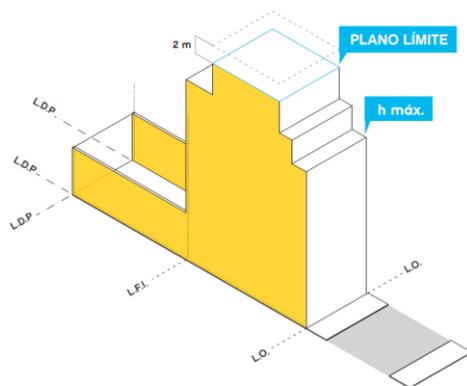


## 6.5. Tipologías Edilicias

La Tipología Edilicias se clasifican en Entre Medianeras, Perímetro Libre y Perímetro Semi Libre.

### 6.5.1. Edificios entre Medianeras

En los Edificios entre Medianeras se deberá completar la edificación entre las Líneas Divisorias Laterales de Parcela, sea en la L.O. o en la L.E. o en la L.O.E.



### 6.5.2. Edificios de Perímetro Libre

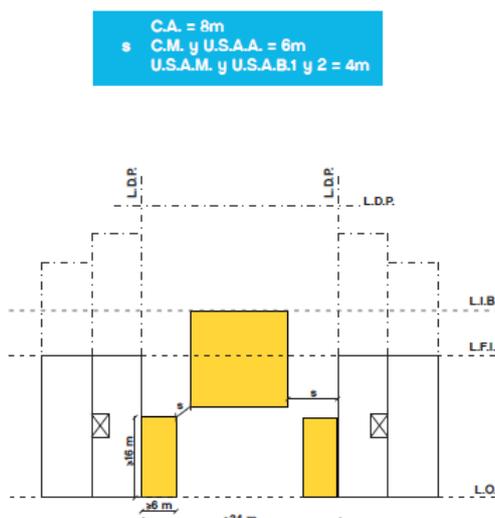
Los Edificios de Perímetro Libre deberán ejecutar sus paramentos retirados de las Líneas Divisorias de la Parcela.

#### 6.5.2.1. Ubicación de Edificios de Perímetro Libre

Se podrán ubicar Edificios de Perímetro Libre en los siguientes casos:

- a) En U.S.A.B 1 y 2 y U.S.A.M de acuerdo a la normativa específica de cada unidad, según el artículo 6.2.
- b) Cuando la parcela sea lindera por ambos lados con Edificios de Perímetro Libre o espacio urbano de Edificios de Perímetro SemiLibre.
- c) En los Corredores Altos, Corredores Medios y U.S.A.A, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - c1) El frente mínimo de parcela sea: treinta y cuatro (34) metros en parcelas ubicadas a mitad de cuadra; treinta y cuatro (34) metros en el frente ubicado sobre el Corredor en parcelas ubicadas en esquina; treinta (30) metros en parcelas linderas por ambos lados con Edificios de Perímetro Libre o espacio urbano de Edificios de Perímetro SemiLibre.

c2) Generen diferentes volúmenes dentro de la misma parcela, mediante combinación tipológica con Edificios de Perímetro SemiLibre.



