00 m desde el solado de la acera. Por encima de los 3.00 m y dentro de una línea inclinada 1,2 hasta los 3.60 m de altura, no se permitirá sobresalir hojas de puertas, ventanas celosías, o barandas o rejas.
- b) Por encima de los 3.60 m de altura, los límites de las salientes de fachadas no podrán sobrepasar los establecidos en 4.4.2.2 “Salientes de balcones”.
- c) Los aleros y marquesinas deberán ajustarse a las disposiciones expresamente en 4.4.2.3 “Salientes de aleros y marquesinas”.
- d) Las molduras, aleros, elementos ornamentales y/o detalles arquitectónicos, que tengan una saliente o vuelo máximo de 0.30 m serán permitidas por encima de los 2.80 m de altura y no estarán sujetas al pago de derechos por ocupación de la vía pública que pudiera establecer la Ordenanza Impositiva para los balcones, marquesinas o cuerpos salientes.

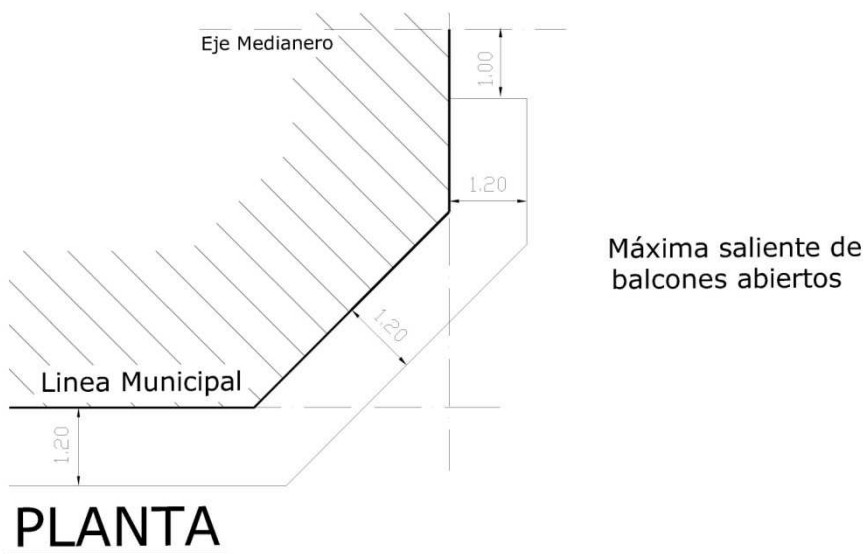
---

<sup>1</sup> / ORDENANZA Nº 11152/2011



#### 4.4.2.2 Salientes de balcones

Sólo se podrá avanzar fuera de la Línea Municipal formando balcones abiertos, por encima de los 3.60 m de altura sobre la acera. Estos balcones podrán tener una saliente de la Línea Municipal no superior a 1.20 m. Su antepecho o baranda tendrá una altura no menor de 0.90 m y estará ejecutado de manera que los espacios entre caladuras resguarden de todo peligro. El elemento más saliente de los balcones podrá llegar hasta 1.00 m de la línea divisoria entre predios. En las ochavas, las salientes de los balcones abiertos estarán limitadas por un plano vertical paralelo a la Línea Municipal de ochava, a una distancia máxima de 1.20m de la misma.



#### 4.4.2.3 Salientes de aleros y marquesinas

- a) Una marquesina en piso bajo se localizará por encima de los 4.00 m medidos sobre la acera en la Línea Municipal. Dos casos pueden presentarse:
  - 1º- Cuando la acera no tenga árboles ni instalaciones para el servicio público y la arista exterior e inferior del borde del alero o marquesina se desarrolle a por lo menos 4.00 m de altura medidos desde el solado de la acera, la marquesina podrá avanzar hasta proyectarse una distancia equivalente a  $\frac{1}{3}$  del ancho de la acera.
  - 2º- Cuando la acera tenga árboles o instalaciones para el servicio público, la arista exterior de los salientes distará por lo menos 3.00 m a contar desde el eje de la alineación de los troncos o elementos de la instalación.
- b) Un alero en piso alto podrá tener una saliente máxima de 0.30m a contar desde la Línea Municipal
- c) Los aleros o marquesinas autorizados en este Parágrafo quedan sujetos a reforma en caso de reducción del ancho de la acera, de forestación de las mismas, o por la localización de instalaciones de servicios públicos. La reforma de los mismos, en estos casos estarán a cargo del Propietario y sin derecho a reclamo alguno.
- d) La altura del alero o marquesina permitirá la iluminación y ventilación de los locales ubicados sobre la Línea Municipal. Con este objeto la saliente se computará como tal, desde el filo del paramento interior del local ventilado.
- e) En las ochavas el alero o marquesina tendrá la saliente máxima que se regirá por lo establecido en a) Caso 1º, en una línea paralela a la Línea Municipal de Ochava.



