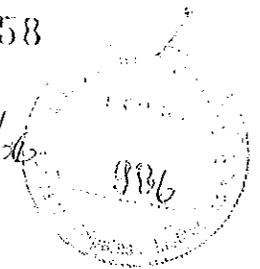


INTENDENCIA MUNICIPAL
QUILMES



16436/06



QUILMES, 7 MAR 2006

VISTO que el Honorable Concejo Deliberante, en actuaciones tramitadas bajo el N° de Expediente 2-16436-HCD-06, Cuerpo 1, 2 y 3 ha sancionado la Ordenanza N° 10337/06, en la Sesión Extraordinaria del día 16 de Marzo de 2006, que dice

VISTO:

El Expediente 2-16436-HCD-06, Cuerpo 1, 2 y 3 Agregado al Expte. N° 4091-1:841-F-05. Ref.: Tramitación de la re zonificación según usos de cuatro sectores del Partido de Quilmes, y la Ordenanza N° 10.312/05 por la que se creó la Comisión de Rezonificación, y

CONSIDERANDO:

La presente Ordenanza se origina en la necesidad de actualizar la reglamentación municipal en lo que concierne al ordenamiento urbano del Partido de Quilmes, considerando que la misma, al no haber sido modificada estructuralmente durante un largo periodo de veintiseis años en el cual la ciudad ha sufrido importantes cambios en su fisonomía y su funcionamiento, debe estar al día con la dinámica urbana del Partido.

Por otra parte, el ordenamiento urbano, según el artículo 75° de la Ley N° 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la Provincia de Buenos Aires, tiene cuatro

- Delimitación preliminar de áreas
- Zonificación según usos
- Planes de ordenamiento municipal
- Planes particularizados

El Partido de Quilmes alcanzó la segunda etapa en 1979 cuando puso en vigencia la Ordenanza 4545. Posteriormente, se introdujeron algunas reformas a esta Zonificación muy parciales y específicas, viéndose notablemente desactualizada respecto a la evolución de la ciudad y las transformaciones sociales, económicas y tecnológicas.

El conjunto de la sociedad, incluidos los profesionales, la dirigencia política y las sucesivas autoridades municipales, no habían avanzado en el transcurso de estos veintisiete años para cumplir la tercera etapa, ni para actualizar sustancialmente la segunda.

Esto obliga a modernizar dicha norma, a fin de dar cuenta de la evolución del Partido de Quilmes y poder atender las necesidades que son generadas por una nueva concepción sobre la ciudad, así como desde el Estado, de tomar en cuenta los distintos aspectos que cobran importancia para lograr un desarrollo urbano que equilibre los intereses particulares con el interés general, permitiendo consolidar el crecimiento a la vez que preservando la identidad de Quilmes, y reconociendo su diversidad interna.

En este contexto, algunos hechos concretos pusieron de relieve el estado de emergencia del territorio de Quilmes, lo que ha funcionado como el disparador de esta reforma:

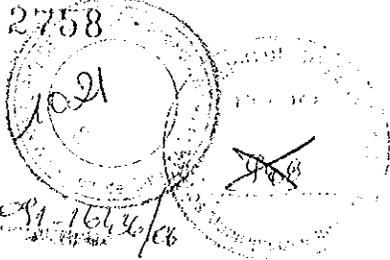
- Áreas de la ciudad involucradas en un proceso de transformación vertiginosa, con los consecuentes conflictos de intereses que genera: gran cantidad de emprendimientos de viviendas en altura, especialmente concentrados en el entorno inmediato al centro de Quilmes; la ampliación de actividades comerciales que exceden al área comercial tradicional; el interés en la localización de conjuntos de viviendas con servicios comunes, entre otras.