#### 6.5.2.1.1. Edificabilidad de Edificios de Perímetro Libre

Cuando se ejecuten Edificios de Perímetro Libre se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- La capacidad constructiva máxima será la que surja de multiplicar la superficie de la banda edificable correspondiente a la parcela por la cantidad de pisos previstos para edificios entre medianeras en cada Unidad de Edificabilidad.
- La banda edificable de los Edificios de Perímetro libre estará conformada por la L.O. y la L.I.B.
- La altura de los Edificios de Perímetro Libre no podrá superar en ningún caso el plano límite de la tipología de edificio entre medianeras según artículo 6.2 para cada unidad de Edificabilidad.
- La altura de los Edificios de Perímetro Semilibre estará definida por la altura del edificio lindero, siempre y cuando este supere la altura de las Unidades de Edificabilidad, en caso contrario la altura es fija y corresponde a la altura del artículo 6.2.
- Si en los edificios linderos existieran patios de iluminación y ventilación, la nueva construcción podrá edificarse hasta el inicio de este patio o abrir uno propio de lado mínimo dos (2) metros coincidente con el existente lindero. A este patio no podrán iluminar ni ventilar locales, de conformidad a la normativa de edificación.
- Los Edificios de Perímetro Libre en parcelas flanqueadas por Edificios de Perímetro Libre existentes deberán guardar una separación mínima de las L.D.P. equivalente las establecidas en el artículo 6.5.3. El retiro de frente y la profundidad serán el promedio de los retiros y profundidades respectivas de los Edificios de Perímetro Libre linderos.

#### 6.5.2.1.2. Planos Límite

Los edificios de perímetro semilibre se rigen por las reglas generales según el artículo 6.3.

### 6.5.2.1.3. Indicadores de Constructibilidad

Se establecen las siguientes separaciones mínimas a los ejes medianeros y a los volúmenes construidos entre sí, según los siguientes indicadores:

- C.A. = 8 metros
- C.M. y U.S.A.A. = 6 metros
- U.S.A.M. Y U.S.A.B 1 y 2 = cuatro (4) metros

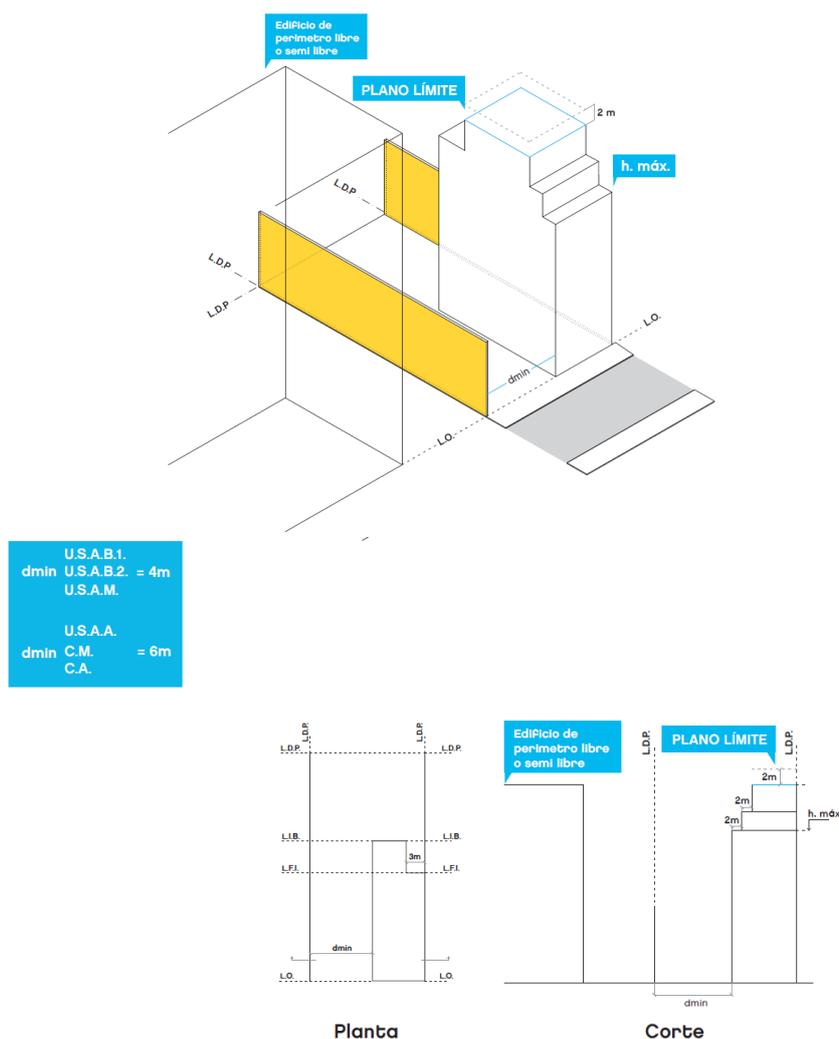
Los vacíos generados deberán estar vinculados a Espacio Urbano.

