

Ref.: Expte. N° 12064/07.-

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
SANCIONA CON FUERZA DE

O R D E N A N Z A

Artículo 1°: La presente ordenanza tendrá como finalidad reglamentar los aspectos concernientes a la construcción de viviendas unifamiliares, multifamiliares y locales comerciales dentro del partido de Escobar.

Artículo 2°: Las restricciones y límites al dominio que surgen de la presente Ordenanza se encuentran fundamentados en la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo” siendo de aplicación supletoria a toda cuestión no contemplada en el presente:

1. La propia ley 8912.
2. Las leyes Nacionales y provinciales que regulen aspectos incluidos en los alcances de esta ordenanza.
3. Las Ordenanzas, Decretos y resoluciones que, dictados con anterioridad, no se opongan a lo establecido en la presente.

Artículo 3°: RETIRO DE FONDO LIBRE:

3.1) El Retiro de **FONDO LIBRE**, queda establecido como el espacio libre de edificación comprendido entre el eje del fondo del terreno y la línea resultante de la aplicación de la fórmula de cálculo de la **Línea de Fondo Libre (L.F.L.)**, para obras nuevas y/o ampliaciones.

Fórmula:

$$\text{L.F.L.} = (\text{L} - 20)/2$$

En donde **L**: longitud del terreno

3.2) La aplicación de la fórmula de cálculo del Retiro de **Fondo Libre** será para todos los predios ubicados en **Área Urbana**, sub áreas: Semiurbanizada y Urbanizada; **Área Complementaria**: Zona Residencial Extraurbana, Zona de Club de Campo, Zona Industrial Mixta.

3.3) Cuando el resultado de la fórmula antes enunciada sea **mayor a 15**, se tomará como máximo 15 metros. Y cuando el resultado de la misma resulte **menor a 3**, no se aplicará dicha restricción.

3.4) En zona urbana, para lotes de 40 metros de largo o más y para dar respuesta a la topología de vivienda multifamiliar en dos bloques, se podrá utilizar la fórmula:

$$\text{L.F.L} = (\text{L}-20) / 3$$

Para utilizar esta fórmula, los patios urbanos que separen ambos bloques deberán dar respuesta a lo indicado en el artículo 9°.

3.5) En el caso de predios en esquina se aplicará la fórmula (L.F.L.), para ambos frentes, dando como resultado un polígono delimitado por los ejes medianeros y las respectivas líneas de fondo libre. Cuando uno de los frentes sea menor a 20 metros, no se aplicará la restricción motivo de esta ordenanza.

3.6) Para el caso de terrenos irregulares entre medianeras, se aplicará la fórmula a cada uno de los lados y se unirán los puntos resultantes con un segmento, pasando éste a ser la Línea de Fondo Libre de dicho predio.

3.7) El Retiro de Fondo Libre podrá ser ocupado con espejos de agua, instalaciones de servicios públicos (cabinas de gas, luz, etc.) y semicub destinados a parrillas, lavaderos y depósitos hasta 3,00 metros de altura.

3.8) Con respecto a zonas en donde se encuentre en vigencia alguna ordenanza que regule la obligatoriedad de disponer retiros, la presente ordenanza quedará sin efecto.

Artículo 4°: BASAMENTO: Se entiende por Basamento al sector de los niveles inferiores de un edificio, que tendrá una altura como máximo de 9 metros, sobre el cual se asienta el sector de niveles superiores del edificio.

Los premios otorgados por la ley 8912 se computarán a partir del basamento.

Artículo 5°: ALTURAS MÁXIMAS:

La altura máxima permitida será la que resulte de la aplicación de los indicadores urbanísticos de cada zona, pudiendo beneficiarse los interesados con los premios que otorga la Ley 8912/77 en su Art. 47°, en lo que respecta al aumento de los valores del F.O.T y la densidad según corresponda, además de tener en cuenta las siguientes restricciones:

5.1) En los casos que no posean retiros de los ejes medianeros, se restringirán las construcciones a PB y cuatro (4) pisos, pudiéndose colocar en el piso 5° servicios como vivienda de portero, bauleras, piletas, gimnasios, quinchos, lavaderos y otras actividades comunes al consorcio.

5.2) En los casos que el retiro de ambos ejes sea mayor a 2 metros, se restringirán las construcciones a Planta Baja y ocho (8) pisos. Se podrá anexar un 9° piso de servicios complementarios igual que en el punto 5.1.

5.3) En los casos que el retiro de ambas medianeras sea de 4 metros o más, las construcciones se restringirán a Planta Baja y 10 pisos, más el piso adicional de servicios complementarios.

En todos los casos se podrá añadir un piso adicional si el edificio cuenta con planta baja libre.

