

Ref. Consultas técnicas 2da entrega

Subsecretaria de seguimiento del POT
Arq. Licia RIOS
S/D

Atendiendo a lo informado en el último plenario del COUT, en relación al decreto reglamentario en elaboración donde se ajustarían los contenidos de la ordenanza que requieren algún tipo de aclaración o información para su implementación, se remiten nuevas consultas técnicas sobre el articulado de la normativa vigente, a los fines de complementar la presentación previa y puedan eventualmente ser satisfechas en el Decreto referido.

CONSULTAS DE APLICACIÓN E IMPLEMENTACION

TEMA: VARIOS

1- Respecto a premios e incentivos en Distritos de Interés Urbanístico:

Art 16 y 17:

Inc. b3) Distritos de Interés Urbanístico. Son sectores del área urbana urbanizados, pero actualmente vacantes, con superficie considerable, cuya regulación tiene por objeto promover la generación de suelo urbano accesible, el desarrollo de vivienda multifamiliar y la ejecución de proyectos de interés público, contribuyendo a la consolidación y diversificación del tejido urbano.

¿Cómo se identifican? ¿Dónde se localizan? ¿De qué manera se implementa la promoción a fin de poder hacer uso del incentivo del incremento en el indicador de CUF?

2- Respecto a Parcelas con superficies emplazadas en distintas zonas:

Artículo 36 - Parcelas emplazadas en distintas zonas. Cuando un predio a subdividir este ubicado en distintas zonas:

d) Deberán respetar los límites de las zonas establecidos en este código

e) Deberán quedar íntegramente incluida dentro de la zona correspondiente, sin superposición, ni afectación de zonas adyacentes

EL artículo solo cuenta con incisos d) y e), presumiéndose el faltante de los anteriores, afectando su interpretación.

A diferencia de la actual, la ordenanza 10703 artículo 276, establecía lo siguiente:

Parcelas emplazadas en Distintas zonas

Artículo 276: En aquellos predios que estén conformados por parcelas afectadas por diferentes indicadores de ocupación se adoptarán valores interpolados. En casos particulares, y debidamente justificados el Departamento Ejecutivo podrá autorizar la aplicación de alguna de las zonas involucradas para la totalidad del predio u optar por el más conveniente de ellos para radicar un emprendimiento urbanístico.

3- Respecto a las condiciones de las Ochavas:

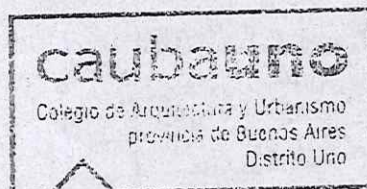
Art 46 inciso e2).

Dicho artículo plantea una Proyección de líneas municipales, en calle iguales o mayores a 30m, de 4,50m. Como se implementará dicho artículo teniendo en cuenta que hoy las proyecciones son de 3m. Dicha exigencia ¿representa una restricción diferencial dentro y fuera del casco fundacional, teniendo en cuenta la gran consolidación constructiva de la ciudad?

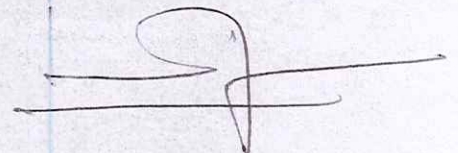
4- Respecto a Régimen de propiedad horizontal:

Art 57: Establece que: "En Áreas complementarias y Rural no se aplicara para la creación de parcelamientos o urbanizaciones en zonas que no se permite multifamiliar".

¿Porque en zona complementarias, donde son admitidos variados destinos, no es posible la subdivisión, si los proyectos se encuadran dentro de los los indicadores y cumplimentan los servicios correspondientes?



RECIBIDO



5-Respecto a usos predominantes y complementarios:

Art 63: Inc. b) *Uso Complementario: Actividad destinada a satisfacer los requerimientos del uso predominante dentro de la misma parcela o zona. Se considera permitida siempre que no se altere el carácter del uso predominante y su funcionamiento se realice en forma conjunta con este.*

¿Cómo se implementa el uso complementario? ¿Debe ser objeto de una consulta previa?
 ¿Dirigida a quien y con qué protocolo?

6- Respecto a Uso comercial:

Art 87. *Requisitos y limitaciones generales para el uso comercial minorista y mayorista:*

a) Cuando estén localizados sobre conectoras principales y/o su superficie supere los 700m² requieren:

- Estacionamiento vehicular mínimo: un módulo cada 75 m² de superficie cubierta.
- Estacionamiento para bicicletas y motos mínimo: 20% de la superficie de estacionamiento vehicular.
- Factibilidad de localización con Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.
- Carga y descarga: minoristas: un módulo de 28m². cada 700m². de superficie cubierta total. Mayoristas: un módulo cada 300m² de superficie cubierta total.

La redacción del inciso ofrece dudas interpretativas, habida cuenta que la factibilidad de localización es requerida cuando cumpla **¿al menos una o ambas?** de las dos condiciones (sobre conectora y superficie mayor a 700 m2). ¿El solo hecho de localizarse sobre conectoras, cualquiera sea su superficie, demanda factibilidad de localización?

7-Respecto a Uso equipamiento – Educación:

Requisitos y limitaciones generales para el uso educativo:

Art 91. Cuando la superficie del establecimiento supere los 700m² y este localizado fuera de las zonas Eje fundacional (EF), Central Casco (CCa), Central localidades (Clo), Corredor de centralidad 1 (CC1), Corredor de Centralidad 2 (CC2), Residencial 1 (R1), Residencial 2 (R2) se requerirá:

- Estacionamiento vehicular: un módulo cada 150m² de superficie cubierta total del establecimiento.
- Estacionamiento para bicicletas y motos mínimo: 20% de la superficie de estacionamiento vehicular.
- Factibilidad de Localización con Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales.

Para los establecimientos que no superen los 700m² y estén localizados en estas zonificaciones ¿no hay ningún requisito de esta naturaleza?

O los establecimientos, cualquiera sea su superficie, si están dentro de ese listado de zonas ¿tienen requisitos particulares, como se lee en la planilla de R1?

En ella figura el requerimiento de factibilidad de localización, evaluación de impactos urbanos y territoriales e impacto ambiental. No se aclara, como en otros casos, con asteriscos para indicar que sería en casos mayores a tantos m2.