N° 0906 ES COPIA FIEL

Lic. JORGE D. MARTINEZ
SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO
QUILMES

INTENDENCIA MUNICIPAL
QUILMES

2758



- Atender a las prácticas usuales de la disciplina urbanística al valerse del indicador de Densidad de Población para la determinación de las características de las zonas y la definición de los demás indicadores urbanísticos, en lugar de aplicarlo en forma particularizada a cada parcela.
- Regular las alturas de la edificación como una forma de completar la definición de las características del tejido urbano de la diferentes zonas, y atendiendo restricciones establecidas por la Fuerza Aérea Argentina.
- Mejorar las condiciones de iluminación, ventilación y asoleamiento del espacio urbano, tanto en calles como en espacios verdes, estableciendo retiros de frente y vinculando la altura de las edificaciones con los anchos de las calles, y además, estableciendo como altura máxima para las edificaciones frente a las plazas un ángulo máximo de 30° con respecto a la horizontal y desde el centro del espacio verde, respondiendo al cono de sombra que arroje la inclinación aparente del sol en el solsticio de invierno sobre el meridiano solar, para la ubicación del partido de Quilmes, a los 35° sur y 57° oeste dentro de la zona Bioambiental III a, subzona III b de la República Argentina.
- Preservar el patrimonio histórico, cultural, arquitectónico, urbanístico y ambiental creando zonas específicas con ese fin y regulando la edificación con ese mismo objetivo.
- Establecer las condiciones para la localización de nuevas modalidades de urbanizaciones como los barrios cerrados y los clubes de campo.
- Instituir nuevas modalidades de gestión urbanística que mejoren la relación entre la evolución de las normativas y la evolución de la ciudad y transparenten la toma de decisiones.

ORDENANZA N° 10337/06.-

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, Sanciona:

ARTICULO 1°: MODIFÍCANSE parcialmente las Ordenanzas de Zonificación según Usos N° 4545/79 y su modificatoria N° 4930/83, en los artículos e incisos que se especifican a continuación:

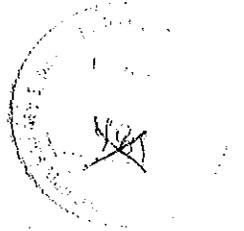
Artículo 8°, Artículo 13°, Artículo 16°, Artículo 17°, Artículo 18°, Artículo 23°, Artículo 24°, Artículo 25°, Artículo 39°, Artículo 40°, Artículo 41°, Artículo 42°, Artículo 44°, Artículo 46°, Artículo 47°, Artículo 48°, Artículo 54°, Artículo 61°, Artículo 68°; en el Anexo I, el inciso 1.1, inciso 1.4, inciso 1.5, inciso 1.6, inciso 1.8, inciso 2.1, inciso 2.5; y el Artículo 8° de la Ordenanza N° 6035/88, introducido por la Ordenanza N° 9930/04.

ARTICULO 2°: MODIFÍCASE el Artículo 8° de la Ordenanza 4545/79, el que quedará redactado de la siguiente forma:

N° 0906

ES COPIA FIEL

INDEPENDENCIA MUNICIPAL
QUILMES



"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 semi-sótano cuando la altura que emerja del nivel del predio no supere la tercera parte de la altura interior del referido semi-sótano, 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. la vivienda del portero o encargado, a condición que se ubique en una planta separada de las demás plantas donde se localicen los departamentos, y que conforme una unidad funcional de propiedad del consorcio de propietarios;
3. 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, fardaje, 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;
4. los espacios comunes destinados a la circulación horizontal y vertical del edificio;
5. 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;
6. 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.

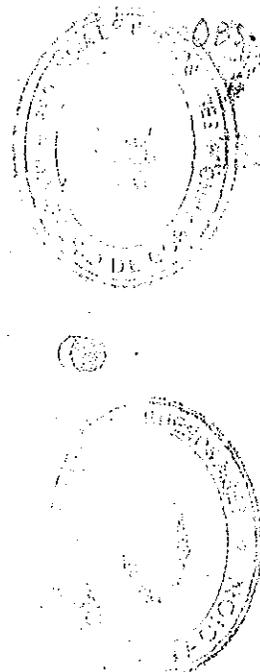
b) Para la aplicación del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) en el cómputo de la superficie cubierta no se incluirá:

1. la que se halle por debajo del nivel del predio, ni las construcciones en semi-sótano cuando la altura que emerja del nivel del predio no supere la tercera parte de la altura interior del referido semi-sótano;
2. la proyección de los balcones que cumplan con las condiciones del inciso a.6 para no ser considerados en el FOT."