Se entiende que la planta baja es libre cuando en la misma se ubican espacios circulatorios, acceso y estacionamiento, sin locales habitables.

Artículo 6°: DIMENSIONES DE LOCALES: A los efectos de la presentación de los planos municipales de obra, se adoptarán las siguientes dimensiones en cuanto a altura, lado mínimo y superficie mínima de locales teniendo en cuenta la siguiente categorización:

CATEGORIA DE LOCALES	
1ª categoría	dormitorio
	comedor
	estar
	biblioteca
	estudio
	escritorio
2ª categoría	cocina
	baño
	lavadero
	cuarto de planchar

6.1) Altura de locales: La altura libre mínima de un local es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminado.

ALTURAS MÍNIMAS	
Locales de:	lado mínimo
1ª categoría:	2.60m.
2ª categoría:	2.40m.
comerciales	2.80m.

6.2) Áreas y lados mínimos: El área y lado mínimo de los locales de primera y segunda categoría se miden con exclusión de los armarios o placares empotrados, al igual que las áreas mínimas.

LADOS Y ÁREAS MÍNIMAS		
Estar-Comedor	Lado	Área
C/ 1 Dorm.	3.00 m	15 m ²
1C/ 2 Dorm.	3.00 m.	18 m ²
C/ 2 Dorm.	3.00 m	20m ²

Dormitorio	Lado	Área
1º Dormitorio	2,80 m	8,40m ²
2º Dormitorio	2.60m	7,80m ²
3º Dormitorio	2.30m	6,90m ²

Local comercial	lado mínimo 3.00m
Deberá contar con un baño mínimo	

Ambiente único c/baño	Lado	Área
Área mínima	3	20 m ²

6.3) Ancho de entradas y pasajes generales para edificios de viviendas multifamiliares: Una entrada o un pasaje general o público debe tener en cualquier dirección un ancho libre no inferior a 1.00 metro.

Artículo 7º: PATIOS INTERNOS: Se denominan así las áreas descubiertas que por sus dimensiones no son aptas para iluminar o ventilar locales de primera categoría.

7.1) Los patios internos tendrán las siguientes características:

PATIOS INTERNOS	
Superficie mínima	12.00m ²
Lado mínimo	3.00m

7.2) Las dimensiones de los patios se determinarán con exclusión de la proyección horizontal de todos los voladizos.

7.3) Sólo se permitirá ventilar e iluminar a patios internos locales de servicio (baños, cocinas y lavaderos), quedando prohibida la ventilación e iluminación de locales de habitación y trabajo, debiendo estos últimos ventilar a frente y/o contrafrente, siendo el contrafrente mínimo el establecido por el cálculo correspondiente.

7.4) Se podrá ocupar 1/3 parte de la superficie del patio interno con circulaciones verticales descubiertas.

7.5) Ninguno de los patios podrá cubrirse con elementos fijos ni vidriados ni corredizos. Sólo se permiten toldos plegables de tela, protegiendo las aberturas que dieran a esos patios.

Artículo 8º: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES:

8.1) Los locales de primera categoría deberán recibir iluminación y ventilación natural del espacio urbano en todos los casos.

8.2) Los locales de segunda categoría y escaleras principales pueden recibir luz natural o artificial y ventilación natural o forzada, como así también ventilar e iluminar a patio interno.

8.3) Los coeficientes, para todos los locales, de iluminación y ventilación serán:

COEFICIENTES	
ILUMINACION	1/3
VENTILACION	1/8

Artículo 9º: SEPARACIÓN ENTRE CUERPOS DE EDIFICIOS CONSTRUIDOS ENTRE MEDIANERAS:

9.1) Llámese "ESPACIO URBANO INTERNO" al comprendido entre volúmenes edificados que permiten lograr aceptables condiciones de iluminación y ventilación en los ambientes habitables. En dichos espacios urbanos pueden ventilarse los locales de primera, segunda, tercera categoría.

9.2) Cuando se edifique con altura correspondiente a planta baja y primer piso, el espacio urbano deberá tener las siguientes dimensiones:

LADO MENOR: No menor a 3,00m.

LADO MAYOR: Igual a la altura de la planta baja más el primer piso.

9.3) La separación entre los edificios multifamiliares entre medianeras de más de planta baja y primer piso alto, se deberán regir por la siguiente relación:

R: relación = 3.

H: altura del paramento del cuerpo más alto, medida desde nivel piso de planta baja hasta parapeto de azotea.

d: separación entre cuerpos enfrentados. (Mínimo a considerar 4 metros)

R: H/d

Artículo 10º: ESCALERAS PRINCIPALES:

10.1) Son aquéllas que tienen la función del tránsito peatonal vertical, la que constituye la principal intercomunicación entre plantas. Teniendo en cuenta las siguientes características:

10.1.1) Las escaleras principales de un edificio multifamiliar o de uso público estarán provistas de pasamanos, siendo parte integrante de la misma los descansos.