Otro caso es la zona R3, si la superficie es menor a 700m², la planilla no aclara que corresponderían los requisitos referidos, como si se aclara en otros con asteriscos.

Área urbana		EVALUACIONES		Uso Permisos		Factibilidad en conectoras principales		Factibilidad en conectoras secundarias	
AU-R1		Residencial 1							
HABITACIONAL	Vivienda Unifamiliar	UP	UP	UP	UP				
	Vivienda Multifamiliar	UP	UP	UP	UP				
	Vivienda Comunitaria	UP	UP	UP	UP				
COMERCIO	Minoristas								
	Minoristas en general	UP	UP	UP	UP				
	Minoristas de mediana escala o autoservicios	A	UA	UA	UA				
	Mercado o centro comercial	ACB	UA	UA	UA				
	Grandes superficies comerciales	ACB	UA	UA	UA				
Mayoristas	Comercio mayorista pequeña y mediana escala	A	UA	UA	UA				
	Comercio mayorista gran escala	ACB	UA	UA	UA				
EDUCACION (Enseñanza e Investigación)	Establecimientos educativos en general	ACB	UA	UA	UA				
	Establecimientos educativos con laboratorio	ACB	UA	UA	UA				
	Institutos especializados de enseñanza (idiomas / danzas / arte)	UP	UP	UP	UP				
SANITARIO									

Área urbana		EVALUACIONES		Uso Permisos		Factibilidad en conectoras principales		Factibilidad en conectoras secundarias	
AU-R3		Residencial 3							
HABITACIONAL	Vivienda Unifamiliar	UP	UP	UP	UP				
	Vivienda Multifamiliar	UP	UP	UP	UP				
	Vivienda Comunitaria	UP	UP	UP	UP				
COMERCIO	Minoristas								
	Minoristas en general	UP	UP	UP	UP				
	Minoristas de mediana escala o autoservicios	A	UA	UA	UA				
	Mercado o centro comercial	ACB	UA	UA	UA				
	Grandes superficies comerciales	ACB	UA	UA	UA				
Mayoristas	Comercio mayorista pequeña y mediana escala	A	UA	UA	UA				
	Comercio mayorista gran escala	ACB	UA	UA	UA				
EDUCACION (Enseñanza e Investigación)	Establecimientos educativos en general	ACB	UA	UA	UA				
	Establecimientos educativos con laboratorio	ACB	UA	UA	UA				
	Institutos especializados de enseñanza (idiomas / danzas / arte)	UP	UP	UP	UP				
SANITARIO									

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el Art 5 en cuanto a prelación normativa, donde lo escrito prevalece por sobre la documentación complementaria, en ese caso solo tendrían requisitos cuando "la superficie del establecimiento supere los 700m² y este localizado fuera de las zonas Eje fundacional (EF), Central Casco (CCa), Central localidades (Clo), Corredor de centralidad 1 (CC1), Corredor de Centralidad 2 (CC2), Residencial 1 (R1), Residencial 2 (R2)". En consecuencia, el inciso d), que establece distancias radiales mínimas respecto a usos incómodos y/o peligrosos, resultaría de difícil aplicación por parte la Dirección de Obras Particulares, al no demandar los proyectos la intervención de la Dirección de Planeamiento Urbano.

8-Respecto a Uso equipamiento – Sanitario:

Art 92, 93 y 94

Establecen la sub clasificación del Uso Sanitario, con distinciones para los distintos casos, pero no es claro en determinados aspectos:

Inc. c) Establecimientos sin internación. Establecimiento de salud sin internación de diagnóstico y/o tratamiento destinado a prestar asistencia sanitaria en régimen exclusivamente ambulatorio que realiza acciones de diagnóstico y tratamiento. Incluye: en el ámbito público a los CAPS - CICS y en el ámbito privado los centros médicos, cirugía ambulatoria, policlínicos consultorios de atención médica ambulatoria, consultorio de salud mental, servicio/componente de salud mental en centro de salud, centro de salud mental, hospital de día, centro de día. No incluye consultorios individuales.

No se advierte cuál sería el inciso abarcativo al uso de consultorios individuales, dado que el comprendido en "sin internación" aclara no ser el correspondiente a consultorios individuales. No queda claro cuál sería el funcionamiento de un consultorio individual de no ser asociado a los detallados en el artículo.

Para los establecimientos "sin internación"

Art 94 Inc. a3), Establecimientos sin internación:

- No quedan alcanzados por las superficies mínimas requeridas para el uso de Equipos Móviles del Equipamiento Sanitario.

- En todos los casos deberán cumplirse las condiciones establecidas en la normativa provincial/municipal específica aplicable.

- Cuando la superficie del establecimiento supere los 700m² se requerirá estacionamiento vehicular: un módulo cada 150m² de superficie cubierta total. Y para bicicletas y motos: 20% de la superficie destinada a estacionamiento vehicular.

No se detallan en el texto mayores requerimientos como para el resto de los establecimientos, pero si en la documentación complementaria. Remitiéndose a la prelación normativa, solo tendrían requisitos de factibilidad de localización los establecimientos con internación y los de salud complementaria.

Se menciona a su vez que en todos los casos deberán cumplimentarse las normas específicas provinciales y también las municipales, siendo importante se detallen cuáles serían en ese último caso.

9- Respecto a Propiedad residencial de Alquiler a Turistas:

Art 120 Servicio de hospedaje temporal Servicio destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna. Incluye: hoteles en todas sus categorías, apart-hotel, moteles, pensiones, hosterías. También la propiedad residencial que se alquila a turistas en periodos cortos de tiempo.

Art 121 Requisitos:

Cómputo del FOT: la superficie edificable para hospedaje temporal se computará conforme al FOT aplicable al uso residencial y se ajustará a los parámetros volumétricos (altura máxima, FOS) de la zona. –

Cómputo de la densidad: La densidad se expresará en términos de población equivalente. Dos (2) habitantes equivalentes por cada unidad de habitación, cualquiera sea su categoría. Un (1) habitante equivalente cada veinte metros cuadrados (20 m²) de superficie destinada al alojamiento, en los casos de unidades tipo apart-hotel, estudios o similares en los que la unidad habitacional no se exprese por habitación.