### 6.5.3. Edificios de Perímetro Semilibre

Los Edificios de Perímetro Semilibre deberán ejecutar uno de sus paramentos perimetrales apoyados sobre línea divisoria lateral de la parcela.

Sólo serán admitidos cuando su espacio urbano linde con el espacio urbano de otro edificio de Perímetro Libre o Semilibre o espacio público, salvo en el caso de las U.S.A.B. 1 y 2 y U.S.A.M. en que se admite también lindero a edificios Entre Medianeras.

El Espacio Urbano conformado deberá tener un lado mínimo de cuatro (4) metros para los U.S.A.B.1, U.S.A.B.2 y U.S.A.M.; y seis (6) metros para U.S.A.A., C.M. y C.A.



### 6.5.3.1. Disposiciones particulares

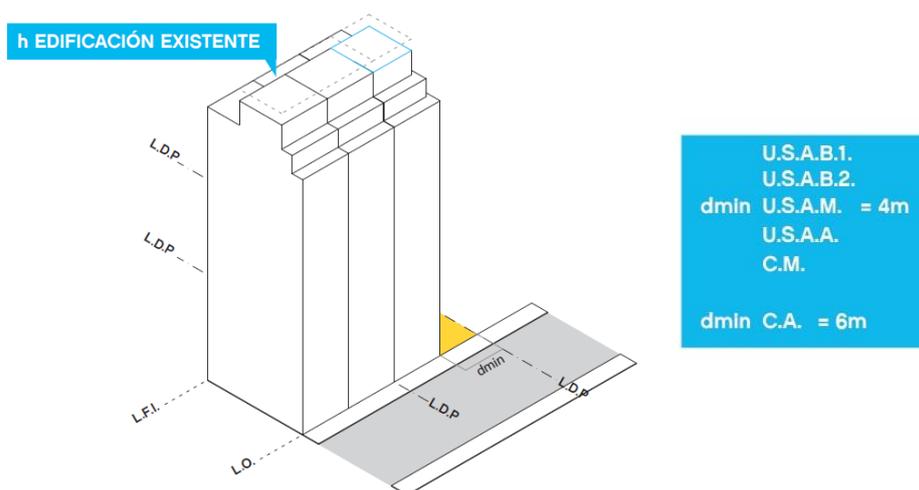
a) Si el edificio se adosa a un edificio lindero existente el cual supere la altura máxima para la Unidad de Edificabilidad según el artículo 6.2, su altura estará determinada por un plano límite horizontal coincidente con la altura del muro divisorio al que se adosa y la ocupación de la banda edificable no podrá sobrepasar la del edificio lindero existente.

b) Si el edificio no se adosa a un edificio lindero existente, su altura y ocupación de la banda edificable estará determinada por las normas generales del artículo 6.2.