### CASO 1

#### ACERA SIN ARBOLES NI POSTES

A= Ancho Acera

$$S = \frac{1}{3} A$$

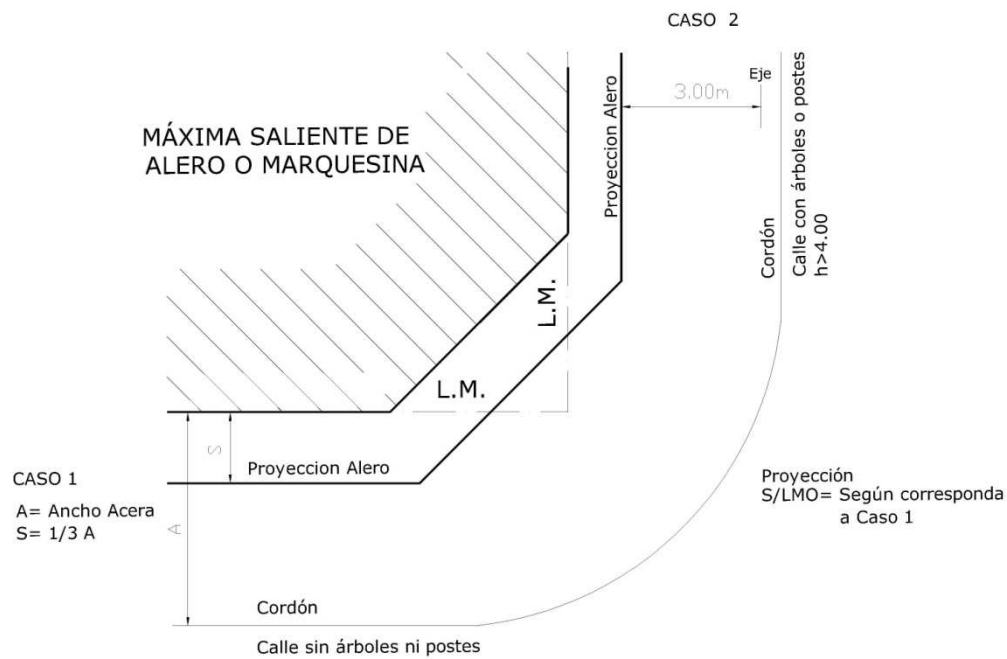


### CASO 2

#### ACERA CON ARBOLES O POSTES

A= Ancho Acera

S= -3m a contar desde el eje de postes o árboles.



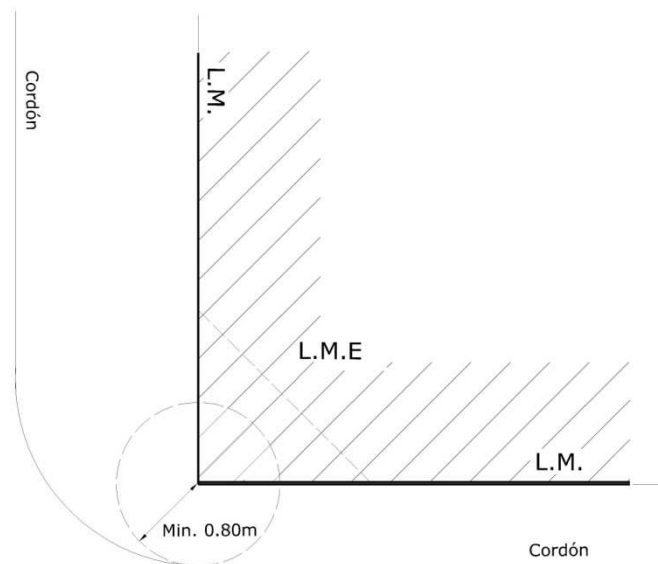
## PLANTA

### 4.4.2.4 Cuerpos Salientes Cerrados sobre Línea Municipal de Ochava

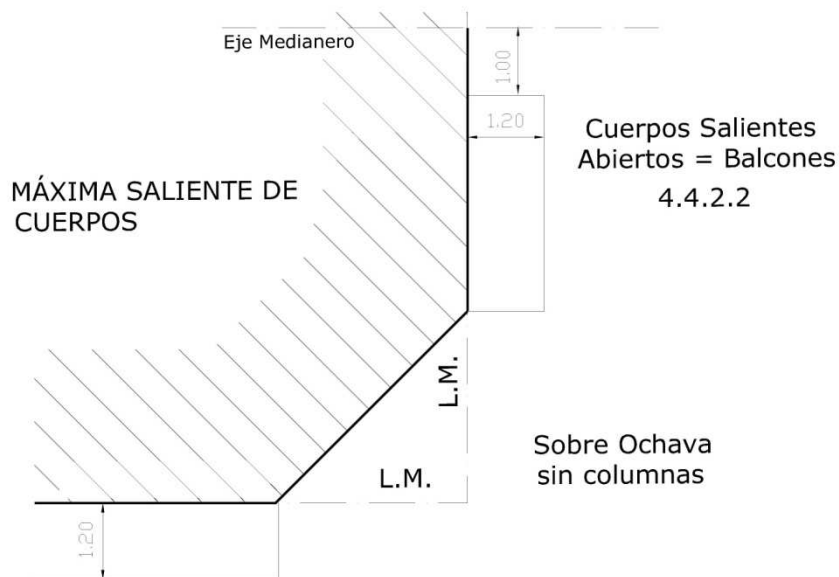
Por encima de los 3.60 m sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de la Líneas Municipales concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la Línea Municipal de Ochava, formando cuerpo saliente cerrado, con un vuelo limitado como sigue:

| Angulo formado por las LM concurrentes | Vuelo máximo del cuerpo cerrado |
|--|---------------------------------|
| $a < 75^\circ$                         | 1,50m (*)                       |
| $a \geq 75^\circ$                      | Hasta el encuentro de las LM    |

(\*) En ningún caso la edificación excederá una línea trazada en la acera, paralela al cordón del pavimento y distante 0,80m de la arista exterior de éste.



## PLANTA



## PLANTA

En los edificios de esquina que avancen en pisos altos hasta el encuentro de las LM de las calles concurrentes, según lo establecido en este Parágrafo, no se permitirá emplazar en la acera ningún apoyo para soporte del saledizo.

