

Expediente D.E. 2-0-117429/2023 - H.C.D. 3-0-52045-I-2023; y

VISTO:

La Ordenanza de Zonificación N° 11451, 11541/97, 22838/2010 (alturas), y 28207/2018 (cocheras); y

CONSIDERANDO:

Que las obras de ampliación de la red cloacal que ha iniciado la empresa AySA hace varios años ya han comenzado a habilitarse, y ello conduce a readecuar los indicadores urbanísticos a dicha situación;

Que el proceso de desarrollo urbano de las ciudades hoy se trasluce y observa en la adecuación de tiempos de inversión, desarrollo y celeridad.

Que es menester de este municipio clarificar a los inversores y profesionales, usuarios de dicha normativa, las dudas planteadas;

Que las modificaciones propuestas, permitirán una mejor interpretación de la Normativa vigente;

Por ello:

El Honorable Concejo Deliberante de Avellaneda, ha sancionado en Sesión Ordinaria, la siguiente

ORDENANZA

Artículo 1°: Modifícanse las Ordenanza N° 22838/2010 (Alturas-Fondo Libre) y 28207/2018 (Cocheras), y como consecuencia Apruébense los Anexos I - II - III de la presente Ordenanza.

Artículo 2°: La Autoridad de Aplicación de la presente ordenanza será el Departamento Ejecutivo, o quien este determine a través de sus áreas competentes.

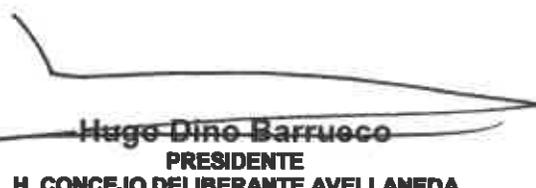
Artículo 3°: Autorízase al Departamento Ejecutivo a reglamentar la presente Ordenanza, a los fines de dar cumplimiento a la implementación de lo aquí previsto, dictando los actos administrativos que a tales efectos sean necesarios, con apego a los lineamientos generales aquí establecidos.

Artículo 4°: Regístrese, etc.

Dada la sanción legislativa en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Avellaneda a los 30 días del mes de noviembre de 2023.


Roberto Damián Sicari
SECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE AVELLANEDA




Hugo Dino Barrueco
PRESIDENTE
H. CONCEJO DELIBERANTE AVELLANEDA

Avellaneda, 30 de noviembre de 2023.

REGISTRÓ OFICIAL DE ORDENANZAS,

DECRETOS, RESOLUCIONES

Y COMUNICACIONES

ORDENANZA registrada

bajo el N° **30552**




Cristian Damián Zabala
JEFE DE DEPARTAMENTO
COMUNICACIÓN Y REGISTRO OFICIAL
H. CONCEJO DELIBERANTE AVELLANEDA

ANEXO I

1. ESPACIO LIBRE DE MANZANA

1.1. 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 generar mejores condiciones: circulación de aire, asoleamiento e iluminación. El Espacio libre de manzana quedará conformado por la aplicación de dos formulas simultaneas que a continuación se desarrollan, utilizando a tal fin la que determine el mayor de los valores.

1.1.1.- FORMULA DEL LARGO DEL PREDIO.

Cálculo del Espacio de Fondo Libre de Manzana:

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

Donde:

F = Distancia del Fondo Libre

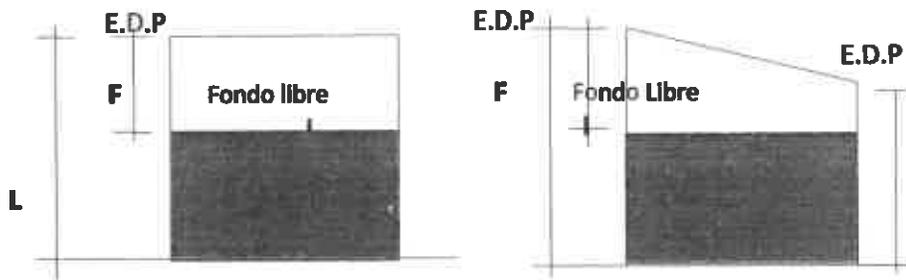
F = Distancia del Fondo Libre (Lado Mayor)

L = Longitud de la Parcela desde la L.M.

