

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

ORDENANZA - ANEXO

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 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.

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.

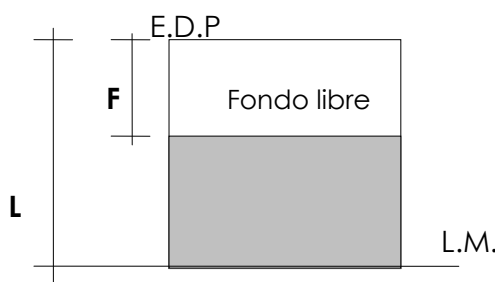
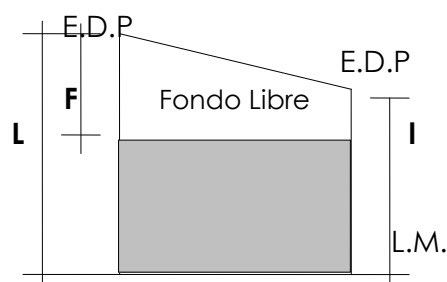


Gráfico N° 2 :

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.

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

FÓRMULA GENERAL PARA TERRENOS DE ESQUINA.

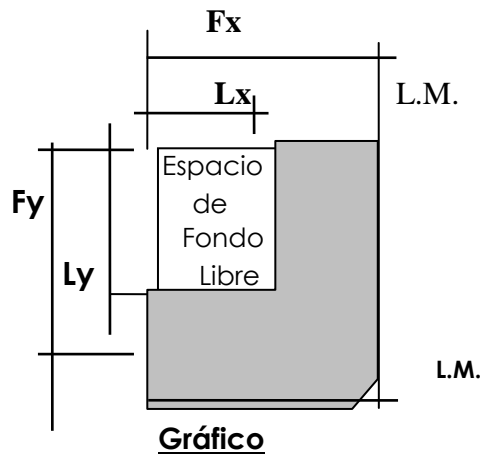
$$F_x = 1/2 (L_x - 26)$$
$$F_y = 1/2 (L_y - 26)$$

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.

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

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

CONDICIONES PARA TERRENOS ATÍPICOS.

- a) Cuando 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 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.

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.- ALTURA MAXIMA EDIFICABLE. (h)

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.
-----	-----

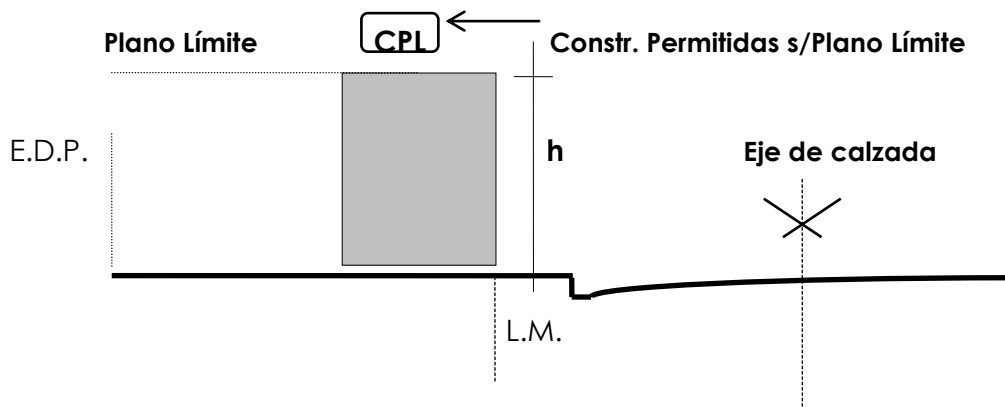
Cuadro D .- Aplicable para el Distrito **R4**

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.

h = Es la altura máxima edificable de la fachada.



Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

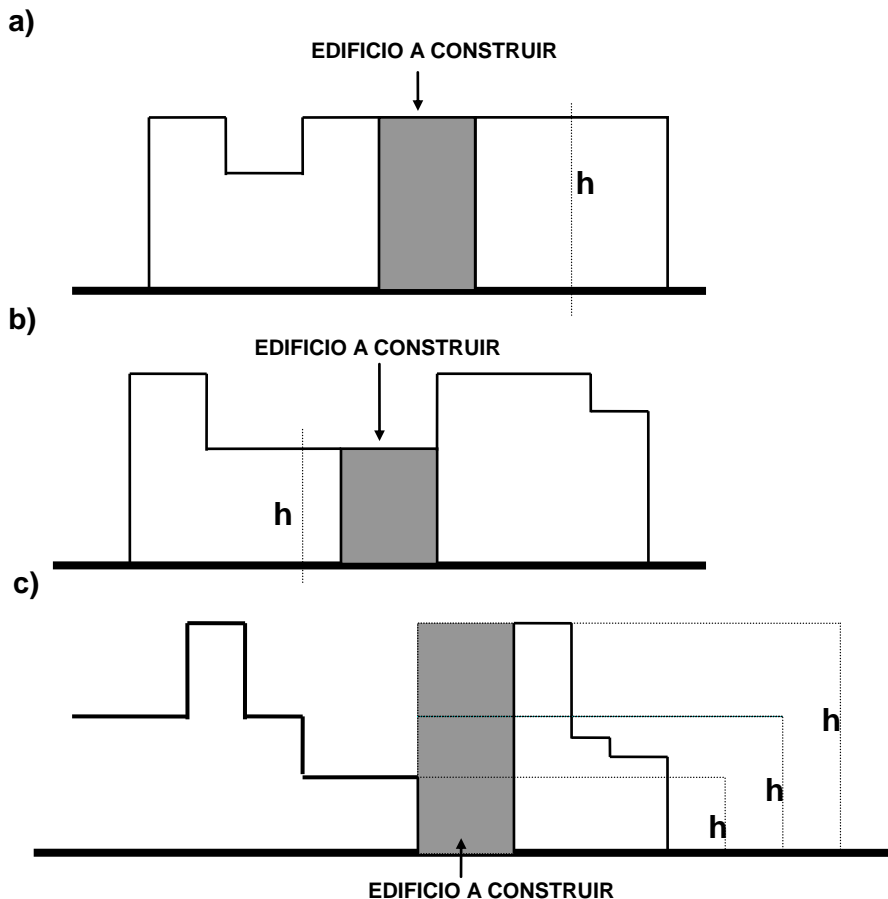
CONSTRUCCIÓN SOBRE PLANOS LÍMITES (CPL).

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;
- ◆ Tanques de distribución de agua, salas de máquinas de ascensores, cajas de escaleras, chimeneas, calderas e instalaciones de aire acondicionado; estos elementos podrán desarrollar una altura máxima de 3 (tres) mts., alejados de la L.M. y la L.F. libre., como mínimo, 3 (tres) mts.;
- ◆ Barandas o parapetos de azotea sin superar una altura máxima de 1.20 (uno con veinte) mts.

ENRASAMIENTO.

En todas las parcelas del Partido se podrá igualar la altura de fachada, en su predio, con la de los edificios linderos existentes, cuando éstos tengan una altura mayor a la que permita esta ordenanza, sin que esto implique un aumento de los indicadores urbanísticos que la presente Ordenanza y las Leyes Provinciales vigentes estiman como máximo (F.O.S. - F.O.T. - Densidad) de acuerdo a los siguientes gráficos:



Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

En los predios de esquina se procederá de forma similar a los predios intermedios.

Todos los casos graficados son someros ejemplos sujetos a la resolución de la Subsecretaría de Planeamiento.

Para tal fin se tendrán en cuenta los siguientes criterios generales:

- ◆ Debe integrarse el volumen a construir con el tejido existente en la manzana o fracción donde se implante. Para ello debe considerarse:
 - a-1) La altura total de los volúmenes lindantes en el entorno de la parcela en cuestión, que desea el enrase.
 - a-2) De generarse patios en la parcela objeto del enrase, se considerará la vinculación de los mismos con los que existan sobre las líneas divisorias laterales de los edificios linderos, a los efectos de no empeorar las condiciones de habilitación de los mismos.
 - a-3) La composición arquitectónica-paisajística de la propuesta.

Los objetivos precedentes estarán sujetos a un estudio urbanístico con carácter de Resolución, de la Subsecretaría de Planeamiento.

Formando parte de la documentación de obra, 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.

CASOS PARTICULARES.

RETIROS DE FACHADA PARA INDUSTRIAS, DEPÓSITOS, SERVICIOS Y/O COMERCIOS.

La Municipalidad de Avellaneda podrá exigir en cada caso particular, retiros laterales y/o de frente en industrias, depósitos servicios y/o comercios cuando estime que los factores de perturbación originados por movimiento vehicular, procesos productivos, instalaciones y naturaleza de los elementos que se manipulan, elaboran o almacenan, puedan afectar la seguridad o salubridad de las parcelas vecinas, como así también para defender la integridad de sus bienes materiales.