

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

2.1.2.- **ESPACIO LIBRE DE MANZANA.**

Es el Espacio Integral conformado por las partes que ceden cada una de las parcelas de la manzana.

Es el encargado de garantizar las condiciones ambientales mínimas: circulación de aire, producción de oxígeno, asoleamiento e iluminación.

El Espacio libre de manzana quedará conformado por la aplicación de dos formulas simultaneas que a continuación se desarrollan.

2.1.2.1.- FORMULA GENERAL DE CÁLCULO.

Cálculo del Espacio de Fondo Libre de Manzana:

$$F = \frac{1}{2} (L - 26)$$

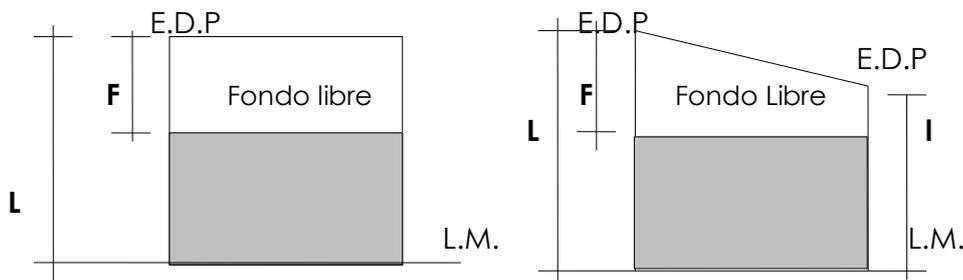
Donde:

Gráfico N° 1:

F = Distancia del Fondo Libre (Lado Mayor)
L = Longitud de la Parcela desde la L.M.
Parcela desde L.M.
la Parcela desde la L.M.

Gráfico N° 2:

F = Distancia del Fondo Libre
L = Longitud Mayor de la
I = Longitud Menor de



Gráfico

En las Parcelas cuya Línea Divisoria de Predios de Fondo (L.D.P.) formase ángulos distintos respecto a las otras Líneas Divisorias de Parcela, se tomará la **L** = Longitud Mayor del Terreno, para la aplicación de la Fórmula de cálculo, tal lo indicado en el gráfico precedente.

2.1.2.2.- FÓRMULA GENERAL PARA TERRENOS DE ESQUINA.

$$F_x = \frac{1}{2} (L_x - 26)$$
$$F_y = \frac{1}{2} (L_y - 26)$$

Municipalidad de Avellaneda



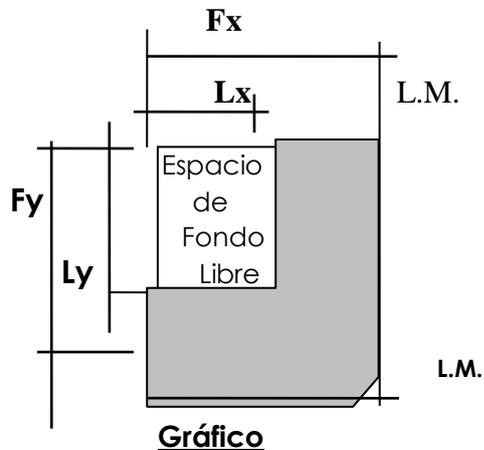
- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

F_x = Distancia de Fondo Libre Lado X

F_y = Distancia de Fondo Libre Lado Y

L_y = Longitud de la Parcela desde L.M. Lado Y

L_x = Longitud de la Parcela desde L.M. Lado X



En las Parcelas de Esquina el Espacio Libre de Parcela, se calculará dividiendo ésta en tantas fracciones virtuales como tantas L.M. hubiere. La L.M. de Esquina (ochava) no será considerada para este cálculo hasta una medida mayor de 10 m.

2.1.2.3.- FORMULA DE LA TANGENTE.

Además de lo antes descrito, para determinar el Espacio libre de manzana, se deberá aplicar la siguiente fórmula, salvo para los terrenos de esquina que se aplicará lo establecido en el ítem 2.1.2.2 y 2.1.2.4.:

$$d = h / 4$$

Donde :

d = Distancia del fondo libre mínima obligatoria

d min. = 3 mts.

h = Altura del edificio desde el nivel de suelo

2.1.2.4.- CONDICIONES PARA TERRENOS ATÍPICOS.