L = Longitud Mayor de la Parcela desde L.M.

I = Longitud Menor de la Parcela desde la L.M.

F mín. = 4,00m.



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.



Honorable Concejo Deliberante
de Avellaneda

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

SECRETARIO
H.C.D. AVELLANEDA

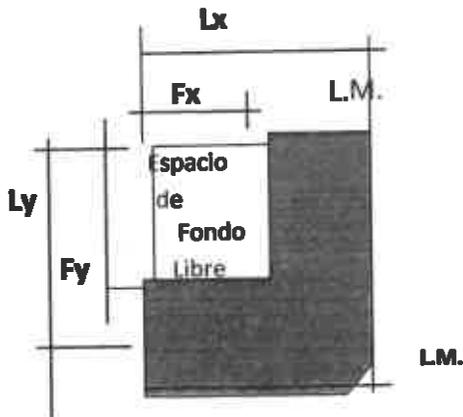
"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

1.1.1.1. - FÓRMULA GENERAL PARA TERRENOS DE ESQUINA.

$$F_x = 1/2 (L_x - 25)$$

$$F_y = 1/2 (L_y - 25)$$

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
F mín. = 4,00m.



En las Parcelas de Esquina el Espacio Libre de Parcela, se calculará dividiendo ésta en tantas fracciones virtuales como tantas L.M. hubiere.

1.1.2.- FORMULA DE LA TANGENTE.

Además de lo antes descripto, para determinar el Espacio libre de manzana, se deberá aplicar la siguiente formula:

$$F = h / 4$$

Donde:

F = Distancia del fondo libre mínima obligatoria
h = Altura del edificio desde el nivel de suelo
F mín. = 4,00m.

1.1.3.- CONDICIONES PARA TERRENOS ATÍPICOS.

- Quando en una parcela tenga su largo mayor (L) sea de 30m o menos, o la distancia resultante de aplicar las formulas antes establecidas ("F"), sea de escasas dimensiones, las construcciones que ventilan hacia dicho espacio, deberán cumplir con una distancia mínima de 4,00m., y en caso de ser construcciones cuya altura sea de:
 - Más de 15m y hasta 26m, deberán retirarse de la/s línea/s de fondo de parcela una distancia "d" igual o mayor a 5,00m.
 - Más de 26m y hasta 35m, deberán retirarse de la/s línea/s de fondo de parcela una distancia "d" igual o mayor a 6,00m.
 - Más de 35m, deberán retirarse de la/s línea/s de fondo de parcela una distancia "d" igual o mayor a 7,00m.
- En las parcelas atípicas (superficie mayor de 5,000m²., forma irregular, en lotes con salida a dos calles o en lotes de esquinas particulares y aquellos que así sean determinados.), la Subsecretaría de Planeamiento y/o sus áreas técnicas determinará la línea de fondo libre correspondiente como REGLAMENTO ESPECIAL.

1.1.4.- CONSIDERACIONES PARTICULARES.

- El espacio libre de manzana es de aplicación tanto en obras nuevas como en los proyectos de ampliación. En los casos en que el Espacio Libre de Manzana ya este ocupado con construcciones aprobadas, las ampliaciones deberán cumplir con este ítem, tanto en las plantas baja y superiores; y no podrán continuar desmejorando este indicador.



Honorable Concejo Deliberante
de Avellaneda

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

ROBERTO DAMIAN SICARI
SECRETARIO
H.C.D. AVELLANEDA

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

b) 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 indicada en el ítem anterior se incrementará proporcionalmente a la proporción de ancho que se exceda de los 9m. antes indicados.

c) En todos los casos las áreas destinadas al fondo libre podrán rectificarse, incluso "alinearse" a los retiros linderos, para ello la Subsecretaría de Planeamiento y/o sus áreas técnicas, determinará la línea de fondo libre correspondiente como REGLAMENTO ESPECIAL.

