

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES SOBRE MORFOLOGIA URBANA

Las disposiciones que se desarrollan en este capítulo tienen por objeto regular la intensidad de ocupación de suelo y la morfología general de la Ciudad, promover la consolidación de los núcleos urbanos incrementando los niveles de densificación de ciertos fragmentos y preservar las densidades medias que caracterizan el tejido consolidado de las áreas urbanas de Junín.

5.1 INDICADORES DE INTENSIDAD DE OCUPACION

Los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida para cada zona son la Densidad Poblacional Bruta, la Densidad Poblacional Neta, el Factor de Ocupación del Suelo FOS, y el Factor de Ocupación Total FOT.

Densidad poblacional bruta

Se denomina Densidad Poblacional Bruta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma, es decir considerando los espacios circulatorios y espacios verdes públicos.

Densidad Poblacional Neta

Se denomina Densidad Poblacional Neta a la relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, descontados los espacios circulatorios y verdes públicos. A los efectos de calcular la cantidad máxima de habitantes por parcela se multiplicará la superficie de la misma por la Densidad Neta Máxima fijada para cada zona. Los mínimos computables para el cálculo de la densidad poblacional neta se especifican en el siguiente Cuadro

ACTIVIDAD	DENSIDAD POBLACIONAL NETA
Residencial	Mínimos computables 4 hab / parcela 2 hab / cuarto
Comercial Administrativa y Servicios	1 hab. cada 150 m ²
Industrial, Depósito, Taller	1 hab. cada 250 m ²

Factor De Ocupación Del Suelo - FOS

Es el porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

Factor de Ocupación Total - FOT

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

Superficies Deducibles

Para el cómputo del Factor de Ocupación del Suelo y del Factor de Ocupación Total no se incluirá:

FOS

- La proyección horizontal de aleros y voladizos con salientes menor o igual a 0.60m.
- La proyección horizontal sobre Planta bajas de aleros, balcones y/o cuerpos salientes fuera de la Línea Municipal o de la Línea de Ochava.
- La superficie descubierta, transitable o no, que configure la cubierta de un semi sótano y cuya cota de nivel sea igual o inferior a 1.50m sobre cota de parcela.

FOT

- La superficie de la planta baja libre.
- Lavaderos y depósitos en azotea, cuya superficie no supere el 30% de la planta tipo.
- La totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras, y los palieres protegidos, etc., cuando se proyectan para cumplimentar las normas contra incendio.
- Los tanques de bombeo y reserva, sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas, conductos de ventilación y /o de instalaciones de servicio.
- Se computará sólo una vez la superficie de escaleras y ascensor.
- La superficie de los sótanos en tanto se trate de locales no destinados a habitación y/o trabajo.
- La totalidad de la superficies de los entresijos que ocupen como máximo 1/3 de la superficie del local principal del cual forman parte y sin comunicación con otros ambientes.
- La totalidad de la superficie de entresijos cuando su altura sea menor a 2.00m.

Computo de FOT para Situaciones Particulares

En todos los casos de parcelas localizadas en el deslinde de dos zonas la Autoridad de Aplicación lo estudiará en particular, considerando la distribución en la parcela de los indicadores más favorables.

Incrementos

Con el objeto de consolidar el carácter y la imagen urbana, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar incrementos por sobre los valores máximos del FOT, y de la densidad poblacional para cada zona, según lo establecido en Ficha de Zona. El conjunto de los incrementos posibles de aplicar no podrá superar el 70% de los valores máximos asignados según la siguiente discriminación:

- Por ancho de parcela, para aquellas originadas con anterioridad al 24/10/77, con un ancho de frente mayor a 10m, interpolando entre 10 y 25, y hasta un incremento máximo del veinticinco 25%.

Para parcelas originadas con posterioridad al 24/10/77, y/o englobamiento parcelario, interpolando entre 12 y 25, y hasta un incremento máximo del veinticinco 25%.

