

ORDENANZA N° 11613/10

ARTICULO 1°: MODIFÍCASE el Artículo 2° de la Ordenanza N° 10.769/07, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Zona Residencial R1- Quilmes

a) Característica

Zona de uso predominante residencial con actividades comerciales compatibles con la vivienda.

b) Ocupación del suelo

Densidad neta: 600 hab/ha

FOS máximo: 0.6

FOT máximo: 2 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 de 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, lavadero colectivo, caja de escaleras, 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.

Altura máxima frente a plazas: la altura máxima está determinada por una línea que conforma un ángulo 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 a la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa en 1 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, lavadero colectivo, caja de escalera, calderas y antenas.

Retiro de frente: según el Artículo 13° de la Ordenanza N° 4545/79 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 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 N° 4545/79.

Destino de la Planta: Para toda edificación que supere los 9 m (nueve metros) de altura, se exige la planta baja libre, según el Artículo 8° de la Ordenanza N° 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 libre 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.

Zona Residencial R1-2 – Bernal

a) Característica:

Zona de uso predominantemente residencial con actividades comerciales compatibles con la vivienda.

b) Ocupación del suelo:

Densidad neta: 500 hab/ha

FOS máximo: 0.6

FOT máximo: 1.8 para edificio en torre

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 de la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa 1.75 m (un metro con setenta y cinco metros). Por encima de este nivel, pueden ubicarse las instalaciones comunes complementarias del edificio como tanque de agua, sala de máquinas, lavadero colectivo, caja de escaleras, calderas y antenas. Retiro de frente: según el Artículo 13° de la Ordenanza N° 4545/79 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza.

Patio de Manzana: según el Artículo 9° de la Ordenanza N° 4545/79.

Destino de la Planta: Para toda edificación que supere los 9 m (nueve metros) de altura, se exige la planta baja libre, según el Artículo 8° de la Ordenanza N° 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.

Zona Residencial R2; R2-1; R3; R3-1; R4; R4-1

Se mantendrán las restricciones con respecto a: Planta Baja más tres (3) pisos.

La planta baja podrá tener una altura de 4.50 m (cuatro metros con cincuenta centímetros).

Por encima de este nivel, pueden ubicarse las instalaciones comunes complementarias del edificio como tanque de agua, sala de máquinas, lavadero colectivo, caja de escaleras, calderas y antenas.

ARTÍCULO 2°: MODIFÍCASE el Artículo 8° de la Ordenanza N° 4545/79, modificado por Ordenanza N°10.568/06 el que quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 8°: Para la aplicación del Factor de Ocupación Total (F.O.T.) 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 F.O.T.;
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, toilettes, 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. La cual puede ser destinada a área de estacionamiento.
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.
5. Los espacios comunes destinados a la circulación horizontal y vertical del edificio.”

ARTICULO 3°: MODIFÍCASE el Artículo 28° de la Ordenanza N° 4930/82 modificatoria de la Ordenanza N° 4545/79 el que quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 28°: Se permitirán los cambios de usos parciales en edificios ejecutados, subdivididos en propiedad horizontal o con planos de obra aprobados, siempre y cuando el cambio propuesto cumpla con las dimensiones mínimas reglamentarias en cuanto a: iluminación, ventilación y superficies o mejoren las ya existentes o aprobadas. Los cambios de usos totales en edificios ejecutados, subdivididos en propiedad horizontal o con planos de obra aprobados, a solicitud del interesado, la Dirección General de Planeamiento y Obras Particulares evaluará su autorización siempre y cuando dicho cambio mejores urbanísticamente el ya existente.”

ARTICULO 4°: MODIFÍCASE el Inciso b) del Artículo 54° de la Ordenanza N° 4545/79 (Zona Residencial Exclusiva RE), y el Sub-Inciso 3) modificado por Ordenanza N° 10.568/06 el que quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 54°: Inciso b) para una mayor caracterización del área se establecen las siguientes normas:

Altura de edificación: la altura máxima de edificación se establece en 8 m (ocho metros) referidos al nivel de la acera en Línea Municipal frente a la parcela.

En caso de parcelas que acusen desniveles naturales muy pronunciados a petición del interesado y mediante debida justificación técnica, podrá referirse la altura del edificio a la cota más alta del terreno. No se incluye dentro de esta limitación las instalaciones complementarias autorizadas por encima del nivel de azotea, entendiéndose como tal la cubierta del último piso.

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 la calle Paz entre Alberdi y Guido; calle Cevallos entre Alsina y Rivadavia; calle Allison Bell entre Humberto 1° y Olavarría; en Bernal calle Roque Sáenz Peña entre Lebensohn y Carabelas; calle Espora entre Cramer y Uriburu. En todas las parcelas mencionadas podrán habilitarse los rubros autorizados para la zona residencial R1. 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 5°: MODIFÍCASE el Inciso 1.1.a. del Anexo I de la Ordenanza N° 4545/79 que delimita la Zona Comercial (C1) el que quedará redactado de la siguiente manera:

1.1.a. C1 (Quilmes Centro)

Sector limitado por calles: eje calle Entre Ríos desde eje calle Gran Canaria hasta Gaboto; Nicolás Videla (ambos frentes) desde Gaboto hasta Mitre; Mitre (ambos frentes) hasta Olavarría; Olavarría (ambos frentes) hasta Gaboto; Gaboto hasta Humberto 1°; Presidente Juan Domingo Perón hasta eje calle Gran Canaria; eje calle Gran Canaria hasta eje calle Entre Ríos.