ANEXO II

2. ESTACIONAMIENTOS - COCHERAS

2.1.- GENERALIDADES.

En toda actividad detallada a continuación, excluidos los locales para uso comercial, bancos o aquellos que se consideren excluidos de esta obligación, deberá contar con la provisión de espacios cubiertos, semicubiertos o descubiertos para cocheras, según lo que más adelante se indica.

MÓDULO MÍNIMO DE COCHERA:

Un espacio de 12,50 m², con su Lado Menor, igual o mayor que 2,50m.; y su Lado Mayor igual o mayor que 5,00m., salvo determinación particular que surgirá en función de las condicionantes del predio y proyecto, según lo determinen la Subsecretaría de Planeamiento y/o sus áreas técnicas.

2.2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR:

Se deberá prever como mínimo un (1) módulo de cochera.

2.3.- VIVIENDA MULTIFAMILIAR:

Se determinará según el ancho del lote y de la cantidad y superficies de las unidades, según:

- Frentes menores a 12 (doce) metros -

- Unidades de hasta 60 m² => 1 módulo cada 3 unidades.
- Unidades de mayores de 60 m² => 1 módulo cada 1 unidad.

- Frentes iguales o mayores a 12 (doce) metros -

Se regirá con la relación de 3,50m² de espacio para estacionamiento por persona como mínimo, teniendo en cuenta que la cantidad total de módulos se obtendrá dividiendo esa superficie por 12,50 m² (módulo de estacionamiento).

2.4.- OFICINAS o SIMILARES:

Se exigirá un espacio para estacionamiento mínimo equivalente al 10% (diez por ciento) de la superficie cubierta construida y/ o a construir, ubicada sobre la cota de parcela, destinada a la actividad en cuestión.

En los casos de edificios exclusivos de OFICINAS o mixtos se podrá aplicar como un caso similar al de viviendas multifamiliares.

Si la superficie cubierta total de la actividad NO supera los 100 m², no será obligatorio contar con espacio para estacionamiento.

2.5.- INDUSTRIAS - COMERCIALIZACION MAYORISTA o SIMILARES:



ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

ROBERTO DAMIAN SICARI
SECRETARIO
H.C.D. AVELLANEDA

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

Honorable Concejo Deliberante
de Avellaneda

Toda función que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga (supermercados, distribuidores o comercios mayoristas, depósitos, etc.) deberá contar con la previsión de espacios adecuados para que las operaciones de carga, descarga y estacionamiento se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela para no afectar el tránsito en la vía pública. En estos casos, el módulo mínimo de estacionamiento para camiones será de 30 m² y la cantidad de espacios necesarios dependerá de la superficie cubierta del establecimiento, descontando las superficies destinadas a oficinas o similares:

1. Hasta 1.000 m²..... 1 espacio mínimo (30 m²)
2. Mayor de 1.000 m² y hasta 2.500 m²..... 2 espacios mínimos (60 m²)
3. Mayor de 2.500 m² y hasta 5.000 m²..... 3 espacios mínimos (90 m²)
4. Por cada adicional de 5.000 m² o fracción se sumará un (1) espacio mínimo.

Para estos casos se agregará espacio de estacionamiento para vehículos (módulo de 2,50m²) equivalente al 10% de la superficie destinada dentro del proyecto a oficinas o dependencias similares. En todos los casos deberá tenerse en cuenta, además del espacio para el estacionamiento, el espacio para maniobras.

2.6.- EXCEPCIONES GENERALES.

Quedan exceptuados de la reglamentación precedente los siguientes casos:

- Los predios con frente cuyo lado menor, medido entre lados opuestos, sea igual o menor a 8m (ocho) o que su superficie sea menor o igual a 330 m² (trescientos metros cuadrados).-
- Las ampliaciones o modificaciones de construcciones existentes, cuando por la ubicación dentro del predio se demuestre que es imposible cumplir con las exigencias de cochera mínima.-

2.7.- SERVIDUMBRE.