- Por edificación separada voluntariamente de los ejes divisorios laterales, por un retiro mínimo de 3m se incrementará el 10%. A partir de los 3m se incrementará un 2,5% por cada metro de retiro, hasta un máximo de 15%, por cada eje divisorio.

Por retiro lateral mayor al establecido para la zona, se incrementa un 2,5% por cada metro lineal de retiro, con un máximo de 15%.

En los edificios torre, aunque el basamento apoye en una o ambas medianeras se podrá adoptar directamente un incremento máximo del 30%.

- Por edificación retirada voluntariamente de la línea de edificación establecida, se incrementa un 3% por cada metro lineal de retiro, con un máximo de 15%.
- Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del FOS máximo establecido para la zona, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del 10%. Computándose un 2,5% por cada décimo (0,1) que se reduzca del FOS.

El premio por ancho de parcela, cuando esta estuviere ubicada en esquina, se considerará ancho al lado menor.

5.2 INDICADORES MORFOLOGICOS

Altura Obligatoria de Fachada

Es la altura de la fachada principal, tomada sobre la Línea Municipal, a partir de la cota de la parcela. Su requerimiento se especifica en Ficha de Zona.

Altura Obligatoria de Basamento

Es la altura de la fachada principal correspondiente al basamento o parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados y retirados del mismo edificio. Su requerimiento se especifica en Ficha de Zona.

Altura máxima

Es la medida vertical que limita la altura permitida de cualquier punto de la edificación, tomada sobre la Línea Municipal o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela. Su requerimiento se especifica en Ficha de Zona.

Retiro de Frente

Es la distancia que debe guardar la Línea de Edificación con relación a la Línea Municipal. Su requerimiento se especifica en Ficha de Zona.

Retiro Lateral

Es la distancia que debe guardar la edificación con respecto a las líneas divisorias laterales de parcela. En todos los casos para ser considerado retiro la distancia entre el eje divisorio de parcela y las edificaciones debe ser de 3m como mínimo. Su requerimiento se especifica en Ficha de Zona.

