

ORDENANZA 10568/06

ARTÍCULO 1°: MODIFICANSE los Artículos 8°, 47°, 48° y 54°, y los incisos 1.5.a, 1.6.b, 1.8.c, 1.10.a, 1.11.a, 2.4.a y 2.5.a del Anexo I de la Ordenanza 4545/79 de la Zonificación del Partido de Quilmes, INCORPORANSE los Incisos 1.6.k, 1.12.b y 1.16 a la Ordenanza 4545/79 y COMPLEMENTÁSE el Artículo 23° de la Ordenanza 10.337/06.

ARTÍCULO 2°: APRÚEBASE el texto del Artículo 8° de la Ordenanza 4545/79 el que queda redactado del siguiente modo:

“ARTÍCULO 8°.

- a) Para la aplicación del Factor de Ocupación Total (FOT) en el cómputo de la superficie cubierta no se incluirá:
1. La que se halle por debajo del nivel del predio, ni las construcciones en semisótano cuando la altura que emerja del nivel del predio no supere la tercera parte de la altura interior del referido semisótano, 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;
 2. 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;
 3. 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;
 4. 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.
- b) Para la aplicación del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) en el cómputo de la superficie cubierta no se incluirá:
- 1) La que se halle por debajo del nivel del predio, ni las construcciones en semisótano cuando la altura que emerja del nivel del predio no supere la tercera parte de la altura interior del referido semisótano.”

ARTÍCULO 3°: INCORPÓRASE como Inciso c) al Artículo 47° de la Ordenanza 4545/79 que regula la Zona Residencial R 1-2 (R 1-2), el siguiente texto:

- c) “Tratamiento especial Calle Ipiranga de la ciudad de Bernal
Todas las parcelas frentistas a la calle Ipiranga tienen un tratamiento especial, permitiéndose únicamente la construcción de una unidad de vivienda por parcela, con un FOT máximo de 1,2 y una altura máxima de 8 metros.
Las parcelas de esquina de la calle Ipiranga y la Avenida San Martín, mantienen todos los indicadores urbanísticos y exigencias generales de la Zona R 1-2, con la condición que los accesos vehiculares a las cocheras del edificio se realicen únicamente por el frente hacia la Avenida San Martín.”

ARTÍCULO 4°: MODIFÍCASE el Artículo 48° de la Ordenanza 4545/79, el que quedará redactado del siguiente modo:

“Artículo 48° - Zona Residencial R2

a) Característica

zona de uso predominantemente residencial con actividades complementarias.

b) 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.

Altura máxima para parcelas particularizadas: Todas las parcelas frentistas a las calles Zapiola entre 26 de Julio y Dardo Rocha (vereda norte), Avellaneda entre Belgrano y Dardo Rocha (vereda sur), 9 de Julio entre Maipú y Yapeyú, 25 de Mayo entre Belgrano y Maipú, y Lavalle entre Avellaneda y 9 de Julio, tendrán una altura máxima de 12 m (doce 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: Toda edificación que supere los 12 m (doce 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.

Patio de manzana: Según el Artículo 9° de la Ordenanza 4545/79.

Destino de la planta baja: Para toda edificación que supere los 12 m (doce metros) de altura, se exige planta baja libre, según el Artículo 8° 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.”

ARTÍCULO 5°: MODIFÍCASE el texto del Sub-inciso 3 del Inciso b) del Artículo 54° de la Ordenanza 4545/79 (Zona Residencial Exclusiva RE), incorporado por el Artículo 18° de la Ordenanza 10337/06, el que queda redactado del siguiente modo:

“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 Garibaldi; calle Cevallos entre Alsina y Rivadavia; calle Allison Bell entre Humberto 1° y Olavarría, en Bernal calle Roque Saenz Peña entre Lebensohn y Carabelas; calle Espora entre Cramer y Uriburu. 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 respetado el retiro de frente obligatorio. Toda acción de modificación en los términos del presente inciso, deberá ser previamente evaluada por la Comisión de Gestión Urbanística.”