ARTICULO 3°: MODIFÍCASE el Artículo 13° de la Ordenanza 4545/79, modificaco por la Ordenanza 4930/83, el que quedará redactado del siguiente modo:

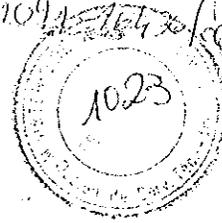
Nº 0906 ES COPIA FIEL

[Signature]
H. JOAQUÍN MARTÍNEZ
SECRETARÍA DE GOBIERNO



INTENDENCIA MUNICIPAL
QUILMES

RESPONDE AL N° 9094



"ARTÍCULO 13°

- a) Zonas comerciales C1, C2, C3, C4, CL y CL-1:
Toda edificación que supere los 10 m (diez metros) de altura debe guardar un retiro mínimo de 3 m (tres metros) de la Línea Municipal a partir de los 7 m (siete metros) de altura.
- b) Zonas Residenciales R1 y R1-2:
Toda edificación que supere los 10 m (diez 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.
- c) Zonas Residenciales Exclusivas y Esparcimiento RE, RE-1, RRE y E:
Toda construcción debe cumplir con un retiro de Línea Municipal de 3 m (tres metros) en toda la edificación desde el nivel de vereda.
- d) Aplicación en parcelas de dimensiones reducidas:

En todas las zonas de retiro obligatorio de frente, las parcelas de esquina con un lado de 12 m (doce metros) o menos, quedan afectadas de la siguiente manera:

Retiro sobre el frente menor: el exigido para la zona.

Retiro sobre el frente mayor: 15 % de la profundidad de la parcela, con un mínimo obligatorio de 1 m (un metro).

Para toda parcela de profundidad de 20 m (veinte metros) o menos se establece un retiro de frente obligatorio del 15 % de la profundidad de la parcela, con un mínimo obligatorio de 1 m (un metro)."

ARTICULO 4°: DERÓGASE el Artículo 16° de la Ordenanza 4545/79.

ARTICULO 5°: MODIFÍCASE el Artículo 17° de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado del siguiente modo:

"De la cantidad máxima de habitantes para todo edificio.

ARTÍCULO 17° - La cantidad máxima de personas que pueden habitar cada una de las unidades funcionales que componen un edificio surge de dividir la superficie propia de la unidad funcional por el correspondiente Coeficiente de Habitación."

ARTICULO 6°: MODIFÍCASE el Artículo 18° de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado del siguiente modo:

"**ARTÍCULO 18°** - Para el cálculo de la cantidad de personas que pueden habitar una unidad funcional o un edificio, se consideran dos personas por dormitorio."

ARTICULO 7°: DERÓGASE el Artículo 23° de la Ordenanza 4545/79.

N° 0906

ES COPIA FIEL

Intendente Municipal
Quilmes

INDEPENDENCIA MUNICIPAL
QUILMES



ARTICULO 8º: DERÓGASE el Artículo 24º de la Ordenanza 4545/79.

ARTICULO 9º: MODIFÍCASE el Artículo 25º de la Ordenanza 4545/79, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"ARTÍCULO 25. Los premios sobre el FOT se aplicarán de acuerdo a los lineamientos establecidos en la Ley N° 8912 y decretos reglamentarios."

ARTICULO 10º: MODIFÍCASE el Cuadro de Coeficientes de Haciamiento del Artículo 39º de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

COEFICIENTES DE HACIAMIENTO			
Se denomina Coeficiente de Haciamiento a la relación entre la Superficie Cubierta de Uso Propio por cada persona que habite la edificación. Son de aplicación en todas las edificaciones que se ejecuten en cualquiera de las zonas, los siguientes Coeficientes de Haciamiento Mínimos			
	Cantidad de ambientes	Personas por Dormitorio	Superficie cubierta Mínima por persona
Residencial Unifamiliar	hasta 2	2	15 m2.
	más de 2	2	12 m2.
Residencial Multifamiliar	hasta 2	2	18 m2.
	más de 2	2	14 m2.
Comercial y análogos			10m2.
Otros usos			A definir según características de cada uso

ARTICULO 11º: MODIFÍCASE el Artículo 40º de la Ordenanza 4545/79, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"ARTÍCULO 40º —
Zona Comercial C1 — Quilmes Centro

a) Característica
Zona de uso mixto comercial y residencial de alta densidad.

b) Ocupación del suelo
Densidad neta: 1200 hab/ha
FOS máximo: 0.6
FOT máximo: 3 para edificio en torre
2.75 para edificio entre medianeras
Altura máxima: 45 m (cuarenta y cinco metros) medidos desde el nivel de vereda.
No puede sobrepasarse esta altura con ningún tipo de edificaciones ni instalaciones por restricciones establecidas por la Fuerza Aérea Argentina.