5.3 CONDICIONES DE ILUMINACION, VENTILACION, ASOLEAMIENTO Y PRIVACIDAD DE LAS EDIFICACIONES

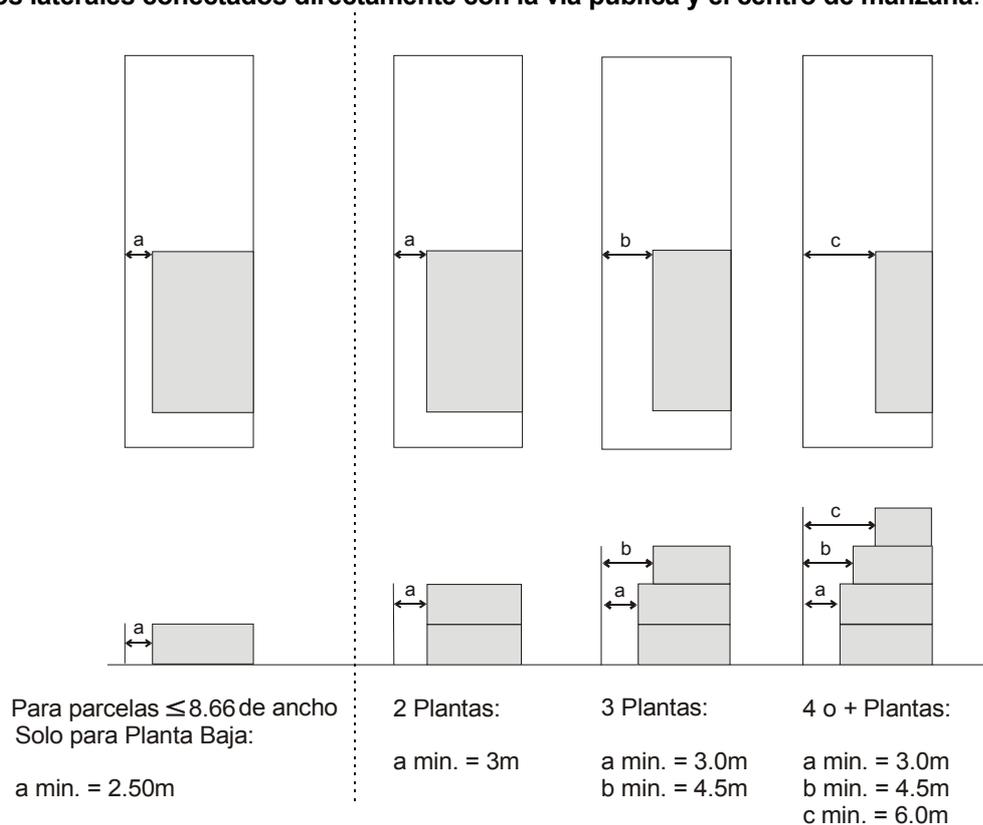
Espacio urbano

Se denomina Espacio Urbano al espacio libre que garantice buenas condiciones de habitabilidad en función de los requerimientos de iluminación, ventilación, asoleamiento, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación, privacidad y acústica, requeridos para ventilar e iluminar locales de Clase I. Se considera espacio urbano al constituido por:

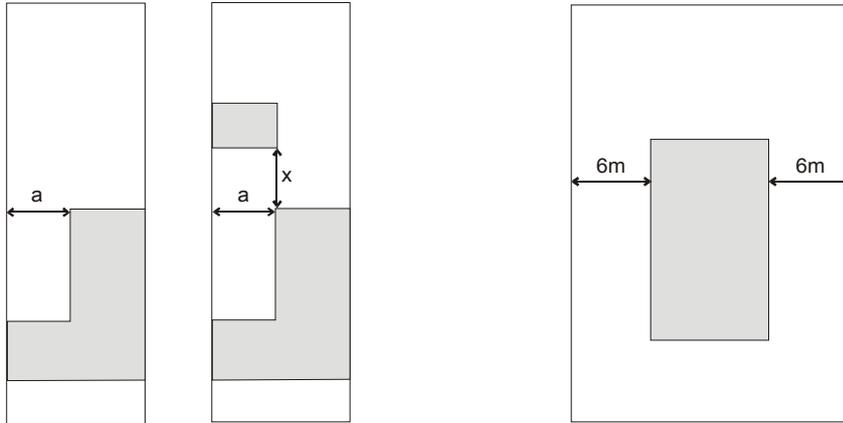
1. el espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales
2. los retiros de frente obligatorios o voluntarios
3. el espacio no ocupado del Centro Libre de Manzana
4. los retiros laterales conectados directamente con la vía pública y el centro de manzana.
5. los patios asimilables a espacio urbano correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificadas dentro de la misma parcela.

En todos los casos el lado mínimo o distancia mínima de los espacios asimilables a espacio urbano será 3.00 m.

Retiros laterales conectados directamente con la vía pública y el centro de manzana.



Retiros laterales conectados directamente con la vía pública y el centro de manzana.



$x \geq a$ mínimo

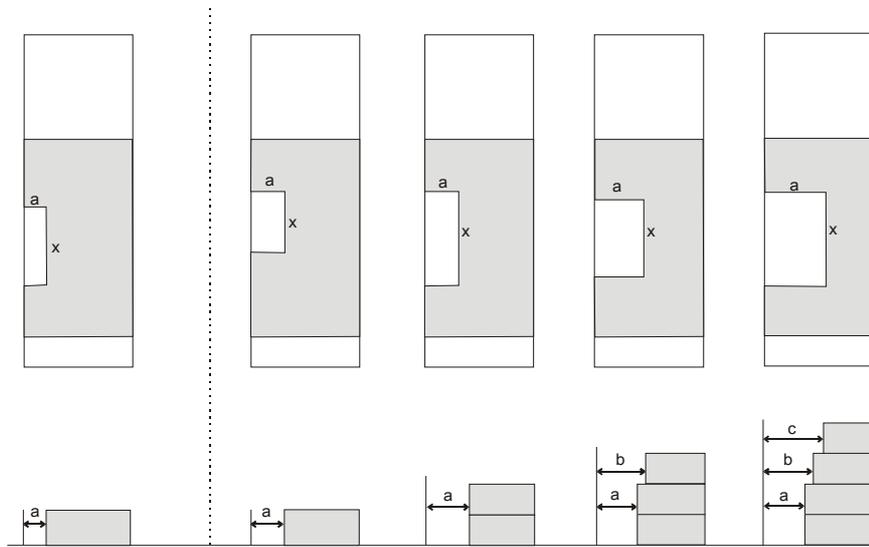
TORRE:

