**ORDENANZA N° 10337/06**

**ARTICULO 1°:** MODIFÍCANSE parcialmente las Ordenanzas de Zonificación según Usos N° 4545/79 y su modificación N° 4930/83, en los artículos e incisos que se especifican a continuación:

Artículo 8°, Artículo 13°, Artículo 16°, Artículo 17°, Artículo 18°, Artículo 23°, Artículo 24°, Artículo 25°, Artículo 39°, Artículo 40°, Artículo 41°, Artículo 42°, Artículo 44°, Artículo 46°, Artículo 47°, Artículo 48°, Artículo 54°, Artículo 61°, Artículo 68°, en el Anexo I, el inciso 1.1, inciso 1.4, inciso 1.5, inciso 1.6, inciso 1.8, inciso 2.1, inciso 2.5; y el Artículo 8° dela Ordenanza N° 6085/88, introducido por la Ordenanza N° 9930/04.

**ARTICULO 2°:** MODIFÍCASE el Artículo 8° de la Ordenanza 4545/79, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 8°:

1. Para la aplicación del Factor de Ocupación Total (FOT) en el cómputo de la superficie cubierta no se incluirá:
2. La que se halle por debajo del nivel del predio, ni las construcciones en semi-sótano cuando la altura que emerja del nivel del predio no supere la tercera parte de la altura interior del referido semi-sótano, siempre y cuando el uso del local se destine exclusivamente a salas de máquinas, cocheras, bauleras y espacios de esparcimiento y recreación de uso exclusivo de los habitantes del edificio. En caso de otros destinos, el local será computado en el FOT;
3. La vivienda del portero o encargado, a condición que se ubique en una planta separada d las demás plantas donde se localicen los departamentos, y que conforme una unidad funcional de propiedad del consorcio de propietarios;
4. Lo construido por encima del nivel de azotea, entendiéndose como tal la cubierta del último piso, cuando los locales se destinen a instalaciones complementarias del edificio, tanque, sala de máquinas, lavaderos colectivos, bauleras y espacios de esparcimiento y recreación de uso exclusivo de los habitantes del edificio y que sean de propiedad común del consorcio de propietarios;
5. Los espacios comunes destinados a la circulación horizontal y vertical del edificio; Las plantas bajas libres, considerando como tal a la superficie del edificio ubicada en la planta baja, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituyan ningún tipo de local habitable, destinado exclusivamente a hall de acceso, caja de ascensores y escalera, siempre que su superficie no supere el 50% de la superficie total considerada para el cálculo del FOS; la superficie semicubierta restante debe ser libre o destinada al paso peatonal y vehicular;
6. Los balcones abiertos en por lo menos tres de sus lados, siempre que su superficie no supere el 15% de la superficie de uso propio de la unidad funcional a la que pertenece. Si está cerrado en dos de sus lados se lo calcula como semicubierto y en tres de sus lados se lo considera cubierto para el cálculo del FOT. Se establece la prohibición de cierre y/o cambio de destino de los espacios aprobados como balcones.
7. Para la aplicación del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) en el cómputo de la superficie cubierta no se incluirá:
8. La que se halle por debajo del nivel del predio, ni las construcciones en semi-sótano cuando la altura que emerja del niel del predio no supere la tercera parte de la altura interior del referido semi-sótano;
9. La proyección de los balcones que cumplan con las condiciones del inciso a.6 para no ser considerados en el FOT.”

**ARTICULO 3°:** MODIFÍCASE el Artículo 13° de la Ordenanza 4545/79, modificado por la Ordenanza 4930/83, el que quedará redactado del siguiente modo:

“ARTÍCULO 13°:

1. Zonas comerciales C1, C2, C3, C4, CL y CL-1:
Toda edificación que supere los 10 m (diez metros) de altura debe guardar un retiro mínimo de 3 m (tres metros) de la Línea Municipal a partir de los 7 m (siete metros) de altura.
2. Zonas Residenciales R1 y R1-2:
Toda edificación que supere los 10 m (diez metros) de altura debe guardar un retiro mínimo de 3 m (tres metros) de la Línea Municipal en toda la edificación desde el nivel de vereda.
3. Zonas Residenciales Exclusivas y Esparcimiento RE, RE-1, RRE y E:
Toda construcción debe cumplir con un retiro de Línea Municipal de 3 m (tres metros) en toda la edificación desde el nivel de vereda.
4. Aplicación en parcelas de dimensiones reducidas:
En todas las zonas de retiro obligatorio de frente, las parcelas de esquina con un lado de 12 m (doce metros) o menos, quedan afectadas de la siguiente manera:

Retiro sobre el frente menor: el exigido para la zona.
Retiro sobre el frente mayor: 15% de la profundidad de la parcela, con un mínimo obligatorio de 1 m (un metro).

Para toda parcela de profundidad de 20 m (veinte metros) o menos se establece un retiro de frente obligatorio del 15% de la profundidad de la parcela, con un mínimo obligatorio de 1 m (un metro).”

**ARTICULO 4°:** DERÓGASE el Artículo 16° de la Ordenanza 4545/79.

**ARTICULO 5°:** MODIFÍCASE el Artículo 17° de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado del siguiente modo:

“De la cantidad máxima de habitantes para todo el edificio.

