

ORDENANZA N° 3145/2007

VISTO:

La nota presentada por el Sr. JAVIER BRUNO, en su carácter de Titular de la empresa JB Construcciones, donde solicita una nueva evaluación del anteproyecto para la construcción de un “edificio en altura de departamentos y oficinas” cuyos planos de plantas acompañan la misma y forman parte de la presente; y

CONSIDERANDO:

Que frente a estos nuevos proyectos inmobiliarios, los cuales son bien recibidos puesto que apuntan a revitalizar distintos sectores de la ciudad, el Municipio debe buscar la manera de establecer límites, a través de nuevas regulaciones, a los edificios que se levanten en la ciudad, sobre todo en el radio central;

Que la Ordenanza N° 3059/07, en su ART.1º) se otorgaba la prefactibilidad para la construcción de un “edificio en altura de departamentos y oficinas”;

Que posteriormente mediante la Ordenanza 3086/07 se disponía la suspensión de los trámites y/o autorizaciones referentes a la construcción de edificios en altura, hasta tanto se actualice la normativa vigente, adecuando la misma, a las tendencias actuales de crecimiento urbano, teniendo en cuenta, especialmente, factores de seguridad y medio ambiente, fundamentalmente si tenemos en cuenta que estas reglamentaciones son las que modelarán la ciudad que pretendemos;

Que de no existir limitaciones claras en cuanto a las dimensiones que pueden tener dichas edificaciones, fundamentalmente, al pretender construir en determinadas alturas, puede o podrían generarse problemas de contaminación visual entre otros, desagües insuficientes, energía insuficiente, presión y caudal de agua, estacionamientos, etc.;

Que el Municipio, por intermedio de quien corresponda, debe elaborar un proyecto que regule las construcciones en altura, en especial, en el sector céntrico y principalmente en el denominado microcentro tratando, especialmente, de encontrar un punto de equilibrio ante el inminente incremento de este tipo de edificaciones sin caer en la prohibición absoluta pero tampoco permitiendo de manera indiscriminada su construcción;

Que la elaboración de una normativa integral tendiente a reglamentar todo lo concerniente con “edificaciones en altura”, debe ser motivo de un análisis más profundo y a cargo de profesionales capacitados para dicha tarea;

Que no obstante ello, es voluntad de este D.E.M., dar una respuesta al expediente en cuestión, por lo tanto y hasta que se dicte una Reglamentación integral, específica y definitiva, el Honorable Concejo Municipal, en uso de las facultades que le son propias, sanciona la siguiente:

ORDENANZA

**H° Concejo Municipal
MUNICIPALIDAD DE GALVEZ
Dpto. San Jerónimo (Sta. Fe)**

ART.1º)-RATIFICAR lo expresado en los ART.1º) y 2º) de la ORDENANZA N° 3059/2007.-----

ART.2º)-DEJAR sin efecto lo establecido en el ART.4º) de la ORDENANZA N° 3086/07.-----

ART.3º)-DICTAR una serie de pautas contenidas en el **ANEXO II – Disposiciones especiales para Edificios en Altura**, el cual se incorpora a la Ordenanza 1291/87, Reglamento de Edificación de la Ciudad de Gálvez, que forma parte de la presente y cuyo cumplimiento será de carácter obligatorio.-----

ART.4º)-Cualquier agregado, excepción y/o modificación que sugiera el Departamento Ejecutivo a la presente normativa, deberá ser refrendado por el Honorable Concejo Municipal.-----

ART.5º)-PASAR copia de la presente a la Secretaria de Obras y Servicios Públicos y al Departamento de Catastro y Obras Privadas.-----

ART.6º)-REMITIR al D. E. M. para su promulgación, publicación, comunicación, registro y archivo.-----

SALA DE SESIONES, 27 DE DICIEMBRE DE 2007.-

Proyecto presentado por el D.E.M.