### **4.4.2.5 Elementos visibles desde la vía pública**

Todos los elementos visibles desde la vía pública serán considerados como pertenecientes a las fachadas y estarán sometidos a aprobación. Los conductos de ventilación o de cualquier otro tipo no podrán colocarse al exterior de la fachada principal.

#### **4.4.3        Toldos<sup>2</sup>.**

##### **4.4.3.1 Perfil de los toldos**

En el frente de los Edificios, los toldos y sus brazos de extensión no podrán distar del solado de la acera menos que 3.00 m en la parte más baja y su vuelo podrá alcanzar hasta 0.50 m por dentro del cordón del pavimento de la calzada. Las telas suspendidas del toldo podrán llegar hasta 3.00 m de la acera.

##### **4.4.3.2 Soportes Verticales - Largueros tendidos de los toldos**

Cuando los toldos fueran sostenidos por alambres, tejidos amarrados a largueros y soportes verticales, estos últimos se colocarán equidistantes entre sí y a 0.60 m del cordón del pavimento de la calzada. Los soportes verticales de los largueros que se unen serán de sección circular; estos últimos se fijarán a los primeros por soldaduras, piezas especiales roscadas u otros dispositivos que no sean antiestéticos. Los soportes verticales deberán colocarse coincidentes con la perpendicular a la Línea Municipal a una distancia de 0.80 m. de los ejes Medianeros

Los soportes verticales no podrán colocarse frente a las ochavas en las aceras de menor ancho que 3.50 m. El tendido de alambres que soporten la tela se hará mediante dispositivos que no dejen a la vista tensores, grampas, bulones o agarraderas antiestéticas. El amarre de cables y alargues se confeccionará en collares u ojos soldados a los largueros.

##### **4.4.3.3 Plegado de los toldos**

Los toldos se plegarán o recogerán hacia el muro o fachada o hacia el voladizo que sirva eventualmente de sostén. Si hubiere guardatoldo, éste deberá armonizar con la composición de la fachada.

##### **4.4.3.4 Toldos en calles arboladas**

En las calles arboladas los toldos se instalarán de modo que no alcancen a los troncos y que no afecten sensiblemente a los árboles. En caso de existir soportes, éstos se colocarán en la línea de los troncos.

##### **4.4.3.5 Visibilidad de señales**

En cualquier posición los toldos no impedirán la vista de chapas de nomenclatura y señalización oficial de las calles.

##### **4.4.3.6 Retiro del toldo y soportes**

La Municipalidad podrá exigir el retiro tanto de los soportes como del todo cuando lo juzgue necesario, mediante resolución fundada y previo plazo prudencial.

---

<sup>2</sup>/ORDENANZA N° 11152/2011

#### **4.5. ESPACIO URBANO Y CLASIFICACION DE PATIOS**<sup>3</sup>

##### **4.5.1 Espacio Urbano**

Se denomina Espacio Urbano al espacio libre que garantiza buenas condiciones de habitabilidad en función de los requerimientos de iluminación, ventilación, asoleamiento, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación, privacidad y acústica, requeridos para ventilar e iluminar locales de 1º Clase y 3º Clase. Se considera espacio urbano al constituido por:

1. el espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales
2. los retiros de frente obligatorios o voluntarios
3. el espacio no ocupado del centro libre de manzana, y/o el fondo libre con un mínimo de 4m.
4. los retiros laterales conectados directamente con la vía pública y el centro de manzana, y/o el fondo libre, con un mínimo de 4m.
5. los patios asimilables a espacio urbano.

Cada edificio o unidad funcional deberá constituir su propio espacio urbano. El espacio urbano no podrá ser mancomunado entre edificios o unidades funcionales.

##### **4.5.2 Patios de 1º Categoría asimilables a Espacio Urbano.**<sup>4</sup>

Las superficies mínimas de los patios asimilables a espacio urbano a los que pueden ventilar locales de 1º Clase y 3º Clase son las siguientes:

- En edificios de hasta dos plantas la superficie mínima de los patios será de 20m<sup>2</sup>, en tanto el lado mínimo será de 4m. Como alternativa proyectual, también se admiten patios en los que pueda inscribirse un círculo de 5 m de diámetro.
- En edificios de más de dos plantas la superficie mínima de los patios será de 36 m<sup>2</sup>, en tanto el lado mínimo será de 4 m. Como alternativa proyectual, también se admiten patios en los que pueda inscribirse un círculo de 7 m de diámetro.

| <b>Altura<br/>“h”<br/>(metros)</b> | <b>Lado Mínimo<br/>“a”<br/>(metros)</b> | <b>Superficies<br/>Mínimas<br/>(m<sup>2</sup>)</b> |
|------------------------------------|---|--|
| Hasta 2 plantas                    | 4                                       | 20   |
| Más de 2 plantas                   | 4                                       | 36   |

<sup>3/</sup> ORDENANZA Nº 11152/2011

<sup>4/</sup> ORDENANZA Nº 11765/2011

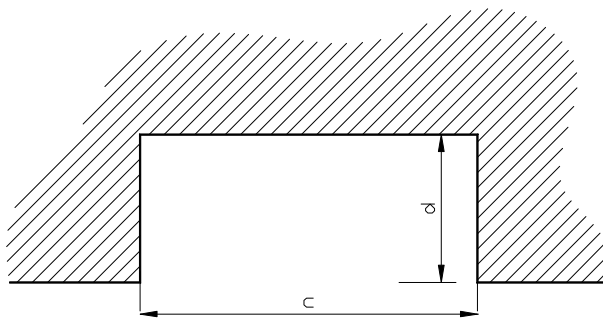


#### 4.5.3

#### **Patios apendiculares a Espacio Urbano y/o Patios de 1º Categoría<sup>5</sup>**

Son los patios generados por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abiertos por un lado al espacio urbano, en los cuales la relación ancho (c) / profundidad (d) es la siguiente formula:

$$d = \frac{1}{2} c$$
$$c \text{ mínimo} = 4$$



Las superficies de los patios apendiculares a espacio urbano no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio de 1º Categoría asimilable a Espacio Urbano.