10.1.2) El acceso será fácil y franco a través de lugares comunes de paso que comuniquen con una unidad de uso y a cada piso.

10.1.3) Tramos: Los tramos de la escalera no tendrán más de 21 alzadas corridas entre descansos.

10.1.4) Escalones: Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula:

FÓRMULA
$2a+p= 0.60 \text{ a } 0.63\text{m}$

Donde:

a: (alzada), no será mayor que 0.18 m.

p: (pedada), no será menor a 0.25 m.

10.1.5) Ancho libre: El ancho mínimo de una escalera es el que se mide entre zócalos. Los anchos mínimos son:

a) Caso General: 1.10 m en los casos que no estén comprendidos en los ítems que siguen.

b) Locales comerciales: 0.70m cuando la escalera comunique una dependencia de dicho local ubicado en el piso inmediato superior, y que este último no tenga más de 50m².

c) Vivienda unifamiliar: 0.70m cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una unidad de uso.

d) Vivienda multifamiliar: 1.00m cuando se trate de una escalera que sirva de acceso principal.

10.1.6) Altura de paso: Esta altura será de por lo menos 2.00m y se mide desde el solado de un escalón o descanso al cielorraso u otro saliente inferior a éste.

10.2) Cajas de escaleras: Se tendrán en cuenta estas características en las construcciones de planta baja y cinco pisos (seis plantas).

10.2.1) Deberán estar construidas en material incombustible y contenidas entre muros de resistencia al fuego acorde con el mayor riesgo existente.

10.2.2) Su acceso tendrá lugar a través de puerta de doble contacto, con resistencia al fuego de igual rango que el de los muros de la caja. La puerta abrirá hacia adentro excepto en planta baja que abrirá hacia fuera.

Se tomara un círculo de 2m de diámetro desde el centro del descanso para verificar la apertura de la puerta de escape. Dicha puerta no podrá estar dentro de la proyección de este círculo.

Las cajas de escalera deberán ser presurizadas con sus correspondientes inyectores de aire y extractores de humo.

10.2.3) Deberán estar claramente señalizadas e iluminadas permanentemente.

10.2.4) Se podrá reemplazar la caja de escalera por escaleras exteriores con paramentos verticales de cerramiento no mayores a 1,20m de altura desde la pedada.

Artículo 11°: RAMPAS

11.1) Para comunicar pisos entre sí puede utilizarse una rampa en reemplazo de una escalera principal, siempre que tenga partes horizontales a manera de descansos en los sitios en que la rampa cambie de dirección y en los accesos.

11.2) El ancho mínimo será de 1.00m y la pendiente máxima de 12% y su solado antideslizante.

Artículo 12°: ASCENSORES

12-1) Se exigirá la instalación de ascensores en los casos de edificios que tengan planta baja y más de tres pisos.

12-2) Se tendrá en cuenta lo dispuesto en las reglamentaciones vigentes, como Ley Nacional N° 18587/72 – Decreto Reglamentario 351/79 – Capítulo 15 – Artículo 137.

12-3) El responsable o encargado del edificio deberá llevar un registro de mantenimiento preventivo.

Artículo 13°: ACCESO PARA DISCAPACITADOS

13.1) Todos los edificios de viviendas multifamiliares deberán contar con acceso e instalaciones adecuadas a discapacitados que utilicen sillas de ruedas. Estas instalaciones permitirán unir el espacio que medie entre la Línea municipal y los medios de circulación vertical del edificio.

13.2) Rampa ancho mínimo entre zócalos: 1.20m.

Pendiente máxima admisible: 10% .

Plano de rodamiento del solado será 1 antideslizante.

Deberá contar con doble pasamano a cada lado de la rampa continua y con anclaje firme.

Artículo 14°: SALIENTES: En las fachadas de frente se permitirá sobresalir de la línea municipal como máximo 1.20 metros a partir de los 3 metros de altura.

14.1) En el caso de edificios en torre se podrá avanzar fuera de Línea Municipal sólo con balcones de hasta 1.20 metros.

14.2) No se permitirá avanzar fuera de la línea de fachadas con cuerpos o volúmenes cerrados de cualquier índole.

14.3) En caso de terrenos en esquina, se podrá avanzar con volúmenes construidos sobre la ochava siguiendo la proyección de las líneas municipales a partir de los 3,50 metros de altura.

Artículo 15°: DENSIDAD: Es la relación entre la población permitida en un área y la superficie total del predio a edificar.