Retiro de frente: Según Artículo 13º de la Ordenanza 4545 con la reforma que lo introduce la presente Ordenanza.

Altura máxima frente a plazas: La altura máxima está determinada por una línea que conforma un ángulo de 30º (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 1 m

4

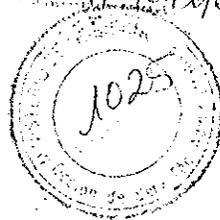
Nº 0906

ES COPIA FIEL

10/10/2014

INTENDENCIA MUNICIPAL
QUILMES

LA MUNICIPALIDAD DE QUILMES, por el presente...



(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, caja de escalera, calderas y antenas.

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

Destino de la planta baja: La edificación de la planta baja hacia el frente de la parcela debe estar destinada a uso comercial, mas los ingresos peatonales y vehiculares al edificio. Quedan exceptuadas de esta exigencia las parcelas frentistas a la calle Olavarría entre Mitre y Lavalle; a las calles Olavarría, Humberto Iº, Garibaldi y Videla, todas entre Yrigoyen y Gaboto; y a la calle Gaboto entre Olavarría y Alem, y entre Carlos Morel y Videla.

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.

ARTICULO 12º: MODIFÍCASE el Artículo 41º de la Ordenanza 4545/79, el que queda reeditado de la siguiente forma:

"ARTÍCULO 41º —
Zona Residencial C2 – Bernal Centro

- a) Característica
Zona de uso mixto comercial y residencial de alta densidad.
- b) Ocupación del suelo
Densidad neta: 1000 hab/ha
FOS máximo: 0.6
FOT máximo: 2.75 para edificio en torre
2.50 para edificio entre medianeras

Altura máxima: Dos veces el ancho de la calle, medido entre líneas municipales. Por cada metro de retiro de la edificación respecto a 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, caja de escalera, calderas y antenas.

Retiro de frente: Según Artículo 13º de la Ordenanza 4545 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza.

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

Destino de la planta baja: La edificación de la planta baja hacia el frente de la parcela debe estar destinada a uso comercial, mas los ingresos peatonales y vehiculares al edificio.

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.

ARTICULO 13º: MODIFÍCASE el Artículo 42º de la Ordenanza 4545/79, el que queda reeditado de la siguiente forma:

"ARTÍCULO 42º —
Zona Comercial C3 – Don Bosco y Ezpeleta

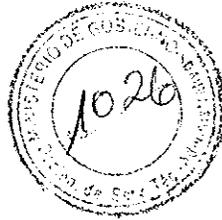


Nº 0906

COPIA FIEL

Intendencia Municipal de Quilmes

INTENDENCIA MUNICIPAL
QUILMES



a) Característica
Zona de uso mixto comercial y residencial de media densidad.

b) Ocupación del suelo
Densidad neta: 700 hab./ha.
FOS máximo: 0.6
FOT máximo: 2.50 para edificio en torre
2 para edificio entre medianeras

Altura máxima: Una vez y media el ancho de la calle, medido entre líneas municipales. Por cada metro de retiro de la edificación respecto a la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa 1,50 mts. (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.

Retiro de frente: Según Artículo 13° de la Ordenanza 4545 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza.

Patio de manzana: Según el Artículo 9° 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."

ARTICULO 14°: MODIFÍCASE el Artículo 44° de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

"ARTÍCULO 44° —
Zona Comercial Lineal Cl.

a) Característica
Alineamiento de uso mixto comercial y residencial de media densidad.

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: Una vez y media el ancho de la calle, medido entre líneas municipales. 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). Se establece un tope de 35 m (treinta y cinco metros) de altura de la edificación. Por encima de la altura máxima permitida, pueden ubicarse las instalaciones comunes complementarias del edificio como tanque de agua, salas de máquinas, caja de escalera, 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.