Lateral: min. 6m por sobre basamento

Frente: min. 3m por sobre basamento

Fondo: según afectación a CLM

Los patios asimilables a espacio urbano correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.



Para parcelas ≤ 8.66 de ancho:
Solo para Planta Baja:

a min. = 2.50m
sup min.: 18m²

Planta Baja:

a min. = 3m
sup min. = 18m²

2 Plantas:

a min. = 3.0m
sup min = 24m²

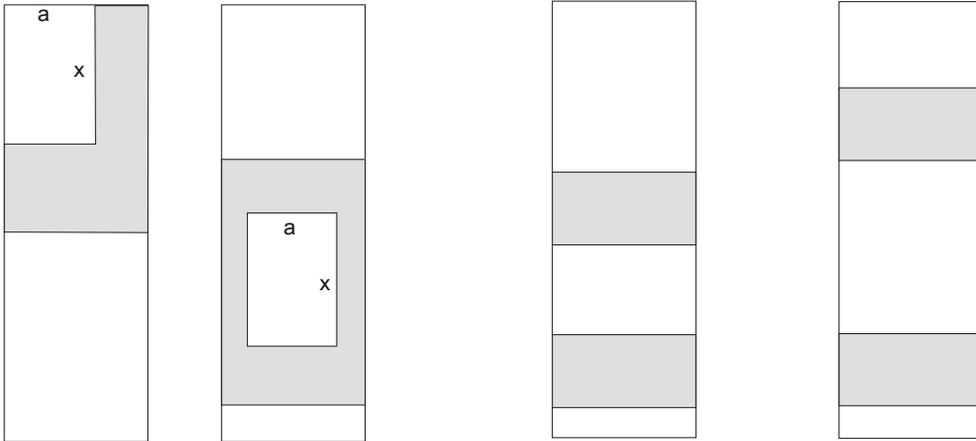
3 Plantas:

a min. = 3.0m
b min. = 4.5m
sup min = 30m²

4 o + Plantas:

a min. = 3.0m
b min. = 4.5m
c min. = 6.0m
4 Niveles: sup min = 36m²
x min. = 6.0m
Por cada nivel+: x = 0.5m

Los patios asimilables a espacio urbano correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificadas dentro de la misma parcela.



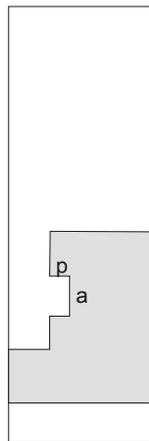
Separación entre cuerpos

Hasta 3 plantas
min. = 6m

Más de 3 plantas
0.50m + por planta
máximo exigible =12m

Patios apendiculares a Espacio Urbano

Son los patios generados por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.



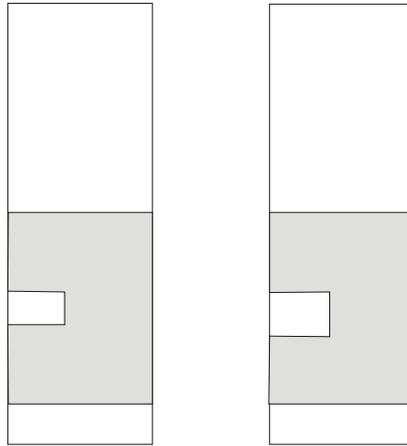
Relación ancho (a) - profundidad (p) =

$$a \geq 2 p$$

$$a \text{ min.} \geq 3m$$

Patios Internos

Son los patios correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela que provean las condiciones de iluminación y ventilación en locales de Clase II.