ARTÍCULO 17° - La cantidad máxima de personas que pueden habitar cada una de las unidades funcionales que componente un edificio surge de dividir la superficie propia de la unidad funcional por el correspondiente Coeficiente de Hacinamiento.”

**ARTICULO 6°:** MODIFÍCASE el Artículo 18° de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado del siguiente modo:

“ARTÍCULO 18° - Para el cálculo de la cantidad de personas que puedan habitar una unidad funcional o un edificio, se consideran dos personas por dormitorio.”

**ARTICULO 7°:** DERÓGASE el Artículo 23° de la Ordenanza 4545/79.

**ARTICULO 8°:** DERÓGASE el Artículo 24° de la Ordenanza 4545/79.

**ARTICULO 9°:** MODIFÍCASE el Artículo 25° de la Ordenanza 4545/79, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 25° - Los premios sobre el FOT se aplicarán de acuerdo a los lineamientos establecidos en la Ley N° 8912 y decretos reglamentarios.”

**ARTICULO 10°:** MODIFÍCASE el Cuadro de Coeficientes de Hacinamiento del Artículo 39° de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

|  |
| --- |
| COEFICIENTE DE HACINAMIENTO |
| Se denomina Coeficiente de Hacinamiento a la relación entre la Superficie Cubierta de Uso Propio por cada persona que habite la edificación. Son de aplicación en todas las edificaciones que se ejecuten en cualquiera de las zonas, los siguientes Coeficientes de Hacinamiento Mínimos: |
|
|
|
|
|   | Cantidad de ambientes | Personas por dormitorio | Superficie cubierta mínima por persona |
| Residencia Unifamiliar | hasta 2 | 2 | 15 m2 |
| más de 2 | 2 | 12 m2 |
| Residencia Multifamiliar | hasta 2 | 2 | 18 m2 |
| más de 2 | 2 | 14 m2 |
| Comercial y análogos |   |  | 10 m2 |
|   |  |   |
| Otros usos |   |   | A definir según características de cada uso |
|   |   |

**ARTICULO 11°:** MODIFÍCASE el Artículo 40° de la Ordenanza 4545/79, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 40° --
Zona Comercial C1 – Quilmes Centro

1. Característica:
Zona de uso mixto comercial y residencial de alta densidad.
2. Ocupación del suelo:
Densidad neta: 1200 hab/ha
FOS máximo: 0.60
FOT máximo: 3.00 para edificio en torre
. 2.75 para edificio entre medianeras
Altura máxima: 45 m (cuarenta y cinco metros) medidos desde el nivel de vereda. No puede sobrepasarse esta altura con ningún tipo de edificaciones ni instalaciones por restricciones establecidas por la Fuerza Aérea Argentina.
Retiro de frente: Según Artículo 13° de la Ordenanza 4545 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza.
Altura máxima frente a plazas: La altura máxima está determinada por una línea que conforma un ángulo de 30° (treinta grados) desde el centro de la plaza hasta la Línea Municipal de la parcela. Por cada metro de retiro de la edificación respecto de la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa m (un metro), pudiendo escalonarse la edificación a partir del retiro obligatorio. Por encima de este nivel, pueden ubicarse las instalaciones comunes complementarias del edificio como tanque de agua, sala de máquinas, caja de escalera, calderas y antenas.
Patio de manzana: Según el Artículo 9° de la Ordenanza 4545/79.
Destino de la planta baja: La edificación de la planta baja hacia el frente de la parcela debe estar destinada a uso comercial, más los ingresos peatonales y vehiculares al edificio. Quedan exceptuados de esta exigencia las parcelas frentistas a la calle Olavarría entre Mitre y Lavalle, a las calles Olavarría, Humberto 1°, Garibaldi y Videla, todas entre Yrigoyen y Gaboto; y a la calle Gaboto entre Olavarría y Alem, y entre Carlos Morel y Videla.
Tratamiento arquitectónico: Todas las caras de la edificación hacia la vía pública y hacia el espacio libre urbano, y las medianeras que sean visibles desde la vía pública, deben tener un tratamiento arquitectónico con diseño, materiales y terminaciones de las mismas características, calidad y jerarquía que la fachada principal.”

**ARTICULO 12°:** MODIFÍCASE el Artículo 41° de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 41° --
Zona Residencial C2 – Bernal Centro

1. Característica:
Zona de uso mixto comercial y residencial de alta densidad.
2. Ocupación del suelo:
Densidad neta: 1000 hab/ha
FOS máximo: 0.60
FOT máximo: 2.75 para edificio en torre
. 2.50 para edificio entre medianeras
Altura máxima: Dos veces el ancho de la calle, medido entre líneas municipales. Por cada metro de retiro de la edificación respecto a la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa 2 m (dos metros). Por encima de este nivel, pueden ubicarse las instalaciones comunes complementarias del edificio como tanque de agua, sala de máquinas, caja de escalera, calderas y antenas.
Retiro de frente: Según Artículo 13° de la Ordenanza 4545 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza.
Patio de manzana: Según el Artículo 9° de la Ordenanza 4545/79.
Destino de la planta baja: La edificación de la planta baja hacia el frente de la parcela debe estar destinada a uso comercial, más los ingresos peatonales y vehiculares al edificio.
Tratamiento arquitectónico: Todas las caras de la edificación hacia la vía pública y hacia el espacio libre urbano, y las medianeras que sean visibles desde la vía pública, deben tener un tratamiento arquitectónico con diseño, materiales y terminaciones de las mismas características, calidad y jerarquía que la fachada principal.”