15.1) Viviendas unifamiliares y multifamiliares

En las construcciones destinadas a establecimientos de uso residencial colectivo, hoteles o edificios de uso familiar, el número de dormitorios admitidos resultará de computar **dos personas** para cada uno de ellos.

En los casos de escritorio o lugar de trabajo de una vivienda, se computará **una persona** por cada uno de ellos.

15.2) Locales comerciales y oficinas

A los efectos de establecer la superficie cubierta mínima de locales comerciales y de oficinas, se computará como mínimo **una persona** por cada uno de ellos.

Artículo 16°: CÁLCULO DEL FOS Y FOT: A los efectos del cálculo del **F. O. S.** deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas.

A los efectos del cálculo del **F.O.T.** no se computará en dicha superficie la correspondiente a aleros, galerías y cocheras.

16.1) Se excluirá del cómputo del **F.O.T.** la superficie correspondiente a espacios comunes computándose sólo una vez.

16.2) No será considerada como superficie cubierta la correspondiente a los cuartos de máquinas, tanques, depósitos y lavaderos en las azoteas, ni la de planta libre.

16.3) Defínase como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos (2) lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.

Artículo 17°: ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO

17.1) En zonas con densidad mayor de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea será obligatoria la construcción de espacios de estacionamiento cuando el terreno supere los 12 metros de frente y cuando el edificio supere las cuatro viviendas.

La cantidad de cocheras exigidas será:

17.1.a) 1 espacio de estacionamiento por cada 2 departamentos, a contar a partir de las 4 unidades tolerables sin estacionamiento.

17.1.b) 1 espacio de estacionamiento cada cuatro mono ambientes (uso profesional, oficina o vivienda)

Ancho de acceso mínimo: 3,00 metros
Ancho de cochera mínimo: 2,30m
Superficie mínima: 10,30m²

17.2) Podrá admitirse la previsión y construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas a una distancia máxima de 200 metros, que se medirá por vía pública y a partir del acceso principal del edificio. La habilitación del edificio principal estará condicionada a que previamente se otorgue autorización a las cocheras y/o los espacios para estacionamiento.

En el plano de obra se deberá demostrar la factibilidad de circulación sin obstáculos de cada uno de los vehículos estacionados.

Quedarán exceptuadas de la obligación de contar con espacios para estacionamiento o cocheras, las parcelas de 12,00m de frente o menos y las parcelas de 200m² o menos

Artículo 18°: PLANOS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO Y DE INSTALACIONES ELECTROMECAÑICAS.

Las construcciones destinadas a viviendas multifamiliares de más de cinco plantas (planta baja y 4 pisos) deberán contar con Plano de seguridad contra incendio y plano de instalaciones electromecánicas aprobado por la Subsecretaria Técnica de Desarrollo Municipal.

Artículo 19°: DEMOLICIÓN

No se podrá iniciar trabajo alguno de demolición sin haber cumplido con las indicaciones que se detallan a continuación:

19.1) Deberá contar con cartel de obra en donde se detallen los datos del profesional responsable de la misma y número de expediente del Plano Registrado ante la Dirección de Obras Particulares.

19.2) Deberán contar con el correspondiente certificado de desratización previo a realizar cualquier tipo de trabajo en obra, el cual será anexado al expediente de registro del plano correspondiente.

19.3) Si la demolición afecta cualquier elemento que se utilice para otorgar un servicio público (alumbrado, teléfono, etc.), el responsable debe dar aviso, en forma fehaciente, con anticipación de 10 días, para que la entidad interesada intervenga como mejor corresponda.

19.4) Durante el transcurso de los trabajos, si el polvo y escombros producto de la demolición causaren molestias al tránsito y/o a linderos, el responsable de los trabajos debe proceder a la limpieza del mismo tantas veces como sea necesario y propiciar las medidas de seguridad para que esto no ocurra.

Artículo 20°: Derógase toda otra ordenanza o reglamentación que se oponga a la presente.

Artículo 21°: Comuníquese al D.E., regístrese y oportunamente archívese.

- - - - -DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE,
- - - - -EN BELEN DE ESCOBAR, A LOS VEINTISÉIS DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE
- - - - -DOS MIL SIETE.

Queda registrada bajo el N° 4492/07.-

FIRMADO: ELIO MIRANDA (PRESIDENTE)
LUIS FIORENZONI (PROSECRETARIO)

*** VETADO ART. 6º PUNTO 6.2 CUADRO CUARTO, ART. 6º PUNTO 6.3,
ART. 9º PUNTO 9.2, Y ART. 17 PUNTO 17.1.2 POR DECRETO D.E. N°
1650/2007 ***