#### 4.5.4

#### **Patios Auxiliares o de 2º Categoría**

Son los patios correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela que provean las condiciones de iluminación y ventilación en locales de 2º 4º y 5º Clase que así lo admitan, cuya superficie se calculará según lo siguiente:

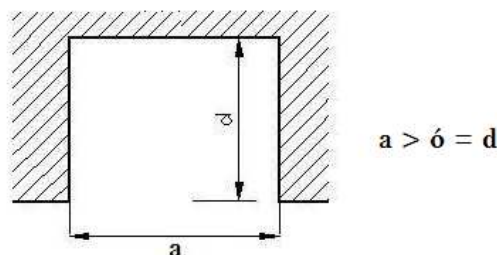
- En edificios de hasta dos plantas la superficie mínima de los patios internos será de 9 m<sup>2</sup>, en tanto que su lado mínimo será de 3m. Como alternativa proyectual, también se admiten patios en los que pueda inscribirse una circunferencia de 3 m de diámetro.
- En edificios de más de dos plantas la superficie mínima de los patios será de 16 m<sup>2</sup>, en tanto que su lado mínimo será de 4m. Como alternativa proyectual, también se admiten patios en los que pueda inscribirse una circunferencia de 4 m de diámetro.
- En edificios vivienda multifamiliar en propiedad horizontal y, cuando una cocina ventile a un patio de 2º categoría se exigirá además un conducto de ventilación a los cuatro vientos.

Las superficies de las extensiones apendiculares no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio de 2º categoría.

---

<sup>5</sup>/ ORDENANZA Nº 11765/2011

Los patios de 2º Categoría admiten la conformación de extensiones apendiculares a los mismos, a las cuales podrán ventilar los locales de 2º, 4º y 5º Clase que así lo admitan, si se cumplimenta la siguiente relación:



#### **4.5.5 Normas Comunes a todas las Áreas Descubiertas**

##### **4.5.5.1 Forma de medir las áreas descubiertas**

Las dimensiones de las áreas descubiertas, se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente menor que 0,20m. En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia (d) se tomará desde una paralela distante 0,15m del eje divisorio entre las parcelas. Cuando en un área descubierta se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie de la misma la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2,20m sobre el solado del área descubierta.

##### **4.5.5.2 Arranque de las áreas descubiertas**

El arranque del espacio urbano y/o de los patios de 1º categoría asimilables a Espacio Urbano, y/o de los patios de 2º Categoría, se considera según las siguientes alternativas:

- es un plano horizontal virtual a nivel de la cota de la parcela establecida en la Sección 3, Artículo 3.4.4.
- es el plano horizontal correspondiente a la superficie descubierta que configure la cubierta de un semisótano y cuya cota de nivel sea igual o inferior a 1.30m sobre cota de parcela.
- es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del mismo.

En todos los casos el plano de arranque se consignará en el proyecto.

##### **4.5.5.3 Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas**

Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios de 1º y 2º categoría, no podrán cubrirse con elementos fijos. Sólo se permiten elementos plegables.

##### **4.5.5.4 Prohibición de dividir patios con cercas**

La altura máxima de las cercas que dividan entre sí, los patios de 1º categoría asimilables a espacio urbano, destinados a iluminación y ventilación de los locales de 1º y 3º categoría de diferentes unidades funcionales y/o edificios, será de 1.80m

##### **4.5.5.6 Acceso a los patios**

Todos los patios deberán ser accesibles para su mantenimiento y limpieza.

#### 4.6. DE LOS LOCALES

##### 4.6.1 Clasificación de los locales <sup>6</sup>

Los locales en general se clasifican según su destino y condiciones requeridas de iluminación y ventilación, en las siguientes Clases:

| Clase   | LOCALES  |
|---|--|
| <b>1ª Clase<br/>Habitables</b>                    | Dormitorios principales y secundarios, estar, comedor, estar-comedor, sala, salón, living room, biblioteca, estudio, consultorios, oficinas, hall, aulas, otros locales para vivienda y trabajo  |
| <b>2ª Clase<br/>Dependencias</b>                  | Escalera principal, cocina, espacio para cocinar, cuarto de baño, toilette, retrete, lavadero, guardarropa, vestuario.   |
| <b>3ª Clase<br/>Trabajo</b>                       | Local para comercio, depósito, vestuarios en club y gimnasios, cocinas de hotel y/o restaurante, casa de comidas, comedor colectivo, locales para industrias y talleres, salas de juegos infantiles.   |
| <b>4ª Clase<br/>Transitorios y<br/>auxiliares</b> | Escalera secundaria, pasaje, despensa, bauleras, vestidor anexo a dormitorio, sala de cirugía, rayos x, laboratorios, locales de grabación, de audio, vestíbulos, hall menor a 8 m <sup>2</sup> , depósitos hasta 250m <sup>2</sup> en sótano anexo a local y sin acceso de público, sala de espera anexa a oficina hasta 4m <sup>2</sup> , sala de maquinas, administración y/o dependencias del personal. Estos locales tendrán medios de salida sobre pasajes o corredores generales o públicos y no directo sobre la vía pública |
| <b>5ª Clase<br/>Garajes Cocheras</b>              | Garajes colectivos o individuales, Cocheras.   |

