

## **ORDENANZA N° 11645/ 2014**

**Artículo 1°:** Desaféctense los inmuebles designados catastralmente como Cir. II – Sec. J – Manz. 72, 77, 82 y 87, Cir. II – Sec. K – Manz. 69, 75, 80 y 85, Cir. III – Sec. E – Manz. 15, 16, 31 y 32 y Cir. III – Sec. H – Manz. 1 y 6, del actual distrito Cp (Comercial Principal) y aféctense los mismos al distrito Cb (Comercial Ballester).

**Artículo 2°:** Anúlense en consecuencia, en el Capítulo XIII de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, los párrafos correspondientes al Subdistrito Ballester de la sección Distrito Comercial Principal (Cp) - Apartado 13.3.1.1. ZONA COMERCIAL.

**Artículo 3°:** Incorpórense a continuación de la sección Distrito Comercial Especial (Ce) en el Capítulo XIII de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, la sección Distrito Comercial Ballester (Cb) - Apartado 13.3.1.1. ZONA COMERCIAL, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

*Desde la intersección de las calles 118 y 57, por esta última hacia el SE; calle 110; calle 69 (este); calle 118, hasta la calle 57.*

*Desde la intersección de las calles 120 y 69 (oeste), por esta última hacia el SE; calle 110; calle 75; calle 120, hasta la calle 69 (oeste).*

**Artículo 4°:** Desaféctense los inmuebles designados catastralmente como Cir. II – Sec. J – Manz. 65, 66, 67, 71, 76, 81 y 86, Cir. II – Sec. K – Manz. 63, 64, 70, 76, 81 y 86, Cir. III – Sec. E – Manz. 13, 14, 29, 30, 45/49 y 67 y Cir. III – Sec. H – Manz. 11 y 17, del actual distrito Ra (Residencial de Alta Densidad) y aféctense los mismos al distrito Rm (Residencial de Media Densidad).

**Artículo 5°:** Anúlense en consecuencia, en el Capítulo XIII de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, los párrafos primero y segundo correspondientes a la sección Distrito Residencial de Alta Densidad (Ra) - Apartado 13.3.1.2. ZONA RESIDENCIAL.

**Artículo 6°:** Desaféctense del actual Distrito Rm (Residencial de Media Densidad) y aféctense al nuevo distrito Rm2 (Residencial de Media Densidad 2) los inmuebles pertenecientes a los polígonos cuya delimitación es la siguiente:

*Desde la intersección de las calles 126 y 49, por esta última hacia el SE; calle 118; calle 41; fondos de las parcelas frentistas a la calle 114, vereda NO; calle 55; calle 122; calle 69 (este); calle 126, hasta la calle 49.*

*Desde la intersección de los fondos de las parcelas frentistas a la calle 114, vereda SE y calle 41, por esta última hacia el SE; calle 110; calle 49; calle 102; calle 57; calle 106; calle 55; fondos de las parcelas frentistas a la calle 114, vereda SE, hasta calle 41.*

**Artículo 7°:** Anúlese en consecuencia, en el Capítulo XIII de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el párrafo tercero correspondiente a la sección Distrito Residencial de Media Densidad (Rm) - Apartado 13.3.1.2. ZONA RESIDENCIAL.

**Artículo 8°:** Incorpórese en el Capítulo XIII de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano - Apartado 13.3.1.2. ZONA RESIDENCIAL, a continuación de la sección Distrito Residencial de Media Densidad (Rm), la sección correspondiente al distrito Rm2 (Residencial de Media Densidad 2), con la siguiente descripción de los polígonos que lo integran:

*Desde la intersección de las calles 126 y 49, por esta última hacia el SE; calle 118; calle 41; fondos de las parcelas frentistas a la calle 114, vereda NO; calle 55; calle 122; calle 69 (este); calle 126, hasta la calle 49.*

*Desde la intersección de los fondos de las parcelas frentistas a la calle 114, vereda SE y calle 41, por esta última hacia el SE; calle 110; calle 49; calle 102; calle 57; calle 106; calle 55; fondos de las parcelas frentistas a la calle 114, vereda SE, hasta calle 41.*