Hasta 2 niveles
lado min. = 2.50m
sup min. = 10m²

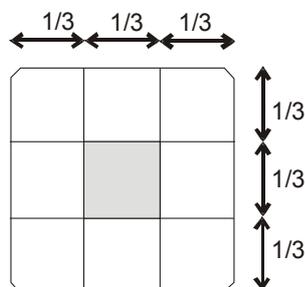
Más de 2 niveles
lado min. = 3.0m
sup min. = 12m²

Centro libre de manzana

Se denomina así a la superficie no edificable del terreno destinada predominantemente a espacio verde libre y suelo absorbente, comprendida entre los frentes internos de las edificaciones.

La conformación del centro libre en las manzanas cuadrangulares será un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las Líneas Municipales a una distancia igual a un tercio ($1/3$) de Líneas Municipales opuestas de la manzana.

Para la conformación del CLM, la distancia mínima requerida a eje divisorio de fondo de parcela será de 3.00 m, según lo especificado como lado mínimo de los espacios asimilables a Espacio Urbano.



Las especificaciones antes expuestas no regirán en los siguientes casos:

- Cuando en manzanas cuadrangulares la semisuma de dos de sus lados opuestos resulte inferior a 62 m.

- Cuando la superficie de la manzana sea inferior a 5000 m²
- Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados
- Cuando la manzana tenga algún lado curvo.

En tales casos la Autoridad de Aplicación establecerá mediante acto administrativo, el centro libre de manzana correspondiente para toda la manzana ante la primera solicitud de permiso de obra o registro de planos presentada por un propietario, garantizando a las parcelas una banda edificable mínima de 16 m.

Ocupación del Centro Libre de Manzana

Se permitirá la ocupación del centro libre de manzana únicamente para el uso residencial con edificaciones complementarias de la edificación principal, a saber: garajes, cocheras, lavaderos, áreas de servicios, quinchos y depósitos para usos domésticos. Estos locales se materializarán con cubiertas no accesibles con pendiente, según las proporciones especificadas en el siguiente Cuadro.

Superficie del Lote m ²	Superficie máxima de ocupación del CLM	Altura máxima
Hasta 300	25 m ²	3,50 m
De 301 a 500	30 m ²	3,50 m
De 501 a 800	35 m ²	3,50 m
Desde 801	40 m ²	3,50 m

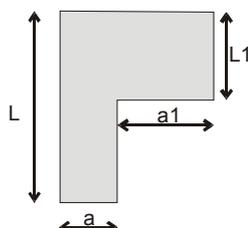
En el caso de que el Centro Libre de Manzana se materialice con la distancia mínima a eje divisorio de fondo de parcela, es decir 3m. no se permitirá su ocupación con ningún tipo de edificación.

En todos los casos deberá mantenerse como terreno absorbente una superficie no inferior al 50% de la superficie destinada a centro libre de manzana

Conformación de centro libre de manzana para parcelas internas

Se considera parcela interna cuando se cumple con la siguiente relación

$$a \text{ es } \leq 5m \geq \text{ siendo } a \leq a1.$$



$L1 \leq 10m$: no se requiere conformar el centro libre de manzana

$L1 > 10m$: para la conformación del centro libre de manzana se requerirá el cumplimiento de la distancia mínima a la línea divisoria de fondo de parcela = 3m

Conformación de centro libre de manzana en parcelas con frente a dos o más calles

La Autoridad de Aplicación resolverá en cada caso, con la presentación del anteproyecto de la propuesta de conformación del Centro Libre de Manzana.