##### 4.6.1.2 Atribución de la Dirección para clasificar locales

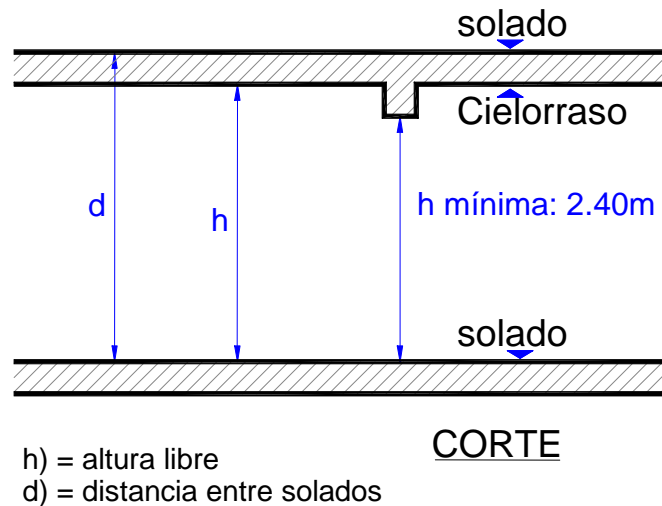
La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulta de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Dirección podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio; además clasificará por analogía, en alguna de las establecidas en “*Clasificación de los locales*”, cualquier local ni incluido en dicho Artículo. La Dirección asimismo, podrá rechazar proyecto de planta cuyos locales acusen la intención de una división futura.

##### 4.6.2 Altura mínima de locales y distancia entre solados <sup>7</sup>

<sup>6</sup> / ORDENNAZA N° 11152/2011

<sup>7</sup> / ORDENNAZA N° 11152/2011

Se denomina altura libre del local, a la comprendida entre el solado y el cielorraso terminado. En caso de existir vigas aparentes el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor de dos tercios del área del local y las vigas dejarán una altura libre de no menos de 2.40 m. La distancia entre solado comprende, la altura libre del local más el espesor del entrepiso superior.



#### 4.6.2.1 Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados

La altura mínima de cada local varía de acuerdo a su clase y uso. La altura libre y la distancia mínimas entre solados, son las siguientes:

| CLASE                            | LOCALES  | ALTURA<br>MÍNIMA<br>EXIGIBLE EN<br>TODOS LOS<br>LOCALES<br>(h) | DISTANCIA<br>MÍNIMA<br>ENTRE<br>SOLADOS<br>(d) |
|----------------------------------|--|--|--|
| <b>1ª Clase<br/>Habitables</b>   | dormitorios principales y secundarios , comedor, sala, salón, living room, biblioteca, estudio, consultorios, oficinas, hall, aulas, vivienda del encargado, otros locales para vivienda y trabajo | 2.6 m  | 2.8 m  |
| <b>2ª Clase<br/>Dependencias</b> | escalera principal, cocina, cuarto de baño, toilette, retrete, lavadero, guardarropa, vestuario, cuarto de planchar  | 2.4 m  | 2.6 m  |

|   |  |       |       |
|---|--|-------|-------|
| <b>3ª Clase Trabajo</b>                   | local para comercio, depósito, vestuarios en club y gimnasios, cocinas de hotel y/o restaurante, casa de comidas, comedor, colectivo, locales para industrias y talleres, mercados, salas de juegos infantiles.  | 3.0 m | 3.2 m |
| <b>4ª Clase Transitorios y auxiliares</b> | Escalera secundaria, pasaje, despensa, bauleras, vestidor anexo a dormitorio, rayos x, sala de cirugía, laboratorios, locales de grabación, de audio, vestíbulos, hall menor a 8 m <sup>2</sup> , depósitos hasta 250m <sup>2</sup> en sótano anexo a local y sin acceso de público, sala de espera anexa a oficina hasta 4m <sup>2</sup> , sala de maquinas, administración y/o dependencias del personal. Tendrán medios de salida sobre pasajes o corredores generales o públicos y no directo sobre la vía pública | 2.4 m | 2.6 m |
| <b>5ª Clase Garajes Cocheras</b>          | Garajes colectivos o individuales, Cocheras.   | 2.3 m | 2.5 m |

La proyección de las escaleras principales o secundarias, no podrá computarse como parte de las superficies y lados mínimos establecidos para los locales de 1º y 3º categoría.

#### **4.6.2.2 Altura de semisótano equiparado a piso bajo**

A los efectos de lo dispuesto para alturas mínimas de los locales en general, un semisótano podrá equiparse a piso bajo siempre que la altura del local sobresalga por lo menos en sus 2/3 partes del nivel del solado descubierto colindante en correspondencia con todos los vanos exteriores.