Retiro de frente: Según Artículo 13° de la Ordenanza 4545 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza.

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

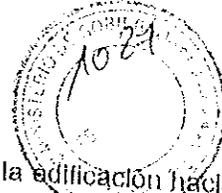
№ 0906

ES COPIA FIEL

Intendencia Municipal de Quilmes

INTENDENCIA MUNICIPAL
QUILMES

COMUNICACION AL SEÑOR ALCALDE N.º 1029 - 10/11/86



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."

ARTICULO 15º: MODIFÍCASE el Artículo 46º de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

"ARTÍCULO 46º —
Zona Residencial R1 – Quilmes

a) Característica
Zona de uso predominantemente 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 a 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, caja de escalera, calderas y antenas.

La edificación mas 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 de 30º (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 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, caja de escalera, calderas y antenas.

Retiro de frente: Según Artículo 13º de la Ordenanza 4545 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 9º de la Ordenanza 4545/79.
Destino de la planta baja: Para toda edificación que supere los 9 m (nueve metros) de altura, se exige planta baja libre, según Artículo 8º de la Ordenanza 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 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."

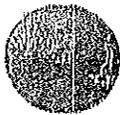


Handwritten signature or initials.

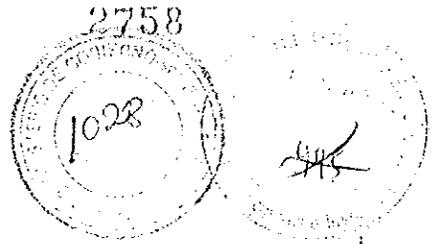
Nº 0906

ES COPIA FIEL

Handwritten signature and official stamp.



INTENDENCIA MUNICIPAL
QUILMES



ARTICULO 16º: MODIFÍCASE el Artículo 47º de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

"ARTÍCULO 47º —
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

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 a la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa 1.75 m (un metro con setenta y cinco 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.
Retiro de frente: Según Artículo 13º de la Ordenanza 4545 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza.

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

Destino de la planta baja: Para toda edificación que supere los 9 m (nueve metros) de altura, se exige planta baja libre, según Artículo 8º 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."

ARTICULO 17º: MODIFÍCASE el Artículo 48º de la Ordenanza 4545/79, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"ARTÍCULO 48º —
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.
Retiro de frente: Según Artículo 13º de la Ordenanza 4545 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza.

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



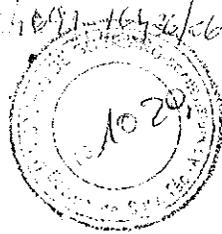
Handwritten signature and number 0906

Nº 0906

ES COPIA FIEL

Handwritten signature and date

INTENDENCIA MUNICIPAL
QUILMES



Destino de la planta baja: Para toda edificación que supere los 9 m (nueve metros) de altura, se exige planta baja libre, según Artículo 8º 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."

ARTICULO 18º: MODIFÍCASE el inciso b) del Artículo 54º de la Ordenanza 4545/79 (Zona Residencial Exclusiva RE), al que se incorpora el siguiente texto como sub-inciso 3:

"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 frontistas a calle Paz entre Nicolás Videla y Brandsen; calles Alsina, Rivadavia y Alem entre Paz y Cevallos; calle Cevallos entre Alsina y Alem; calle Allison Bell entre Humberto 1º y Olavarría; en Bernal calle Roque Saenz Peña entre Lebensohn y Carabelas. 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 respetando el retiro de frente obligatorio."

ARTICULO 19º: MODIFÍCASE el Artículo 61º de la Ordenanza 4545/79, excluyendo de la "Zona de Usos Específicos: ZUE el ítem "Correos y Telecomunicaciones".

ARTICULO 20º: AGRÉGASE al Artículo 68º de la Ordenanza 4545/79, modificado por la Ordenanza Nº 4930/83, el siguiente texto:

RETIROS OBLIGATORIOS DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Descripción	AFECTACION			RETIRO Mts. Restríc.
	Desde	Hasta	Tipo	
Galdo (vereda sudeste)	Mitre	Lavalle	Restricción	3 mts.
Primera Junta (vereda noroeste)	Morer o	Hipólito Yrigoyen	Restricción	3 mts.

