

**ANEXO III**  
**DISPOSICIONES PARTICULARES**

**- Referencias de los cuadros de Áreas Urbanas y Parámetros-**

**1- Áreas de Paisaje Especial:** Sujetas a Urbanizaciones Integrales las cuales serán objeto de ordenanzas particulares, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

**1.1.-** Ante futuros fraccionamientos o subdivisiones dentro de estas áreas, el trazado de calles y las dimensiones definitivas de los lotes, deberán ajustarse a la ubicación de las especies arbóreas existentes, aún si ello implica generar tamaños de lotes diversos.

**1.2.-** Las edificaciones no podrán alterar las copas de los árboles existentes, debiendo ajustar sus alturas, retiros y FOT definitivos a la ubicación, formas y tamaños de los mismos. Asimismo el Departamento Ejecutivo Municipal podrá autorizar podas racionalizadas, como así también la extracción mínima de especies arbóreas y el reemplazo o no de éstas, ya sea por causas de aperturas de calles, o por escaso valor de aquellas, o en proceso de deterioro o por peligrosidad de la especie, previa evaluación del área técnica municipal competente.

**2- Áreas de Protección Urbana:**

**I-** Fracción "B" Conc. N° 358 "Casa Rural Lorenzatti": Por ser un Bien Protegido, sólo podrán instalarse los siguientes usos:

- . Salones de te y/o cafetería
- . Bares lacteos
- . Restaurantes
- . Salones de belleza
- . Hospedaje
- . Vivienda unifamiliar
- . Casas-quintas
- . Bibliotecas
- . Guarderías

**II-** Predio Casa River Plate: Por ser un bien Protegido no podrán edificarse sobre el frente de calle Brasil, ni sobrepasar la altura de la parte más alta de la casa.

**III-** Entorno Catedral: dentro del sector definido por las calles Belgrano - Rivadavia, Las Heras - Velez Sarsfield, 9 de Julio y Bv. H. Yrigoyen, incluyendo los inmuebles con frente a dichas arterias, las alturas máximas (Hmáx.) de las nuevas construcciones, no deberán superar la altura de la nave central de la Catedral. Asimismo es obligación consolidar un Plano de Fachada cuya altura será de **6 m.**

**IV-** Bulevares Fundacionales: sobre los siguientes tramos de Bv. H. Yrigoyen desde Plaza Central 25 de Mayo hasta la Av. L. Fanti - R. de Escalada; Bv. Roca desde la Plaza Central hasta la Ruta N° 34, Bv. Lehmann desde la Plaza Central hasta Av. Brasil - E. Salva, Av. Mitre desde Tucumán hasta Av. Roque S. Peña, Bv. Santa desde Plaza Central hasta FFCC NCA, es obligación consolidar un Plano de Fachada cuya altura será de **6 m.**

**V-** Entorno Plaza 25 de Mayo, Bulevar Santa Fe, Nodo Jefatura - Casas Rabbi y Gipsy : El uso de la parte de la construcción en planta baja ubicada sobre la fachada, no podrá ser el residencial, sino el resto de los usos establecidos para este Tejido. En caso de remodelaciones y/o ampliaciones podrán permanecer los usos preexistentes a este Código. Asimismo es obligación consolidar un Plano de Fachada cuya altura será de **6 m,** no pudiendo sobresalir del plano de fachada ningún volumen cerrado o semicerrado.

**VI-** Casco Antiguo: toda intervención con obra nueva, refacción o ampliación sobre inmuebles anteriores al año 1945 cuyas fachadas antiguas coincidan con la Línea Municipal y que inevitablemente deban ser demolidas -previa aprobación del Órgano competente en Patrimonio Histórico-, deberán configurar un Plano de Fachada, cuya altura deberá respetar la de la fachada anterior existente.

**VII-** Predios FFCC NCA y Belgrano: Bienes Protegidos (Ver V.5.1 ANEXO I). Asimismo toda intervención sobre estos predios deberán preservar las masas arbóreas y edificios ferroviarios existentes.