Estando categorizado como servicio y no como un uso habitacional normado en el art 81, es contradictorio pensar que el FOT y la Densidad no se correspondan con los establecidos para los usos comerciales contemplados en las zonas que poseen indicadores mixtos.

Respecto a la densidad, considerando el amplio espectro de variantes posibles de alojamiento, se presta a confusión el computo de 2 habitantes en caso de contar con habitación o 1 habitante cada 20 m² si se trata de otra tipología de alojamiento.

Por otro lado, sería deseable establecer una definición más clara de lo que es una propiedad residencial de Alquiler de Turistas, dado que puede haber una interpretación muy amplia sobre su funcionamiento y dominio.

10- Respecto a Requisitos y limitaciones generales para estacionamientos:

Completando los interrogantes oportunamente manifestados en relación al tema de los estacionamientos, donde se evidencio cierta contradicción entre la extrema exigencia -un módulo o más por cada unidad funcional a disponer- con la imposibilidad de localización en frentistas a avenidas y la limitación de poder emplazar cocheras de uso comercial en cada manzana, se advierten algunas otras cuestiones:

- Mientras por un lado en el art. 131 Inc g), se establecen como criterios generales de diseño ambiental y suelo absorbente exigibles, "pavimentos permeables o mixtos, franjas verdes y dispositivos de infiltración que permitan la absorción del agua de lluvia en el propio terreno", se advierte una contradicción relativa a los requisitos de suelo absorbente frente a lo dispuesto en el art. 154 -Superficie libre resultante de la aplicación del FOS-, donde "quedan exceptuadas de dicho requerimiento la parcelas pertenecientes a las zonas centrales AU-EF, AU-UCCa, AU-UCLo, así como aquellas cuya superficie sea menor a 300 m²".
- Por otro lado, en lo especificado en el Inc. g2), donde los estacionamientos "deberán incorporar arbolado y elementos de sombra natural de conformidad, con las especies y pautas establecidas en el Plan de Arbolado Urbano. Su diseño deberá contribuir a mitigar la isla de calor y mejorar la calidad ambiental del entorno" Considerando el ancho de las parcelas típicas de la ciudad, interpretamos deberían existir ciertas contemplaciones al plantear arbolado y arbustos dentro las mismas, teniendo en cuenta distancias mínimas a ejes medianeros sumados a los radios de giro necesarios para las maniobras.
- Cuando en el Inc. g5) se hace mención a la posible incorporación de "techos livianos o parasoles" que "deberán integrarse a la estética del entorno y contar con estructuras fijas o rebatibles", se debería especificar con mayor definición técnica sus características y la consideración respecto a la ocupación del suelo y al corazón de manzana.

11-Referidas al Indicador C.U.F.:

Art 159 Inc c), Se establece un C.U.F. diferencial para las parcelas ubicadas sobre la Red de Conectoras Primarias, la Red de Conectoras Secundarias y la Red de Calles Terciarias, propiciando el mayor aprovechamiento edificatorio en función de las condiciones de accesibilidad y la intensidad de usos que posibilitan las vialidades de mayor jerarquía

Al igual que lo ya advertido para terrenos en esquinas donde convergen avenida y calle, no existen precisiones para determinar el indicador en parcelas pasantes entre Avenida y calle

12- Respecto a Local de Servicio

Art 165. Local de servicio. Cuando el edificio cuente con más de 8 unidades funcionales deberá contar con una habitación de servicio con baño para ser usado por el personal del inmueble.

Solo contempla para su exigencia la cantidad de unidades y no si el conjunto cuenta con espacios comunes que requieran de personal de servicio.

En caso de corresponder su emplazamiento, no establece m² de superficie mínimos ni condiciones de iluminación y ventilación exigible, solo que cuente con sanitario.

13- Coincidencia del Plano límite de frente con la Línea Municipal

Respecto a salientes bajo cota de Parcela

Art 178. Inc c: "No podrá ser superado por ninguna construcción por debajo de la cota de parcela".

Debiera profundizarse en el estudio esta definición, considerando las alternativas que

actualmente están en discusión con la prestataria de servicios eléctricos EDELAP, para la disposición de cámaras transformadoras bajo cota de parcela con acceso desde la vía pública.

14-Respecto a la Regulación morfológica en distritos de Preservación

ARTÍCULO 185°.- Regulación morfológica en distritos de preservación con altura menor a 3 niveles. En los distritos de preservación cuya regulación general establezca una altura de tres (3) niveles nueve metros (9 m) pero cuyas características a preservar correspondan a edificaciones de dos niveles, sobre la línea municipal se mantiene la altura máxima normativa prevista para la zona. No obstante, la conformación del perfil urbano deberá adecuarse a las siguientes condiciones morfológicas obligatorias:

a) Implantación sobre la línea municipal. Los primeros dos (2) niveles, equivalentes a seis metros (6 m) de altura, deberán materializarse sobre la línea municipal, garantizando la continuidad del plano de fachada del corredor.

b) Retiros de los niveles superiores. Los niveles superiores permitidos por la normativa vigente deberán ejecutarse con un retiro obligatorio mínimo de tres metros (3 m) respecto de la línea municipal, en toda la extensión del frente de parcela.

Mientras el título refiere a distritos con altura "menor a 3 niveles", el texto del artículo se contradice inmediatamente regulando distritos con altura de "tres (3) niveles".

inciso b) prescribe el retiro obligatorio para los "niveles superiores" (en plural). No obstante, si la norma general de la zona fija un tope de 3 niveles (9,00 m), y el inciso a) obliga a consolidar 2 niveles (6,00 m) sobre la línea municipal, solo resta un único nivel (el tercero), volviendo inaplicable e incorrecto el uso del plural en la norma.

Por último esa rigidez de los "6 metros" resultaría inviable en la mayoría de las situaciones. Las construcciones que justifican un "distrito de preservación" se caracterizan por tener otras alturas muy superiores. Es común que en una sola planta tenga entre 4,00 y 4,50 metros de altura libre. Por lo tanto: Dos niveles existentes reales pueden sumar fácilmente 8,00 o 9,00 metros de altura, Por lo tanto proyectar una ampliación o construir en una parcela lindera, la norma lo obliga a cumplir con los 6 metros (inciso a), rompiendo por completo la continuidad de las líneas de edificación, de las fachadas linderas que el propio código dice querer "preservar". De contar con dos niveles reales que suman 7,50 metros, el artículo genera un vacío legal: ¿el proyecto lindero tiene que alinearse con los 7,50 metros reales del patrimonio existente o tiene que cumplir con los 6 metros obligatorios destrozando el perfil urbano?