**ARTICULO 13°:** MODIFÍCASE el Artículo 42° de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 42° --
Zona Residencial C3 – Don Bosco y Ezpeleta

1. Característica:
Zona de uso mixto comercial y residencial de media densidad.
2. Ocupación del suelo
Densidad neta: 700 hab/ha
FOS máximo: 0.60
FOT máximo: 2.50 para edificio en torre
. 2 para edificio entre medianeras
Altura máxima: Una vez y media el ancho de la calle, medido entre líneas municipales. Por cada metro de retiro de la edificación respecto a la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa 1,5 m (un metro con cincuenta centímetros). Por encima de este nivel, pueden ubicarse las instalaciones comunes complementarias del edificio como tanque de agua, sala de máquinas, caja de escalera, calderas y antenas.
Retiro de frente: Según Artículo 13° de la Ordenanza 4545 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza.
Patio de manzana: Según el Artículo 9° de la Ordenanza 4545/79.
Destino de la planta baja: La edificación de la planta baja hacia el frente de la parcela debe estar destinada a uso comercial, más los ingresos peatonales y vehiculares al edificio.
Tratamiento arquitectónico: Todas las caras de la edificación hacia la vía pública y hacia el espacio libre urbano, y las medianeras que sean visibles desde la vía pública, deben tener un tratamiento arquitectónico con diseño, materiales y terminaciones de las mismas características, calidad y jerarquía que la fachada principal.”

**ARTICULO 14°:** MODIFÍCASE el Artículo 44° de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 44° --
Zona Comercial Lineal CL

1. Característica:
Alineamiento de uso mixto comercial y residencial de media densidad.
2. Ocupación del suelo:
Densidad neta: 600 hab/ha
FOS máximo: 0.6
FOT máximo: 2.0 para edificio en torre
. 1.8 para edificio entre medianeras
Altura máxima: Una vez y media el ancho de la calle, medido entre líneas municipales. Por cada metro de retiro de la edificación respecto a la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa 1,5 m (un metro con cincuenta centímetros). Se establece un tope de 35 m (treinta y cinco metros) de altura de la edificación. Por encima de la altura máxima permitida, pueden ubicarse las instalaciones comunes complementarias del edificio como tanque de agua, sala de máquinas, caja de escalera, calderas y antenas.
La edificación más la totalidad de las instalaciones ubicadas por encima del nivel de azotea, no pueden superar los 45 m (cuarenta y cinco metros) de altura por restricciones establecidas por la Fuerza Aérea Argentina.
Retiro de frente: Según Artículo 13° de la Ordenanza 4545 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza.
Patio de manzana: Según el Artículo 9° de la Ordenanza 4545/79.
Tratamiento arquitectónico: Todas las caras de la edificación hacia la vía pública y hacia el espacio libre urbano, y las medianeras que sean visibles desde la vía pública, deben tener un tratamiento arquitectónico con diseño, materiales y terminaciones de las mismas características, calidad y jerarquía que la fachada principal.”

**ARTICULO 15°:** MODIFÍCASE el Artículo 46° de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 46° --
Zona Residencial R1 – Quilmes

1. Característica:
Zona de uso predominantemente residencial con actividades comerciales compatibles con la vivienda.
2. Ocupación del suelo:
Densidad neta: 600 hab/ha
FOS máximo: 0.6
FOT máximo: 2.0 para edificio en torre
. 1.8 para edificio entre medianeras
Altura máxima: Dos veces el ancho de la calle, medido entre líneas municipales, sin contar la planta baja libre. Por cada metro de retiro de la edificación respecto a la Línea Municipal, a altura permitida se incrementa 2 m (dos metros). Por encima de este nivel, pueden ubicarse las instalaciones comunes complementarias del edificio como tanque de agua, sala de máquinas, caja de escalera, calderas y antenas.
La edificación más la totalidad de las instalaciones ubicadas por encima del nivel de la azotea, no pueden superar los 45 m (cuarenta y cinco metros) de altura por restricciones establecidas por la Fuerza Aérea Argentina.
Altura máxima frente a plazas: La altura máxima está determinada por una línea que conforma un ángulo de 30° (treinta grados) desde el centro de la plaza hasta la Línea Municipal de la parcela. Por cada metro de retiro de la edificación respecto de la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa m (un metro), pudiendo escalonarse la edificación a partir del retiro obligatorio. Por encima de este nivel, pueden ubicarse las instalaciones comunes complementarias del edificio como tanque de agua, sala de máquinas, caja de escalera, calderas y antenas.

Retiro de frente: Según Artículo 13° de la Ordenanza 4545 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza. Esta exigencia no rige para las parcelas frentistas a las calles Sarmiento entre Rivadavia y Garibaldi; Garibaldi entre Mitre y Paz; y Alem entre Sarmiento y Paz, que pueden ejecutarse sobre la línea municipal hasta los 6 m (seis metros) de altura, debiendo retirarse como mínimo 3 m (tres metros) por encima de ese nivel.
Patio de manzana: Según el Artículo 9° de la Ordenanza 4545/79.
Destino de la planta baja: Para toda edificación que supere los 9 m (nueve metros) de altura, se exige planta baja libre, según Artículo 8° de la Ordenanza 4545/79. Esta exigencia no rige para las parcelas frentistas a las calles Sarmiento entre Rivadavia y Garibaldi; Garibaldi entre Mitre y Paz; y Alem entre Sarmiento y Paz, cuya planta baja puede tener destino comercial.
Tratamiento arquitectónico: Todas las caras de la edificación hacia la vía pública y hacia el espacio libre urbano, y las medianeras que sean visibles desde la vía pública, deben tener un tratamiento arquitectónico con diseño, materiales y terminaciones de las mismas características, calidad y jerarquía que la fachada principal.”