**Artículo 9°:** Incorpórese en el Capítulo XIII de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el nuevo párrafo correspondiente a la sección Distrito Residencial de Media Densidad (Rm) - Apartado 13.3.1.2. ZONA RESIDENCIAL, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*Desde la intersección de las calles 122 y 55, por esta última hacia el SE; fondos de las parcelas frentistas a la calle 114, vereda NO; calle 41; fondos de las parcelas frentistas a la calle 114, vereda SE; calle 55; calle 106; calle 69 (este); calle 110; calle 57; calle 118, calle 69 (este); calle 122 hasta la calle 55.*

**Artículo 10°:** Reemplácese en el Capítulo XIII de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el cuarto párrafo correspondiente a la sección Distrito Residencial de Media Densidad (Rm) - Apartado 13.3.1.2. ZONA RESIDENCIAL, por el redactado de la siguiente manera:

*Desde la intersección de las calles 124 y 69 (oeste), por esta última hacia el SE; calle 120; calle 75; calle 110; calle 79; calle 110; calle 91; calle 120; calle 79; calle 116; calle 77; calle 124, hasta la calle 69 (oeste).*

**Artículo 11°:** Modifíquese, en el Capítulo XIV de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, la sección correspondiente a *Indicadores Urbanísticos* del Apartado 14.1.1.3. “Distrito Comercial Local (CI)”, la que quedará redactada de la siguiente manera:

**INDICADORES URBANÍSTICOS:**

**DENSIDAD NETA MÁXIMA (D.N.M.):**

*actual: 1 vivienda unifamiliar por parcela  
potencial: 800 hab/Ha*

**DENSIDAD NETA MÁXIMA RESIDENCIAL (D.N.M.R.):**

*actual: 1 vivienda unifamiliar por parcela  
potencial: 800 hab/Ha*



actual: 1 unidad funcional por parcela  
potencial: 800 hab/ha

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.): 0,6

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.):

actual: 1  
potencial: 2

COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.): 0,10

Normas de tejido:

*PULMÓN DE MANZANA:*

*Fijo, líneas de profundidad máxima de la construcción según apartado 6.1.1.2.*

*RETIRO LATERAL:*

*Es exigible solo en el caso de tener una torre lindera (ver apartado 6.3.1.)*

*ALTURAS MÁXIMAS:*

*De edificación: 12 (doce) metros.*

*De fachada, según apartado 6.4.2.*

*COEFICIENTE DE ALTURA POTENCIAL (Z):*

*9.00 m*

**Artículo 13°:** Renumérese, en el Capítulo XIV de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el Apartado 14.1.2.2. "Distrito Residencial de Media Densidad (Rm)", el que pasará a numerarse 14.1.2.2.1

**Artículo 14°:** Reemplácese, en el Capítulo XIV de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, la sección correspondiente a *Normas de Tejido* del Apartado 14.1.2.2.1. "Distrito Residencial de Media Densidad (Rm)", el que quedará redactado de la siguiente manera:

**NORMAS DE TEJIDO:**

**PULMÓN DE MANZANA:**

Fijo, líneas máximas de profundidad de construcción según apartado 6.1.1.2.

**ALTURAS MÁXIMAS:**

De edificación para subdistrito Rm Villa Ballester (*Desde la intersección de las calles 122 y 55, por esta última hacia el SE; fondos de las parcelas frentistas a la calle 114, vereda NO; calle 41; fondos de las parcelas frentistas a la calle 114, vereda SE; calle 55; calle 106; calle 69 (este); calle 110; calle 57; calle 118, calle 69 (este); calle 122 hasta la calle 55*): 12 (doce) metros.

De edificación para el subdistrito Rm General Tomás Guido (Desde la intersección de las calles 124 y 69 (oeste), por esta última hacia el SE; calle 120; calle 75; calle 110; calle 79; calle 110; calle 91; calle 120; calle 79; calle 116; calle 77; calle 124, hasta la calle 69 (oeste): 12 (doce) metros.

De edificación para el resto de los subdistritos Rm del Partido: 18 (dieciocho) metros.

De fachada, según apartado 6.4.2.

**COEFICIENTE DE ALTURA POTENCIAL (Z):**

9.00 m subdistritos Villa Ballester y General Tomás Guido

15.00 m resto de los subdistritos Rm del Partido

**Artículo 15°:** Incorpórese, en el Capítulo XIV de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el apartado 14.1.2.2.2. “Distrito Residencial de Media Densidad 2” (Rm2), el que quedará redactado de la siguiente forma:

#### **14.1.2.2.2. DISTRITO RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD 2 (Rm2):**

##### Carácter:

Son las áreas de localización de edificios destinados preferencialmente a vivienda multifamiliar de densidad media y sus usos complementarios, con menor intensidad de ocupación que el Distrito Residencial de Media Densidad.