15- Respecto a la Regulación Morfológica en el Corredor de Centralidad 3 Camino centenario

El Art 186, regula para la zona CC3, como "garantizar condiciones adecuadas de asoleamiento, ventilación y menores impactos sobre los lotes ubicados en el contrafrente".

a) Retiro de fondo obligatorio con menor altura o igual al contrafrente. El volumen edificado deberá respetar un retiro posterior mínimo equivalente a la altura del contrafrente. La altura del contrafrente se medirá desde el nivel cero de obra hasta el punto más alto del volumen permitido por la normativa aplicable. En edificaciones escalonadas, la altura considerada será la del volumen más próximo a la línea de fondo.

No se comprende el objeto técnico ni la diferenciación del Artículo 186° respecto a lo ya normado en el Artículo 169° sobre las condiciones del contrafrente para la materialización del Centro Libre de Manzana. El inciso a) del Artículo 186° plantea idénticos criterios a los ya regulados de forma general, generando una superposición de artículos que atenta contra la claridad del texto. Esta duplicación introduce una grave confusión interpretativa sobre cuáles son los incisos específicos del Artículo 169° que efectivamente prevalecerían o quedarían desplazados para la zona CC3 Centenario.

Por otra parte, la redacción actual genera incertidumbre jurídica respecto a la situación de las parcelas cuya profundidad sea menor a veinticinco metros. Si bien la norma general del Código exime a estos lotes críticos de la obligación de cumplimentar el retiro de fondo para no anular su capacidad constructiva, el Artículo 186° omite contemplar esta salvedad en sus exigencias de contrafrente. Se solicita dictaminar si para este caso particular correspondería aplicar de todas formas el retiro indicado, lo cual devendría en una restricción excesiva para las parcelas de escala reducida en dicha zona.

16-Respecto a Espacio Libre urbano privado

Art 188 inc b) b) Los espacios resultantes de los retiros de la Línea Municipal, sean éstos voluntarios u obligatorios, así como los retiros de las Líneas Divisorias Laterales, cuando éstos se comuniquen directamente con el espacio de la vía pública o con el espacio libre de centro de manzana, y tengan un ancho igual o mayor a 4 metros.

Los espacios que se conformen por retiros respecto a las líneas divisorias de fondo en parcelas que, por sus dimensiones, no requieran retiro de fondo. Para todos los casos se adoptará la semisuma de ambas dimensiones (profundidad), debiendo el resultado de dicha semisuma ser igual o mayor a 4 metros.

Interpretamos que la última oración sobre la semisuma, fue mal redactada o quedó algún aspecto por detallar, que no permite su comprensión.

Art 189. Patios principales entre Bloques, establece que los mismos se dimensionan según una fórmula, que relaciona la altura de los paramentos y la distancia entre los puntos más cercanos entre ellos: $b \geq 8 + [0.34 \times (h - 12)]$ (b mayor o igual a $8 + [0.34 \times (h - 12)]$)

La misma se complementa con 2 notas:

Nota: 1) Cuando los volúmenes que definen estas áreas (patios) alcancen una altura menor a 4 niveles = 12 m, deberán guardar una distancia mínima entre sí de 8 m, debiéndose aplicar la fórmula explicitada en el presente artículo cuando la altura de tales volúmenes sea igual o mayor a 4 niveles = 12 m.

En caso de alturas de bloques igual a 12 m, la aplicación de la fórmula da una separación igual a 8 m, idéntica a la distancia mínima. Se debería modificar y suscribir formalmente el alcance de dicha nota aclaratoria, especificando de manera taxativa que su aplicación y el uso de la fórmula rigen de forma exclusiva para alturas mayores a 12 metros.

Nota 2): En caso de paramentos de diferente altura, el valor de (h) será igual a la semisuma de las alturas de ambos paramentos enfrentados, siempre que (b) no sea inferior a cuatro (4) metros.

No se comprende en que caso, en base a lo redactado la distancia "b" entre paramentos podría ser menor a 4.

Art 190. Patios Apendiculares. Se entiende por Patios Apendiculares a aquellos patios abiertos por un lado de su planta al Espacio Libre Urbano, Centro Libre de Manzana y/o Patios Principales entre Bloques, cuando cumplen las siguientes relaciones: $a \geq 4$ metros (a mayor o igual a cuatro metros) $a \geq p$ (a mayor o igual a p) donde la abertura de unión (a) es igual o mayor a la profundidad (p) del patio y no inferior a 4 metros.

Siendo a: la abertura de unión, que debe ser igual o mayor a la profundidad "p" del patio y no inferior a 4 metros.

El último párrafo indica que: "A estos patios pueden disponerse aberturas secundarias de los locales de 1ra categoría de aquellos edificios que se encuentren en parcelas colindantes, siempre que la altura del parapeto inferior de los vanos sea igual o mayor a 1.60m"

El Artículo sobre Patios Apendiculares presenta una contradicción al limitar la ventilación secundaria de locales de primera categoría a pesar de que el patio cumple con las condiciones de habitabilidad y ventilación reglamentarias. Además, la exigencia de un parapeto de 1.60m colisiona no solo con el código de construcción ordenanza 10681 sino con el del Código Civil y Comercial de la Nación, ya que 4m supera la distancia legal exigida para vistas sin restricciones. Se solicita revisar estas restricciones para asegurar que esta incorporación al artículo no contradiga otras normativas.

Art 191. Patios bajo cota de parcela. Los patios destinados a ventilación e iluminación de locales ubicados bajo la cota de parcela deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las dimensiones (d) de los patios bajo cota de parcela se calcularán de acuerdo a la siguiente relación:
 $d \geq h / x$ (d mayor o igual a h/x)

Siendo:

- d: lado mínimo del patio, con un valor nunca inferior a 1,50 m.

- h: altura máxima, medida desde el nivel de piso terminado del local habitable bajo cota hasta el nivel de referencia $\pm 0,00$ de la parcela.

- x: coeficiente que establece la proporción entre el lado mínimo del patio y la altura máxima (valor definido por la normativa correspondiente).