Cercos Divisorios sobre Centro Libre de Manzana

Con respecto a la materialización de cercos sobre los ejes divisorios en el centro libre de manzana, la altura máxima admisible será de 3 m.

5.4 NORMAS DE HABITABILIDAD

Clasificación de locales según destino

Los locales en general se clasifican según su destino en las siguientes clases:

	Clase 1	Clase 2	Clase 3	
			No se exige ventilación ni iluminación directa	Deben ventilar al exterior y la ventilación puede ser por conducto
Locales	Dormitorio, Dormitorio de servicio, Comedor Diario, Sala de Estar / Living, Biblioteca, Estudio, Oficina, Escritorio, Local para comercio y / o trabajo, Vestuario Colectivo, Gimnasio y todo otro local habitable y/o de trabajo no clasificado de otro modo en este código	Cocina, Lavadero, Cuarto de Planchar, Sala de Espera, Depósito de vivienda individual. Biblioteca privada, cuarto de juegos, estar íntimo.	Cuartos de vestir y anexos, Guardarropa, Pasillo, Despensa	Baños y Toiletttes. Lavadero -

Se clasificará por analogía cualquier local no incluido en la clasificación anterior.

El uso de cada local es el que resulte de su ubicación y dimensiones, independientemente del que se consigna en forma arbitraria en los planos, la Autoridad de Aplicación podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio y podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura.

5.5 SALIENTES SOBRE ESPACIO URBANO

Cuerpos salientes y balcones

Podrán sobresalir cuerpos cerrados y balcones sobre espacio urbano hasta una distancia de 1.00m a contar desde la Línea Municipal y desde una altura de 2,80m medidos desde la cota de parcela.

Cuerpos salientes sobre Línea Municipal de Esquina

Las edificaciones en planta alta sobre la Línea Municipal de Esquina podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 1.00m, sobre dicha línea y desde una altura de 2.80m medidos desde la cota de parcela. No se admitirá el emplazamiento de elemento estructural alguno para soportar la saliente.

Marquesinas

Se define como marquesina a aquel elemento en voladizo y no transitable destinado a cubrir puertas escalinatas de acceso vidrieras o aventanamientos. Se admitirán únicamente con relación a la ubicación de los vanos y podrán sobresalir hasta una distancia de 1.00m a contar desde la Línea Municipal y desde una altura de 2,80 m a contar desde la cota de parcela.

5.6 NORMAS COMUNES A TODAS LAS AREAS DESCUBIERTAS

Forma de medir las áreas descubiertas

- Las dimensiones de las áreas descubiertas, se determinan incluyendo la proyección horizontal de los voladizos de saliente menor que 0,60 m.
- En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera a la de otra parcela, la medida se tomará desde el eje divisorio entre las mismas.
- Cuando en un área descubierta se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie de la primera la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2,60 m sobre el solado del área descubierta

Forma de medir el arranque de las áreas descubiertas

- El arranque del espacio urbano es un plano horizontal virtual al nivel de la cota de la parcela, que será fijada por la Autoridad de Aplicación. La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.
- El arranque de las áreas descubiertas, entre volúmenes edificados dentro de la misma parcela, es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del mismo.
- Podrán admitirse retiros escalonados de las distintas plantas a los efectos de cumplir con las dimensiones mínimas de las áreas descubiertas

Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas

Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios interiores, no podrán cubrirse con elementos fijos. Sólo se permitirá la colocación de elementos plegables.

5.7 NORMAS DE PROCEDIMIENTO PARA SITUACIONES PARTICULARES

Refacciones sobre calles con Línea de Edificación Particularizada

Cuando se realicen refacciones en edificios situados sobre calles previstas para ensanchar, se permitirá conservar la actual línea municipal únicamente en los siguientes casos que se consideran refacciones menores, tales como cambio de revoques y / o pinturas de fachadas y / o cambio de aberturas en fachadas, sin aumento de sus dimensiones que obliguen a reforzar la estructura.

