

ARTICULO 1º.- MODIFICASE el Artículo V.1.3.1. - DETERMINACION DEL ESPACIO LIBRE DEL MACIZO - del Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 2139, del Código de Planeamiento Urbano, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"V.1.3.1. DETERMINACION DEL ESPACIO LIBRE DEL MACIZO:

El porcentaje de espacio libre se distribuirá dentro de cada parcela, en la forma que el proyectista considere más apropiada de acuerdo al proyecto, a las condiciones de habilidad más convenientes y a las existencias, si las hubiera, y según el F.O.S. requerido para cada zonificación en el Capítulo VII - ZONIFICACION - debiéndose mantener en Planta Alta un retiro mínimo de 4 metros desde la Línea Divisoria Contrafrontal. En Planta Baja, sobre el retiro contrafrontal, se permitirá una Altura Máxima de Construcción de 4,80 metros."

ARTICULO 2º.- INCORPORASE el Artículo V.1.3.2. al Capítulo V - NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO - Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 2139 del Código de Planeamiento Urbano, el siguiente texto:

"V.1.3.2. RETIRO CONTRAFRONTAL ENTRE MUROS DIVISORIOS EXISTENTES:

Cuando un predio cuente con dos o más construcciones sobre los ejes divisorios de predios pertenecientes a Parcelas Linderas ya construidas sobre el Retiro Contrafrontal Obligatorio y que cuenten éstas con una altura superior a la permitida (4,80 metros), se permitirá construir sobre la superficie establecida para este retiro superponiendo su propio muro divisorio con los existentes, hasta una altura máxima de 7,20 metros y hasta una superficie que no supere el 50% de la superficie requerida como Retiro Contrafrontal en Planta Alta.

El presente Artículo será de aplicación para las zonificaciones CE - CE1 - R1 y R2 y se deberán respetar los indicadores urbanísticos de cada zonificación."

ARTICULO 3º.- MODIFICANSE los Artículos VII.2.1. (R1: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA), VII.2.2. (R2: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA/BAJA), VII.2.5. (CE: CENTRAL) y VII.2.6. (CE1: CENTRAL MICROCENTRO) del Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 2139, del Código de Planeamiento Urbano, de acuerdo a las Tablas de Uso que forman

parte de la presente como Anexos I, II, III y IV.-

ARTICULO 4º.- Regístrese. Pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHÍVESE.-

ORDENANZA MUNICIPAL N° 2678 _____.-

DADA EN SESION ORDINARIA DE FECHA: 30/06/2004.-

Juan Carlos PINO
Ricardo José DAS NEVES ROSA

ANEXO I
VII.2.1. R1: RESIDENCIAL DENSIDAD Media

Conforma una zona residencial donde se combina la vivienda unifamiliar y multifamiliar, estando asociadas con los usos directamente vinculados a ellas, tolerándose otros, que por su tipo, y magnitud, no desvirtúan el carácter predominante de la zona..			
DELIMITACIÓN			
Los indicadores urbanísticos de mayor densidad.			
USOS		USOS SEGÚN TABLA	
PRINCIPAL: Residencial - Vivienda uni y multifamiliar.			
COMPLEMENTARIO: Comercio mayorista y minorista, industria y depósito, talleres y servicios generales.			
INDICADORES URBANÍSTICOS			
Parcela Mínima:	Retiros:	F.O.S. 0.70	DN: 800 hab/ha
Frente 12.00 m	Frontal no	F.O.T. 2.30	
Superficie 300.00 m ²	Lateral no	Altura Máxima S/L.E.: 9.00 m.	DU: 400 hab/ha
	Contrafrontal min. s/Cap. V. Esp. Libre Macizo	Plano Límite Altura Máx.: 15.00m	
PREMIOS			INCREMENTO
Edificios con estacionamientos de vehículos según lo indicado en VII "Normas Grales sobre uso del suelo.			0.10
Englobamiento de parcelas.....			0.20
Cesión a vía pública con retiro de L.E. p/ ensanche de calle s/cap. III.....			0.10
Proyectos integrales de construcción de perímetro libre.....			0.15

Objetivos Generales

- Alentar la densificación del área.
- Alentar la construcción de viviendas multifamiliares en altura.
- Promover ensanches de calles secundarias de la trama circulatoria.
- Alentar la arborización de la zona.
- Generar un área de transición entre el área central y las áreas residenciales de media baja y baja densidad.
- Alentar la construcción de edificios con estacionamientos.

I.1.1.1. Propuestas de Proyecto

- Ensanche de calles secundarias de la trama circulatoria.
- Redimensionamiento de la infraestructura de servicio.

