

ORDENANZA N° 1.609.

VISTO

la necesidad de establecer normas de habitabilidad con el objeto de modificar las formas de ocupación del suelo en los distintos distritos, que implica retiros de frente, retiros de fondo y laterales, patios, centros de manzana, posibilidad de volumen edificado y establecimiento de superficies mínimas para viviendas colectivas, y

CONSIDERANDO

que, mediante Ordenanza N° 1.094 con fecha 23 de noviembre de 2001, este Concejo Municipal aprobó el Código de Ordenamiento Urbano Ambiental, con el que comenzó a regirse el crecimiento urbanístico de la ciudad de Avellaneda;

que, con posterioridad y como consecuencia de la propia dinámica que tiene todo desarrollo urbano y territorial, se le fueron haciendo modificaciones y/o incorporaciones dándose sanción a las ordenanzas Nos. 1.179/04, 1.187/04, 1.263/06, 1.302/07, 1.433/10 y 1.475/10, modificatorias y/o ampliatorias del mismo;

que, mediante ordenanza N° 1.593/12 con fecha 2 de agosto de 2012, promulgada el 6 de agosto del mismo año, se suspendieron por el término de 60 días hábiles las visaciones y/o aprobaciones de expedientes de construcción allí detallados, hasta tanto se aprobara la normativa que los reglamentase;

que es imprescindible establecer la necesidad de regular las construcciones en los centro de las manzanas, que permitan la presencia de vegetación y facilite la permeabilidad del suelo especialmente en las viviendas de uso colectivo;

que es necesario, además, establecer las condiciones de habitabilidad, la calidad de vida y la privacidad, evitando el hacinamiento, en las construcciones del tipo viviendas colectivas y/o departamentos que se construyan tanto en lotes internos como en aquellos de dimensiones que permitan proyectar allí dos o más unidades de viviendas;

que es necesario establecer, además, el concepto de unidad de vivienda y los locales indispensables que debe tener cada una, además de las dimensiones mínimas de éstos, a los efectos de que puedan ser considerados habitables;

que es importante regular el uso del suelo a través del F.O.S., de manera tal que las edificaciones que se realicen contemplen espacio sin construcción, es importante diferenciar las construcciones las viviendas unifamiliares, viviendas colectivas y comercio de acuerdo con la respectiva zonificación;

EL CONCEJO MUNICIPAL DE AVELLANEDA

SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

ARTÍCULO PRIMERO: Agréguese la presente ordenanza para que forme parte del Código de Ordenamiento Urbano Ambiental de la ciudad de Avellaneda, aprobado por ordenanza de este Concejo

Municipal N° 1.094, del 23 de noviembre de 2001, y sus modificatorias ordenanzas N° 1.179/04, 1.187/04, 1.263/06, 1.302/07, 1.433/10 y 1.475/10.

ARTÍCULO SEGUNDO: Modificase el punto 4.3. del ANEXO IV del CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO, NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA DISTRITO, quedando redactado de la siguiente manera:

4.3. NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA DISTRITO.

D.C.A.: DISTRITO CENTRAL ADMINISTRATIVO.

1. CARÁCTER: Corresponde a la zona preferencial para la máxima localización del equipamiento administrativo, institucional, financiero y comercial, fijándose para ello un centro comercial que abarca las siguientes calles: Calle 7, entre Calle 12 y Calle 20, Calle 9, entre Calle 6 y Calle 20, Calle 11, entre Calle 14 y Calle 20, Calle 13, entre Calle 14 y Calle 20.

2. DELIMITACIÓN: Según Plano de Zonificación.

3. SUBDIVISIÓN: a) Uso Residencial: Parcela: Frente mínimo: 8 m.

Superficie mínima: 180 m².

b) Uso Comercial: Parcela: Frente mínimo: 5 m.

Superficie mínima: 60 m².

4. TEJIDO URBANO:

a) La edificación no podrá sobrepasar un plano límite de 30 m de altura, con una tolerancia de un 5%.

b) FOT máximo: Uso residencial: 8.

Uso Comercial: 6,5.

FOS Máximo: Vivienda unifamiliar: 0.8

Viviendas colectivas: 0.7

Uso Comercial: 0.9

Parcelas en esquina FOS adicional 0,05.

Para edificios que superen los 17 m deberá dejarse, a partir de esa altura, un retiro de frente sobre la línea municipal de 3.00 metros como mínimo.