Se establece "lado mínimo del patio, con un valor nunca inferior a 1,50 m", surge el interrogante de

17-Respecto a Veredas situadas fuera del casco fundacional y en general

Art 198- Dimensiones

Inc. a1) Para lotes frentistas a calles pavimentadas con cordón cuneta en Sub centros Urbanos: la vereda se extenderá a lo largo de todo el frente, desde la línea municipal hasta el cordón de la calzada. El ancho mínimo será de 1,50 m, y en correspondencia con cada entrada y a no menos de 4,00 m de separación se dispondrán pasillos de 1,20 m de ancho mínimo.

Resulta contradictorio, errado, o confuso en su redacción: ¿desde Línea municipal hasta cordón o de 1.50m y con pasillos?

Inc. a2) Para calles sin cordón cuneta: Calles: ancho mínimo de 1,50 m desde la línea municipal. Avenidas: ancho mínimo de 2,00 m desde la línea municipal.

No tiene en cuenta cuestiones de accesibilidad desde la calle

Art 200, Nivel y pendientes de veredas

Establece pendientes en veredas superiores a las recomendadas.

Observación general a la temática: Se advierte una división metodológica e inconveniente en la regulación de las veredas, las cuales se encuentran actualmente normadas de forma fragmentada: una parte dentro del Código de Edificación (ordenanza 10681) y otra parte dentro del presente Código de Ordenamiento Urbano. Esta dispersión genera superposiciones y vacíos de aplicación respecto a los criterios modernos de diseño universal. Ante este escenario, y con el propósito de aportar una solución integral que garantice la seguridad jurídica y el desarrollo inclusivo del partido, ofrecemos formalmente elevar a consideración de este Municipio un Proyecto de Ordenanza unificado. Dicha iniciativa técnico-legislativa tendrá por objeto cumplimentar, estandarizar y resolver de manera definitiva todas las directrices de accesibilidad universal en el espacio público garantizando criterios homogéneos aplicables tanto para dentro como para fuera del Casco Urbano.

18- Restricciones según el grado de Provisión de Servicios

Art 223 –En parcelas del área urbana que carezcan de agua corriente y desagües cloacales solo se permitirá la construcción de una vivienda individual por parcela, destinada a uso compatible con el grupo familiar
La norma prohíbe cualquier destino que no sea residencial unifamiliar bajo el argumento implícito de la falta de servicios de red. Sin embargo, no se comprende el sustento de esta prohibición cuando se pretende implantar, por ejemplo, un comercio minorista de escala barrial (baja intensidad). Un local comercial menor genera un impacto y una demanda de caudal de agua y efluentes cloacales sustancialmente menor o idéntico al de una vivienda familiar activa. Restringir el suelo urbano exclusivamente al uso residencial unifamiliar impide la radicación de equipamientos comerciales, administrativos o de servicios mínimos de escala diaria. Esto atenta de forma directa contra el principio urbanístico de mixtura de usos en áreas de crecimiento, obligando a los habitantes a desplazarse y consolidando sectores periféricos como barrios desconectados.

Se solicita formalmente que la Autoridad de Aplicación redefina el alcance del Artículo 223°, sustituyendo la restricción absoluta por tipo de destino por un criterio basado en la escala y el impacto ambiental/sanitario real del proyecto. De esta manera, se habilitaría la localización de actividades comerciales e institucionales de baja intensidad que dinamizan la economía local sin comprometer la sustentabilidad hídrica del sector.

19- Respecto a Interdicciones en proyectos de subdivisión

Art 224. Establecimientos con combinaciones de actividades deberán cumplir los requisitos de cada uso. Las superficies exigidas se calculan como sumatoria de los mínimos por actividad, pudiendo ajustarse a criterio técnico

Se entiende que el párrafo no corresponde al artículo.

¿Qué tipo de local sería posible a ventilar en dicho patio?, habida cuenta que el código de construcciones establece un lado mínimo de patios de 2m para ventilación de locales de segunda y 3m para ventilación de locales de primera.

Coeficiente x: ¿Cuál sería el coeficiente x que establece definido por la normativa correspondiente?

Cuando se indica en el *Inc d) Cómputo en el F.O.T.: los locales habitables bajo cota de parcela y sus dependencias accesorias se considerarán superficie computable para la determinación del Factor de Ocupación Total (F.O.T.)*, se contradice con el artículo 155 que establece lo contrario.

Art 155. *No se considerará superficie cubierta edificada: la correspondiente a:*

b3) *Superficies de locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a +1,50 metros respecto a la cota de parcela.*

Art 193. Espacio Libre Auxiliar. *Se denomina Espacio Libre Auxiliar al espacio libre de ocupación que, por sus dimensiones y proporciones, no reúne los requisitos que garanticen las condiciones suficientes de habitabilidad, y en consecuencia no es apto para conformar un Espacio Libre Urbano, pudiendo ventilar al mismo locales de segunda categoría. Su regulación es la siguiente:*

a) *Las áreas descubiertas que constituyan el espacio libre, sea este urbano o no urbano, no podrán cubrirse con elementos fijos o claraboyas vidriadas corredizas. Solo se permitirán toldos plegables de tela o material similar.*

b) *La dimensión de los lados que conformen el área descubierta de patios que contengan salientes o aleros se determinará a partir de la proyección horizontal de voladizos cuya saliente sea mayor o igual a 0,60 m.*

c) *En caso de que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la distancia (d) se tomará a eje divisorio entre parcelas.*

d) *Cuando en un área descubierta se ubique una escalera abierta, podrá computarse como área descubierta la mitad de la superficie destinada a la misma, a los efectos del cálculo de la superficie mínima del área libre de ocupación.*

e) *La cota del nivel de referencia sobre el que se tome la altura de las áreas descubiertas se consignará en los planos de obra y municipales reglamentarios correspondientes para su aprobación.*

En el desarrollo del presente artículo se omiten de manera absoluta las dimensiones o características morfológicas necesarias para dar cumplimiento a los incisos planteados. Esta ausencia vacía de contenido técnico a la norma, volviendo los incisos abstractos e incomprensibles en términos de diseño

Dado que la Ordenanza N° 10681 desarrolla y complementa de forma específica la regulación del Espacio Libre Auxiliar, cualquier modificación o nuevo criterio introducido por este Código genera una colisión directa con el Código de Edificación preexistente.