- Quando la parcela no acceda al Espacio Libre de Manzana o su Línea de Fondo de Parcela coincida con él, las construcciones que ventilan hacia dicho espacio, deberán cumplimentar solamente con las exigencias establecidas en "Patios de 1ª Categoría" de la Ord. 11451/97 - Anexo I - Art. 2.3.3.1., y en caso de ser construcciones que superen los 6,50m. de altura máx. y no estén destinadas a vivienda

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

unifamiliar, deberán retirarse de la/s línea/s de fondo de parcela una distancia "d" que guarde una relación aceptable para ventilación e iluminación correspondiente, que la Subsecretaría de Planificación determinara como Reglamento Especial.

- b) En las parcelas atípicas (superficie mayor de 5,000 m², forma irregular, en lotes con salida a dos calle o en lotes de esquinas, etc.) la Subsecretaría de Planificación determinará la línea de fondo libre correspondiente como Reglamento Especial.

2.1.2.5.- CONSIDERACIONES PARTICULARES.

a) El espacio libre de manzana es de aplicación tanto en obras nuevas como en los proyectos de ampliación.

En el caso **de viviendas unifamiliares o multifamiliares** se podrá ocupar el Espacio Libre de Manzana con dependencias complementarias tales como **quinchos, bauleras, locales de mantenimiento o provisión de servicios del edificio y/o lavaderos** siempre que:

- Su altura no exceda los 4.00m (cuatro metros).
- Su superficie no exceda los 35.00m² (treinta y cinco metros cuadrados) para lotes cuyo ancho no supere los 9m.
- En lotes cuyos anchos sean mayores a 9m. la superficie se incrementará proporcionalmente a la proporción de ancho que se exceda de los 9m. antes indicados.

b) En todos los casos las áreas destinadas al fondo libre podrán rectificarse sin disminuir su magnitud.

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

2.3.2.- **ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE. (h)**

2.3.2.1.- GENERALIDADES.

La **altura máxima edificable** surge de la aplicación de los siguientes Cuadros, y según el Distrito de emplazamiento:

Cuadro A .- Aplicable para los Distritos **C1- R1(1)**

ANCHO DE CALLE	ALTURA MÁXIMA (h)
Hasta 14 m.	32 m.
Mas de 14 m. a 35 m.	38 m.
Mayor de 35 m.	47 m
-----	-----

Cuadro B .- Aplicable para los Distritos **E1- E3**

ANCHO DE CALLE	ALTURA MÁXIMA (h)
Mas de 14 m. a 20 m.	24 m.
Mas de 20m a 35 m.	32 m.
Mayor de 35 m.	38 m
-----	-----

Cuadro C .- Aplicable para los Distritos **E2- R1(2)- R2-**

ANCHO DE CALLE	ALTURA MÁXIMA (h)
Hasta 14 m.	16 m.
Mas de 14 m. a 20 m.	21 m.
Mas de 20m	32 m.
-----	-----

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

Cuadro D .- Aplicable para los Distritos **R3- Ri- IR – I1a**

ANCHO DE CALLE	ALTURA MÁXIMA (h)
Hasta 14 m.	12 m
Mas de 14 m. a 20 m.	19 m.
Mas de 20m a 45 m.	24 m.
-----	-----

Cuadro E .- Aplicable para el Distrito **R4**

ANCHO DE CALLE	ALTURA MÁXIMA (h)
Para todos los casos	12 m

NOTA: sobre la Av. Mitre en su tramo comprendido entre el nuevo puente Pueyrredón (Maipú - Rucci) y el puente del ferrocarril (Crucecita), se deberá cumplir con un parámetro de **altura mínima obligatoria y alineada sobre L.M. de 8,50 m., medidos desde el nivel de acera.**

Y para el resto de dicha avenida la altura mínima obligatoria y alineada sobre L.M. será de 6,00 m., medidos desde el nivel de acera.

NOTA: No pudiendo superar ninguna construcción el límite fijado por la recta conformada como PLANO LIMITE.

h = Es la altura máxima edificable de la fachada.