ARTÍCULO 6°: ESTABLÉZCANSE los Indicadores Urbanísticos de ocupación del suelo para la Zona Residencial 7 (R7), creada por el Artículo 23° de la Ordenanza 10,337/06, adecuados a los términos del Decreto Provincial 27/98:

Densidad: 150 hab/ha
FOS máximo: 0.4
FOT máximo: 0.8
Retiro de frente: 3 metros
Superficie mínima y ancho mínimo de parcela: Según Artículo 52° del Decreto- Ley 8912.

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. La localización y el diseño de las cesiones de tierras con destino a equipamientos y espacios verdes deberán contribuir a la integración entre el/ los emprendimiento/s que se desarrolle/n en estos predios y el entorno urbanizado. Previo a toda acción de cambio de uso, ocupación, 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.

ARTÍCULO 7°: CRÉASE la Zona Residencial 8 (R8) para la que se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

ZONA RESIDENCIAL 8

a) Característica

Zona destinada a la construcción de barrios de vivienda de interés social impulsados por planes del Estado.

b) Ocupación del suelo

Densidad neta: 600 hab/ha
FOS máximo: 0.6
FOT máximo: 1.2
Retiros de frente: No se requieren
Patio de manzana: No se requiere
Altura máxima: 8 metros
Subdivisión: Según Decreto Provincial 3736/91
Usos del suelo: Los correspondientes a la Zona Residencial 3 (R3) según Ordenanza 4545/79

ARTÍCULO 8°: APRUÉBASE el siguiente texto para la redacción del Inciso 1.5.a del Anexo I de la Ordenanza 4545/79 de delimitación de un sector de la Zona Residencial 1 (R1):

“1.5.a. Sector comprendido entre calles: Alberdi (incluidos ambos frentes) desde Av. Yrigoyen hasta Mitre; Alberdi (excluidos ambos frentes) entre Mitre y Sarmiento; Sarmiento (incluidos ambos frentes); Alsina (incluidos ambos frentes); General Paz (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona RE); Garibaldi (incluidos ambos frentes); Sarmiento (incluidos ambos frentes); Guido (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R2); Mitre (excluidos ambos frentes por estar afectado 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.”

ARTÍCULO 9°: MODIFÍCASE el Inciso 1.6.b del Anexo I de la Ordenanza 4545/79 de delimitación de un sector de la Zona Residencial 2 (R2), el que queda redactado del siguiente modo:

“1.6.b. Eje Avenida Caseros y su continuación Avenida Cevallos; calle Alberdi (incluidos ambos frentes hasta Mitre); calle Alberdi (excluidos ambos frentes desde Mitre por pertenecer a zona R1); Avenida Hipólito Yrigoyen (excluidos ambos frentes por

pertenecer a zona CL); Avenida Las Heras- Lamadrid (excluidos ambos frentes por pertenecer a zona R 1-2); linde con la zona RE del Barrio Parque Bernal.”

ARTÍCULO 10°: INCORPÓRASE como Inciso 1.6.k al Anexo I de la Ordenanza 4545/79, la delimitación de un sector de la Zona Residencial 2 (R2), cuyo texto queda redactado de la siguiente forma:

“1.6.k. El sector comprendido por la colectora oeste de la Autopista La Plata- Buenos Aires, eje calle Guido, calle 70, French, Mozart, Dorrego (ambos frentes), eje calle Zola, eje calle Primera Junta, eje calle Derqui, eje calle Garay, eje calle Mozart, límite de las manzanas incompletas 2,5 y 8 con la Parcela I-M-I-2c, Cevallos (incluidos ambos frentes), Avenida Otamendi (excluidos ambos frentes por pertenecer a Zona Esparcimiento E).”