ARTICULO 21º: CRÉASE la Zona R5, para la que se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

Zona Residencial R5

a) Características

Zona residencial de media densidad con las características establecidas por el Decreto Provincial 27/98.

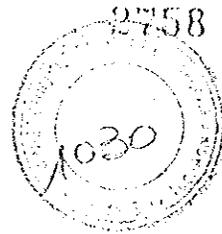
Nº 0906

ES CRUDA EN NY

11/09/06



INTENDENCIA MUNICIPAL
QUILMES



- b) Ocupación del suelo
La zona toma los indicadores urbanísticos de la Zona Residencial R2.
Retiro de frente mínimo obligatorio: toda edificación debe guardar un retiro mínimo de 6 mts. (seis metros) de la Línea Municipal.
- c) Subdivisión del suelo
La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.
- d) Uso del suelo
Residencial multifamiliar, con instalaciones complementarias de recreación y esparcimiento, para uso exclusivo de los propios habitantes del conjunto.
- e) Preservación
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. Previo a toda acción de cambio de uso, 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.
- f) Factibilidad:
Cada proyecto será analizado en particular por la Comisión de Gestión Urbanística.

ARTÍCULO 22º: CRÉASE la Zona R6, para la que se establecen los siguientes Indicadores urbanísticos:

Zona Residencial R6

a) Características

Zona residencial de baja densidad con las características establecidas por el Decreto Provincial 27/98.

b) Ocupación del suelo

La zona toma los indicadores urbanísticos de la Zona Residencial Exclusivo RE.

c) Subdivisión del suelo

Se estipula el número de parcelas en base a un módulo de referencia de 400 m² (cuatrocientos metros cuadrados) de superficie mínima de terreno por unidad de vivienda.

d) Uso del suelo

Residencial unifamiliar, con instalaciones complementarias de recreación y esparcimiento, para uso exclusivo de los habitantes del barrio.

e) Preservación

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. Previo a toda acción de cambio de uso, 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.

f) Factibilidad:

Cada proyecto será analizado en particular por la Comisión de Gestión Urbanística.

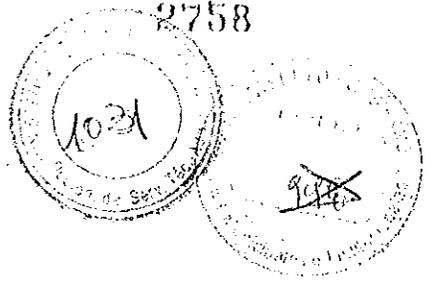
Nº 0906

ES COPIA FIEL

Lic. *[Firma]* B. MONTAÑEZ
COORDINADOR GENERAL DEL DESARROLLO



INTENDENCIA MUNICIPAL
QUILMES



ARTICULO 23º: CRÉASE la Zona R7 dentro del Área Complementaria para la que se establecen los siguientes Indicadores urbanísticos:

Zona Residencial R7

a) Características

Clubes de Campo, según Capítulo V de la Ley Provincial Nº 8912.

b) Ocupación del suelo

Según Capítulo V de la Ley Provincial Nº 8912.

c) Subdivisión del suelo

Según Capítulo V de la Ley Provincial Nº 8912.

d) Uso del suelo

Según Capítulo V de la Ley Provincial Nº 8912.

e) Preservación

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. Previo a toda acción de cambio de uso, 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.

f) Factibilidad:

Cada proyecto se analizará en particular por la Comisión de Gestión Urbanística.

ARTICULO 24º: CRÉANSE las Zonas U Urbanizaciones Especiales, con el fin de preservar determinados sitios por constituir espacios verdes, áreas de valor ambiental, sitios o edificaciones de interés cultural, histórico o arquitectónico, y/o equipamientos al servicio de la comunidad. Estas zonas requieren de estudios particularizados para cada caso, con intervención de la Comisión de Gestión Urbanística.

ARTICULO 25º: CRÉASE la Zona UP Urbanización Especial de Valor Patrimonial, para la que se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

Zona Urbanización Especial de Valor Patrimonial UP

a) Características

Sitios que revisten interés patrimonial, arquitectónico, urbanístico, histórico o cultural para la comunidad y el Municipio.

b) Ocupación del suelo

La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.

c) Subdivisión del suelo

La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.

d) Uso del suelo

La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.

e) Modificaciones

Toda modificación al uso, ocupación o subdivisión del suelo será estudiada en particular por la Comisión de Gestión Urbanística.