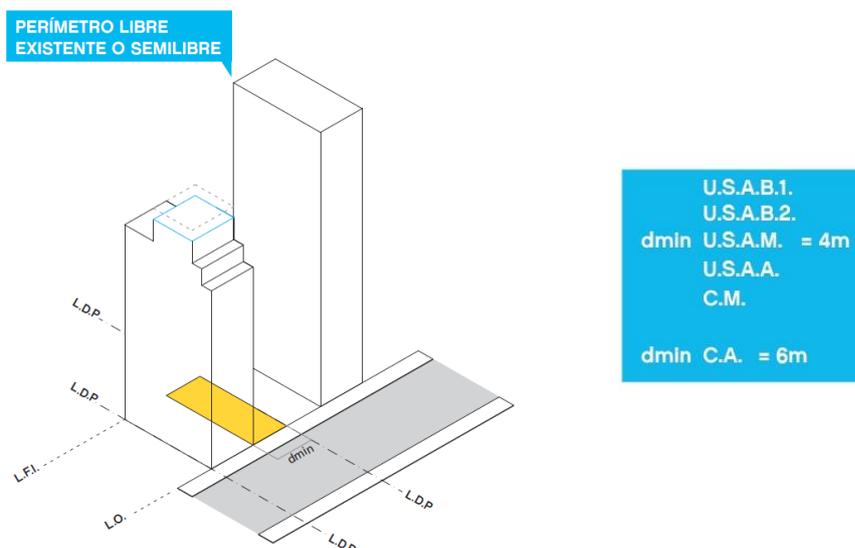
c) Si el edificio se adosa en forma parcial a un edificio lindero existente, su altura y ocupación de la banda edificable estará determinada conforme lo establecido por el inciso a) en la porción adosada a muro divisorio existente y por el inciso b) en la porción no adosada.

d) Respecto del paramento en que no se adose el edificio, la edificación dejará una distancia mínima de cuatro (4) metros desde la L.D.P.

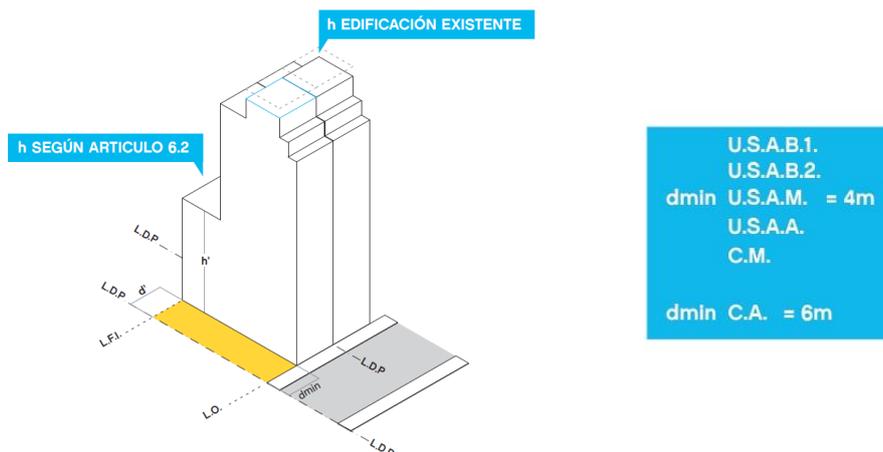
#### Caso A



#### Caso B



## Caso C



#### 6.5.4. Combinación de tipologías edilicias

Se autoriza la combinación de tipologías edilicias dentro de una misma parcela de acuerdo a las normas específicas de cada Unidad de Edificabilidad.

#### 6.5.5. Completamiento de Tejido o Edificabilidad

Se permite el completamiento de tejido o edificabilidad cuando la altura de alguno de los edificios linderos supere la altura máxima de la parcela a edificar.

El edificio se adosará equiparando los niveles de techos y terrazas con los niveles correspondientes del edificio lindero, en sus alturas sobre L.O. y en las de cada uno de sus retiros, en forma independiente de las alturas que tengan los parapetos o muros medianeros entre los volúmenes a adosar.

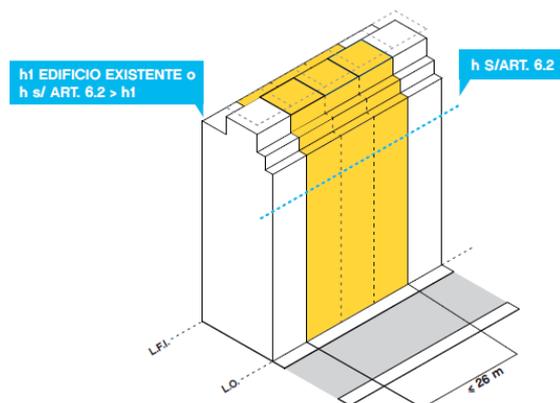
En todos los casos de completamiento de tejido o edificabilidad en los cuales exista una diferencia de altura, el volumen más alto deberá dar cumplimiento a las normas sobre fachadas también en su cara lateral o perpendicular a la L.O.