“ANEXO II”

DISPOSICIONES ESPECIALES PARA EDIFICACIONES EN ALTURA

CAPITULO 1

1. GENERALIDADES

1.1. ALCANCES:

Las disposiciones de este Reglamento alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados, directa o indirectamente, con “Edificaciones en Altura” y todos aquellos aspectos que tengan relación con este tema en el territorio que comprende la jurisdicción del municipio de la Ciudad de Gálvez.-

Este Reglamento se complementa con las disposiciones contenidas en los Reglamentos de Edificación y de Urbanizaciones y Subdivisiones.-

En todos los casos prevalecerán las normas de este Reglamento cuando la aplicación de sus disposiciones se hallare en conflicto con cualquier otra disposición anterior a su vigencia.-

1.2. AMBITO DE VIGENCIA:

Las disposiciones de este Reglamento se aplican dentro de la jurisdicción municipal a la propiedad privada y a la de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de sus bienes.-

1.3. APLICACIÓN, INTERPRETACIÓN Y ACTUALIZACIÓN:

La aplicación de las normas establecidas en el presente Reglamento estará a cargo de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a través del Departamento de Catastro y Obras Privadas. Cuando se presenten casos contemplados pero de difícil interpretación, se requerirá la intervención de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a los efectos de su consideración.-

Es facultad exclusiva del Honorable Concejo Municipal el dictado de disposiciones de excepción debidamente justificadas por razones de interés general que permitan otorgar autorizaciones a solicitudes que se presenten sobre aspectos no permitidos por la presente reglamentación.-

Las disposiciones del presente Reglamento serán mantenidas permanentemente actualizadas incorporando, modificando o eliminando cláusulas, cuando así lo requiera la finalidad de mantener vigentes las normas, en armonía con la evolución y necesidades de la ciudad.-

Los estudios necesarios para la actualización mencionada, así como las propuestas que corresponda realizar al Departamento Ejecutivo en función de ellos y de la experiencia que surja de su aplicación estarán a cargo de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.-

CAPITULO 2

2. DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

Las siguientes normas tienen por fin regular las alturas máximas de la edificación.-

2.1. ALTURA MAXIMA DE LAS FACHADAS

2.1.1 Fachadas hasta 12 metros:

La altura máxima de las fachadas sobre la L. E. M. (Línea de Edificación Municipal) no podrá superar a los 12 mts., salvo casos excepcionales.-

2.1.2 Fachadas superiores a los 12 metros:

- a.** Los edificios que superen los 12 metros de altura deberán retirarse, a partir de dicha altura, 10 mts. del eje de la calle y su altura no podrá superar los 36 mts..-
- b.** En tales casos el cerramiento de fachada en planta baja deberá observar un retiro obligatorio de 3 mts. a partir de la L.E.M. con excepción de los edificios con frente a calles cuyo ancho sea igual o mayor a 20 mts..-
- c.** El espacio resultante no deberá tener una altura inferior a los 3.00 mts., medidos desde el nivel de vereda. En este espacio se podrán localizar elementos estructurales tales como columnas, siempre que los mismos se sitúen sobre la L.E.M. y aún cuando éstos estén contenidos en el muro medianero.-
- d.** Podrá superarse la altura máxima establecida (36 mts.) en dos veces el retiro que se adopte respecto del plano de fachada, debiéndose cumplimentar con el mismo retiro desde los ejes medianeros.-

2.1.3 Alturas máximas ^s/anchos entre L.E.M.

La altura máxima de las edificaciones, en todo el ámbito de la zona urbana de la ciudad de Gálvez, salvo en los “Edificios en Torre” y, con excepción de lo establecido en el punto 2.1.4., se determinará de acuerdo con la siguiente clasificación:

Calles de 10 mts. (hasta 15 mts.) 0,65 veces el ancho de la calle (equiv. P.B. + 1 P. = 6.50 mts.)

Calles de 15 mts. (hasta 20 mts.) 1.25 veces el ancho de la calle (equiv. P.B. + 5 P. = 18.75 mts.)