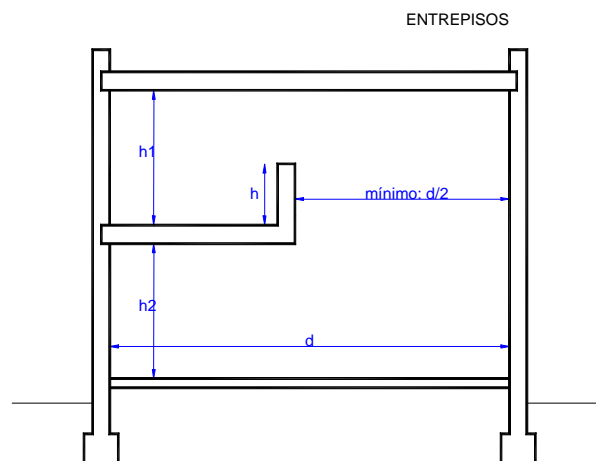
#### **4.6.2.3 Altura de locales con entresuelo o piso intermedio**

Todo local podrá tener entresuelo o pisos intermedios de altura menor que la establecida en “*Altura mínima de los locales*”, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Altura mínima: El entresuelo podrá tener una altura mínima de 2.00 m medidos entre su solado y la parte inferior de cualquier viga o cielorraso. Además la altura de parte situada debajo del entresuelo medida en la misma forma será mayor o igual a la adoptada para la parte superior. Por encima de la baranda, parapeto u otro dispositivo análogo que proteja al borde del entresuelo, deberá quedar un espacio libre de lado no inferior a la mitad de la altura real del entresuelo. Se permitirá la colocación de reja con claro libre no menor del 90%.
- La superficie de entresuelo en todos los casos será menor o igual a la mitad del área del local principal y en ningún caso la distancia mínima entre borde, o de borde a pared

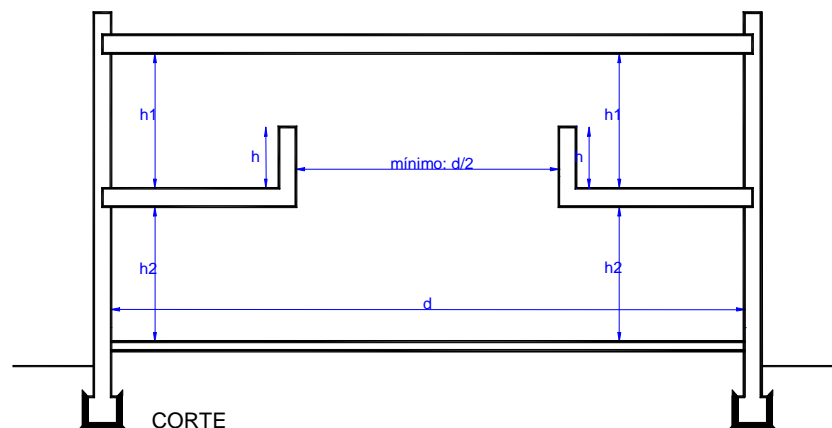
opuesta será inferior a la mitad de la distancia entre muro del local principal en la misma dirección.

c) La iluminación y ventilación será la que resulte de considerar la suma de la superficie del local principal y del entresuelo.



La superficie total del entresuelo debe ser igual o menor que la mitad de la superficie total del local.

$$\begin{aligned} h_1 &< \text{ó} = h_2 \\ h_2 &> \text{ó} = 2.00\text{m} \\ h &= h_1 / 2 \end{aligned}$$



#### 4.6.2.5 Vivienda "Dúplex"

Las dimensiones mínimas, alturas y distancias entre solados, áreas y lados mínimos de los locales y comunicaciones en viviendas tipo dúplex serán los indicados en 4.6.2 y 4.6.3.

#### 4.6.3

#### Áreas y lados mínimos de locales y comunicaciones

##### 4.6.3.1 Áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase <sup>8</sup>

Las áreas y los lados mínimos de los locales de primera y tercera clase se medirán con exclusión de los armarios o roperos empotrados. Los valores serán los siguientes:

|                                 |  | <b>Lado Mínimo</b> | <b>Área Mínima</b> |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Locales de Primera Clase</b> | Cuando la unidad de vivienda posea un solo local de 1º, el baño deberá ser completo, y el área para cocinar no podrán computarse en la superficie mínima del único local de 1º Clase | 3.50 m             | 20 m²              |
|                                 | Cuando la unidad de vivienda posea más de un local, el estar tendrá  | 3.00 m             | 15 m²              |
|                                 | Estar - Comedor  | 3.00 m             | 18 m²              |
|                                 | El 1º dormitorio tendrá  | 3.00 m             | 12 m²              |
|                                 | Los demás  | 2.80 m             | 9 m²               |
|                                 | Locales individuales para Oficina y / o Local Comercial  | 3.00 m             | 15 m²              |
|                                 | Las habitaciones individuales en las viviendas colectivas del tipo transitorio, hoteles y pensiones  | 2.50 m             | 9 m²               |
|                                 | Habitaciones individuales en Edificios de Sanidad  | 2.50 m             | 7.5 m²             |
| <b>Locales de Tercera Clase</b> | Todos  | 3.00 m             | 16 m²              |

##### 4.6.3.2 Áreas y lados mínimos de cocinas, espacios para cocinar, baños y retretes <sup>9</sup>

###### a) Cocinas y espacios para cocinar. Lavaderos:

Una cocina tendrá una área mínima de 4.00 m² y un lado mínimo de 1.50 m. Un espacio para cocinar tendrá una superficie mínima de 4.00 m² con un lado mínimo de 1.50 m, y su superficie no podrá computarse en la superficie mínima correspondiente a unidades con un único local de 1º Clase. Los lavaderos tendrán una superficie mínima de 3.00 m² con un lado mínimo de 1.20m, y no podrán computarse como parte de la superficie mínima de las cocinas

