



Expediente D.E.: 12710-3-2013
Expediente H.C.D.: 1998-D-13
Nº de registro: O-15915
Fecha de sanción: 06/12/2013
Fecha de promulgación: 10/12/2013
Decreto de promulgación: 2767

ORDENANZA Nº 21597

ADECUACIONES DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (C.O.T.) CON EL OBJETO DE "INCENTIVAR Y MEJORAR LA COMPETITIVIDAD DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN MAR DEL PLATA"

Artículo 1º.- Sustitúyese el artículo 3.2.2.4 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

"3.2.2.4 SUPERFICIES NO COMPUTABLES PARA LA APLICACIÓN DEL FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL

A los efectos de la aplicación del F.O.T. no será computable:

- a) La superficie edificada bajo cota de parcela, excepto lo establecido en el artículo 3.1.3.3.
- b) Planta baja libre.
- c) Planta libre de transición estructural.
- d) Lavadero común, sala de máquinas, tanque de agua y hall de acceso a terraza.
- e) Huecos de ascensor y palier, rampa, proyección de la caja de escalera, plenos y ductos: se computarán una sola vez a los efectos de la aplicación del F.O.T.
- f) Balcones, galerías cubiertas, pórticos y similares, siempre que tengan como mínimo dos de sus lados abiertos y que no constituyan ningún tipo de local habitable.
- g) Portería, unidad de vivienda afectada a dicho destino, propiedad común de superficie menor o igual a sesenta metros cuadrados (60 m²), cuya incidencia no será computada en la densidad poblacional.
- h) Bauleras, sin superar el 5 % de la superficie del edificio computable para el F.O.T.
- i) En los edificios de vivienda multifamiliar, aquellos locales destinados a servicios complementarios (amenities) que, por sus características, contribuyen a elevar el nivel de habitabilidad y el grado de confort, conforme al siguiente detalle: quincho, gimnasio, salón de usos múltiples (actividades recreativas y culturales) y piscina, junto a los vestuarios y sanitarios de apoyatura para los mencionados servicios.



i.1) La superficie de dichos servicios complementarios no podrá superar el 20 % de la superficie edificada o a edificar, según proyecto, computable para el F.O.T. Por otra parte, la superficie del edificio computable para el F.O.T. sumada a la de los servicios complementarios deberá inscribirse dentro del máximo establecido en la Ley n° 8912.

i.2) Los locales de "amenities" que se ubiquen en terraza podrán superar el plano límite del distrito hasta una altura máxima de 3,20 metros sobre el mismo, incluida en ésta la cubierta. En caso de edificios que adopten tipología entre medianeras o de semiperímetro libre, los paramentos de dichos locales deberán observar un retiro de los ejes divisorios en correspondencia dimensional con el retiro lateral exigido para el distrito de pertenencia.

i.3) Los locales que se autorizan por la presente norma, no podrán modificar su destino bajo ningún concepto y serán de libre usufructo para la totalidad de habitantes del edificio, no pudiendo ser privatizados a beneficio de un número limitado de personas.

i. 4) En los casos de edificios que se subdividan por el régimen de la Ley n° 13.512 de propiedad horizontal, los locales destinados a "amenities" constituirán superficies comunes indivisas propiedad de la totalidad de los condóminos.

i. 5) La prohibición referida al cambio de destino deberá constar en todos los planos de construcción y en el Certificado de Final de Obra. Dicha restricción deberá asentarse en todas las escrituras traslativas de dominio y en el Reglamento de Copropiedad."

Artículo 2°.- Sustitúyese el artículo 3.2.9.3 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

"3.2.9.3 ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CON PLANTA BAJA LIBRE.

En un edificio cuando la planta baja de la construcción se desarrolle como planta libre, la altura resultante de la aplicación del plano límite, se medirá a partir de un "plano de referencia horizontal" situado en correspondencia con el nivel de piso de la planta siguiente. En éste caso la planta libre debe permitir la total intercomunicación visual del espacio libre de manzana con el de la vía pública, admitiéndose solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos, circulaciones verticales y un local de 5 m² como máximo destinado a sanitario y guardarropa para uso exclusivo del portero o personal de seguridad del edificio, en una extensión que no podrá exceder la mitad del ancho de la parcela, ni encerrar más de un treinta por ciento (30%) de la superficie total de dicha planta, medida desde la Línea Municipal de Edificación, hasta la Línea de Frente Interno.