En parcelas de uso comercial exclusivo el FOT y FOS serán determinados según anteproyecto de obra y uso del mismo.

c) En los lotes de esquina no se podrá ocupar con edificación alguna la ochava de la planta baja ni el primer subsuelo. A partir del primer piso se exigirán las Ordenanzas N° 1.171 de aleros y balcones y 1.263 de ochavas, sin permitirse columna de esquina. Los aleros o balcones deberán tener sus lados abiertos. Forma parte de estas ordenanzas croquis anexos indicando detalles de balcones y de ochavas.

D.R.1 DISTRITO RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA.

1. CARÁCTER: Área destinada a alojar las más altas densidades del uso residencial en razón de su mejor accesibilidad a las áreas centrales y/o la presencia de densidades altas actualmente.

2. DELIMITACIÓN: Según plano de zonificación.

3. SUBDIVISIÓN: a) Uso residencial: Parcela: Frente mínimo: 9,00 m.

Superficie mínima: 200,00 m².

b) Uso comercial: Parcela: Frente mínimo: 9,00 m.

Superficie mínima: 200,00 m²

4. TEJIDO URBANO:

a) Las edificaciones no podrán sobrepasar un plano límite de 23 m. con una tolerancia de 5%.

b) FOT máximo: Uso residencial: 5.

Uso comercial: 4,5.

FOS Máximo: Vivienda unifamiliar: 0.75
Viviendas colectivas: 0.65
Uso comercial: 0.85

D.R.2 DISTRITO RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA.

1. CARÁCTER: Área destinada a alojar las densidades medias de población en proximidad de áreas de densidad alta y el centro principal.
2. DELIMITACIÓN: Según plano de zonificación.
3. SUBDIVISIÓN: Uso residencial: Parcela: Frente mínimo: 9,00 m.
Superficie mínima: 220,00 m².
Uso comercial: Parcela: Frente mínimo: 9,00 m.
Superficie mínima: 220,00 m².
4. TEJIDO URBANO:
 - a) La edificación no podrá sobrepasar un plano límite de 10 m con una tolerancia de 5%.
 - b) FOT Máximo: Uso Residencial: 1.5
Uso comercial: 4.5
FOS Máximo: Vivienda unifamiliar: 0.75
Viviendas colectivas: 0.65
Uso comercial: 0.85

D.R.3. DISTRITO RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA.

1. CARÁCTER: Área destinada a alojar densidades moderadas del uso residencial.
2. DELIMITACIÓN: Según plano de zonificación.
3. SUBDIVISIÓN: a) Uso residencial: Parcela: Frente mínimo: 10,00 m.
Superficie mínima: 230,00 m².
b) Uso comercial: Parcela: Frente mínimo: 10,00 m.
Superficie mínima: 230,00 m².
4. TEJIDO URBANO:
 - a) La edificación no podrá sobrepasar un plano límite de 8 m con una tolerancia de 5%.
 - b) FOT Máximo: Uso Residencial: 1
Uso comercial: 2
FOS Máximo: Vivienda unifamiliar: 0.75
Viviendas colectivas: 0.65
Uso comercial: 0.85

D.R.4. DISTRITO RESIDENCIAL COUNTRY.

1. CARÁCTER: Área destinada al uso residencial-viviendas unifamiliares con jardín en zonas en donde existe un buen valor ambiental.
2. DELIMITACIÓN: Según plano de zonificación.
3. SUBDIVISIÓN: Parcela: Frente mínimo 20,00 m.
Superficie mínima: 700 m².
4. TEJIDO URBANO:
 - a) La altura de la edificación no podrá sobrepasar una altura de plano límite de 8 m con una tolerancia del 5%.
 - b) FOT máximo: 0,7.
FOS máximo: 0,5.

ARTÍCULO TERCERO: Fíjase como centro de manzana al graficado para cada tipología en el Anexo I de la presente, el que corresponde al 20 % de la longitud de la misma o al 4 % de su superficie dependiendo de la forma y dimensión que tenga cada manzana.

ARTÍCULO CUARTO: Los centros de manzana podrán ser ocupados con edificaciones con un porcentaje que no podrá exceder el 50% de la superficie del lote afectado por el referido centro de manzana y con una altura máxima de construcción de hasta 5 metros con una tolerancia del 5%.

ARTÍCULO QUINTO: Sobre el eje medianero posterior, se permitirá construir solamente en planta baja, ésta no deberá superar una altura máxima de 5 m, con una tolerancia del 5%. La construcción que supere la altura mencionada anteriormente, deberá tener un retiro de 5 m como mínimo del eje medianero posterior.