###### b) Baños y Toiletes:

<sup>8</sup>/ ORDENANZA Nº 11152/2011

<sup>9</sup>/ ORDENANZA Nº 11152/2011

Cuando la unidad locativa posea un solo local de 1º categoría, no se admitirán las categorías “toilette” y/o “retrete”, solo se admitirán baños completos. Las superficies mínimas destinadas a “baño completo” serán de 3.20 m2 con un lado mínimo de 1.40m

Los baños y retretes tendrán un área y lado mínimo, de acuerdo con los artefactos que contengan, según lo siguiente:

| LOCAL                  | DUCHA(*) |               | INODORO | LAVABO | BIDET | AREA<br>MÍNIMA<br>m <sup>2</sup> | LADO<br>MÍNIMO<br>m |
|------------------------|----------|---------------|---------|--------|-------|----------------------------------|---------------------|
|                        | BAÑERA   | SIN<br>BAÑERA |         |        |       |                                  |                     |
| <b>BAÑO COMPLETO</b>   | X        |               | X       | X      | X     | 3.2                              | 1.4                 |
| <b>BAÑO SIN BAÑERA</b> |          | X             | X       | X      | X     | 2.4                              | 1.4                 |
| <b>ANTEBAÑO</b>        |          |               |         | X      |       | 0.9                              | 0.9                 |
| <b>TOILET</b>          |          |               | X       | X      |       | 1.2                              | 0.9                 |
| <b>RETRETE</b>         |          |               | X       | X      |       | 1.5                              | 0.9                 |

(\*) La ducha se instalará a una distancia mínima de 0.45 m de cualquier artefacto, a contar desde la vertical del centro de la flor.

#### **4.9. DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS**

##### **4.9.1 Intercepción de vistas, predios linderos y entre unidades de uso independiente de un mismo predio**<sup>10</sup>

No se permitirán vistas a predios colindantes, ni entre unidades de uso independientes dentro de un mismo predio. Con ese objeto la distancia mínima de cualquier abertura entre los paramentos y la Líneas Divisorias entre predios y/o entre unidades funcionales será de 4m a contar desde cada uno de los paramentos privativos exteriores de los locales correspondientes a unidades independientes, en coincidencia con el ancho mínimo establecido como espacio urbano de las parcelas y/o unidades funcionales.

##### **4.10.2 Obras de reforma y ampliación**<sup>11</sup>

###### **4.10.2.1 Ampliaciones que afecten a patios existentes**

Cuando se efectúen ampliaciones a Edificios Existentes y sean afectados los patios existentes, éstos se calcularán de acuerdo a las prescripciones de éste Código. En el caso de

<sup>10</sup>/ ORDEANZA N° 11152/2011

<sup>11</sup>/ ORDENANZA N° 11152/2011



Edificios Existentes con planos aprobados presentados antes del 31/12/1956 se deberán conservar las medidas y áreas mínimas que se detallan a continuación:

- Los locales existentes de 1ra y 3ra categoría deberán conservar como mínimo un vano de iluminación y ventilación a un patio de 8.00 m<sup>2</sup> con lado mínimo 2.00 m.
- Los locales existentes de 2da categoría deberán hacerlo a un patio de 6.00 m<sup>2</sup> con lado mínimo 1.50 m. Si los patios existentes no tuviesen los lados mínimos indicados podrán conservar los que tengan, pero manteniendo las superficies mínimas de 8.00 m<sup>2</sup>, según corresponda a la categoría del local.

#### **4.10.2.2 Cambios de techos en Edificios existentes**

Cuando se efectúen cambios de techos en locales existentes con plano aprobado éstos deberán cumplimentar los requerimientos de iluminación y ventilación de acuerdo a las prescripciones de este Código.

En aquellos edificios con planos aprobados presentados antes del 31/12/56, cuando los locales a los que se les cambia techo tienen vano de iluminación y ventilación a patios reglamentarios, de acuerdo a la normativa vigente al momento de aprobación del plano, los mismos podrán conservarse. Si dichos locales no tuvieran ninguna clase de iluminación y ventilación, deberán ser provistos de vanos y patios de acuerdo a las prescripciones de este Código. Si los locales a cambiar techo tuviesen vanos a patio con dimensiones menores a las exigidas por este Código, dicha iluminación y ventilación podrá conservarse siempre y cuando se cumpla que:

- 1º Dichos locales hayan sido aprobados con la citada ventilación cuando fueron proyectados.
- 2º Que los patios existentes no sean menores de 8.00 m<sup>2</sup> para locales de 1ra y 3ra categoría y de 6.00 m<sup>2</sup> para locales de 2da categoría.

#### **4.10.2.3 Reformas en edificios existentes**

Cuando se efectúen reformas internas en edificios existentes y se modifique el plano aprobado, se exigirá que las construcciones se ajusten en un todo a las prescripciones de este Código. De igual forma se procederá cuando al efectuarse cambios de techos y reformas interiores se originen nuevos locales.

#### **4.10.2.4 De los Edificios Existentes sin plano aprobado.**

Podrán ser Registrados los planos correspondientes a Edificios Existentes no empadronados, , cuando los mismos cumplan con las condiciones reglamentarias exigidas por el Código de Planeamiento Urbano y Edificación consignadas en el Texto Ordenado aprobado por Ordenanza N° 10.903/10.

El Departamento Ejecutivo podrá conceder la subsistencia de las construcciones y autorizar el uso de obras ejecutadas sin permiso en forma antirreglamentaria siempre que las mismas reúnan condiciones aparentes de estabilidad y seguridad y no afecten a terceros.

En todos los casos será condición indispensable para conceder la subsistencia que estén afectadas la funcionalidad de las distintas unidades y que el Edificio en su totalidad sea apto para cumplir con los fines a que fue destinado.