La Planta Baja Libre, no podrá destinarse a otros usos que la circulación peatonal y/o guarda de vehículos. La altura de dicha planta será como mínimo de tres metros veinte centímetros (3,20m.) y como máximo de cuatro metros con veinte centímetros (4,20m.) a partir de la cota de parcela e incluyendo el espesor de la losa del piso siguiente.

La elevación de la planta baja en medio nivel en correspondencia con el centro de manzana, a efectos de resolver espacios destinados a cocheras, no altera la condición de planta baja libre, debiendo en estos casos adoptar la mencionada planta una altura de cuatro metros con veinte centímetros (4,20 m.)."



Artículo 3°.- Modifícase el último párrafo del artículo 5.5.2.1 CRITERIO del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), conforme al siguiente texto:

“En distritos residenciales de baja densidad poblacional no podrá utilizarse el centro libre de manzana para estacionamiento de vehículos excepto con la expresa conformidad de los vecinos de las parcelas adyacentes en dicho sector.”

Artículo 4°.- Sustitúyese el artículo 5.4.4.5 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“5.4.4.5 SERVICIO DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITOS DE ALTA, MEDIA ALTA Y MEDIA DENSIDAD POBLACIONAL NETA MÁXIMA.

Se promueve el uso de estacionamiento de automóviles, en parcelas de uso exclusivo, en sectores afectados a distritos de alta, media alta y media densidad poblacional neta máxima, mediante la adopción de los siguientes indicadores:

- a) F.O.T. 3 incrementable de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70%.
- b) F.O.S. 0.6 a partir de cota de aplicación.
- c) tipología edilicia: entre medianeras, exclusivamente.
- d) plano límite: según distrito.
- e) línea de frente interno: 27 metros.”

Artículo 5°.- Sustitúyense los apartados b) Edificios de semiperímetro libre y c) Edificios de perímetro libre, correspondientes a las Disposiciones Particulares del artículo 6.6.4 DISTRITO RESIDENCIAL CUATRO (R4) del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“b) EDIFICIOS DE SEMIPERÍMETRO LIBRE

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano Límite: Planta Baja y dos (2) pisos o Planta Baja Libre y tres (3) pisos frente a calle y a avenida, o de acuerdo al perfil de la medianera existente. La altura máxima por piso no podrá superar los tres (3) metros.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 3.15 m. a eje divisorio.

c) EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano Límite: Planta Baja y dos (2) pisos o Planta Baja Libre y tres (3) pisos frente a calle y a avenida. La altura máxima por piso no podrá superar los tres (3) metros.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 3.15 m. a ejes divisorios.”

Artículo 6°.- Sustitúyense los apartados b) Edificios de semiperímetro libre y c) Edificios de perímetro libre, correspondientes a las Disposiciones Particulares del artículo 6.7.5 DISTRITO CENTRAL TRES (C3) del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:



“b) EDIFICIOS DE SEMIPERÍMETRO LIBRE

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano Límite: frente a calle y a avenida: 11.60 m., o de acuerdo al perfil de la medianera existente.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 3.15 m. a eje divisorio.”

“c) EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano Límite: frente a calle y a avenida: 11.60 m.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 3.15 m. a ejes divisorios.”

Artículo 7°.- Sustitúyense los apartados b) Edificios de semiperímetro libre y c) Edificios de perímetro libre, correspondientes a las Disposiciones Particulares del artículo 6.8.2 DISTRITO EQUIPAMIENTO DOS (E2) del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“b) EDIFICIOS DE SEMIPERÍMETRO LIBRE

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano Límite: 11.60 m frente a calle y a avenida, o de acuerdo al perfil de la medianera existente.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 3.15 m. a eje divisorio.”