Calles de 20 mts. (hasta 30 mts.) 1,10 veces el ancho de la calle (equiv. P.B. + 6 P. = 22.00 mts.)

Calles de 30 mts. (hasta 50 mts.) Sin limitación de altura (hasta un máximo de 33 pisos)

Calles de 50 mts. Sin limitación de altura. (hasta un máximo de 33 pisos).-

En caso de esquinas con calles de distintos anchos, se tomará, de las dos arterias, la que corresponda a la más ancha hasta una distancia máxima de 20,00 metros por la arteria de menor ancho medidos desde la intersección de ambas líneas municipales.

Cuando se pretendan efectuar retiros voluntarios para el logro de una mayor altura el coeficiente a utilizar será el correspondiente al ancho de calle oficial para cada caso.

2.1.4 Casos excepcionales

Sin perjuicio de lo establecido en el punto anterior se determinan las siguientes alturas máximas a saber:

- Sección 1 (delimitada entre la calles Avda. 25 de Mayo, Bvard. 20 de Junio, Avda. Jorge Newbery y Lisandro de la Torre)

Altura máxima **36 mts** (equiv. P.B. + 10 P.)

2.1.4.1 Áreas protegidas

Dentro de los límites de la Sección 1 se determinan como áreas protegidas y sobre las cuales la altura máxima no podrá superar lo **9.50 mts** (equiv. P.B. + 2 P.), las que a continuación se detallan:

- Calle Belgrano desde 20 de Junio hasta Lisandro de la Torre (en todo su recorrido y sobre ambas veredas).-
- Calle Lisandro de la Torre desde Jorge Newbery hasta Avda. 25 de Mayo (en todo su recorrido y sobre ambas veredas).-
- Calle Sarmiento entre Rivadavia y Avda. 25 de Mayo (sobre ambas veredas).-
- Calle Rivadavia entre Sarmiento y San Martín (sobre ambas veredas).-
- Calle Avda. 25 de Mayo entre Sarmiento y San Martín (sobre ambas veredas).-

2.1.5 Altura máxima sobreelevada

Se establece para cada una de las zonas descritas las alturas máximas establecidas, siendo admisible edificar en altura sobreelevada solamente las construcciones complementarias: tanque, sala de máquinas, etc.. Dicha altura será tomada en relación a la cota 0,00 ubicada en correspondencia con el cordón de la ochava más cercana.-

2.1.6 Altura máxima por arterias frente a plazas o parques

En ningún caso la altura máxima de fachada sobre la L.M. puede ser mayor de 9.50 metros como altura máxima permitida sobre plazas o parques.-

2.1.7 Altura máxima en pasajes

Independientemente de lo que expresa el punto 1.1.1., en pasajes de un ancho igual o menor de 10,00 metros, la altura máxima será de 6.50 mts..-

En pasajes de un ancho mayor de 10,00 metros, la altura máxima será de 9.50 mts..-

CAPITULO 3

3. DE LA DENSIDAD Y OCUPACION DEL SUELO

3.1. DENSIDAD POBLACIONAL NETA:

Regula la densidad poblacional neta máxima, a través de la aplicación del factor de ocupación total (F.O.T.)

3.2. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.):

Es el número que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la superficie total edificable.-

El **factor de ocupación total** que determina la máxima superficie cubierta edificable en la parcela es de aplicación para cada parcela

motivo de nuevas construcciones. En caso de ampliación se ha de considerar la incidencia de la edificación existente en la parcela.-

En el cómputo de la superficie total edificable, a los efectos de la aplicación del F.O.T., no se incluirá la superficie cubierta cuando esté destinada a estacionamiento, ni la de los locales destinados a instalaciones complementarias de gas, electricidad, agua corriente, desagües cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración central, sala de máquinas de ascensores, montacargas y artefactos para la compactación o depósito transitorio de residuos.-

De la superficie destinada a balcones y terrazas cubiertas, pórticos, galerías y similares, sólo se computará el 50%.-