Podrá establecerse servidumbre real con otros predios en el que se construyan las cocheras exigidas si se cumple con la siguiente reglamentación:

- El predio sirviente podrá estar ubicado en otra manzana o fracción en un radio no mayor a 200 m. (doscientos) medidos desde la LM y los ejes divisorios de los mismos.
- La servidumbre deberá establecerse antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de Propiedad para cada uno de los predios afectados aunque estos sean de un mismo dueño y mientras subsista el edificio dominante.
- La superficie o cantidad de módulos de cocheras a ubicar en el predio sirviente será la cantidad solicitada o faltante de módulos del predio servido.
- Las cocheras sirvientes deberán estar construidas antes de la concesión del conforme final de obra del predio dominante.
- Un mismo predio podrá servir a varios edificios dominantes que cumplan con los requisitos exigidos del presente punto, siempre que en él se acumulen las superficies requeridas para cada caso.

2.8.- COCHERAS EN SEMISÓTANO.

Podrán proyectarse cocheras en semisótano que cubran la superficie de la parcela destinada al Espacio Libre de manzana; la cota superior de dichas construcciones no superará el 1.80 m. medido a partir de la cota del I.G.M. + 3.80 m.

2.9.- PROYECTOS EDIFICIOS EN ALTURA EN PREDIOS DE ESCASAS DIMENSIONES.

Para los casos de edificios de Viviendas y/u Oficinas, o similares donde las escasas dimensión de parcela no permita cumplir con las exigencias establecidas en los puntos 2.3 o 2.4 precedente al desarrollar el local de cocheras entre las PB. y/o Semisótano deberá realizar como mínimo la P.B. más un nivel superior (1º piso) con el destino de Cocheras y así conformar un Zócalo o Basamento, y si no alcanzara el mínimo exigido con dicha propuesta las faltantes serán eximidas.-

En estos casos el Departamento Ejecutivo procederá como se indica en el ítem 2.11.-

2.10.- PREMIO POR COCHERAS.

- a) En los casos donde se proyecten cocheras, los niveles que conformen Zócalo o Basamento y alberguen cocheras, para dicho espacio NO COMPUTARÁ FOT ni FOS.



Honorable Consejo Deliberante
de Avellaneda

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

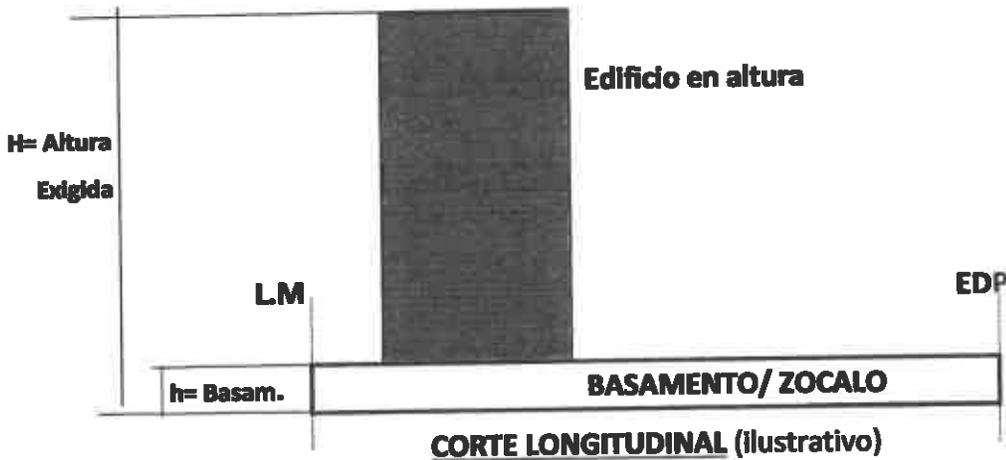
ROBERTO DAMIAN SICARI
SECRETARIO
H.C.D. AVELLANEDA

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

b) También se podrá solicitar que el FOS de dicho Zócalo/Basamento llegue al 100% de la superficie de la parcela.