ARTICULO 6°: ASÍGNESE a la Parcela: Circunscripción II – Sección B – Fracción I – Parcela 28, denominación zona R3, conforme a la Ordenanza N° 4545/79 debiendo considerarse la posible apertura de las calles: Lago Carril Lauquén, Lago Lacar, Nuestra Señora de Fátima y Lago Viedma.

Los Parámetros Urbanísticos serán:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0.30

Factor de Ocupación Total (FOT): 1.2

Densidad neta: 300 hab/ha

En los casos de subdivisión de parcelas, se deberá cumplir con una superficie mínima de 2.000 m² y un ancho mínimo de 40 m.

Previo a la aprobación del emprendimiento se deberá tomar la factibilidad de Hidráulica de la Provincia de Buenos Aires, Medio Ambiente del Municipio y de las Empresas prestadoras de servicios (AySA – EDESUR y METROGAS).

ARTICULO 7°: a) INCORPÓRASE como Incisos 1.2.ñ., 1.2.o., 1.2.p., 1.2.q., 1.2.r., 1.2.s., 1.2.t., 1.2.u. del Anexo I de la Ordenanza N° 4545/79 que delimita la Zona Comercial Lineal (CL, CL1) las siguientes calles y avenidas:

CL (con infraestructura completa) – CL1 (con infraestructura incompleta)

Inciso 1.2.ñ.

Calle Lamadrid (ambos frentes) desde Avenida Andrés Baranda hasta Camino General Belgrano, y su continuación Avenida Tomás Flores hasta el límite con el Partido de Lomas de Zamora.

Inciso 1.2.o.

Avenida 12 de Octubre (ambos frentes) desde Avenida Calchaquí hasta Camino General Belgrano.

Inciso 1.2.p.

Calle Primera Junta (ambos frentes) desde calle Mitre hasta Vías del Ferrocarril Gral. Roca, y su continuación calle Triunvirato (ambos frentes) hasta Camino General Belgrano.

Inciso 1.2.q.

Calle 828 San Martín (ambos frentes) desde Camino General Belgrano hasta límite con el Partido de Almirante Brown.

Inciso 1.2.r.

Calle Mitre (ambos frentes) desde Avenida Las Heras hasta C1.

Inciso 1.2.s.

Avenida San Martín (frente oeste) desde C3 (Don Bosco) hasta C2, y desde C2 (ambos frentes) hasta calle Lamadrid.

Inciso 1.2.t.

Calle Vicente López (ambos frentes) desde calle Lamadrid hasta Avenida 12 de Octubre.

Inciso 1.2.u.

Avenida Los Quilmes (ambos frentes) y su continuación Avenida Calchaquí (ambos frentes) desde límite con el Partido de Avellaneda hasta el límite con el Partido de Berazategui.

.b) Establécese como equivalente a ZONA R4 a la parcela cuya nomenclatura catastral se designa como: I-J-3-35-3b.

.c) En el predio mencionado UT SUPRA no podrán instalarse industrias con mayor nivel de Complejidad Ambiental que el rubro que se encuentra habilitado.

.d) Los efluentes de la Empresa que se instale en dicho predio deberán cumplir con los siguientes requisitos:

GASEOSOS: Componentes naturales del aire (incluido vapor de agua), gases de combustión de gas natural.

LIQUIDOS: Agua sin aditivos, lavado de planta del establecimiento a temperatura ambiente.

SÓLIDOS Y SEMISÓLIDOS: Asimilables a domiciliarios.

ARTICULO 8°: INCORPÓRASE como Inciso 1.5.d. del Anexo I de la Ordenanza N° 4545/79 que delimita la Zona Residencial de alta densidad R1 el que quedará redactado de la siguiente manera:

“1.5.d. – R1

Sector limitado por: eje calle Felipe Amoedo, Vías del Ferrocarril Gral. Roca, eje calle Triunvirato y parcela I-T-26-1.”

ARTICULO 9°: CRÉASE la denominación “Vivienda para Estudiantes”.

Debido a la transformación morfológica sufrida por el área Residencial Exclusiva (RE de Bernal), luego de la instalación de la Universidad Nacional de Quilmes (UNQUI), y la Universidad Católica de La Plata (UCALP), se autoriza la construcción de viviendas destinadas exclusivamente a estudiantes, las mismas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) La superficie mínima de las viviendas será de 30 m² (treinta metros cuadrados) debiendo cumplir los locales con las dimensiones mínimas reglamentarias en cuanto a: iluminación, ventilación y superficies. (Se aceptarán dormitorios cuyas superficies corresponda a las denominadas de tercera categoría en el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires).
- b) Las viviendas o reformas que se realicen deberán cumplir con los retiros de zonas, pulmón de manzana y alturas máximas según corresponda.
- c) No será obligatorio en la vivienda para estudiantes, el Área de Estacionamiento.
- d) Para la aprobación de los Planos de Obra, deberán ser adjuntados al Expediente: Plano de Prevención contra Incendios, visado por Bomberos.
- e) Las viviendas destinadas a Viviendas para Estudiantes no podrán ser subdivididos en propiedad horizontal; y deberán contar con la habilitación municipal correspondiente.
- f) Podrán instalarse en las calles Caseros, Andrade, Lebensohn, Espora, Roque Sáenz Peña entre Caseros y Uriburu, y las cortadas entre Roque Sáenz Peña y la Universidad Nacional de Quilmes (UNQUI) de la Zona Residencial Exclusiva RE (Bernal). También podrán instalarse en la zona R2 (Bernal) incluyendo ambos frentes de la calle Las Heras, CL (Bernal) y C2.

ARTICULO 10°: DERÓGASE toda otra normal que se oponga a la presente.

ARTICULO 11°: COMUNÍQUESE a quienes corresponda, dése al Registro General y ARCHÍVESE.