Para el área comprendida por la Sección catastral 1° (área céntrica, incluido el microcentro) destinada a la localización de usos urbanos de índole comercial, financiero, institucional y administrativo compatible con el uso residencial:

F.O.T. admitido: mínimo 3 – máximo 5,4

3.3. FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.):

Es la relación entre la proyección de lo edificado sobre el terreno y la superficie total del mismo.-

En ningún caso el área edificable, tomada desde el nivel de parcela, podrá superar el 85% de la superficie de la misma, inclusive en los lotes en que no sea exigible el fondo libre de edificación (menores de 23,50 m. de fondo) y parcelas internas.-

3.4. INCREMENTO DE F.O.T.:

Los valores máximos admitidos de F.O.T. podrán ser incrementados por disminución en la ocupación del suelo, ancho de parcela superior a 10 m., ejecución de recovas, construcción de edificios de perímetro y semiperímetro libre y por edificación en parcelas con frente a avenidas o espacios verdes y de acuerdo a las siguientes condiciones:

3.4.1. POR DISMINUCION EN LA OCUPACION DEL SUELO:

Por disminución del área edificable a nivel de predio, se podrá incrementar el F.O.T., en forma proporcional, hasta un máximo del 10%, siendo:

$$I\% = D\%$$

I% = Incremento porcentual del F.O.T.

D% = Disminución porcentual del área edificable.

Asimismo, la disminución en la ocupación del suelo tendrá que producirse a partir de la cota del predio y ser adyacente a la vía pública o al fondo libre de edificación, debiéndose cumplimentar con las siguientes condiciones:

- a.** En caso de constituir, en el área liberada, un retiro de frente, el mismo no deberá ser inferior a 3 mts..-
- b.** En el caso de retiro lateral, la distancia al eje medianero. no deberá ser inferior a 3,50 m..-
- c.** No será considerado a los efectos de incrementos de F.O.T. la liberación de áreas producidas en el frente de la parcela cuando las mismas se encuentren ubicadas frente a calles mayores a 20 m..-

- d.** El área liberada podrá constituir una ampliación del Fondo Libre de Edificación cuando éste se cumpla desde el nivel del predio.-
- e.** Para los casos en los cuales no fuere exigido el Fondo Libre de Edificación, se podrá, a los efectos de incrementar el F.O.T., dejar en el contrafrente de la parcela un área libre de edificación que no podrá tener menos de 3,50 m. entre la edificación y el límite posterior de la parcela.-
- f.** Para los casos en los cuales no fuere exigido el Fondo Libre de Edificación, se podrá, a los efectos de incrementar el F.O.T., dejar en el contrafrente de la parcela un área libre de edificación que no podrá tener menos de 3,50 m. entre la edificación y el límite posterior de la parcela.-
- g.** El área liberada puede comprender espacios apendiculares, pero éstos deberán ser adyacentes al fondo libre de edificación y/o a la vía pública y la distancia entre sus paramentos no deberá ser inferior a 3 m..-

3.4.2. ANCHOS DE PARCELA MAYOR A 10 M.

Las parcelas cuyo frente supere los 10 m., podrán incrementar el F.O.T. en forma proporcional a razón del 10% por metro y hasta un máximo del 25%.-

3.4.3. POR EXIGENCIA DE EJECUCIÓN DE RECOVAS

Para las parcelas ubicadas sobre calles donde resulte obligatorio la ejecución de recovas, se incrementará el F.O.T. máximo correspondiente, en un 10%.-

3.4.4. POR CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

Cuando se optare por la construcción de edificios de perímetro libre (torres) se podrá incrementar en un 30% el valor del F.O.T. correspondiente.-

3.4.5. POR CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE SEMIPERIMETRO LIBRE

Cuando se optare por la construcción de edificios de semiperímetro libre se podrá incrementar el F.O.T. máximo en un 15% del valor asignado entendiendo, por dicho tipo de edificio, a aquel que tiene uno de sus paramentos laterales retirado de una de las líneas divisorias de la parcela, en toda su extensión y por encima de la altura del basamento.