Para aquellos casos donde se dificulte la realización de rampas de acceso a pisos inferiores o superiores se deberá proyectar algún elemento mecánico de elevación.

Para los casos a) y b) la Subsecretaria de Planeamiento y/o sus áreas técnicas autorizarán lo indicado como Reglamento Especial.



2.11.- CASOS PARTICULARES. Los casos particulares deberán ser aprobados por Subsecretaria de Planeamiento y/o sus áreas técnicas como Reglamento Especial.

ANEXO III

3. ALTURAS MAXIMAS EDIFICABLES (h)

3.1.1.- GENERALIDADES.

A tal fin se plantea la idea general de tener AREAS o CASOS PUNTUALES distribuidos en el Partido que se transformen en HITOS REFERENCIALES a tal fin la altura máxima edificable surge de la aplicación de los siguientes Cuadros, según las arterias viales y el Distrito de emplazamiento (ver plano que acompaña al presente Anexo III):

CUADRO A.

HITOS/AREAS REFERENCIALES

- Av. MITRE FRENTE AL PARQUE DERECHOS DEL TRABAJADOR (V. DOMINICO) e/Matanza y Pierres 60m (altura máx. total) (parte de E1b₂)
- La Manzana denominada catastralmente como Circ. II – Secc. C – Manz. 41, salvo las parcelas 20 y 21 (Escuela Técnica); 1 y 2 (Hospital Fiorito) que corresponde con la zona AIU₃ con 60m (altura máx. total)
- La Manzana denominada catastralmente como Circ. II – Secc. C – Manz. 44, que corresponde con la zonas E2b₄ y AIU₃ con 60m (altura máx. total)
- Los lotes frentistas a V. Sarsfield, entre el Parque Illia/EMPA y Av. Belgrano, con 60m (altura máx. total)
- El área Central de Partido conformada por las calles y Avenidas: Mitre, M° Piaggio, Belgrano y Berutti, con 60m (altura máx. total)
- A eso deben sumarse los hitos existentes y en ejecución, como son el proyecto Costanera Barracas al Sur, los proyectos PROCREAR de Sagol, Av. Rivadavia, Larralde y Wilde, las denominadas Torres Pueyrredón, las Torres de Wilde en Las Flores al 1600; las Torres de la Prefectura en Av. Mitre al 5700, las Torres Kineret; los Barrios: Nicolás Avellaneda, Güemes, Mariano Moreno, Núñez, etc.

CUADRO B.