La Autoridad de Aplicación debe aclarar el esquema de prelación y articulación mediante dos vías posibles: o bien disponer la derogación del artículo en el Código de Edificación en su totalidad, o bien establecer de forma expresa un mecanismo de coexistencia e implementación supletoria para el caso de que subsistan ambos articulados, evitando así interpretaciones arbitrarias

Art 194. Utilización de Medianera como Plano Soporte. *Con el objeto de mejorar el paisaje urbano, las parcelas que cuenten como linderas con edificaciones que excedan la altura máxima establecida para la zona podrán utilizar dichas medianeras como plano soporte en el tramo que supere ese límite. En estos casos deberá generarse una fachada lateral hacia el espacio urbano.*

Se admite la utilización de medianeras como plano soporte en las Zonas U/CC1, U/CCA, exclusivamente para los usos hotelero, de oficina y residencial.

El artículo limita este beneficio técnico a las Zonas U/CC1 y U/CCA, exclusivamente para los usos hotelero, residencial y de oficinas. Surge el interrogante de si estas áreas son las únicas autorizadas para implementar dicha solución arquitectónica. En caso afirmativo, la norma ignora que el resto del tejido urbano consolidado de la ciudad cuenta con innumerables edificaciones existentes cuyas alturas exceden los máximos fijados por la presente ordenanza.

20- Respecto a Acciones de adaptación y mitigación frente a inundaciones

Art 247 Para nuevos proyectos de Obras Particulares:

inc a3: *Sistemas de regulación de excedentes pluviales. Las parcelas con superficie superior a 300 m² deberán incorporar dispositivos de retención, almacenamiento, infiltración y reutilización de aguas de lluvia, en proporción adecuada a la superficie de la parcela.*

Ofrece dudas sobre quien verificara los dispositivos de retención, almacenamiento infiltración y reutilización de aguas de lluvias de que sean dispuestos en su proporción adecuada.

¿Cómo será el criterio de presentación y aprobación de los mismos?

a5) *Arbolado en estacionamientos. Los estacionamientos deberán incorporar arbolado en al menos el 25% de la superficie total, priorizando especies que contribuyan a la absorción del agua de lluvia, la generación de sombra natural, y al confort térmico. El diseño deberá contemplar la integración con el Plan de Arbolado Urbano o, en su defecto, contar con la consulta específica a la Dirección de Espacios Verdes.*

¿Cómo se interpreta la cobertura del 25% de la superficie? ¿el desarrollo de la copa en edad adulta del árbol? ¿el espacio de tierra ocupado por la vegetación? ¿Cómo se formalizaría la consulta específica a la Dirección de Espacios verdes? ¿Será incorporada como documentación complementaria? ¿Cómo será la tramitación del mismo?

a7) *Prohibición de muros perimetrales ciegos en entornos con escurrimiento superficial*

No especifica con claridad la materialidad posible. ¿Los Muros calados son admisibles?
¿Con que proporción de perforación o capacidad de drenaje?

b1) *Segundo nivel accesible. En zonas con peligrosidad media y alta deberá garantizarse su existencia destinado a refugio en situaciones de emergencia*

¿El área de refugio debe contar con algún tipo de características o solo queda a criterio del proyectista? ¿El requisito es exigible para cualquier destino?

Art 248 En nuevos proyectos de Urbanización

inc a1) *prohibición de ocupación en peligrosidad Alta. No se permite ocupación ni modificación topográfica de carácter permanente o temporal.*

inc a4) *Altura máxima. Se permite superar mediante dos niveles adicionales en casos afectados por alta peligrosidad si es necesario porque no se puede aprovechar el FOS.*

Teniendo en cuenta ambos incisos a1) y a4), resulta contradictoria su aplicación, habida cuenta que no se permite ocupación en "peligrosidad alta", pero se admite la posibilidad de generar niveles adicionales por sobre la altura máxima de la zona.

inc a5) *Densidad. En parcelas menores a 1200 m² se permitirá únicamente una densidad de 1 vivienda por parcela. En parcelas mayores a 1200 m² la intensidad de ocupación no podrá ser mayor a una densidad de 1 vivienda cada 700m².*

No resulta claro el inciso, dado que se encuentra dentro de Nuevos proyectos de urbanización y no en nuevos proyectos de obras particulares. El texto regula superficies de 1.200 m², escala que corresponde típicamente a parcelas individuales de "Obras Particulares". Determinar si este inciso rige de forma exclusiva para edificaciones individuales (obras particulares) o si efectivamente operará como un condicionante para la aprobación de nuevos proyectos de urbanización y de qué manera.

inc a3) *Cálculo de indicadores... Sectores con peligrosidad alta: no se puede ocupar, pero el potencial urbanístico correspondiente podrá transferirse a los sectores de la parcela que no se encuentren afectados por peligrosidad.*

~~Sobre la transferencia interna del potencial urbanístico, se advierte una omisión reglamentaria crítica respecto a los límites de afectación física de las parcelas.~~

El Código no establece a partir de qué porcentaje de ocupación por mancha de inundación se considera inviable la transferencia interna. No se especifica cómo debe proceder el administrado si la afectación por peligrosidad alta cubre el 70%, 80% de la superficie total de la parcela, situación donde el sector seguro remanente es físicamente incapaz de absorber el potencial transferido.

Se solicita que la Autoridad de Aplicación determine cuál es el procedimiento administrativo para delimitar con exactitud los sectores afectados dentro de un loteo particular.

21- Respecto a Incentivos y Premios Urbanísticos

ARTÍCULO 284°.- Aplicación. Los incentivos serán aplicables a las actuaciones y proyectos que, por su localización, características y coherencia con el modelo territorial, sean reconocidos como de interés urbanístico o de utilidad pública. Su implementación será definida por la Autoridad de Aplicación, conforme a los criterios y procedimientos establecidos en el presente código. Los incentivos urbanísticos son de aplicación condicionada, sujetas a evaluación caso por caso, y que requieren de la firma de un convenio urbanístico, sin que generen precedentes automáticos.