Para este caso regirán las siguientes condiciones:

a. Altura del basamento:

La altura máxima del basamento será de 12,00 m., medidos desde el solado de la acera hasta el límite superior de la carga, baranda de parapeto más alto, según el nivel de azotea del mismo.-

b. Salientes con frente a calle y altura máxima de fachada:

Rige lo establecido en 3.3.11, 3.3.12, 3.3.13 y 3.3.21., del Reglamento de Edificaciones (Ordenanza N° 7.279/76).-

c. Retiro del paramento retirado del eje medianero:

La distancia entre el plano de paramento y el eje medianero no debe ser inferior a 4 m.-

d. Salientes del paramento retirado del eje medianero:

Se permitirán exclusivamente aleros, balcones abiertos y cajas de escalera y/o ascensores, de acuerdo a lo establecido en 7.1.3.

inciso b del Reglamento de Edificaciones (Ordenanza N° 7.279/76).

e. Entrantes del paramento retirado del eje medianero:

Rige lo establecido en 7.1.5. del Reglamento de Edificaciones (Ordenanza N° 7.279/76).

f. Mancomunidad de espacio aéreo en caso de edificios de semiperímetro libre:

Rige lo establecido en 7.1.6. (caso de “edificio en torre”) del Reglamento de Edificaciones Ordenanza N° 7.279/76).

g. Letreros en el paramento retirado del eje medianero:

Rige lo establecido en 7.1.7. del Reglamento de Edificaciones (Ordenanza N° 7.279/76).-

3.4.6. PARCELAS CON FRENTE A AVENIDAS O ESPACIOS VERDES

Por edificación en parcelas que tengan uno o más lados con frente a espacios verdes o calles de sección mayor a 20 metros, se podrá incrementar el F.O.T. según:

$$I\% = (A/2 - 10) \times 1\%$$

Siendo A ancho medido desde el eje del espacio perpendicular a la línea municipal. Incremento máximo: 15%. -

3.4.7. INCREMENTO MÁXIMO

En el caso de parcelas comprendidas por dos o más incrementos del F.O.T., el porcentaje de incremento a aplicar será el resultado de la suma de los incrementos adoptados y no podrá superar el 80% del F.O.T. establecido para el distrito. -

3.4.8. PARCELA AFECTADA POR NUEVA LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Para las parcelas afectadas con nueva línea de edificación prevista para futuro ensanche de calles, se deberá, a los efectos de aplicación del F.O.T., considerar la superficie de la parcela sin tener en cuenta su afectación. -

3.5. FONDO LIBRE DE EDIFICACIÓN

Toda edificación deberá dejar en el contrafrente de la parcela un fondo libre de edificación delimitado por la Línea de Fondo, que se determina de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$F = 0,5 (L - 20)$$

Donde F es igual a la distancia de la línea de fondo al límite posterior de la parcela y cuyo mínimo será de 3,50 mts. y el máximo 15 mts., y L la distancia desde el último límite mencionado a la L.E.M..

3.5.1. EXCEPCIONES A LA FORMACION DEL FONDO LIBRE

- a.** Las parcelas de una profundidad igual o menor a 23.50 mts..-
- b.** Los lotes internos salvo el lote de fondo. -
- c.** Toda propuesta de construcción que implique la apertura de un pasaje comercial o similar podrá ser presentado ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos a fin de ser tratado como caso particular. -
- d.** Las parcelas cuyos fondos den a plazas y parques municipales. -

- e. En viviendas colectivas de más de ocho unidades habitacionales se permitirán garages cubiertos hasta tres metros del nivel del terreno natural, con terrazas accesibles para satisfacer las exigencias de cocheras obligatorias.-

Sin desvirtuar la continuidad del fondo común de la manzana, de acuerdo con su parcelamiento y sin reducir el área de aquel, la línea de fondo obtenida por la aplicación de lo establecido en los incisos precedentes podrá ser modificada a fin de facilitar una mejor solución arquitectónica.