CORREDORES LOCALES Y/O REGIONALES Y ÁREAS ESPECÍFICAS



- Av. MITRE EN EL RESTO DE SU RECORRIDO 48m (altura máx. total) (E1b₁- parte de E1b₂ y C1- E1c)
- Av. YRIGOYEN EN TODO SU RECORRIDO 40m (altura máx. total)(E3c₂)
- Av. RIVADAVIA EN TODO SU RECORRIDO 35m (altura máx. total) (E3b₂)
- Av. CABILDO EN TODO SU RECORRIDO 26m (altura máx. total) (E3b₂)
- Av. SANTA FE EN TODO SU RECORRIDO 26m (altura máx. total) (E2b₅-E2b₆)
- Av. GALICIA ENTRE YRIGOYEN Y RIVADAVIA 35m (altura máx. total) (E2a₇)
- Av. BELGRANO e/MAIPU y Pte. CRUCESITA 48m (altura máx. total) (E2a₆-parte de C1)
- Av. BELGRANO ENTRE Pte. CRUCESITA Y GÜEMES 35m (altura máx. total) - E2b₄)
- Av. BELGRANO e/GÜEMES y ONZARI 26m (altura máx. total) (E3b₃-E2b₈-parte de E2a₁₀)
- Av. BELGRANO e/ ONZARI y LYNCH 17m (altura máx. total) (E3a₃)
- AV. ROCA e/ LEVALLE Y DEBENEDETTI 26m (altura máx. total) (E3c₁-E2b₂)
- R. FRANCO EN TODO SU RECORRIDO 35m (altura máx. total) (E2a₁- E2b₃)
- LAS FLORES e/ Av. MITRE y R. FRANCO 35m (altura máx. total)(E1a₂ salvo R.Franco)
- LAS FLORES e/ R. FRANCO y GOYENA 26m (altura máx. total) (E2a₃- E2a₄)
- Av. F. ONZARI EN TODO SU RECORRIDO 26m (altura máx. total) (E2a₂ con Cno. Gral. Belgrano- E3c₅- E2a₁₁- E3c₄-E2a₁₀)
- Av. LARRALDE e/ LIMAY y TRES SARGENTOS 26m (altura máx. total) (parte de E2b₇)
- Av. LARRALDE e/TRES SARGENTOS y SARMIENTO 35m (altura máx. total)
- Av. LARRALDE e/ A. FRANCE y ONZARI 17m (altura máx. total) (parte de E2b₇ E3c₃ E2b₇ E2a₁₁ E3b₄)
- LACARRA e/ HEREDIA y BUSTAMANTE 23m (altura máx. total) (E2a₈)
- GUEMES lado par e/ Diag. EVA PERON y C. LARRALDE 26m (altura máx. total) (E1a₁)
- DE LA SERNA e/ GRAL. PAZ y LACARRA 17m (altura máx. total) (parte de RI-2₁₁)
- SARMIENTO e/ HEREDIA y Cno. GRAL. BELGRANO 17m (alt. máx. total) (E3a₂)
- ANATOLE FRANCE e/ Av. BELGRANO y LARRALDE 17m (alt. máx. total) (E2a₅)
- CENT. URUGUAYO e/ Av. MITRE y Av. BELGRANO 26m (altura máx. total)
- CENT. URUGUAYO e/ Av. BELGRANO y Cno. Gral. BELGRANO 17m (altura máx. total) (parte de E3b₄)
- B. de LOS ITALIANOS e/ Av. BELGRANO y C. LARRALDE 17m (alt. máx. total) (parte de Ri-2₁₆)
- FRENTISTAS A MUJERES ARGENTINAS 26m (alt. máx. total) (parte de: R3-2₃/R3-1₉/R2₇)
- PARA LA ZONA AIU₂ LOTES FRENTISTAS AL CENTRO CULTURAL CARUSO, sobre las calles Colon y España (manzana denominadas II-B-20/21/22 y 29) 17m (alt. máx. total)
- PARA EL RESTO DE LA ZONA AIU₂: frentistas a MAIPU 48m (altura máx. total); los predios entre las calles COLON y PALAA 35m (altura máx. total); los predios entre las calles COLON y DIAZ VELEZ (salvo H. Yrigoyen) 26m (altura máx. total)
- PARA LA ZONA R2₆, 40m (altura máx. total)
- PARA LA ZONA R2₃, 30m, la zona comprendida entre entre la calle Lartigau y fondo de lotes a la Av. Mitre, R. Franco y Las Flores (altura máx. total)
- PARA LA ZONA R2₄, 30m, solo la zona comprendida por las calle M. Fierro y B. Blanca, entre fondo de lotes de la Av. Mitre y R. Franco (altura máx. total)
- PARA EL RESTO DE LAS ZONAS R2₄ y R2₅, 23m (altura máx. total)
- PARA LAS ZONAS E3b₁ y E2b₁ 17m (alt. máx. total)



Honorable Concejo Deliberante
de Avellaneda

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

ROBERTO DAMIAN SICARI
SECRETARIO
H.C.D. AVELLANEDA

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

Aplicable para los Distritos C1- R11 - Salvo lo indicado en cuadros anteriores

ZONA	ALTURA MÁXIMA (h)
C1	48 m.
R11 (e/Plaggio e Italia)	48 m.
R11 (e/ Italia y Pte.ferrov.)	40 m.