**ARTICULO 16°:** MODIFÍCASE el Artículo 47° de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 47° --
Zona Comercial R1-2 – Bernal

1. Característica:
Zona de uso predominantemente residencial con actividades comerciales compatibles con la vivienda.
2. Ocupación del suelo:
Densidad neta: 500 hab/ha
FOS máximo: 0.6
FOT máximo: 1.8
Altura máxima: Una vez y tres cuartos (1,75) el ancho de la calle, medido entre líneas municipales, sin contar la planta baja libre. Por cada metro de retiro de la edificación respecto a la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa 1,75 m (un metro con setenta y cinco centímetros). Por encima de este nivel, pueden ubicarse las instalaciones comunes complementarias del edificio como tanque de agua, sala de máquinas, caja de escalera, calderas y antenas.
Retiro de frente: Según Artículo 13° de la Ordenanza 4545 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza.
Patio de manzana: Según el Artículo 9° de la Ordenanza 4545/79.
Destino de la planta baja: Para toda edificación que supere los 9 m (nueve metros) de altura, se exige planta baja libre, según Artículo 8° dela Ordenanza 4545/79.
Tratamiento arquitectónico: Todas las caras de la edificación hacia la vía pública y hacia el espacio libre urbano, y las medianeras que sean visibles desde la vía pública, deben tener un tratamiento arquitectónico con diseño, materiales y terminaciones de las mismas características, calidad y jerarquía que la fachada principal.”

**ARTICULO 17°:** MODIFÍCASE el Artículo 48° de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 48° --
Zona Comercial R2 – Bernal

1. Característica:
Zona de uso predominantemente residencial con actividades comerciales complementarias.
2. Ocupación del suelo:
Densidad neta: 400 hab/ha
FOS máximo: 0.6
FOT máximo: 1.5
Altura máxima: Una vez y media el ancho de la calle, medido entre líneas municipales, sin contar la planta baja libre. Por cada metro de retiro de la edificación respecto a la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa 1,50 m (un metro con cincuenta centímetros). Por encima de este nivel, pueden ubicarse las instalaciones comunes complementarias del edificio como tanque de agua, sala de máquinas, caja de escalera, calderas y antenas.
Retiro de frente: Según Artículo 13° de la Ordenanza 4545 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza.
Patio de manzana: Según el Artículo 9° de la Ordenanza 4545/79.
Destino de la planta baja: Para toda edificación que supere los 9 m (nueve metros) de altura, se exige planta baja libre, según Artículo 8° dela Ordenanza 4545/79.
Tratamiento arquitectónico: Todas las caras de la edificación hacia la vía pública y hacia el espacio libre urbano, y las medianeras que sean visibles desde la vía pública, deben tener un tratamiento arquitectónico con diseño, materiales y terminaciones de las mismas características, calidad y jerarquía que la fachada principal.”

**ARTICULO 18°:** MODIFÍCASE el Inciso b) del Artículo 54° de la Ordenanza 4545/79 (Zona Residencial Exclusiva RE), al que se incorpora el siguiente texto como sub-inciso 3:

“3. No se admite la ejecución de nuevas construcciones destinadas a uso comercial, ni se admite la conversión a uso comercial de edificaciones con planos aprobados con destino residencial. Esta prohibición no rige en Quilmes para las parcelas frentistas a calle Paz entre Nicolás Videla y Brandsen; calles Alsina, Rivadavia y Alem entre Paz y Cevallos; calle Cevallos entre Alsina y Alem; calle Allison Bell entre Humberto 1° y Olavarría; en Bernal calle Roque Saenz Peña entre Lebensohn y Carabelas. En todas las parcelas mencionadas, cuando se realice el cambio de uso residencial a uso comercial, debe conservarse la edificación existente, guardando sus características arquitectónicas exteriores, conservando el estilo con el que fue ejecutada y respetando el retiro de frente obligatorio.”

**ARTICULO 19°:** MODIFÍCASE el Artículo 61° de la Ordenanza 4545/79, excluyendo de la Zona de Usos Específicos: ZUE el ítem “Correos y Telecomunicaciones.”

**ARTÍCULO 20°:** AGRÉGASE al Artículo 68° de la Ordenanza 4545/79, modificado por la Ordenanza N° 4930/83, el siguiente texto:

RETIROS OBLIGATORIOS DE LA LINEA DE EDIFICACIÓN

|  |  |
| --- | --- |
| Descripción | AFECTACION |
| desde | hasta | tipo | RETIRO Restric. |
| Guido (vereda sudeste) | Mitre  | Lavalle | Restricción | 3 mts. |
| Primera Junta (vereda noroeste) | Moreno | Hipólito Yrigoyen | Restricción | 3 mts. |

**ARTICULO 21°:** CREÁSE la Zona R5, para la que se estableen los siguientes indicadores urbanísticos:

Zona Residencial R5.