CAPITULO 4

4. EDIFICIOS DE GRAN ALTURA

4.1. Edificios en torres. Generalidades

Se denomina “Edificio Torre” a aquel cuyo perímetro de cierre se encuentra completamente libre de todo contacto con edificios adyacentes, permitiendo la formación de espacios abiertos que vinculen el fondo con la vía pública, sin solución de continuidad. Los edificios en torres deben respetar las disposiciones referentes a retiro. La ejecución del basamento es optativa.-

4.2. Condiciones que deben cumplirse

Para absorber los problemas emergentes de sus características deben preverse zonas de esparcimiento para su población y de estacionamiento para los vehículos de sus ocupantes, y/o de concurrencia transitoria. A tal fin se dispondrá con carácter obligatorio de espacios cubiertos o abiertos, cuya superficie mínima sea suficiente para albergar 0,3 vehículos por unidad, si se trata de vivienda, y 0,2 si corresponde a cualquier otro uso, en lo que se refiere a superficies mínimas por vehículos.-

En el caso de que existan basamentos, la terraza del mismo será totalmente libre para dedicarlo a esparcimiento y además, la planta que quede a nivel de dicha terraza deberá quedar libre y transparente, permitiéndose sólo las construcciones destinadas a las comunicaciones de edificio con las medidas mínimas indispensables para servir a ese fin.-

4.3. Altura del basamento

La altura máxima "h" del basamento será igual a la mitad del ancho de la calle con un máximo de 12m. para calles de un ancho mayor de 15,00 m. Para las de anchos menores, dicha altura será de 9m. como máximo.-

4.4. Altura máxima

La altura máxima (Ht) del edificio en torre, sin incluir parapeto, incluye la del posible basamento (h) y la de la Torre medida desde la cota $\pm 0,00$ del predio. En los casos de construirse basamentos, plantas de negocios u oficinas o plantas sobre pilotes (h), estas tendrán 9m. como mínimo y 12m. como máximo de altura. La menor distancia t (t= lado del terreno) elegida para cada torre regula su altura $Ht = 6t$. No se incluye en la altura (Ht) la sobreelevación correspondiente a tanque de agua y cabina de máquina de ascensor, chimenea, pararrayos o señales de balizamiento aéreo que no deberán sobrepasar los 7m. de altura

sobre la última planta tipo. Como cierre de azotea por razones de seguridad, eliminación de las vistas, etc., se construirá un parapeto de 2m. de altura uniforme, en hormigón armado.-

4.5. Espacios circundantes laterales

Espacios circundantes laterales: cuando un lado es hasta el doble del otro el ancho mínimo del espacio circundante será igual al $1/6$ Ht. Cuando la relación varía hasta llegar a ser un lado 10 veces el otro considerado como máximo, se agregarán 0,20 m al espacio por metro de diferencia. Se permitirán resaltos en el perímetro de la planta tipo correspondiente a las cajas de ascensores o escaleras de 1,05 metros máximos de salientes y de un ancho de 6,00 metros cada resalto. El retiro mínimo sobre cada medianera será de 4,00 metros. Cuando en el espacio circundante lateral se forme una figura no rectangular, las distancias límites al eje de medianera serán tales que las semisumas de las mismas sean igual al valor correspondiente hallado para forma rectangular, no debiendo ser la mínima inferior a 3,00 metros.-

CAPITULO 5

5. EQUIPAMIENTOS

5.1. Ascensores.

Se considera con respecto a la cantidad de ascensores a instalarse, 1 unidad cada 18 departamentos.-

5.2 Grupos Electrógenos.

Cada edificio debería contar con grupo electrógeno, para en caso de cortes de energía eléctrica, poner en funcionamiento a los elevadores y sistemas de iluminación en palieres y lugares comunes de circulación.-

5.3 Seguridad, Incendios y Salidas de Emergencia.

Deberán cumplir con toda la Legislación en vigencia en materia de Seguridad, Salidas de Emergencia e Incendios.-