“c) EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano Límite: 11.60m frente a calle y a avenida.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 3.15 m. a ejes divisorios.”

Artículo 8°.- Sustitúyense los apartados b) Edificios de semiperímetro libre y c) Edificios de perímetro libre, correspondientes a las Disposiciones Particulares del artículo 6.6.1 DISTRITO RESIDENCIAL UNO (R1) del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“b) EDIFICIOS DE SEMIPERÍMETRO LIBRE (con o sin basamento).

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano límite: 19.40 m. frente a calle y 24.60 m. frente a avenida, o de acuerdo al perfil de la medianera existente.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 4.15 m. a eje divisorio hasta una altura edilicia máxima compuesta por planta baja y doce (12) pisos. Para soluciones de mayor envergadura que la antedicha, retiro mínimo 5.15 m.”

“c) EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE (con o sin basamento).

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano límite: 24.60 m. frente a calle y 40.20 m. frente a avenida.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 4.15 m. a ejes divisorios hasta una altura edilicia máxima compuesta por planta baja y doce (12) pisos. Para soluciones de mayor envergadura que la antedicha, retiro mínimo 5.15 m.”

Artículo 9°.- Sustitúyense los apartados b) Edificios de semiperímetro libre y c) Edificios de perímetro libre, correspondientes a las Disposiciones Particulares del



artículo 6.6.2 DISTRITO RESIDENCIAL DOS (R2) del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“b) EDIFICIOS DE SEMIPERÍMETRO LIBRE (con o sin basamento).

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano límite: 16.80 m. frente a calle y 22.00 m. frente a avenida, o de acuerdo al perfil de la medianera existente.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 4.15 m. a eje divisorio hasta una altura edilicia máxima compuesta por planta baja y doce (12) pisos. Para soluciones de mayor envergadura que la antedicha, retiro mínimo 5.15 m.”

“c) EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE (con o sin basamento).

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano límite: 22.00 m. frente a calle y 27.20 m. frente a avenida.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 4.15 m. a ejes divisorios hasta una altura edilicia máxima compuesta por planta baja y doce (12) pisos. Para soluciones de mayor envergadura que la antedicha, retiro mínimo 5.15 m.”

Artículo 10°.- Sustitúyense los apartados b) Edificios de semiperímetro libre y c) Edificios de perímetro libre, correspondientes a las Disposiciones Particulares del artículo 6.6.2.1 CASO ESPECIAL b) DISTRITO RESIDENCIAL DOS EXCLUSIVO (R2e) del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“ b) EDIFICIOS DE SEMIPERIMETRO LIBRE:

b.1) **Plano Límite:** planta baja libre y 6 pisos máximo adoptando una línea de frente interno de 27 metros o de acuerdo al perfil de la medianera existente.

b.2) **Plano Límite:** planta baja libre y 10 pisos máximo, adoptando una línea de frente interno de 18 metros o de acuerdo al perfil de la medianera existente.

Retiro de frente obligatorio: mínimo 5,00 metros en b.1) y b.2).

Retiro lateral obligatorio: mínimo 4,15 metros a eje divisorio.”

“c) EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE:

Plano Límite: máximo planta baja libre y 12 pisos adoptando una línea de frente interno igual o mayor a 18 metros.

Retiro de frente obligatorio: mínimo 5,00 metros.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 4,15 metros a ejes divisorios.

Para terrenos cuyo frente de parcela sea mayor o igual a 15 metros.”

Artículo 11°.- Sustitúyense los apartados b) Edificios de semiperímetro libre y c) Edificios de perímetro libre, correspondientes a las Disposiciones Particulares del artículo 6.6.3 DISTRITO RESIDENCIAL TRES (R3) del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“b) EDIFICIOS DE SEMIPERÍMETRO LIBRE

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano Límite: 13.60 m. frente a calle y a avenida, o de acuerdo al perfil de medianera existente.

Retiro de frente obligatorio: mínimo 3.00 m.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 4.15 m a eje divisorio.”



“c) EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano Límite: 18.80 m. frente a calle y a avenida.