ARTÍCULO 11°: MODIFÍCASE el Inciso 1.11.a del Anexo I de la Ordenanza 4545/79 establecido por la Ordenanza 10.3377/06, que delimita la Zona Residencial 5 (R5) el que queda redactado del siguiente modo:

“1.11 Zona R5

1.11.a. Sector comprendido por límite entre la Parcela I-O-I-12g y las Parcelas I-O-I-14, 3 y 11 de la Manzana 39, hasta la calle Libertad, eje calle Dorrego, eje Avenida Mitre, eje calle Primera Junta.”

ARTÍCULO 12°: INCORPÓRASE como Inciso 1.12.b al Anexo I de la Ordenanza 4545/79 que delimita la Zona Residencial 6 (R6), el que queda redactado de la siguiente forma:

“1.12.b. Parcela cuya nomenclatura catastral es Circunscripción I – Sección U – Fracción I – Parcela 2s, delimitada por eje calle Vicente López, límite con la Parcelas I-U-I-2g y 2d del Polideportivo Municipal, límite con las manzanas inconclusas 113, 112 y 111, eje calle Dorrego.”

ARTÍCULO 13°: INCORPÓRASE como Inciso 1.16 al Anexo I de la Ordenanza 4545/79 la delimitación de los sectores comprendidos en la Zona Residencial 8 (R8), con el siguiente texto:

“1.16 – Zona R8

1.16.a. El sector cuya Nomenclatura Catastral es Circunscripción I – Sección D – Fracción I – Parcelas remanentes 1f, 1m y 1n; Fracción II y Manzana 100, franja de terreno limitada por Autopista La Plata – Buenos Aires, calle Carlos Gardel y límite con el fondo de las parcelas frentistas a la Avenida Caseros de la Fracción I. Barrio Monte – Matadero.

1.16.b. El sector cuya Nomenclatura Catastral es Circunscripción II – Sección Q – Fracción II – Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10 y 12. Barrio Los Eucaliptos.

1.16.c. El sector cuya Nomenclatura Catastral es Circunscripción II – Sección R – Fracción II – Parcela 1a – Acceso Sudeste. Barrios Santo Domingo y San Ignacio.

1.16.d. El sector cuya Nomenclatura Catastral es Circunscripción V – Sección B – Fracción I – Parcela 11. Barrio Los Álamos.

1.16.e. El sector cuya Nomenclatura Catastral es Circunscripción VIII – Sección E – Fracción II – Parcelas 1m y 1n. Barrio 24 de marzo.

1.16.f. El sector cuya Nomenclatura Catastral es Circunscripción VIII – Sección I – Fracción IVE – Parcelas 2 y 3; y Fracción VI – Parcelas 1, 2, 3 y 4. Barrio La Matera.

1.16.g. El sector cuya Nomenclatura Catastral es Circunscripción VIII – Sección D – Fracción II – Parcela 1. Barrio Lynch.

1.16.h. El sector cuya Nomenclatura Catastral es Circunscripción III – Sección H – Fracción II – Parcelas 3f y 5b. Barrios La Odisea y Monseñor Novak.

1.16.i. El sector cuya Nomenclatura Catastral es Circunscripción I – Sección P – Manzana 16c. Barrio Veteranos I.

1.16.j. El sector cuya Nomenclatura Catastral es Circunscripción V – Sección H – Fracción I – Manzana 22b. Barrio Veteranos II. ”

ARTÍCULO 14°: MODIFÍCANSE los Incisos 1.8.c, 1.10.a, 2.4.a y 2.5.a del Anexo I de la Ordenanza 4545/79 de Zonificación del Partido de Quilmes, excluyendo de las Zonas R4, E, ZEU y ZRCE, los sectores incorporados por la presente Ordenanza a las Zonas R2, R5, R6 y R8.

ARTÍCULO 15°: DERÓGANSE el Artículo 56° y el Inciso 1.4.f del Anexo I de la Ordenanza 4545/79; el Artículo 8° de la Ordenanza 6085/88 introducido por la Ordenanza 9930/04, y toda otra norma que se oponga a la presente.

ARTÍCULO 16°: COMUNÍQUESE, a quienes corresponda, dése al Registro General y ARCHIVESE.-