En todos los demás casos se considerará que se trata de refacciones mayores y por lo tanto sujetas a cumplir con el retiro de la línea municipal que corresponda por ensanche de calle. Se podrá admitir la excepción a esta normativa cuando el propietario renuncie al mayor valor de las obras. En el momento de la solicitud del permiso deberá dejar constancia de la renuncia en el Registro de la Propiedad, trámite que será previo al municipal.

Refacciones en edificios que no respetan la formación de la línea municipal de esquina reglamentaria.

La Línea Municipal de Esquina se formará, en todos los casos, según lo especificado en el Capítulo 3 de este Código. En caso de refacciones de edificios que no cumplan con la formación la línea municipal de esquina reglamentaria, solo se admitirán aquellas consideradas menores, sin obligación de rectificarlas.

Discriminación de los Factores de ocupación para edificaciones afectadas al Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 13512.

En los casos de edificios afectados a este régimen, en los cuales no se hayan saturado los indicadores correspondientes a FOS y /o FOT y /o densidad, el remanente de los mismos se discriminará para cada unidad funcional integrante del condominio según lo siguiente:

1. Se efectuará el prorrateo entre las unidades funcionales en función de las superficies propias y comunes, cubiertas y semicubiertas de cada una.
2. Se multiplicará la superficie del terreno por el indicador del cual se trate, y se tomará, de este resultado, el porcentaje del prorrateo antes indicado para cada unidad funcional. Esta operación dará como resultado los máximos FOS y FOT y densidad, admisibles para cada unidad en función de los indicadores.
3. Para obtener el remanente que corresponda a cada una, se la restará de la superficie cubierta y semicubierta y, de la densidad existente en cada una. Para la materialización de la capacidad remanente asignada a cada una de las unidades funcionales se deberá incorporar la autorización expresa del Consorcio, certificada ante Escribano o Registro Público, en el expediente de construcción.
4. La localización de usos condicionados en Planta Baja de edificios encuadrados en este Régimen deberá estar autorizada por el Reglamento de Copropiedad. En el caso de no estar autorizada deberá presentarse el consentimiento expreso del Consorcio certificado ante Escribano o Registro Público.

Edificios no Conformes

Se denomina edificio no conforme a todo edificio que tenga planos aprobados o empadronados o toda otra documentación que permita certificar su existencia anterior al 21/12/81. Los edificios no conformes se regirán por las siguientes disposiciones

Con relación a la intensidad de ocupación:

- En el caso de edificaciones que superen el FOT establecido para su zona, se podrán autorizar modificaciones que no impliquen incremento de ninguno de los indicadores urbanísticos, pero involucren el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad.
- En el caso de edificaciones que superen el FOS pero no el FOT establecidos para su zona, se podrán autorizar ampliaciones de la superficie cubierta hasta usufructuar el total del FOT, siempre que la superficie proyectada para la ampliación cumpla con los valores de FOS admitidos.

Con relación a los espacios para estacionamiento y carga y descarga:

- En el caso de edificaciones existentes que no cumplan con los requerimientos de estacionamiento y carga y descarga establecidos para la actividad que desarrollan, sólo se aceptará la realización de ampliaciones o la habilitación de nuevos usos, cuando se optimicen las superficies requeridas, previa autorización de la Autoridad de Aplicación.

Con relación a los daños en edificio no conforme

- Cuando un edificio no conforme fuera dañado por cualquier causa en el 75% o más de su superficie cubierta, sólo se permitirá la reconstrucción de la edificación conforme a los indicadores de FOS y FOT correspondientes a la zona donde se encuentre localizada. La determinación del porcentaje del daño será efectuada por los organismos técnicos de la Municipalidad. En caso que el porcentaje destruido fuera inferior al indicado, la reconstrucción del edificio podrá ajustarse a los planos originales, previa aprobación de la Autoridad de Aplicación.

La Autoridad de Aplicación podrá solicitar la realización de Estudios de Impacto Urbano Ambiental en los casos que considere necesario.