Cuadro D

Aplicable para los Distritos E2 - E3 - R2 - Salvo lo indicado en cuadros anteriores

ANCHO DE CALLE	ALTURA MÁXIMA (h)
Hasta 15 m.	17 m.
Más de 15 m.	23 m.

Cuadro E

Aplicable para los Distritos R12 - Ri25 - Ri212 - R3-11-5-6-9-10 - R3-23
Salvo lo indicado en cuadros anteriores

ANCHO DE CALLE	ALTURA MÁXIMA (h)
Para todos los casos	17 m

Cuadro F

Aplicable para los restantes Distritos
R3-1- R3-2 - Ri-1 - Ri-2 - IR - I1a - DUP
Salvo lo indicado en los cuadros precedentes

ANCHO DE CALLE	ALTURA MÁXIMA (h)
Para todos los casos	15 m

Cuadro G

Aplicable para el Distrito R4

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

NOTA 1: los Distritos NO indicados en los cuadros anteriores van a estudio particularizado a través de la Subsecretaría de Planeamiento y/o sus áreas técnicas, que lo determinará como Reglamento Especial.

NOTA 2: 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 allneada sobre L.M. de 8,50 m., medidos desde el nivel de acera.

4.1.2.- CONSTRUCCIÓN SOBRE PLANOS LÍMITES (CPL).

Por encima de los límites determinados por la altura máxima de fachada, podrán sobresalir:

- Antenas, pararrayos, conductos de ventilación, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridades técnicas competentes;



Honorable Consejo Deliberante
de Avellaneda

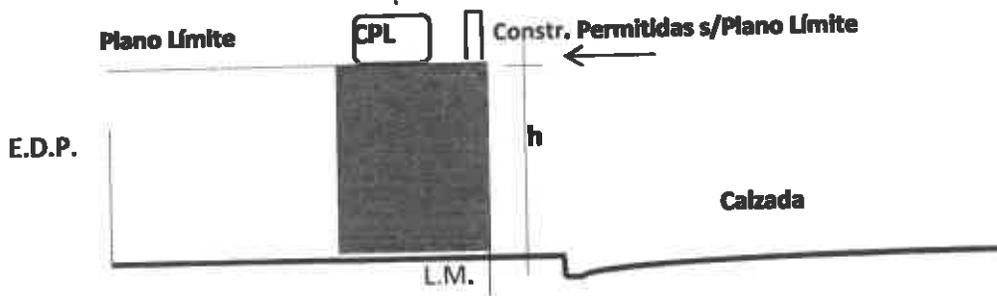
ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

ROBERTO DAMIAN SILVANI
SECRETARIO
H.C.D. AVELLANEDA

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

- Tanques de distribución de agua, salas de máquinas de ascensores, cajas de escaleras, chimeneas, Espacio de portería con su baño y Lavaderos comunes (estos últimos dos casos siempre que tengan una superficie máxima de 20m²), calderas e instalaciones de aire acondicionado, Barandas o parapetos de azotea y elementos de remate de fachadas, estos últimos serán particularmente autorizados por la Subsecretaría de Planeamiento y/o sus áreas técnicas.