Retiro de frente obligatorio: mínimo 3.00 m.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 4.15 m. a ejes divisorios.”

Artículo 12°.- Sustitúyense los apartados b) Edificios de semiperímetro libre y c) Edificios de perímetro libre, correspondientes a las Disposiciones Particulares del artículo 6.7.1 DISTRITO CENTRAL UNO (C1) del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“b) EDIFICIOS DE SEMIPERÍMETRO LIBRE (con o sin basamento)

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano Límite: 19.40 m. frente a calle y 24.60 m. frente a avenida, o de acuerdo al perfil de la medianera existente.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 4.15 m. a eje divisorio hasta una altura edilicia máxima compuesta por planta baja y doce (12) pisos. Para soluciones de mayor envergadura que la antedicha, retiro mínimo 5.15 m.”

“c) EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE (con o sin basamento)

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano Límite: 24.60 m. frente a calle y 40.20 m. frente a avenida.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 4.15 m. a ejes divisorios hasta una altura edilicia máxima compuesta por planta baja y doce (12) pisos. Para soluciones de mayor envergadura que la antedicha, retiro mínimo 5.15 m.”

Artículo 13°.- Sustitúyense los apartados b) Edificios de semiperímetro libre y c) Edificios de perímetro libre, correspondientes a las Disposiciones Particulares del artículo 6.7.2 DISTRITO CENTRAL UNO a (C1a) del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“b) EDIFICIOS DE SEMIPERÍMETRO LIBRE (con o sin basamento)

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano Límite: 19.40 m. frente a calle y 24.60 m. frente a avenida, o de acuerdo al perfil de la medianera existente.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 4.15 m. a eje divisorio hasta una altura edilicia máxima compuesta por planta baja y doce (12) pisos. Para soluciones de mayor envergadura que la antedicha, retiro mínimo 5.15 m.”

“c) EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE (con o sin basamento)

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano Límite: 24.60 m. frente a calle y 40.20 m. frente a avenida.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 4.15 m. a ejes divisorios hasta una altura edilicia máxima compuesta por planta baja y doce (12) pisos. Para soluciones de mayor envergadura que la antedicha, retiro mínimo 5.15 m.”

Artículo 14°.- Sustitúyense los apartados b) Edificios de semiperímetro libre y c) Edificios de perímetro libre, correspondientes a las Disposiciones Particulares del



artículo 6.7.3 DISTRITO CENTRAL UNO e (C1e) del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“b) EDIFICIOS DE SEMIPERÍMETRO LIBRE (con o sin basamento)

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano Límite: 16.80 m. frente a calle y 22.00 m. frente a avenida, o de acuerdo al perfil de la medianera existente.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 4.15 m. a eje divisorio hasta una altura edilicia máxima compuesta por planta baja y doce (12) pisos. Para soluciones de mayor envergadura que la antedicha, retiro mínimo 5.15 m.”

“c) EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE (con o sin basamento)

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano Límite: 22.00 m. frente a calle y 27.20 m. frente a avenida.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 4.15 m. a ejes divisorios hasta una altura edilicia máxima compuesta por planta baja y doce (12) pisos. Para soluciones de mayor envergadura que la antedicha, retiro mínimo 5.15 m.”

Artículo 15°.- Sustitúyense los apartados b) Edificios de semiperímetro libre y c) Edificios de perímetro libre, correspondientes a las Disposiciones Particulares del artículo 6.7.4 DISTRITO CENTRAL DOS (C2) del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“b) EDIFICIOS DE SEMIPERÍMETRO LIBRE (con o sin basamento)

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano Límite: 16.80 m. frente a calle y 22.00 m. frente a avenida, o de acuerdo al perfil de la medianera existente.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 4.15 m. a eje divisorio hasta una altura edilicia máxima compuesta por planta baja y doce (12) pisos. Para soluciones de mayor envergadura que la antedicha, retiro mínimo 5.15 m.”

“c) EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE (con o sin basamento)

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano Límite: 22.00 m. frente a calle y 27.20 m. frente a avenida.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 4.15 m. a ejes divisorios hasta una altura edilicia máxima compuesta por planta baja y doce (12) pisos. Para soluciones de mayor envergadura que la antedicha, retiro mínimo 5.15 m.”