1. Característica:
Zona residencial de media densidad con las características establecidas por el Decreto Provincial 27/98.
2. Ocupación del suelo:
La zona toma los indicadores urbanísticos de la Zona Residencial R2.
Retiro de frente mínimo obligatorio: toda edificación debe guardar un retiro mínimo de 6 m (seis metros) de la Línea Municipal.
3. Subdivisión del suelo:
La comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.
4. Uso del suelo:
Residencial multifamiliar, con instalaciones complementarias de recreación y esparcimiento, para uso exclusivo de los propios habitantes del conjunto.
5. Preservación:
Deben preservarse las edificaciones de interés arquitectónico. La forestación existente será motivo de un estudio particularizado para compatibilizar su preservación con el proyecto que se proponga. Previo a toda acción de cambio de uso, subdivisión, demolición o modificación de la situación existente, tanto de las edificaciones como de la forestación, el propietario y un profesional responsable deben presentar anteproyectos e informes para ser evaluados en forma particularizada por la Comisión de Gestión Urbanística.
6. Factibilidad:
Cada proyecto será analizado en particular por la Comisión de Gestión Urbanística.

**ARTÍCULO 22°:** CRÉASE la Zona R6, para la que se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

Zona Residencial R6.

1. Característica:
Zona residencial de baja densidad con las características establecidas por el Decreto Provincial 27/98.
2. Ocupación del suelo:
La zona toma los indicadores urbanísticos de la Zona Residencial Exclusivo RE.
3. Subdivisión del suelo:
Se estipula el número de parcelas en base a un módulo de referencia de 400 m2 (cuatrocientos metros cuadrados) de superficie mínima de terreno por unidad de vivienda.
4. Uso del suelo:
Residencial unifamiliar, con instalaciones complementarias de recreación y esparcimiento, para uso exclusivo de los habitantes del barrio.
5. Preservación:
Deben preservarse las edificaciones de interés arquitectónico. La forestación existente será motivo de un estudio particularizado para compatibilizar su preservación con el proyecto que se proponga. Previo a toda acción de cambio de uso, subdivisión, demolición o modificación de la situación existente, tanto de las edificaciones como de la forestación, el propietario y un profesional responsable deben presentar anteproyectos e informes para ser evaluados en forma particularizada por la Comisión de Gestión Urbanística.
6. Factibilidad:
Cada proyecto será analizado en particular por la Comisión de Gestión Urbanística.

**ARTÍCULO 23°:** CRÉASE la Zona R7, dentro del Área Complementaria para la que se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

Zona Residencial R7

1. Característica:
Clubes de Campo, según Capítulo V de la Ley Provincial N° 8912.
2. Ocupación del suelo:
Según el capítulo V de la Ley Provincial N° 8912.
3. Subdivisión del suelo:
Según el capítulo V de la Ley Provincial N° 8912.
4. Uso del suelo:
Según el capítulo V de la Ley Provincial N° 8912.
5. Preservación:
Deben preservarse las edificaciones de interés arquitectónico. La forestación existente será motivo de un estudio particularizado para compatibilizar su preservación con el proyecto que se proponga. Previo a toda acción de cambio de uso, subdivisión, demolición o modificación de la situación existente, tanto de las edificaciones como de la forestación, el propietario y un profesional responsable deben presentar anteproyectos e informes para ser evaluados en forma particularizada por la Comisión de Gestión Urbanística.
6. Factibilidad:
Cada proyecto será analizado en particular por la Comisión de Gestión Urbanística.

**ARTICULO 24°:** CRÉANSE las Zonas U Urbanizaciones Especiales, con el fin de preservar determinados sitios por construir espacios verdes, áreas de valor ambiental, sitios o edificaciones de interés cultural, histórico o arquitectónico, y/o equipamientos al servicio de la comunidad. Estas zonas requieren de estudios particularizados para cada caso, con intervención de la Comisión de Gestión Urbanística.

**ARTICULO 25°:** CRÉANSE la Zona UP Urbanización Especial de Valor Patrimonial, para la que se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

Zona Urbanización Especial de Valor Patrimonial UP

1. Característica:
Sitios que revisten interés patrimonial, arquitectónico, urbanístico, histórico o cultural para la comunidad y el Municipio.
2. Ocupación del suelo:
La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.
3. Subdivisión del suelo:
La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.
4. Uso del suelo:
La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.
5. Modificaciones:
Toda modificación al uso, ocupación o subdivisión del suelo será estudiada en particular por la Comisión de Gestión Urbanística.

**ARTICULO 26°:** CRÉASE la Zona UV Urbanización Especial de Espacios Verdes, para la que se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

Zona Urbanización Especial de Espacios Verdes UV.

1. Característica:
Espacios verdes de uso público, con fines de descaso, recreación y esparcimiento.
2. Ocupación del suelo:
No se admite en ningún caso la construcción de edificaciones de cualquier tipo, con la única excepción de pequeñas instalaciones destinadas al mantenimiento del espacio verde, las que sólo podrán ser realizadas previa evaluación y autorización de la Comisión de Gestión Urbanística.
3. Subdivisión del suelo:
No se admite ningún caso.
4. Uso del suelo:
Espacio verde público, forestado y parquizado.

**ARTICULO 27°:** CRÉASE la Zona UE Urbanización Especial de Equipamientos, para la que se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

Zona Urbanización Especial de Equipamientos UE.