##### Usos permitidos:

(Ver cuadro de usos).

**PREDOMINANTES:**

Vivienda multifamiliar.

**COMPLEMENTARIOS:**

Actividades clase A (sólo manufacturas artesanales y fabricación con venta directa al público de productos alimenticios); E; F; G y M.

**COMPATIBLES:**

Actividades clase N (hasta agotar D.N.M.R) y O. Vivienda unifamiliar

##### Subdivisión del suelo:

**ANCHO MÍNIMO:** 20 m

**SUPERFICIE MÍNIMA:** 600 m<sup>2</sup>

##### Infraestructura requerida:

**IMPRESINDIBLES:** energía eléctrica, pavimento, agua corriente, desagüe cloacal, alumbrado público.

**PRIORITARIOS:** gas natural, desagüe pluvial.

**COMPLEMENTARIOS:** teléfono.

Indicadores urbanísticos:

DENSIDAD NETA MÁXIMA (D.N.M.):

actual: 1 unidad funcional por parcela

potencial: 1 unidad funcional c/75m<sup>2</sup> de superficie parcelaria

DENSIDAD NETA MÁXIMA RESIDENCIAL (D.N.M.R.):

actual: 1 unidad funcional por parcela

potencial: 1 unidad funcional c/75m<sup>2</sup> de superficie parcelaria

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.): 0,6

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.):

actual: 0,8

potencial: 1,2

COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.): 0,20

Normas de Tejido:

PULMÓN DE MANZANA:

Fijo, líneas máximas de profundidad de construcción según apartado 6.1.1.2.

ALTURAS MÁXIMAS:

De edificación: 9 (nueve) metros

De fachada, según apartado 6.4.2.

COEFICIENTE DE ALTURA POTENCIAL (Z):

6.00 m

**Artículo 16°:** Modifíquese, en el Capítulo XIV de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, la sección correspondiente a *Indicadores Urbanísticos* del Apartado 14.1.2.3. “Distrito Residencial de Baja Densidad (Rb)”, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Indicadores urbanísticos:

*DENSIDAD NETA MÁXIMA (D.N.M.):*

*actual: 1 unidad funcional por parcela*

*potencial: 1 unidad funcional c/150m<sup>2</sup> de superficie parcelaria*

*DENSIDAD NETA MÁXIMA RESIDENCIAL (D.N.M.R.):*

*actual: 1 unidad funcional por parcela*

*potencial: 1 unidad funcional c/150m<sup>2</sup> de superficie parcelaria*





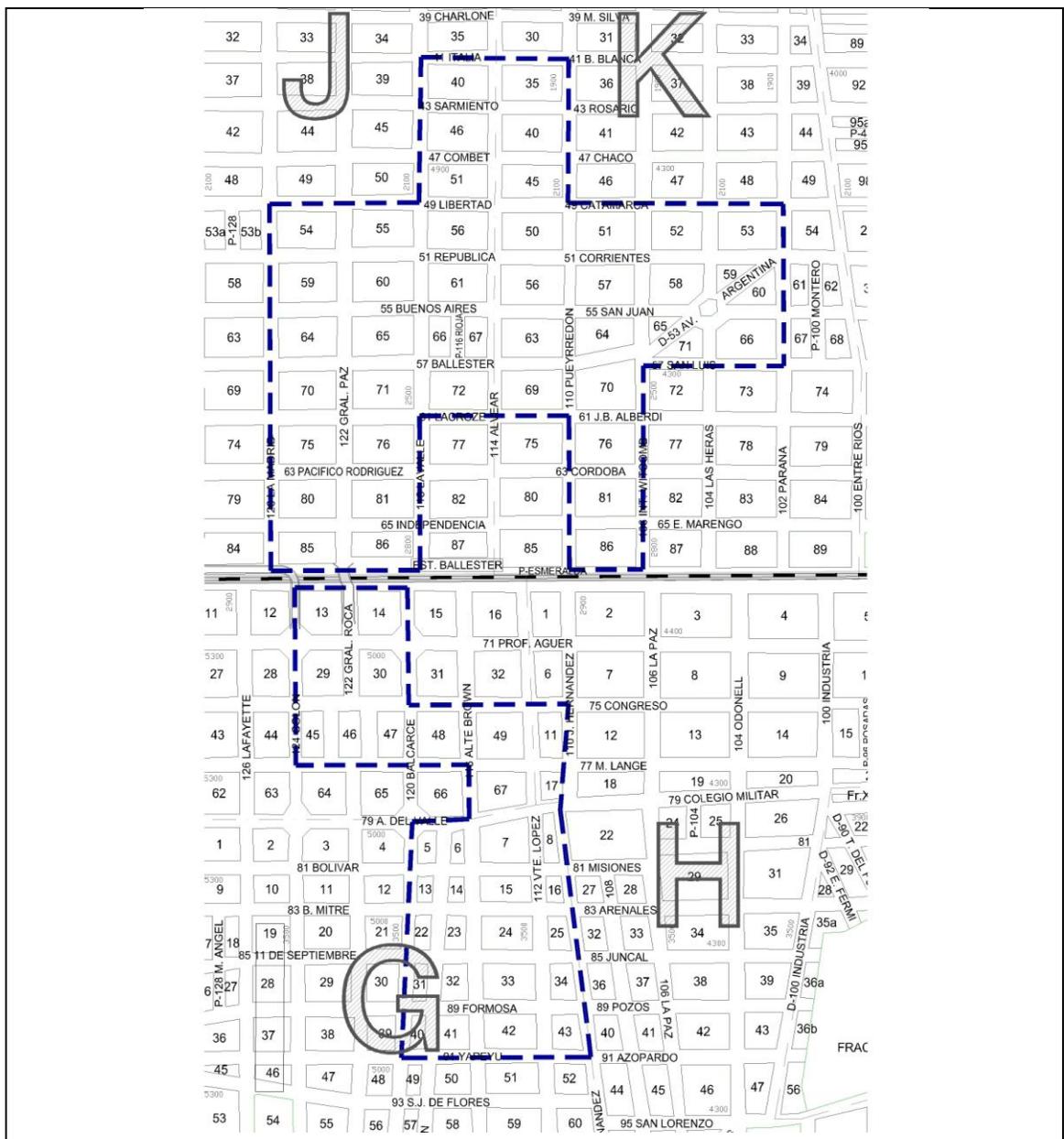
**Artículo 22°:** Incorpórese, a continuación del primer párrafo del Apartado 6.4.2. del Capítulo VI de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el siguiente texto:

*Dentro de los polígonos detallados a continuación se empleará la siguiente fórmula para el cálculo de la altura máxima de fachada:*

$$hf \leq 1df$$

*Desde la intersección de las calles 126 y 49, por esta última hacia el SE; calle 118; calle 41; calle 110; calle 49; calle 102; calle 57; calle 106; calle 69 (este); calle 110; calle 57; calle 118; calle 69 (este); calle 126 hasta la calle 49.*

*Desde la intersección de las calles 124 y 69 (oeste), por esta última hacia el SE; calle 120; calle 75; calle 110; calle 79; calle 110; calle 91; calle 120; calle 79; calle 116; calle 77; calle 124, hasta la calle 69 (oeste).*







Corresponde expediente H.C.D. N° 980-D-2014  
Corresponde expediente D.E. N° 13.529-D-2014

**Artículo 25°:** Modifíquense, en el Capítulo XIV de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, las planillas del Anexo PLANILLAS SÍNTESIS POR DISTRITO conforme los cambios introducidos en los distritos Comercial Local, Residencial de Densidad Media, Residencial de Densidad Baja y Residencial Unifamiliar por los artículos 11, 14, 16 y 17 de la presente. Incorpórese en el mismo capítulo las planillas correspondientes a los distritos Comercial Ballester y Residencial de Densidad Media 2, creados por los artículos 12 y 15 de la presente. Encomiéndese a la Dirección de Planeamiento Urbano la confección de las planillas.

**Artículo 26°:** Incorpórese la *Planilla Resumen de Indicadores Urbanísticos y Normas de Tejido*, a continuación del apartado 14.1.10 de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano.

**Artículo 27°:** Procédase a través de la Dirección de Planeamiento Urbano, a la modificación del plano de zonificación correspondiente, introduciendo los cambios indicados en el Anexo Gráfico "A".

**Artículo 28°:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