Artículo 16°.- Sustitúyense los apartados b) Edificios de semiperímetro libre y c) Edificios de perímetro libre, correspondientes a las Disposiciones Particulares del artículo 6.7.7 DISTRITO CENTRAL CINCO (C5) del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“b) EDIFICIOS DE SEMIPERÍMETRO LIBRE

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano Límite: 12.80 m. frente a calle y a avenida, o de acuerdo al perfil de la medianera existente.

Retiro de frente obligatorio: mínimo 5.00 m.



Retiro lateral obligatorio: mínimo 3.15 m. a eje divisorio.
Retiro de fondo obligatorio: mínimo 5.00 m.”

“c) EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.
Plano Límite: 12.80 m. frente a calle y a avenida.
Retiro de frente obligatorio: mínimo 5.00 m.
Retiro lateral obligatorio: mínimo 3.15 m a ejes divisorios.
Retiro de fondo obligatorio: mínimo 5.00 m.”

Artículo 17°.- Sustitúyense los apartados b) Edificios de semiperímetro libre y c) Edificios de perímetro libre, correspondientes a las Disposiciones Particulares del artículo 6.8.1 DISTRITO EQUIPAMIENTO UNO (E1) del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“b) EDIFICIOS DE SEMIPERÍMETRO LIBRE

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.
Plano Límite: 14.20 m. frente a calle y 19.40 m. frente a avenida, o de acuerdo al perfil de medianera existente.
Retiro de frente obligatorio: mínimo 3.00 m.
Retiro lateral obligatorio: mínimo 4.15 m a eje divisorio.”

“c) EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.
Plano Límite: 14.20 m. frente a calle y 19.40 m. frente a avenida.
Retiro de frente obligatorio: mínimo 3.00 m.
Retiro lateral obligatorio: mínimo 4.15 m. a ejes divisorios.”

Artículo 18°.- Establécese para los distritos Residencial Cuatro (R4), Central Tres (C3) y de Equipamiento Dos (E2) una línea de frente interno a veintisiete (27) metros, aplicable para todas las tipologías edilicias.

Artículo 19°.- Sustitúyese el artículo 3.1.3.3 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“3.1.3.3 LOCALES HABITABLES BAJO COTA DE PARCELA.

Se permitirá la construcción de locales habitables bajo cota de parcela siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Los locales habitables ubicados bajo cota de parcela deberán ser iluminados y ventilados por patios cuyas dimensiones se calcularán de acuerdo a lo estipulado precedentemente.

b) Si los patios bajo cota de parcela se encuentran entre volúmenes de la misma parcela, se dimensionarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.1.2.1 (patios asimilables a espacio libre urbano).

c) Los locales habitables bajo cota de parcela y sus dependencias accesorias conforman una unidad funcional computable para la aplicación del F.O.T.”

Artículo 20°.- Sustitúyese el artículo 3.2.6.1 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“3.2.6.1 PARCELAS COMPRENDIDAS PARCIAL O TOTALMENTE DENTRO DE LA FRANJA PERIMETRAL EDIFICABLE (ver gráfico).

Cuando las parcelas se encuentren comprendidas dentro de la franja perimetral edificable y correspondan a las tipologías de semiperímetro libre y entre medianeras, si la iluminación y ventilación de los locales se realiza a espacio libre urbano, no se exigirá que se practiquen retiros de fondo.

Cuando la parcela se encuentre dentro de la franja perimetral edificable, y corresponda a la tipología de perímetro libre, se deberá observar un retiro de fondo de dimensión mínima igual al reglamentado para los retiros laterales fijados.”

Artículo 21°.- Sustitúyese el artículo 3.2.6.4 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“3.2.6.4 RETIRO DE FONDO EN MANZANAS DE CONFORMACIÓN ATÍPICA.

Se considerará manzana atípica, solamente aquellas manzanas cuyas dimensiones o irregularidades queden fuera de los lados variables entre cincuenta (50) y cien (100) metros. Manzanas cuyas parcelas estén afectadas por un ángulo de esquina menor a setenta y cinco grados (75°) serán también consideradas irregulares.