1. Característica:
Zonas de usos institucionales y servicios a la comunidad: educación, atención d la salud, cultura, recreación y deportes.
2. Ocupación del suelo:
La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.
3. Subdivisión del suelo:
La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.
4. Uso del suelo:
La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.

**ARTICULO 28°:** CRÉASE la Zona UA Urbanización Especial de Interés Ambiental, para la que se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

Zona Urbanización Especial de Interés Ambiental UA.

1. Característica:
Zonas de relleno sanitario destinada a futuros espacios verdes para uso de recreación y esparcimiento público, sujeta a intervenciones y procesos naturales de recuperación ambiental.
2. Ocupación del suelo:
La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.
3. Subdivisión del suelo:
La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.
4. Uso del suelo:
La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.

ARTICULO 29°: MODIFÍCASE el Inciso1.1.b del Anexo I de la Ordenanza 4545/79, agregándose a la Zona C2 las parcelas frentistas a la Avenida San Martín entre 9 de Julio y Castro Barros; y excluyéndose la parcela frentista a la vereda noreste de Avellaneda entre Belgrano y Pringles que se integra a la Zona UP.

**ARTÍCULO 30°:** MODIFÍCASE el Inciso 1.4.a del Anexo I de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

“RE:
1.4.a. – (Quilmes Centro): Eje calle Cevallos desde Alberdi hasta la línea divisoria con el predio cuya nomenclatura catastral es Circunscripción I, Sección M, Fracción I, Parcela 1a; línea divisoria entre los predios cuya nomenclatura catastral es Circunscripción I, Sección M, Fracción I, Parcelas 1a y 2c, y las Manzanas 8, 13, 18 y 23 desde Cevallos hasta Allison Bell; Allison Bell hasta Guido; Guido desde Allison Bell hasta Sarmiento (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R2); Sarmiento desde Guido hasta Garibaldi (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R1); Garibaldi desde Sarmiento a Paz (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R1); Paz desde Garibaldi hasta Nicolás Videla; Nicolás Videla desde Paz hasta Sarmiento; Sarmiento desde Nicolás Videla hasta Alberdi (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R1); Alberdi desde Sarmiento hasta Cevallos (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R2).”

**ARTICULO 31°:** AGRÉGASE el Inciso 1.4.g al Anexo I de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

“RE:
1.4.g. (Bernal): Sector comprendido por Zapiola (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R2); Avenida Dardo Rocha (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R2); Avellaneda (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R2); Maipú (incluidos ambos frentes); 9 de Julio (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL); Belgrano (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL); eje calle Don Bosco; eje calle 26 de Julio.
Se excluyen del sector antes descripto las parcelas frentistas a la calle 9 de Julio entre Maipú y Yapeyú por estar afectadas a Zona R2.”

**ARTICULO 32°:** MODIFÍCASE el Inciso 1.5 del Anexo I de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

“1.5. – Zona Residencial de Alta Densidad: R1, R1-2.

R1:
1.5.a. - Sector comprendido entre calles: Alberdi (incluidos ambos frentes); Sarmiento (incluidos ambos frentes); Alsina (incluidos ambos frentes); General Paz (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona RE); Garibaldi (incluidos ambos frentes); Sarmiento (incluido ambos frentes); Guido (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R2); Mitre (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL); eje calle Leandro N. Alem; eje calle Sarmiento; eje calle Alsina; Mitre (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona C1); Nicolás Videla (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona C1); Avenida Yrigoyen (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL). Se excluyen los sectores afectados a Zonas UP, UV y UE.

1.5.b. – Sector comprendido por Guido (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R2); Avenida Hipólito Yrigoyen desde Guido hasta Brandsen (incluidos ambos frentes); Avenida Hipólito Yrigoyen desde Brandsen hasta Olavarría (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL); Olavarría (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona C1); Mitre (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL).

R1-2:
1.5.c. – Sector comprendido por Avenida San Martín; Lamadrid (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL); Belgrano (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL); Castro Barros (incluidos ambos frentes).”

**ARTICULO 33°:** MODIFÍCASE el Inciso 1.6.a del Anexo I de la Ordenanza 4545/79, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“R2:

1.6.a. – Sector comprendido por calle Neuquén (acceso Sudeste a Capital Federal) desde calle Ayacucho; eje de la Avenida San Martín exceptuando tramos afectados a la Zona Comercial Lineal CL y Comercial de Circuito C3 frente a la estación Don Bosco; calle Lomas de Zamora (ambos frentes); eje Avenida Caseros; límite entre el predio cuya nomenclatura catastrales Circunscripción II, Sección H, Fracción I, Parcelas 1a, 2 y 3, y las manzanas incompletas 7, 16, 26, 36 y 47; eje calle Cramer; eje calle Espora; calle Avellaneda entre Av. San Martín y Belgrano (excluidos ambos frentes por estar afectados a Zonas C2 y UP); Avellaneda entre Belgrano y avenida Dardo Rocha (incluidos ambos frentes); eje avenida Dardo Rocha entre Avellaneda y Comandante Franco; avenida Dardo Rocha entre Comandante Franco y Montevideo (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R4); eje calle Montevideo y eje calle Ayacucho hasta calle Neuquén.