Ambigüedad en la Aplicación de Incentivos y Necesidad de Certeza Jurídica Respecto al artículo de "Aplicación" de incentivos, el cual condiciona el otorgamiento de premios a la evaluación "caso por caso", a la declaración de "interés urbanístico o utilidad pública" y a la suscripción individual de un "convenio urbanístico", se advierte que esta redacción genera un marco de alta incertidumbre técnica y falta de previsibilidad jurídica para el desarrollo de proyectos. La discrecionalidad implícita en la evaluación y la aclaración de que "no generan precedentes automáticos" desincentiva la inversión privada al no otorgar reglas claras desde el inicio del proceso de diseño. Por lo tanto, se solicita definir cuáles son los criterios objetivos, medibles y cuantificables que utilizará el Municipio

Es indispensable contar con una guía de evaluación previa que reemplace la discrecionalidad administrativa.

Causales de Exclusión (Restricciones por Riesgo Hídrico): Se solicita aclarar si existen situaciones que inhabiliten de forma absoluta la posibilidad de aplicar o concertar los premios e incentivos previstos en este código.

Procedimiento y Plazos del Convenio Urbanístico: se solicita detallar el circuito administrativo y el tiempo máximo estimado para la aprobación y firma de dichos convenios

ARTÍCULO 288°.- Incremento de cantidad de unidades funcionales por cesión de traza en el Corredor de Centralidad 5. Tiene por objeto consolidar la traza vial estructural prevista para el Corredor de Centralidad 5, conformado por el Camino General Belgrano y la Av. 7, en el tramo comprendido entre Avenida 90 y Avenida 610, que soliciten mensura, subdivisión o adecuación parcelaria. Se establece un incentivo urbanístico específico aplicable a las parcelas frentistas a dicho corredor que soliciten mensura, subdivisión o adecuación parcelaria.

Podrá autorizarse el incremento de la Cantidad de Unidades Funcionales hasta un máximo equivalente al doble (2,0) de lo vigente para la zona, exclusivamente en las parcelas que, mediante Convenio Urbanístico, incorporen:

a) La cesión gratuita al dominio municipal de la superficie necesaria para la consolidación de la traza de la Avenida 7, conforme a la delimitación establecida.

b) La incorporación en el plano de mensura garantizando su afectación efectiva como vía pública.

El coeficiente incrementado se aplicará en su totalidad cuando la parcela resultante tenga una superficie igual o superior a la medida mínima de la zona. En caso de superficies menores, el incremento se aplicará de manera proporcional.

Adicionalmente, podrán otorgarse premios urbanísticos en los términos del artículo 49° del Decreto-Ley 8912/77, siempre que las actuaciones cumplan con las condiciones allí previstas y resulten coherentes con los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial y del presente Código.

La aplicación de este incentivo será evaluada caso por caso, no generará precedentes automáticos y deberá instrumentarse mediante Convenio Urbanístico, conforme a los criterios y procedimientos establecidos en este Código.

Respecto a lo normado en el Artículo 288°, referido al "Incremento de cantidad de unidades funcionales por cesión de traza en el Corredor de Centralidad 5", se advierten contradicciones conceptuales y operativas que atentan contra la viabilidad de su implementación. Por lo tanto, se solicita aclaración sobre los siguientes puntos:

Contradicción conceptual en la proporcionalidad por parcela menor al mínimo: El artículo establece que si la parcela resultante de la cesión queda con una superficie menor a la medida mínima de la zona, el incremento de unidades funcionales se aplicará de manera proporcional (reduciendo el beneficio). Se solicita aclarar el fundamento de este castigo

técnico. Resulta ilógico y contradictorio penalizar el indicador del remanente cuando la reducción de la parcela por debajo del mínimo no es una decisión privada o voluntaria del propietario, sino la consecuencia directa de la cesión obligatoria de suelo exigida por el propio Municipio para consolidar la traza vial. Esta afectación opera como una restricción forzosa al dominio en pos del interés público; por ende, reducir el incentivo en el suelo remanente desnaturaliza el espíritu de compensación de la norma y vulnera el derecho de propiedad.

Mecanismo de implementación del Artículo 49° (Decreto-Ley 8912/77): El texto prevé la posibilidad de otorgar premios urbanísticos adicionales en los términos del Art. 49° de la ley provincial

ARTÍCULO 49.- dec ley 8912. En zonas con densidad mayor de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea y en la construcción de edificios multifamiliares será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o de cocheras, cuando las parcelas tengan doce (12) metros o más de ancho, previéndose una superficie de tres y medio (3,50) metros cuadrados por persona como mínimo. Los municipios podrán establecer excepciones a esta disposición cuando las características de la zona y del proyecto así lo justifiquen.

Se requiere especificar cuál sería el premio a utilizar dado que el art 49 se refiere a cocheras. **Independientemente al presente artículo. Dado que La norma provincial es de orden público y tiene carácter supramunicipal, por lo que prevalece, subordina o limita a cualquier disposición local, sería posible hacer uso de este artículo a fin de reformular la exigencia del estacionamiento en parcelas menores a 12 m de ancho.**

Reiteración sobre la incertidumbre técnica y falta de previsibilidad jurídica: Se insiste formalmente en que la redacción del cierre de este artículo, al igual que en el resto de los instrumentos del código, profundiza un escenario de alta incertidumbre técnica y falta de previsibilidad jurídica para el desarrollo de proyectos y la atracción de inversiones en el Corredor de Centralidad 5. Condicionar un incentivo que requiere una cesión gratuita de tierra a una "evaluación caso por caso" y bajo la premisa de que "no generará precedentes automáticos" dota a la administración de una discrecionalidad absoluta. Esta falta de reglas claras desde el inicio del proceso de diseño anula la ecuación económica-financiera de cualquier desarrollo privado, volviendo inaplicable la consolidación vial que el propio artículo dice promover.

22- Transferencias y compensaciones urbanísticas

Respecto a Transferencia del potencial urbanístico en parcelas afectadas por peligrosidad a inundaciones

Art 290: Tiene por objeto promover el aprovechamiento del potencial urbanístico en ámbitos seguros, garantizando la preservación de las áreas con alta peligrosidad por riesgo de inundación y el cumplimiento de las cesiones establecidas. En caso que la cesión por afectación a peligrosidad alta por riesgo a inundaciones supere la superficie exigida como cesión de espacio verde libre público y reserva de equipamiento comunitario, se podrá utilizar el potencial urbanístico de la parcela de origen en sectores del loteo que no se encuentren afectados a peligrosidad alta.