En manzanas de conformación atípica que pertenezcan a distritos en los que se exige Línea de Frente Interno, a los fines de asegurar el centro libre de manzana, se deberá respetar un retiro de fondo mayor o igual a $(P.L.-20) \times 0,6 \geq 4$ m.; siendo P.L. la profundidad media del lote. Dicho retiro de fondo nunca podrá ser menor a lo que se exige como retiro lateral del distrito.

En los casos en que un lote cumpla con el retiro de frente obligatorio (d) dicho retiro se descontará de la profundidad media del lote en la fórmula $(P.L.- d - 20) \times 0,6 \geq 4$ m.”

Artículo 22°.- Sustitúyese el artículo 3.2.6.5 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“3.2.6.5 RETIRO DE FONDO EN LOTES DE ESQUINA EN MANZANA DE CONFORMACIÓN ATÍPICA (ver gráfico).

En lotes de esquina se tomarán las fórmulas de retiro de fondo (3.2.6.4) en los dos sentidos de los respectivos ejes medianeros. Las dos Líneas de Retiro de Fondo, que se cruzan, junto con los dos ejes medianeros, formarán una superficie que nunca podrá tener un lado inferior a cuatro (4) metros ni menos de dieciséis (16) metros cuadrados (gráfico 3.2.6.5.a).

En el caso de las parcelas irregulares a causa de su ángulo, (gráfico 3.2.6.5 b), la Línea de Frente Interno se determinará tomando los tercios de las alturas de los triángulos referidos a la base cuya L.F.I. se desea determinar. Cuando el ángulo de ochava sea menor a sesenta grados (60°), el Retiro de Fondo será igual al Retiro Lateral exigido para el distrito.”

Artículo 23°.- Sustitúyese el artículo 3.2.9.8 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:



“3.2.9.8 CONSTRUCCIONES SOBRE EL PLANO LÍMITE.

Por encima del plano límite determinado para cada tipología edilicia y cada distrito, excepto en los Distritos R5, R6, R7, R7B1, R7B2, R7B3, R7B4 y R8 y sin superar un plano horizontal ubicado a seis metros (6.00 m.) contados a partir del nivel del piso terminado en la última losa permitida, podrá ubicarse: hall de acceso a azotea; escaleras y caja de ascensores; lavadero común (no mayor del dos por ciento (2%) del FOT); bauleras, sala de máquina de ascensores y parapetos. Asimismo, en edificios de vivienda multifamiliar se admitirán locales destinados a servicios complementarios (amenities) bajo las prescripciones del artículo 3.2.2.4 apartado i) del C.O.T. Sobre los anteriores podrán construirse tanques de agua, conductos, balizas y antenas.”

Artículo 24°.- Sustitúyese el artículo 3.2.10.3 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“3.2.10.3 BALCONES.

Los abiertos en sus tres lados, se alejarán un metro con cincuenta centímetros (1,50m.) de los ejes medianeros (por seguridad y para evitar vistas al vecino) y su saliente será igual o menor a un metro con veinticinco centímetros (1,25m.) en relación a la L.M. ó L.F.I.

Dentro de la Franja Perimetral Edificable comprendida entre la L.M. y la L.E.I. no es necesario respetar ningún alejamiento del eje medianero.

Si la Línea de Edificación fuese retrocedida por retiro de frente obligatorio respecto a L.M., el saliente podrá ser de hasta un metro con ochenta centímetros (1,80 m.).

Sobre Retiros Laterales el avance máximo será de un metro (1,00 m.) siempre que en proyección horizontal se compense igual superficie a la de los balcones, del otro lado de la línea virtual de retiro lateral.”

Artículo 25°.- Sustitúyese el artículo 3.3.3.4 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“3.3.3.4 EXIMICIÓN TOTAL O PARCIAL DE LOS RETIROS DE FRENTE (ver gráficos).