NO 0906

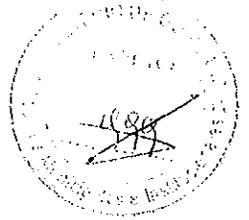
ES COPIA FIEL

El Sr. JORGE E. MARTINEZ
COMISIONADO EN CHEFE



INTENDENCIA MUNICIPAL
QUILMES

RESPONDE AL EXP. N° 1032-1046/06



ARTICULO 26°: CRÉASE la Zona UV Urbanización Especial de Espacios Verdes, para la que se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

Zona Urbanización Especial de Espacios Verdes UV

- a) Características
Espacios verdes de uso público, con fines de descanso, recreación y esparcimiento.
- b) Ocupación del suelo
No se admite en ningún caso la construcción de edificaciones de cualquier tipo, con la única excepción de pequeñas instalaciones destinadas al mantenimiento del espacio verde, las que sólo podrán ser realizadas previa evaluación y autorización de la Comisión de Gestión Urbanística.
- c) Subdivisión del suelo
No se admite en ningún caso.
- d) Uso del suelo
Espacio verde público, forestado y parqueizado.



ARTICULO 27°: CRÉASE la Zona UE Urbanización Especial de Equipamientos, para la que se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

Zona Urbanización Especial de Equipamientos UE

- a) Características
Zona de usos institucionales y servicios a la comunidad: educación, atención de la salud, cultura, recreación y deportes.
- b) Ocupación del suelo
La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.
- c) Subdivisión del suelo
La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.
- d) Uso del suelo
La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.

ARTICULO 28°: CRÉASE la Zona UA Urbanización Especial de Interés Ambiental, para la que se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

Zona Urbanización Especial de Interés Ambiental UA

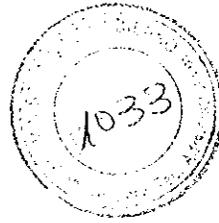
- a) Características
Zona de relleno sanitario destinada a futuros espacios verdes para uso de recreación y esparcimiento público, sujeta a intervenciones y procesos naturales de recuperación ambiental.
- b) Ocupación del suelo
La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.
- c) Subdivisión del suelo
La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.
- d) Uso del suelo
La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.

EXP 0906

ES COPIA FIEL

Fig. JORGE A. MARTINEZ
SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

INTENDENCIA MUNICIPAL
QUILMES



ARTICULO 29°: MODIFÍCASE el Inciso 1.1.b del Anexo I de la Ordenanza 4545/79, agregándose a la Zona C2 las parcelas frontistas a la Avenida San Martín entre 9 de Julio y Castro Barros; y excluyéndose la parcela frontista a la vereda noroste de Avellaneda entre Belgrano y Pringles que se integra a la Zona UP. *límites*

ARTICULO 30°: MODIFÍCASE el Inciso 1.4.a del Anexo I de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

"RE:

1.4.a. — (Quilmes Centro): Eje calle Cevallos desde Alberdi hasta la línea divisoria con el predio cuya nomenclatura catastral es Circunscripción I, Sección M, Fracción I, Parcela 1a; línea divisoria entre los predios cuya nomenclatura catastral es Circunscripción I, Sección M, Fracción I, Parcelas 1a y 2c, y las manzanas 8, 13, 18 y 23 desde Cevallos hasta Allison Bell; Allison Bell hasta Guido; Guido desde Allison Bell hasta Sarmiento (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R2); Sarmiento desde Guido hasta Garibaldi (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R1); Garibaldi desde Sarmiento a Paz (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R1); Paz desde Garibaldi hasta Nicolás Videla; Nicolás Videla desde Paz hasta Sarmiento; Sarmiento desde Nicolás Videla hasta Alberdi (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R1); Alberdi desde Sarmiento hasta Cevallos (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R2)."