En los casos que la cesión para reserva de equipamiento comunitario sea menor a la parcela mínima, se deberá sumar a la cesión para espacio verde y libre público. Se permite superar la altura mediante dos niveles adicionales en casos afectados por alta peligrosidad si es necesario porque no se puede aprovechar el FOS.

El artículo faculta a superar la altura permitida en hasta dos (2) niveles adicionales cuando no sea posible aprovechar el FOS por razones de alta peligrosidad hídrica. Se solicita aclarar si esta autorización excepcional de altura conlleva un incremento automático y proporcional del FOT y la densidad. De lo contrario, el incentivo técnico deviene inaplicable por colisión de indicadores. Se requiere especificar el procedimiento para el cálculo del potencial urbanístico remanente de la fracción afectada que se pretende relocalizar en el sector seguro del loteo.

Respecto a transferencia de indicadores en Bienes Patrimoniales

1-Procedimiento de Transferencia en Inmuebles bajo Régimen de Propiedad Horizontal (PH)
 Se solicita definir el protocolo administrativo y legal para la implementación de transferencias de indicadores en Bienes Patrimoniales sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Específicamente, se requiere aclarar si la cesión o transferencia de la capacidad constructiva remanente del inmueble catalogado exige el consentimiento unánime de la totalidad de los copropietarios (con la consecuente modificación del Reglamento de Copropiedad), o si se contempla un mecanismo simplificado por tratarse de un beneficio derivado de la protección patrimonial del edificio.

2-Registro de Emisores y Receptores: Se consulta si el Municipio dispone, o tiene prevista la creación de un Registro Público de Transferencia de Capacidad Constructiva. El objetivo de este registro sería el de actuar como plataforma oficial para vincular de forma transparente a los potenciales emisores (bienes catalogados) con los potenciales receptores de indicadores, garantizando la trazabilidad y legalidad de las operaciones.

3. Graduación de Incentivos según Niveles de Protección Patrimonial Se solicita determinar de manera taxativa cuál es la relación analítica y de proporcionalidad entre los distintos niveles de protección patrimonial y los instrumentos de incentivos previstos en el Título 9.

4. Rol y Beneficios de la Transferencia a Título Oneroso al Municipio Ante la previsión de que los indicadores (APU) puedan ser transferidos a título oneroso directamente al municipio, se solicita aclarar :Rol institucional: ¿Cuál es el rol que juega el Municipio en estos casos? ¿Actúa como adquirente final para un banco de tierras/indicadores, o como un intermediario o fiduciario del mercado de desarrollo urbano? Análisis de beneficio: ¿Qué incentivos o beneficios técnico-económicos o administrativos (ej. celeridad en el trámite, exenciones de tasas, o coeficientes de estímulo) brindaría al propietario transferir dichos indicadores al Estado Municipal en lugar de comercializarlos de forma privada a terceros desarrolladores?

5. Variables de la Tabla de Equivalencias Se solicita se detallen con precisión las variables técnicas y ponderaciones que considera la Tabla de Equivalencias para definir la correspondencia de metros cuadrados entre el suelo emisor y el suelo receptor. Específicamente, se requiere confirmar si la fórmula matemática pondera factores tales como: locación/zonificación, valor de mercado del suelo de origen y destino, y el nivel de protección asignado al inmueble. La determinación clara de estos procedimientos y variables resulta de carácter crítico para dotar de previsibilidad y viabilidad económica a los proyectos de preservación y desarrollo en el partido.

23- Respecto a Zona CC

Según las fichas de zonas, la zona CLUB DE CAMPO posee retiros obligatorios.

Indicadores	FDS	RESIDENCIAL	-
	FOT	COMERCIAL / OFICINAS	-
		MINIMO	-
	DENSIDAD	RESIDENCIAL	-
		COMERCIAL / OFICINAS	-
	ALTURA	METROS	-
		NIVELES	-
	RETIROS	FRENTE	SI
		FONDO	SI
		LATERAL	SI
	PARCELA MINIMA	ANCHO	-
		SUPERFICIE	-
	CUF	AVENIDA	-
		CALLE	-
	PREMIOS	No.	-

Teniendo en cuenta la preexistencia de normativas provinciales específicas para urbanizaciones cerradas, se consulta si estos parámetros se rigen de forma exclusiva por las pautas de las leyes provinciales y el Reglamento de Edificación Interno del propio complejo, o si subsidiariamente se deben aplicar los retiros de la parcela residencial convencional (frente de 3m, laterales de 2m y fondo ligado a las restricciones de Centro Libre de Manzana).

24- Respecto a Zona cc3 y cc3 centenario

En el desarrollo de las Fichas de Zonas —documentación complementaria y gráfica—, las zonas **CC3** y **CC3 Centenario** se encuentran debidamente independizadas, representadas de forma individual y asociadas a indicadores urbanísticos diferenciados. Sin embargo, en el texto articulado y desarrollo del Código de Ordenamiento, solo se menciona y regula de manera genérica la **Zona CC3**, omitiendo el tratamiento normativo expreso de la variante "Centenario" en ciertos casos.


Esta omisión en el cuerpo del Código genera un vacío legal y falta de certeza jurídica sobre los siguientes puntos esenciales:

- Aplicación del Decreto-Ley 8912/77: El artículo 289 del Código, referido a la implementación del artículo 47 del Decreto-Ley provincial 8912/77 (premios por incremento de densidad/indicadores), no explicita de forma clara si el beneficio abarca y es aplicable a ambas zonas (CC3 y CC3 Centenario) o solo a la subzona genérica CC3.
- Transferencia de Indicadores Urbanísticos (Bienes Patrimoniales): No queda definido si la zona CC3 Centenario posee el carácter de Área Receptora de APU en el marco del régimen de protección de Bienes Patrimoniales, tal como ocurre con la zona CC3.

25- Respecto a las Tablas de Usos Admitidos

Criterios e implementación de tabla de usos admitidos respecto a la Mixtura en conectoras principales y secundarias.

Se advierte una falta de precisión metodológica y reglamentaria en la aplicación de las Tablas de Usos Admitidos, específicamente en lo que respecta a la implementación efectiva del principio de mixtura de usos sobre las vías conectoras principales y secundarias del partido.


Arq. GERMAN H. ZULOAGA
Presidente
Caubauno

