

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 habitabilidad 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. 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 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 CINCUENTA POR CIENTO (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 Hojas de Zonas que for-

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

ARTÍCULO 4º.- ABROGASE la Ordenanza Municipal N° 2678.-

ARTICULO 5º.- Regístrese. Pase al Departamento Ejecutivo para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHÍVESE.-

ORDENANZA MUNICIPAL N° 2690 .-

DADA EN SESION ORDINARIA DE FECHA: 28/07/2004.-

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..		
<b>DELIMITACIÓN</b>		
Los indicadores urbanísticos de mayor densidad.		
<b>USOS</b>		<b>USOS SEGÚN TABLA</b>
<b>PRINCIPAL:</b> Residencial - Vivienda uni y multifamiliar.		
<b>COMPLEMENTARIO:</b> Comercio mayorista y minorista, industria y depósito, talleres y servicios generales.		
<b>INDICADORES URBANÍSTICOS</b>		
<b>Parcela Mínima:</b> <b>Frente</b> 12.00 m <b>Superficie</b> 300.00 m <sup>2</sup>	<b>Retiros:</b> <b>Frontal</b> no <b>Lateral</b> no <b>Contrafrontal min.</b> s/Cap. V. Esp. Libre Macizo	<b>F.O.S.</b> 0.70 <b>F.O.T.</b> 2.30 <b>Altura Máxima S/L.E.:</b> 9.00 m. <b>Plano Límite Altura Máx.:</b> 15.00m
		<b>DN:</b> 800 hab/ha <b>DU:</b> 400 hab/ha
<b>PREMIOS</b>		<b>INCREMENTO</b>
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.
- Área particularizada de preservación histórica Barrio Solier.

## ANEXO II

## I.1.2. R2: RESIDENCIAL DENSIDAD Media/Baja

<b>CARÁCTER</b>			
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.			
<b>DELIMITACIÓN</b>			
El límite de la zona pasa por los lotes frentistas prevaleciendo los indicadores urbanísticos de mayor densidad.			
<b>USOS</b>		<b>USOS SEGÚN TABLA</b>	
<b>PRINCIPAL:</b> Vivienda unifamiliar y multifamiliar			
<b>COMPLEMENTARIO:</b> Comercio minorista, industria, talleres y servicios personales			
<b>INDICADORES URBANÍSTICOS</b>			
<b>Parcela Mínima:</b> <b>Frente</b> 12.00 m <b>Superficie</b> 360.00 m <sup>2</sup>	<b>Retiros:</b> <b>Frontal</b> 3.00 m <b>Lateral</b> no <b>Contrafront. min.</b> s/Cap. V. Esp. Libre Macizo	<b>F.O.S.</b> 0.60 <b>F.O.T.</b> 1.20 <b>Altura Máxima S/L.E.:</b> 9.00m. <b>Plano Límite Altura</b> <b>Máx.:</b> 15mts.	<b>DN:</b> 600 hab/ha <b>DU:</b> 300 hab/ha
<b>PREMIOS</b>			<b>INCREMENTO</b>
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.1.1.1. 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.1.1.2. Propuestas de Proyecto

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

<b>CARACTER</b>			
Conforma un centro que abastece con servicios y equipamiento a las zonas adyacentes y a la ciudad toda.			
<b>DELIMITACIÓN</b>			
<b>USOS</b>		<b>USOS SEGÚN TABLA</b>	
<b>PRINCIPAL:</b> Equipamiento comercial - institucional			
<b>COMPLEMENTARIO:</b> Vivienda unifamiliar y multifamiliar			
<b>INDICADORES URBANÍSTICOS</b>			
<b>Parcela Mínima:</b>	<b>Retiros:</b>	<b>F.O.S.</b> 0.80	<b>DN:</b> 1000 hab/ha
<b>Frente</b> 10.00 m	<b>Frontal</b> no	<b>F.O.T.</b> 2.30	
<b>Superficie</b> 200.00 m <sup>2</sup>	<b>Lateral</b> no	<b>Altura Máxima S/L.E.:</b> 12.00 m.	<b>DU:</b> 500 hab/ha
	<b>Contrafront. min.</b> s/Cap. V. Esp. Libre Macizo	<b>Plano Límite</b> <b>Altura Máx.:</b> 18.00 m	
<b>PREMIOS</b>			<b>INCREMENTO</b>
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.1.3.3. 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**

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