Esta concesión se otorgará con carácter de excepción bajo la exclusiva responsabilidad del Propietario y con la obligación de colocar la obra en condiciones reglamentarias, cuando por reformas o ampliaciones se afecte lo construido en contravención.

La Municipalidad se reserva el derecho de dejar sin efecto la subsistencia otorgada cuando con posterioridad a la concesión de la misma se compruebe que las obras en contravención causen daños y/o perjuicios a terceros, o afecten la seguridad pública o se presenten nuevos elementos de juicio que demuestren que han cambiado las condiciones originales en que se otorgó la subsistencia.

La concesión de la subsistencia a que hace referencia este Artículo no significa la aprobación de las construcciones en contravención y no exime al responsable, de la aplicación de las sanciones a que se hubiere hecho pasible, por construir sin permiso Municipal.

En los planos respectivos deberán individualizarse las construcciones sin permiso antirreglamentario y colocarse además la siguiente Leyenda:

*“La aprobación del presente plano no alcanza a las construcciones sin permiso antirreglamentarias indicadas en el mismo, las cuales tienen subsistencia concedida y se permite su uso de acuerdo al Artículo 4.10.2.4 del Código de Planeamiento Urbano y Edificación”.*

Los locales destinados a industrias o comercios podrán ser aprobados si se encuadran en las disposiciones reglamentarias mencionadas. Dicho acto no implica el reconocimiento de las actividades que en ellos se desarrollan. Su habilitación dependerá de la evaluación que se haga con ese objeto, considerando su ubicación, tipo de trabajo, molestias que pudieran ocasionar a terceros, etc.

La Dirección fijará las condiciones mínimas que deberán reunir los Edificios Existentes para la aprobación o registro de los planos respectivos.

#### **4.10.2.5 Ampliaciones y Modificaciones de Edificios Existentes construidos según reglamentos anteriores a la presente**

Deberán cumplimentarse las siguientes condiciones cuando corresponda:

- a) Si las construcciones existentes aprobadas excedieran las permitidas por el F.O.S. del Distrito, se podrán efectuar ampliaciones en pisos altos hasta el límite establecido por el FOS de la Zona, la densidad y por la altura máxima permitida, en tanto no excedan el FOT del Distrito.
- b) Si en el predio no existiesen viviendas, se permitirá en todos los casos la ejecución de una unidad locativa destinada a ese uso, siempre que ello no implique exceder los índices máximos fijados por la Ley 8912. En todos los casos se considerará el valor 0.6 para el cómputo del FOS.

La unidad de vivienda que se ejecute de conformidad con la presente disposición no podrá tener más de 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta y no se computará para el cálculo del FOT correspondiente al Distrito.

c) Cuando se proyectasen modificaciones y/o ampliaciones con destino a más de una vivienda familiar y siempre y cuando no se excedieran las densidades máximas del Distrito y el valor de 0.6 correspondiente al F.O.S, se podrán efectuar ampliaciones en pisos altos hasta el límite establecido por la altura máxima permitida correspondiente, en tanto no excedan el FOT del Distrito.

d) Tratándose de ampliaciones de edificios comerciales, industriales o con otro destino que no sea vivienda familiar siempre y cuando no se excedieran la densidad máxima y el valor de 0.6 correspondiente al F.O.S, se podrán efectuar ampliaciones en pisos altos hasta el límite establecido por la altura máxima permitida correspondiente, en tanto no excedan el FOT del Distrito.

Lo establecido en este inciso no podrá ser aplicado para constituir nuevas unidades comerciales ni industriales de uso independiente y sólo estarán destinados a ampliaciones y/o a instalaciones y servicios complementarios del edificio existente aprobado.

En ningún caso se podrá exceder la densidad máxima permitida en el distrito.

El registro y/o la aprobación de los planos y el otorgamiento de los permisos de construcción respectivos, se hará bajo la exclusiva responsabilidad de los propietarios y profesionales, no exime a estos últimos del cumplimiento de todas las disposiciones vigentes relacionadas con el uso o destino del edificio.

e) La iluminación y ventilación exigidas para los locales en edificios existentes se determinará aplicando en cada caso, las normativas que sirvieron de base para la aprobación de dichos locales rige lo establecido en los artículos 4.10.2.1, 4.10.2.2 y 4.10.2.3 de este Código

f) En el caso de nuevos locales, en edificios cuyos planos hubieran sido aprobados sin que cumplieran las condiciones reglamentarias, por haberse beneficiado con disposiciones de excepción, exhortos, empadronamientos, la Ordenanza N° 5154, subsistencias y otras normas similares, es de aplicación lo establecido en este Código.

g) Cuando el edificio no estuviese terminado, la antigüedad del mismo, para la determinación de la normativa aplicable para su regularización, considerara la fecha en que se completó la ejecución de la totalidad de la mampostería y de los techos. Se exigirá en todos los casos una declaración jurada del propietario en la que conste la antigüedad del edificio de referencia, la que deberá ser avalada por una certificación extendida por el profesional actuante en el expediente de construcción.

Sin perjuicio de ello la Municipalidad se reserva el derecho de inspeccionar y constatar la veracidad de lo declarado, como asimismo exigir a los interesados los antecedentes y elementos probatorios que considere necesario.

La aprobación o registro del plano sólo se concederá cuando a juicio de los organismos técnicos de la Municipalidad, el edificio reúna condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad, salubridad e higiene. Si en estos edificios se efectuaran ampliaciones o modificaciones, será de aplicación lo establecido en este código.