ANEXO II

I.1.2. R2: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA/BAJA

CARÁCTER			
Residencia general donde la vivienda está asociada con los usos directamente vinculados a ella, tolerándose otros que por su tipo y magnitud no desvirtua el carácter predominante de la zona. Convive la vivienda unifamiliar y multifamiliar de baja altura.			
DELIMITACIÓN			
El límite de la zona pasa por los lotes frentistas prevaleciendo los indicadores urbanísticos de mayor densidad.			
USOS		USOS SEGÚN TABLA	
PRINCIPAL: Vivienda unifamiliar y multifamiliar			
COMPLEMENTARIO: Comercio minorista, industria, talleres y servicios personales			
INDICADORES URBANÍSTICOS			
Parcela Mínima:	Retiros:	F.O.S. 0.60	DN: 600 hab/ha
Frente 12.00 m	Frontal 3.00 m	F.O.T. 1.20	
Superficie 360.00 m ²	Lateral no	Altura Máxima S/L.E.: 9.00m.	DU: 300 hab/ha
	Contrafront. min. s/Cap. V. Esp. Libre Macizo	Plano Límite Altura Máx.: 15mts.	
PREMIOS			INCREMENTO
Por retiro unilateral 3.00 m como mínimo y en todo el ancho del lote y en altura.....			0.15
Por construcción retirada de la L.E.:			
Por cada metro de retiro			0.03
Hasta un máximo de.....			0.15

I.1.2.1. Objetivos Generales

- Alentar la construcción de viviendas y comercios complementarios con retiros frontales y laterales parquizados
- Alentar arborización y parquización de la zona.
- Promover ensanche de calles secundarias indicadas según su jerarquización, tránsito.

I.1.2.2. Propuestas de Proyecto

- Ensanche de calles secundarias.
- Pavimentación calles de conexión interbarrial (secundarias).
- Represtación vía pública.
- Arborización de la vía público.

CARACTER			
Conforma un centro que abastece con servicios y equipamiento a las zonas adyacentes y a la ciudad toda.			
DELIMITACIÓN			
USOS		USOS SEGÚN TABLA	
PRINCIPAL: Equipamiento comercial - institucional			
COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar y multifamiliar			
INDICADORES URBANÍSTICOS			
Parcela Mínima:	Retiros:	F.O.S. 0.80	DN: 1000 hab/ha
Frente 10.00 m	Frontal no	F.O.T. 2.30	
Superficie 200.00 m ²	Lateral no	Altura Máxima S/L.E.: 12.00 m.	DU: 500 hab/ha
	Contrafront. min. s/Cap. V. Esp. Libre Macizo	Plano Límite Altura Máx.: 18.00 m	
PREMIOS		INCREMENTO	
Edificios con estacionamiento de vehículos según lo indicado en Normas Generales sobre el uso del Suelo.....		0.10	
Englobamiento de parcelas.....		0.20	
Cesión a Vía Pública con retiro de L.E.....		0.10	

Objetivos Generales

- Conformar una zona comercial y de servicios que abastece a la ciudad toda.
- Recuperar parcelas baldías para estacionamiento.
- Alentar el equipamiento comercial, de servicios y recreación relacionados al turismo.
- Alentar la construcción de edificios con cochera.

I.1.3.1. Propuestas de Proyecto

- Areas particularizadas de preservación histórica - fundacional.
- Adecuar la señalización y publicidad estática con carácter e identidad a pautas de diseño regional.
- Redimensionamiento de infraestructura de servicio.
- Diseño de equipamiento urbano con identidad propia.

ANEXO IV
I.1.4. CE1: CENTRAL MICROCENTRO

CARACTER			
Es el soporte del más alto nivel de diversificación y densidad de equipamiento turístico comercial e institucional.			
DELIMITACIÓN			
El límite de la zona pasa por lotes frentistas prevaleciendo la zona de mayor FOT			
USOS		USOS SEGÚN TABLA	
PRINCIPAL: Equipamiento turístico, comercial e institucional			
COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar y multifamiliar.			
INDICADORES URBANÍSTICOS			
Parcela Mínima: Frente 10.00 m Superficie 200.00 m ²	Retiros: Frontal no Lateral no Contrafront. min. s/Cap. V.. Esp. Libre Macizo	F.O.S. 0.80 F.O.T. 3.75 Altura Máxima S/L.E.: 12.00m. A.M. en Av.Maipú: 15.00 m. Plano Límite Altura Máx.: 21.00 m.	DN: 1600 hab/ha DU: 800 hab/ha
PREMIOS			INCREMENTO
Por englobamiento de parcelas			0.20
Cesión a vía pública frente de la parcela para ensanche de calles			0.10
A usos residenciales no permanentes.....			0.05

I.1.4.1 Objetivos Generales

- Revalorizar la identidad y caracter del área fundacional.
- Acentuar el caracter comercial - institucional de la calle San Martín.
- Conformar un frente edilicio que refuerce el carácter turístico de la ciudad sobre Av. Maipú.
- Revalorizar y jerarquizar la situación con usos públicos recreativos.

I.1.4.2. Propuestas de Proyecto

- Reforzar y caracterizar los ejes circulatorios.
- Redimensionar la infraestructura de Servicios
- Adecuar la señalización publicitaria estática con caracter e identidad a pautas de diseño regional
- Diseño de equipamiento urbano con identidad propia.