Se incluye en esta zona el predio ocupado por el Policlínico del Vidrio situado frente al último tramo descripto correspondiente a la calle Ayacucho cuya nomenclatura catastral es Circunscripción II, Sección J, Fracción I, Parcela 5b.

También se incluyen en esta Zona R2 las parcelas frentistas a la calle 9 de Julio entre Maipú y Yapeyú; y las parcelas frentistas a la avenida Dardo Rocha entre Avellaneda y Zapiola (vereda noreste).

Se excluyen de esta Zona los predios afectados a Zonas UP, UE y UV.”

**ARTICULO 34°:** AGRÉGASE el Inciso 1.6.j al Anexo de la Ordenanza 4545/79, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“R2:
1.6.j. – Sector comprendido por Belgrano (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL); Lamadrid (incluidos ambos frentes); eje avenida Dardo Rocha; Zapiola (incluidos ambos frentes).”

**ARTICULO 35°:** MODIFÍCASE el Inciso 1.8.c del Anexo I de la Ordenanza 4545/79, excluyendo de la Zona R4 la parcela cuya nomenclatura catastral es Circunscripción I, Sección O, Fracción I, Parcela 12s, delimitada por Dorrego, Mitre, Primera Junta y límite con las parcelas 12r, 12g y 12m.

**ARTICULO 36°:** MODIFÍCASE el Inciso 1.8.e del Anexo I de la Ordenanza 4545/79, excluyendo de la Zona R4 el sector comprendido por eje calle Sargento Cabral, Lamadrid, avenida Dardo Rocha y Zapiola; y el sector comprendido por eje calle Falucho; eje calle Leandro N. Alem; eje calle Sargento Cabral; eje calle Avellaneda; eje avenida Dardo Rocha; eje calle Montevideo. Ambos sectores se incorporan a la zona R2; a excepción de las parcelas frentistas a avenida Dardo Rocha entre calle Comandante Franco y calle Montevideo, que quedan incluidas en la zona R4.

**ARTICULO 37°:** AGRÉGASE el Inciso 1.11 al Anexo I de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

“1.11. - Zona R5:
1.11.a. – Parcela cuya nomenclatura catastral es Circunscripción I, Sección O, Fracción I, Parcela 12s, delimitada por Dorrego, Mitre, Primera Junta y límite con la parcelas 12r, 12g y 12m.”

**ARTICULO 38°:** AGRÉGASE el Inciso 1.12 al Anexo I de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

“1.12. – Zona R6:
1.12.a – Parcelas cuya nomenclatura catastral es Circunscripción I, Sección M, Fracción I, Parcelas 1a y 2c.”

**ARTICULO 39°:** AGRÉGASE el Inciso 1.13 al Anexo I de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

“1.13. – Zona UP:

1.13.a. – (Quilmes Centro) Manzana comprendida por: cale Sarmiento; calle Leandro N. Alem; calle Mitre; calle Rivadavia.

1.13.b. – (Quilmes) Predios comprendidos por: calle Mozart; calle Garay; calle Pringles; límite con la manzana 30; calle Belgrano; calle Guido.

1.13.c. – (Bernal Centro) Predio comprendido por: calle Belgrano; calle Zapiola; calle 26 de Julio; calle Don Bosco.

1.13.d. – (Bernal Centro) Predio cuya nomenclatura catastral es Circunscripción II, Sección K, Fracción 14, Parcela 9a.

1.13.e. – (Don Bosco) Manzana ubicada en el centro de la Avenida Caseros entre calles 205 y 206.”

**ARTICULO 40°:** AGRÉGASE el Inciso 1.14 al Anexo I de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

“1.14 – Zona UV:

1.14.a. – (Quilmes Centro) Manzana comprendida por: calle Sarmiento; calle Rivadavia; calle Mitre; calle Alsina.

1.14.b. – (Quilmes Centro) Manzana comprendida por: calle Lavalle; calle Colón; calle Moreno; calle Conesa.

1.14.c. – (Quilmes Centro) Manzana comprendida por: calle Pringles; calle Olavarría, calle Gral. Paz; calle Humberto 1°.

1.14.d. – (Quilmes Centro) Manzanas comprendidas por: avenida Hipólito Yrigoyen; calle Rivadavia; calle Gaboto; calle Carlos Morel.

1.14.e. – (Bernal y Don Bosco) Predios comprendidos por: calle Uriburu; calle Zapiola; avenida San Martín; y Acceso Sudeste; exceptuando los sectores afectados al uso específico de las vías ferroviarias y las estaciones de Bernal y Don Bosco, y las instalaciones elevadoras de agua ubicadas en la esquina de Avellaneda y San Martín.

1.14.f. – (Bernal) Predio cuya nomenclatura catastral es Circunscripción II, Sección K, Fracción 51, Parcela 6b.

1.14.g. – (Bernal) Manzana comprendida por: calle Belgrano; calle De Pinedo; calle Lavalle; calle Montevideo.

1.14.h. – (Don Bosco) Manzana comprendida por: calle Pringles; calle Chaco; calle Lavalle.

1.14.i. – (Don Bosco) Manzana comprendida por: calle Ciudadela; calle Aguirre; calle Gral. Roca; calle J. B. Justo.

1.14.j. – (Don Bosco) Manzana comprendida por: calle 265; calle Aguirre; calle 263; calle J.B. Justo.”