### **3- Área de Desarrollo Restringido:**

**I-** Para la Concesión 341, ante una urbanización o instalación de un uso, las Áreas Técnicas pertinentes indicarán los condicionamientos hidráulicos que presenta el sector, como así también la ubicación y forma del sector afectado por el bajo natural de desagüe pluvial, el cual quedará como no urbanizable. Asimismo se derá cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza N° 4.042 y modificatorias.

**II-** Sobre los terrenos aún sin urbanizar de las Concesiones 213, 229, 245, 261, 277 y 293 , no podrán urbanizarse hasta tanto no se estudien y ejecuten las obras de saneamiento hidráulico del Sector Oeste, momento en el cual se definirán los tamaños definitivos de los lotes, como así también el resto de los parámetros.

**III-** Estos sectores podrán urbanizarse, siempre y cuando se ejecuten las obras de drenaje estructurales, indicadas por las áreas técnicas municipales competentes en la materia.

**IV-** Según lo dispuesto en la Ordenanza N° 3.212 y modificatorias.

**4- Áreas de Desarrollo Prioritario:** será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza N°3.845 y modificatorias.

### **5- Suelos no urbanizables:**

**I-** Por tratarse de retardadores pluviales, estos suelos no podrán ser objeto de urbanizaciones, de instalación de usos, ni de construcción de edificios. Sólo podrán ser parqueizados o habilitados con actividades deportivas y recreativas al aire libre.

**II-** Estos suelos no podrán ser objetos de urbanizaciones, de instalación de usos, ni de construcción de edificios. Tampoco podrán ser parqueizados con especies arbóreas.

**III-** Los suelos correspondientes a las Concesiones N° 407, N° 408, N° 423 y N° 424 no podrán ser objeto de urbanizaciones, quedando prohibida también la instalación de actividades industriales. Sólo podrán instalarse emprendimientos destinados a actividades rurales preexistentes a la presente norma y a actividades agropecuarias.

**IV-** Estos suelos no podrán urbanizarse previo a un estudio de drenaje del sector.

**6- Áreas Extraurbanas:** será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza N° 3.512.

**7-** Sólo se admitirán subdivisiones en propiedad horizontal siempre que se cumpla con los parámetros establecidos para el sector.

### **8- Subdivisiones:**

**8.1** No se admitirán subdivisiones para la formación de parcelas o lotes internos\*.

**8.2.** Se permitirán subdivisiones para lotes internos de 160m<sup>2</sup>, de acuerdo a las modificaciones introducidas en el **Art. 4º** de la presente ordenanza.

**8.3.** Se admitirán subdivisiones para lotes internos de acuerdo al tamaño de parcela indicado para el sector.

**9-** Tamaño máximo de lote: en las manzanas Q10- R14- X15- S18- Y1- P7 no se permitirá el englobamiento (unificación catastral) de lotes en más del 25% de la superficie total de la manzana respectiva. En las manzanas Y2- X16, el englobamiento no podrá superar el 33% (tercera parte) de su superficie.

**10-** Las actividades económicas podrán localizarse sobre los lotes con frente a las arterias representadas en el Plano IV del ANEXO II con franjas rayadas.

**11-** Asimismo, podrán autorizarse, por medio de una norma particular, complejos comerciales y/o de servicios en propiedad horizontal, teniendo en cuenta lo dispuesto en la **Ref. 12**.

**12-** La localización de las actividades económicas deberá reunir las siguientes condiciones, previa evaluación técnica:

- a) Sobre calles principales o frente y/o integradas a espacios verdes.
- b) Concentradas en una manzana; integradas o con frente a un espacio verde.
- c) Se permitirá un sólo sector comercial y de servicios por barrio o cada tres concesiones, acotando la escala de cada uno de ellos, a una hectárea como máximo.
- d) Equidistantes con respecto a los puntos más extremos del sector;
- e) Con acceso desde vías principales.

**13-** No se admitirán construcciones sin uso específico o predeterminado.

**14-** De lo contrario se podrá optar por sistemas de retención pluvial, de acuerdo a las características que impartan las áreas técnicas municipales correspondientes.

**15- Drenaje:**

**15.1.** Se deberá proyectar un sistema de drenaje el cual será evaluado por las áreas técnicas competentes y aprobado por el Departamento Ejecutivo Municipal.

**15.2.** El Departamento Ejecutivo Municipal a través de la Secretaría correspondiente, establecerá el nivel de cota cero del terreno.

