

Ordenanza N° 2973

EL CONCEJO MUNICIPAL

SANCIONA LA SIGUIENTE

**ORDENANZA N° 2973**

Art. 1).- Las definiciones de CENTRO LIBRE DE MANZANA y ESPACIO LIBRE DE MANZANA, son las que establece la Ordenanza N° 2916/92 en su CAPITULO I.-

Art. 2).- UBICACIÓN Y CONFORMACIÓN: Se determinará en el centro de toda manzana una zona que deberá regirse por reglamentaciones especiales y acorde al Distrito que corresponda según la ZONIFICACIÓN del Plan REGULADOR.- Dicha zona será denominada como CENTRO LIBRE DE MANZANA y se establecerá realizando el producto de la longitud de cada uno de los lados de la manzana por el porcentaje que corresponde a cada Distrito según los valores determinados en el Art. 3) de la presente, conformándose así en el centro de la misma una silueta de lados paralelos a los lados de la manzana.-

ESPECIFICACIÓN: En los Distritos CI y CR no se exigirá CENTRO LIBRE DE MANZANA, estableciéndose el ESPACIO LIBRE DE MANZANA, el que se determinará aplicando el mismo sistema adoptado para establecer el CENTRO LIBRE DE MANZANA y según los valores fijados en el Art. 3) de la presente, permitiéndose edificar en el área hasta una altura máxima de 6.40 m. a tomar de cota de parcela.- En los demás Distritos será "NO EDIFICABLE", salvo que por las características y conformación del mismo, requiera Tratamiento especial debido a manzanas de formas irregulares, en tales casos el Municipio distará normas particulares ante la primera solicitud de permiso de obra presentada.-

COMPENSACIÓN: En los casos "N EDIFICABLE" y ESPACIO LIBRE DE MANZANA podrán ser ocupados hasta un 50% de su área y no sobrepasando la altura de 3,5 m. a tomar de cota de parcela en los casos de CENTRO LIBRE DE MANZANA "NO EDIFICABLE" y los 6,40 m. en los casos de ESPACIO LIBRE DE MANZANA; en caso de cubiertas inclinadas con pendientes mayores a un 20% se incrementan las alturas máximas a 4,5 m. y 7,50 m. respectivamente, debiéndose compensar este área por otro igual anexada y unida al área restante del fondo o del espacio Libre de Manzana.- El Lado mínimo del área de compensación no será menor al lado mínimo de la silueta del área compensada.-

AFECTACIÓN: En los casos en que la silueta del CENTRO LIBRE DE MANZANA o del ESPACIO LIBRE DE MANZANA afecte a una parcela de manera tal que la distancia comprendida entre dicha silueta y alguno de los límites de la parcela sea inferior a 1,2 m. no se exigirá la presente reglamentación, pero si esta medida supera la antedicha será exigido un retiro mínimo de 3 m. con respecto al eje medianero o límite de parcela, en este caso el área generada estará regida por las mismas especificaciones de la presente Ordenanza.-

PARTICULARIDADES: En las manzanas con retiros de frente obligatorios ya sea en todos o alguno de sus lados las dimensiones para el cálculo del CENTRO y ESPACIO LIBRE DE MANZANA serán considerados a partir de la línea de RETIRO OBLIGATORIO determinada para el Distrito respectivo.-

En las áreas urbanas que aún no tengan definidos los límites de la manzana, quedará autorizada la Secretaría de Obras y Servicios Públicos para establecer los posibles límites, utilizando el criterio de continuidad de la manzanas cuya superficie sea inferior a 3.750 m<sup>2</sup>.-

Art. 3).- ESTABLECENSE las siguientes dimensiones de CENTRO Y ESPACIO LIBRE DE MANZANA para cada Distrito:

Ordenanza N° 2973

<u>Distrito</u>	<u>Centro Libre de Manzana</u>	<u>Espacio Libre de Manzana</u>
CI	0 %	20 %
C2	20 %	20 %
C3	20 %	20 %
C4	25 %	25 %
RS y RSI	30 %	30 %
RP	0 %	0 %
RP*	25 %	25 %
P	20 %	20 %
CR	0 %	20 %
Cb a y b	25 %	25 %
IC1, IC1', IC2 , IM e IR	0 %	0 %

Art. 4).- DEROGASE el punto a) del inciso 2.4.3. de la Ordenanza N° 2856/91.-

Art. 5).- Comuníquese al Departamento Ejecutivo.-

SALA DE SESIONES, Julio 1° de 1993.-

**ES COPIA FIEL**

**M. NORMA R. de PORTMANN**  
Secretaria

**HORACIO ISIDORO GAY**  
Presidente H.C.M.