El nuevo edificio deberá adosarse en toda su extensión, sin perjuicio del cumplimiento de las dimensiones del Espacio Urbano exigibles. Las Áreas de Protección Histórica y las Urbanizaciones Determinadas se rigen por sus normas especiales.

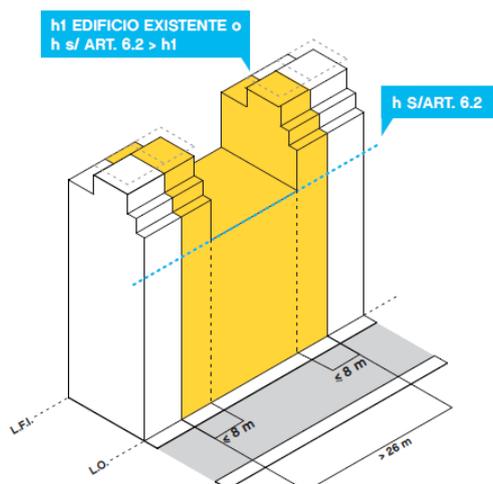
### 6.5.5.1. Parcelas Flanqueadas por Edificios de Igual Altura (Tipo A)

En parcelas flanqueadas por edificios de igual altura se permite el completamiento de tejido en U.S.A.M., U.S.A.A., C.M. y C.A. de conformidad a las siguientes reglas:

A1) En el caso de una o más parcelas flanqueadas por edificios de igual altura cuya distancia entre los edificios existentes sobre la L.O. sea menor o igual a veintiséis (26) metros, aquellas podrán completar la edificabilidad igualando la altura del edificio a construir con la altura de los edificios materializados.



A2) En el caso de una o más parcelas flanqueadas por edificios de igual altura cuya distancia entre los edificios existentes sobre la L.O. sea mayor a veintiséis (26) metros, aquellas podrán completar la edificabilidad equiparando la altura de los edificios linderos hasta un máximo de ocho (8) metros desde la L.D.P. en el resto de la parcela se edificará la altura correspondiente a la Unidad según el artículo 6.2. Se considerarán alturas iguales cuando entre los dos edificios no exista una diferencia mayor a un metro con cuarenta centímetros (1,40 metros).



### 6.5.5.2. Parcelas Flanqueadas por Edificios de Distintas Alturas (Tipo B)

En parcelas flanqueadas por edificios de distinta altura en U.S.A.M., U.S.A.A., C.M. y C.A. se permite el completamiento de tejido B1, B2 y B3.

En parcelas flanqueadas por edificios de distinta altura en U.S.A.B.1 y U.S.A.B.2 se permite el completamiento de tejido B1 y B2.

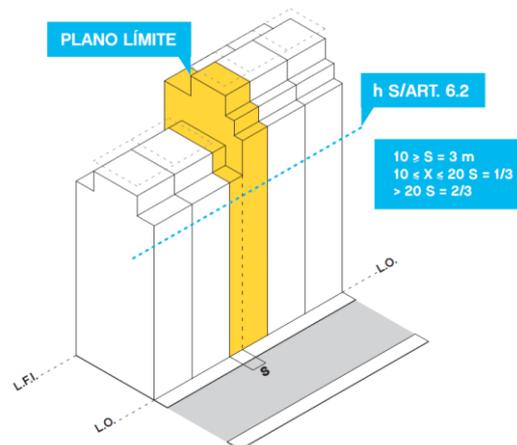
El completamiento de tejido se da de acuerdo a las siguientes reglas:

B1) En parcelas menores o iguales a diez (10) metros, deberá materializarse la menor altura en un mínimo de tres (3) metros de frente y contrafrente sobre la L.O. y L.F.I. o L.I.B según corresponda.