**16-** Las alturas de las edificaciones quedan afectadas a la restricción del espacio aéreo conforme a disposiciones nacionales de Fuerza Aérea sobre aeronavegación.

**17-** Sólo podrán superar en 4 (cuatro) metros sobre la altura máxima (H<sub>máx</sub>), las construcciones destinadas a tanques de reserva de agua, sala de máquinas, antenas, pararrayos y señales de balizamiento aéreo. Esta tolerancia podrá ser de 7 (siete) metros en los casos en que el edificio posea ascensor con acceso a azotea o en los casos de edificios monumentales y templos para los cuales se proyecten cúpulas, bóvedas, agujas y otros motivos arquitectónicos similares.

**18- Edificios de transición:** Podrán construirse edificios superiores a la altura máxima edificable (H<sub>máx</sub>) prescripta para el sector, según el cuadro de parámetros del ANEXO III, solamente en forma contigua y apoyados en medianeras a edificios preexistentes al presente Código que superan las alturas establecidas para el sector, y bajo las siguientes condiciones:

a- Deberán tener menos altura que el edificio existente sobre el cual se recuesten, no debiendo la H<sub>máx</sub> superar la cota de piso del penúltimo nivel del edificio lindero generador de la situación que se procura resolver, más 1,50 m. A tal efecto debe tomarse como último nivel de piso al que se encuentra por debajo del nivel de azotea o cubierta de techos.

b- Asimismo el nuevo edificio deberá resolverse apoyando uno de sus lados sobre la medianera edificada del edificio lindero y los restantes libres de contacto con muros medianeros previendo un retiro de 3,50 metros. Se permitirá que sólo su basamento pueda apoyarse sobre medianeras, cumpliendo con el FOS establecido para el sector.

c- La profundidad del nuevo edificio no deberá sobrepasar el área de la medianera existente del edificio lindero sobre el que se apoyará.

d- Se contemplará la premiación al crecimiento en altura a través de la aplicación de un FOT diferenciado que evaluará la Comisión Asesora para cada caso en particular.

**19-** En caso de lindar con un edificio protegido, la altura del basamento no deberá superar la altura de la fachada del mismo. En caso de lindar con dos edificios protegidos, para determinar la altura del basamento, primará la mayor altura de ambas fachadas.

**20-** A partir de la altura de basamento las construcciones deberán retirarse de modo tal que no avance más allá de los límites determinados por un plano a 60 ° respecto de la horizontal, trazado a partir de la intersección del plano vertical que pasa por la Línea Municipal (L.M.) y/o el Eje Medianero (según se indique en el cuadro), y el plano horizontal que contenga a dicha altura.

**21-** Los edificios construidos en esquina tomarán para su retiro desde el basamento lo exigido en la calle de mayor tamaño; asimismo se contemplará la premiación a través de la aplicación de hasta un punto más de FOT que evaluará la Comisión Asesora para cada caso en particular.

**22-** Para edificios proyectados en más de tres plantas, será obligatorio un retiro de 5,00 metros desde la L.M., el cual estará destinado a área verde parqueada.

**23-** Se deberá respetar lo establecido en el Código de Edificación y en el Código Civil, en cuanto a distancias a ejes medianeros.

**24-** Es obligación consolidar los planos límites de fachadas sobre la Línea Municipal (L.M.) de acuerdo a lo dispuesto en el punto V.4.2.4. del Capítulo V, del ANEXO I.

**25-** Es obligación respetar el centro de manzana definido por la línea de frente interno, de acuerdo a lo dispuesto en el punto V.4.1.6. del Capítulo V del ANEXO I.

**26-** Las características arquitectónicas del complejo comercial y/o de servicios, serán objeto de una normativa particular.

**27-** Las construcciones se harán de materiales tradicionales. No se admitirán sistemas prefabricados o industrializados que el Departamento Ejecutivo Municipal no apruebe por considerar que no armonizan con las características del entorno.

**28-** Para los casos en que la edificación apoye en ejes medianeros, se deberá tratar arquitectónicamente los muros divisorios o privativos contiguos a la parcela lindera como un frente más de construcción, fijándose como terminación mínima la de ladrillos a la vista, enrasados, bolseados o revocados para pintar u otra similar.