A) Tipología edilicia entre medianeras y de semiperímetro libre:

Los edificios correspondientes a tipologías entre medianeras y semiperímetro libre, en distritos con retiro de frente obligatorio, podrán ocupar la franja de dicho retiro en correspondencia con las líneas de edificación de los linderos existentes. La línea de edificación podrá continuar la línea edificada en la parcela lindera existente en el tercio inmediato adyacente, debiendo adoptar la línea de retiro obligatorio dentro del tercio central del ancho de la parcela.

A los efectos de la aplicación de las presentes normas referentes a retiros de frente, se consideran existentes los edificios construidos con materiales reglamentarios y perdurables, que no presenten características de precariedad en lo que concierne al estado y a la naturaleza de los mismos.

Las exenciones al retiro de frente en las ampliaciones se resolverán por analogía con lo antedicho teniendo en cuenta los hechos existentes en terreno propio y en las parcelas linderas.

No quedan incluidas en las exenciones antedichas los predios ubicados frente a calles sujetas a ensanche y rutas nacionales o provinciales.

Los retiros de frente correspondientes a usos industriales serán analizados particularmente en cada caso.

Las construcciones que avancen sobre el retiro de frente obligatorio, deberán respetar la altura del o de los linderos, sin generar nueva medianera expuesta.

Si la altura de los edificios vecinos fuera menor que el plano límite del distrito, éste podrá alcanzarse retrocediendo la fachada hasta la línea de edificación.

B) Tipología edilicia de perímetro libre:

No se admitirá exención alguna de retiro de frente obligatorio cualquiera sea la situación de los linderos existentes.”

Artículo 26°.- Sustitúyese el artículo 3.3.5 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“3.3.5 TRANSPOSICIÓN DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN CON SÓTANO BAJO NIVEL DE ACERA.

En ningún caso se permitirá transponer la Línea Municipal con construcciones bajo nivel de acera. Cuando exista retiro de frente se permitirá la construcción de subsuelo en el mismo, siempre y cuando no se sobrepase el nivel de acera.

Lo permitido en el párrafo anterior no será de aplicación en las calles sujetas a ensanche, rutas nacionales y provinciales.”

Artículo 27°.- Sustitúyese el artículo 3.5.2.4 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“3.5.2.4 PLANO LÍMITE (ver gráfico).

El Plano Límite se establece en las Normas Específicas de cada Distrito. Sólo podrá superarse dicho Plano Límite en presencia de medianera existente coincidente con aquella a la que se adosa el edificio, cuya altura supere el Plano Límite.”

Artículo 28°.- Sustitúyese el artículo 3.5.2.7 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) por el siguiente texto:

“3.5.2.7 LÍNEAS DE RETIRO LATERAL: FRANQUICIA PARA INVADIR EL O LOS RETIROS LATERALES. (ver gráficos).

En edificios de semiperímetro libre cuando la o las líneas de retiro lateral, requieran una distancia al eje medianero mayor que cuatro metros quince centímetros (4.15 m.) y dicha línea de retiro sea un paramento que conforme una línea irregular, la línea de retiro así definida podrá ser superada siempre que se cumplan las siguientes consideraciones:



1) El retiro lateral mínimo nunca podrá ser inferior a cuatro metros quince centímetros (4,15 m.).

2) La suma de superficies que excedan hacia el eje divisorio las líneas de retiro lateral adoptadas, deben ser compensadas por otras que, incrementadas como mínimo al doble, estén vinculadas directamente por su lado mayor a la zona de retiro lateral.”

Artículo 29°.- Derógase el artículo 3.5.3.5 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.).

Artículo 30°.- Exclúyese de la condición de vías sujetas a ensanche (s. a e.), establecida en el artículo 7.2.1.2 del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.), a las calles Berutti, Rodríguez Peña, Guido - Gutiérrez y Olavarría - Cerrito.

Artículo 31°.- Facúltase al Departamento Ejecutivo a sustituir los gráficos, planos y planchetas urbanísticas contenidas en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) en correspondencia con lo establecido en la presente.

Artículo 32°.- Comuníquese, etc..-

**Dicándilo
Castorina**

**Ciano
Pulti**