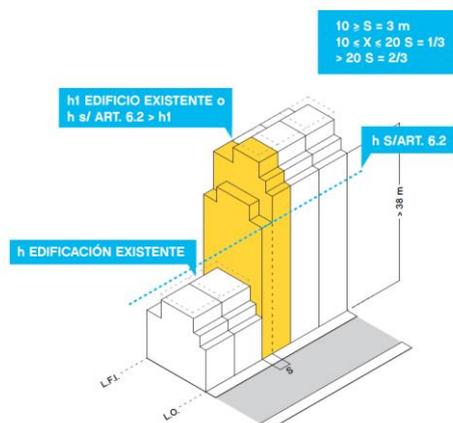
En parcelas con frente mayor a diez (10) metros y menor o igual a veinte (20) metros, se materializará la mayor altura con un frente y contrafrente máximo de  $2/3$  del frente sobre la L.O. y L.F.I. o L.I.B según corresponda.

En las parcelas con frente mayor a veinte (20) metros, podrá materializarse la mayor altura con un frente y contrafrente máximo de  $1/3$  del frente sobre la L.O. y L.F.I. o L.I.B según corresponda.

En el caso que se trate de parcelas ubicadas en U.S.A.B 1 o U.S.A.B. 2 se podrá completar el tejido adosándose al edificio lindero de mayor altura hasta alcanzar como máximo una altura del doble de la Unidad de Edificabilidad correspondiente. La mayor altura podrá materializarse hasta un máximo de cinco (5) metros sobre el frente.

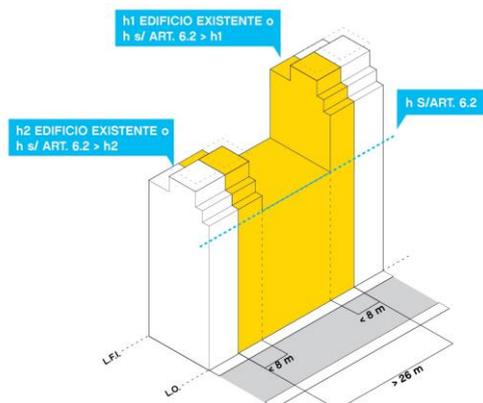


B2) La altura menor será coincidente con la del edificio lindero más bajo cuando éste supera la altura de la parcela (B1) o será coincidente con la altura máxima admitida (B2).



B3) En el caso de una o más parcelas flanqueadas por edificios de diferente altura cuya distancia entre los edificios existentes sobre la L.O. sea mayor a veintiséis (26) metros, aquellas podrán completar la edificabilidad equiparando la altura de los edificios linderos hasta un máximo de ocho (8) metros desde la L.D.P. en el resto de la parcela se edificará la altura correspondiente a la Unidad según el artículo 6.2.

Se considerarán alturas diferentes cuando entre los dos edificios exista una diferencia mayor a un metro con cuarenta centímetros (1,40 metros).



### 6.5.5.3. Parcelas en Esquina

En parcelas de esquina en las cuales alguno de sus linderos supere la altura máxima para la Unidad según el artículo 6.2, podrá materializarse esta mayor altura adosándose a la medianera, dejando una separación mínima de tres (3) metros del L.D.P. de la edificación más baja.

En el caso de parcelas de esquina cuyo frente lindero a la edificación de mayor altura sea mayor

o igual a veintiséis (26) metros, la mayor altura solo podrá materializarse hasta una separación máxima de ocho (8) metros desde la L.D.P.

## 6.6. Regulación de Subsuelos

Se podrán edificar subsuelos hasta la L.I.B.