**29-** Además de los sistemas tradicionales, se podrá optar por sistemas prefabricados o industrializados debiendo cumplir con lo dispuesto en el Código de Edificación con respecto a la terminación de fachadas.

**30-** La superficie destinada tanto para el estacionamiento como para la carga y descarga, deberá situarse en el interior de la parcela correspondiente a la actividad. Los módulos o superficies de estacionamiento y de carga y descarga, tanto para actividades económicas como para equipamientos, surgirán luego de la categorización de los mismos y en función de la complejidad establecida para el sector. No obstante ello como referencia se tomarán las siguientes superficies mínimas para cada módulo, las que incluyen la superficie para estacionamiento propiamente dicho y superficie para circulación:

Módulo mínimo para auto: 10 m<sup>2</sup>

Módulo mínimo para vehículo de gran porte: 20 m<sup>2</sup>

Módulo para carga y descarga: 50 m<sup>2</sup>

Asimismo se establece que los accesos a las superficies de cargas y descargas deberán proyectarse de modo tal de no incidir en las condiciones de fluidez y seguridad de los movimientos peatonales y vehiculares externos, quedando prohibidos los accesos directos desde rutas Nacionales y Provinciales que no tengan calles colectoras. Se deberán prever playas de estacionamiento segregadas para cada vehículo, inclusive para bicicletas y ciclomotores, con posibilidad de resguardo ante los efectos del sol y/o inclemencia del tiempo. En el caso de que se proyecten superficies a edificar separadas entre sí, se deberá prever calles vehiculares de circunvalación a las mismas. Todas las posibilidades de maniobras deberán estar contempladas y perfectamente señalizadas. Dichas señales estarán confeccionadas según la Ley Nacional de Tránsito vigente.

Finalmente se deberá prever un acceso de servicios de emergencias para el paso de autobombas y/o ambulancias, cuyas condiciones se establecerán según las condiciones de la actividad a instalarse.

**31-** El porcentaje de estacionamiento se refiere a los módulos para autos que se deberán dejar, aplicándose sobre el número total de unidades de viviendas. El módulo mínimo de estacionamiento será de 10 m<sup>2</sup>. El porcentaje establecido para estacionamientos será exigible para edificios con más de cinco unidades de viviendas y, a partir de allí, se tomará el porcentaje sobre la totalidad de las unidades. Es condición, que los ingresos vehiculares al edificio estén diferenciados de los ingresos peatonales del mismo. Asimismo los accesos a cada módulo de estacionamiento deberán ser directos e independientes de circulaciones y sectores de estacionamientos.

**32-** Será de aplicación lo establecido en la normativa vigente.

**33-** No obstante ello queda prohibido:

- a) la instalación de elementos o espacios publicitarios de cualquier tipo, excepto letreros frontales y carteles o elementos de carácter cultural o informativo autorizados por el Municipio;
- b) la construcción de marquesinas o toldos.

**34-** Ningún elemento en la vía pública podrá constituirse en una barrera arquitectónica para el desplazamiento de personas con capacidades diferentes, debiéndose cumplir con la ordenanza vigente de supresión de barreras arquitectónicas.

**35-** Las zonas de servicios como depósitos y tendaderos, deberán quedar ocultas de las visuales de la calle. A tal efecto se materializarán cercos vivos o de otros materiales admitidos, de una altura máxima de 2,20 m.

**36-** Se dará cumplimiento a lo dispuesto en el punto V 4.1.4. -

**37-** Las Líneas Municipales y Ejes Medianeros deberán materializarse mediante cercos, con una altura máxima de 2,20 m, los cuales podrán ejecutarse de materiales tradicionales, o con verjas metálicas o de madera y/o con masas verdes de vegetación, combinándose o no entre ellos. Para el caso de cercos con masas verdes se permitirá la colocación de alambrados y postes de madera. Para los divisorios de ejes medianeros se deberá tener en cuenta que la materialización de los mismos no permita la visual hacia los terrenos linderos.

**38-** Las veredas deberán contener un solado de material antideslizante de 1,20 m de ancho ubicado a una distancia de 0,40 m de la línea municipal, materializando accesos peatonales y vehiculares.