**ARTICULO 41°:** AGRÉGASE el Inciso 1.15 al Anexo de la Ordenanza 4545/79, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“1.15 – Zona UE:

1.15.a. – (Quilmes Centro) Manzana comprendida por: calle Sarmiento; calle Colón; calle Mitre; calle Conesa.

1.15.b. – (Quilmes Centro) Manzana comprendida por: calle Lavalle; calle Olavarría; calle Moreno; calle Humberto 1°.

1.15.c. – (Don Bosco) Manzana comprendida por: calle Pringles; calle Misiones, calle Belgrano.

1.15.d. – (Don Bosco) Manzana comprendida por: calle Pringles; calle Pampa; calle Maipú.”

**ARTICULO 42°:** MODIFÍCASE el Inciso 2.1 del Anexo I de la Ordenanza 4545/79, excluyendo del mismo el sub-inciso 2.1.a.

**ARTICULO 43°:** MODIFÍCASE el Inciso 2.5 del Anexo I de la Ordenanza 4545/79, excluyendo del mismo el sector comprendido por: la costa del Río de la Plata; calle Espora; traza de la autopista La Plata- Buenos Aires; límite con el Partido de Avellaneda. Este sector pasa a integrar la zona UA.

**ARTICULO 44°:** AGRÉGASE el Inciso 2.8 al Anexo I de la Ordenanza 4545/79, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“2.8. – Zona R7:
2.8.a. – Parcelas cuya nomenclatura catastral es Circunscripción II, Sección G, Fracción I, Parcelas 1ab, 1ad, 1ae y 1af, delimitadas por Autopista La Plata – Buenos Aires; calle Lomas de Zamora; calle 265; límite con el Partido de Avellaneda.”

**ARTICULO 45°:** DECLÁRANSE de “Interés Urbanístico” todos los predios de una superficie igual o mayor a 5.000 m2 (cinco mil metros cuadrados), y todos los proyectos o emprendimientos que impliquen una superficie cubierta construida o a construir de 5.000 m2 (cinco mil metros cuadrados) o más. Previo a toda acción que implique modificaciones en su subdivisión, uso u ocupación, deberá realizarse una presentación ante el Departamento Ejecutivo, solicitando la “Factibilidad” de la modificación que se desea introducir, la que será analizada por La Comisión de Gestión Urbanística. Cuando un proyecto o emprendimiento involucre a más de una parcela, que sumadas abarquen una superficie igual o mayor de 5.000 m2 (cinco mil metros cuadrados), se lo considerará incluido en la presente declaración.

**ARTICULO 46°:** CRÉASE la Comisión de Gestión Urbanística, la que estará integrada por tres (3) representantes del H. Concejo Deliberante y tres (3) profesionales de las oficinas técnicas designados por el Departamento Ejecutivo Municipal, la que tendrá por funciones:

1. Evaluar anteproyectos de todos los emprendimientos y predios declarados de “Interés Urbanístico”.
2. Analizar casos no previstos por las normativas vigentes.
3. Interpretar las normativas urbanísticas cuando se presenten dudas.
4. Estudiar casos especiales de parcelas con salida a dos o más calles con diferente zonificación, parcelas de esquina con frente a calles de diferente ancho y/o distintas exigencias en alguno de los indicadores urbanísticos, y otros casos que requieran estudios particularizados.
5. Analizar la evolución de la ciudad y la sociedad para observar las necesidades de adaptación de las normativas urbanísticas.
6. Estudiar y proponer cambios en la normativa vigente para ser elevados a consideración de los Departamentos Ejecutivo y deliberativo.
7. Analizar y proponer normativas para la preservación del patrimonio histórico, cultural, arquitectónico, urbanístico y ambiental, buscando compensaciones en los indicadores urbanísticos.
8. Convocar a representantes de los colegios profesionales de arquitectura, ingeniería y agrimensura a integrar la Comisión.

Los informes y evaluaciones de la Comisión serán elevados a consideración del H. Concejo Deliberante y/o del Departamento Ejecutivo, según corresponda.

**ARTICULO 47°:** APRUÉBASE el plano de “Delimitación de zonas” que se adjunta a la presente Ordenanza como Anexo I.

**ARTICULO 48°:** INSTÍTUYESE el “Certificado Urbanístico”. A pedido de cualquier interesado, la Oficina de Planeamiento emitirá un certificado que informará los indicadores urbanísticos de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo vigentes al momento de su emisión para una determinada zona o parcela. El documento tendrá un plazo de vigencia de 180 días corridos a partir de la fecha de su emisión. Este certificado será obligatorio para toda operación de compra, venta, alquiler o cesión de una propiedad inmueble, de modo que las partes intervinientes conozcan fehacientemente las normativas vigentes con anterioridad a concretar la operación. El Departamento Ejecutivo reglamentará la forma de instrumentación de este documento.

**ARTICULO 49°:** El incumplimiento de lo establecido por la presente Ordenanza será pasible de las sanciones establecidas por las normativas municipales vigentes y por la Ley Provincial N° 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo.

**ARTICULO 50°:** MODIFÍCASE el Artículo 8° de la Ordenanza N° 6085/88, introducido por la Ordenanza N° 9930/04.

**ARTICULO 51°:** DERÓGASE toda otra norma que se oponga a la presente.

**ARTICULO 52°:** COMUNIQUESE, a quienes corresponda, dése al Registro General y ARCHIVESE.