ARTÍCULO SEXTO: Defínese que una unidad de vivienda es toda aquella que posee los ambientes o espacios necesarios para garantizar su habitabilidad y deberá tener, para ello, como mínimo, los siguientes locales: 1- cocina comedor; 2- baño; 3- dormitorio; 4- pasillo de vinculación entre ellos y 5- lavadero; los que deberán ser individualizados. Se ratifica, además, que los locales principales 1 y 3, deberán ventilar a patios reglamentarios y se establece que las ventanas de dormitorios, comedores y/o estar orientadas hacia circulaciones comunes deberán garantizar intimidad, iluminación, ventilación y privacidad. Cada unidad deberá tener un patio de expansión privativo que, además, permita su uso como tendedero de ropas. Las unidades de vivienda que se proyecten construir en las plantas de primer piso y subsiguientes deberán tener, además, un balcón o terraza que permita la expansión hacia el exterior de cada unidad y, además, sirva como patio privativo y tendedero de ropas. Dicho balcón o terraza dará a un vacío sobre patio reglamentario, por lo que deberá respetar las distancias mínimas de separación entre ambientes de distintas propiedades y/o usos. Las dimensiones de los locales y de los patios están establecidas en el Reglamento de Edificación que forma parte del Código de Ordenamiento Urbano Ambiental de la ciudad de Avellaneda. El ingreso desde la calle a cada una de estas tipologías edilicias definidas, deberá tener dimensiones tales que permita, además del ingreso vehicular, un pasillo de acceso peatonal de 0.80 m de ancho como mínimo. Cuando se trate de un edificio con un único ingreso y una escalera común a varias unidades, deberá agregarse un local con características de hall de acceso, acorde con la magnitud de la obra.

ARTÍCULO SÉTIMO: Agrégase al Reglamento de Edificación que forma parte del Código de Ordenamiento Urbano Ambiental, el croquis aclaratorio de definición de patios reglamentarios, que, como Anexo II, forma parte de la presente y que será de aplicación para todo tipo de construcciones que se realicen en el ámbito del distrito municipal, además de las que reglamenta esta ordenanza.

ARTÍCULO OCTAVO: Determinase, además, que los propietarios de terrenos o lotes que se encuentren ubicados en sectores de la ciudad que no cuenten con la red de infraestructura de cloacas, no podrán construir más de tres unidades de vivienda en el mismo, aún cumpliendo con las exigencias establecidas en la presente. Además, se ratifica que deberán construirse dos pozos absorbentes, como mínimo, a los efectos de garantizar las condiciones ambientales de sus ocupantes y de las propiedades vecinas. Cada propietario evaluará la conveniencia de estas construcciones donde no exista el suministro de gas por redes.

ARTÍCULO NOVENO: Establécese, también, que para toda construcción de más de dos unidades de vivienda en un mismo lote, el propietario deberá obtener la factibilidad técnica del suministro de energía eléctrica y de agua potable por red, de manera tal de que la Cooperativa de Servicios Públicos Sociales y Vivienda de Avellaneda Ltda. tome conocimiento del emprendimiento y pueda garantizar la provisión normal de dichos servicios. En los casos que se requiera, el propietario deberá destinar un espacio en el interior de su terreno y sobre la línea municipal para la instalación del transformador de

energía eléctrica que la mencionada Cooperativa deba instalar para suministrar la potencia eléctrica necesaria.

ARTÍCULO DÉCIMO: Ratifícase la plena vigencia en todos sus términos del artículo VEINTIUNO de la ordenanza N° 1.433/10 relacionada con los espacios para el estacionamiento vehicular, garajes o cocheras.

ARTÍCULO DÉCIMOPRIMERO: Establécese que todas aquellas construcciones que se hayan iniciado en el período de vigencia de la Ordenanza N° 1.593/12 y todas aquellas que, a partir de la fecha, se inicien sin el correspondiente permiso de edificación municipal y que no cumplan con los lineamientos de los artículos que reglamentan la presente ordenanza y con todo lo que establece el reglamento de edificación que forma parte del código de ordenamiento urbano ambiental; al momento del ingreso del expediente de construcción de toda obra nueva y/o ampliación, deberán abonar los respectivos recargos que actualmente se fijan en todo el ARTÍCULO 82, de la ordenanza tributaria N° 1.562/11 para los expedientes de documentaciones-regularizaciones y/o conformes, o cualquier modificación futura que éste sufra.

ARTÍCULO DÉCILOSEGUNDO: Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Avellaneda, a los ocho días del mes de noviembre de dos mil doce.