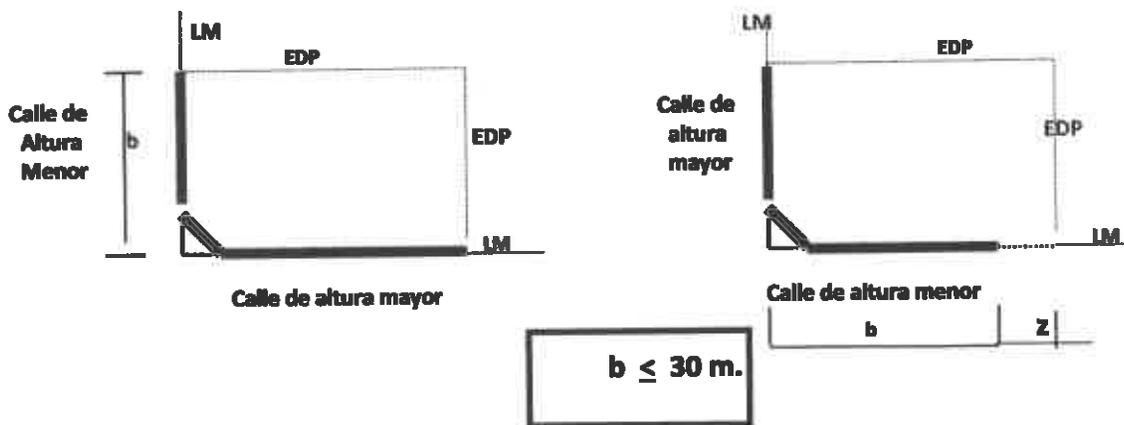
h = Es la altura máxima edificable de la fachada.



4.1.3.- CASOS DE ESQUINA.

En los predios de esquina cuyas vías concurrentes permitan distintas alturas máximas de edificación, la altura mayor podrá trasladarse sobre la calle que permite menos altura, hasta una distancia de 30 m., medida a partir de la intersección virtual de las dos LM.

En el caso de lotes donde la distancia (z) entre los 30m antes indicados y el EDP no supere los 4m., la altura máxima podrá extenderse hasta el EDP.



4.1.4. ZOCALOS Y/O BASAMENTOS.

Están incluidos en los límites establecidos en los ítem 4.1.1.-

4.1.5. ENRASAMIENTO.

En todas las parcelas del Partido se podrá solicitar igualar la altura de fachada, en su predio, con la de los edificios existentes en la misma cuadra, cuando éstos tengan una altura mayor a la que permita esta ordenanza, salvo con casos de edificios de perímetro libre con torres o semi-torres existentes, tampoco podrá permitirse el traslado de la altura de un edificio de esquina cuya altura correspondiente a la zona que permite mayor altura, hacia la otra cuadra.

Para estos podrá otorgarse un aumento de los indicadores urbanísticos, mas allá de los establecidos para la zona de emplazamiento y sus premios, para lograr la altura del enrase correspondiente.

Todos los casos están sujetos a determinación de la Subsecretaría de Planeamiento y/o sus áreas técnicas que lo determinarán como REGLAMENTO ESPECIAL.

En los predios de esquina se procederá de forma similar a los predios intermedios, en zonas iguales.

No podrán enrasarse predios de Zonas con alturas distintas.

A tal fin se tendrán en cuenta el siguiente criterio general:

- Debe integrarse el volumen a construir con el tejido existente en la manzana o fracción donde se implante.

Para ello debe considerarse:



Honorable Concejo Deliberante
de Avellaneda

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

"1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA"

ROBERTO DAMIAN SICARI
SECRETARIO
H.C.D. AVELLANEDA

- La altura total de los volúmenes lindantes en el entorno de la parcela en cuestión, que desea el enrase.
- De generarse patios en la parcela objeto del enrase, se considerará muy favorable la posible vinculación de los mismos con los que existan sobre las líneas divisorias laterales de los edificios linderos, a los efectos de no desmejorar las condiciones de habitabilidad de los mismos.
- La composición arquitectónica-paisajística de la propuesta.

Formando parte de la documentación, para proceder al otorgamiento del enrase, deberá presentarse material fotográfico del frente y del entorno de la parcela objeto el enrase debidamente certificada y fechada.

Los objetivos precedentes estarán sujetos a un estudio con carácter de Resolución a través de la Subsecretaría de Planeamiento y/o sus áreas técnicas, que lo determinarán como Reglamento Especial.

ROBERTO DAMIAN SICARI
SECRETARIO
H.C.D. AVELLANEDA