ARTICULO 31°: AGRÉGASE el Inciso 1.4.g al Anexo I de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

"RE:

1.4.g (Bernali). — Sector comprendido por Zapola (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R2); Avenida Dardo Rocha (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R2); Avellaneda (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R2); Malpú (incluidos ambos frentes); 9 de Julio (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL); Belgrano (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL); eje calle Don Bosco; eje calle 26 de Julio. Se excluyen del sector antes descripto las parcelas frontistas a la calle 9 de Julio entre Malpú y Yapoyú por estar afectadas a Zona R2"

ARTICULO 32°: MODIFÍCASE el Inciso 1.5 del Anexo I de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

"1.5. — Zona Residencial de Alta Densidad: R1; R1-2.

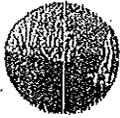
R1:

1.5.a. Sector comprendido entre calles; Alberdi (incluidos ambos frentes); 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 afectados 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.

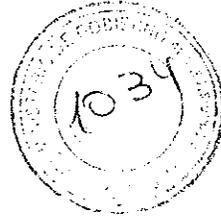
Nº 0906

ES COPIA FIEL

DE LA ORIGINAL



INDEPENDENCIA MUNICIPAL
QUILMES



Limite

1.5.b. — Sector comprendido por Guido (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R2); Avenida Hipólito Yrigoyen desde Guido hasta Brandsen (incluidos ambos frentes); Avenida Hipólito Yrigoyen desde Brandsen hasta Olavarría (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL); Olavarría (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL); Mitre (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL).

R 1-2:

Limite

1.5.c. — Sector comprendido por avenida San Martín; Lamadrid (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL); Belgrano (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL); Castro Barros (incluidos ambos frentes)."

ARTICULO 33º: MODIFÍCASE el inciso 1.6.a del Anexo I de la Ordenanza 4545/79, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"R2:

1.6.a. — Sector comprendido por calle Neuquén (acceso Sudeste a Capital Federal) desde calle Ayacucho; eje de la avenida San Martín exceptuando tramos afectados a la Zona Comercial Lineal CL y Comercial de Circuito C3 frente a la estación Don Bosco; calle Lomas de Zamora (ambos frentes); eje avenida Caseros; límite entre el predio cuya nomenclatura catastral es Circunscripción II, Sección H, Fracción I, Parcelas 1a, 2 y 3, y las manzanas incompletas 7, 16, 26, 36 y 47; eje calle Crámer; eje calle Espora; calle Avellaneda entre Av. San Martín y Belgrano (excluidos ambos frentes por estar afectados a Zonas C2 y UP); Avellaneda entre Belgrano y avenida Dardo Rocha (incluidos ambos frentes); eje avenida Dardo Rocha entre Avellaneda y Comandante Franco; avenida Dardo Rocha entre Comandante Franco y Montevideo (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R4); eje calle Montevideo y eje calle Ayacucho hasta calle Neuquén.

Se incluye en esta zona el predio ocupado por el Policlínico del Vidrio situado frente al último tramo descripto correspondiente a la calle Ayacucho cuya nomenclatura catastral es Circunscripción II, Sección J, Fracción I, Parcela 5b.

También se incluyen en esta Zona R2 las parcelas frontistas a la calle 9 de Julio entre Malpú y Yapeyú; y las parcelas frontistas a la avenida Dardo Rocha entre Avellaneda y Zaplola (vereda noreste).

Se excluyen de esta Zona los predios afectados a Zonas UP, UE y UV."

ARTICULO 34º: AGRÉGASE el inciso 1.6.j al Anexo I de la Ordenanza 4545/79, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"R2:

1.6.j. Sector comprendido por Belgrano (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL); Lamadrid (incluidos ambos frentes); eje avenida Dardo Rocha; Zaplola (incluidos ambos frentes)."

ARTICULO 35º: MODIFÍCASE el inciso 1.8.c del Anexo I de la Ordenanza 4545/79, excluyendo de la Zona R4 la parcela cuya nomenclatura catastral es Circunscripción I, Sección O, Fracción I, Parcela 12s, delimitada por Dorrego, Mitre, Primera Junta y límite con las parcelas 12r, 12q y 12m.

Handwritten signature

Nº 0906

ES COPIA FIEL

Handwritten signature

INTENDENCIA MUNICIPAL
QUILMES

COMUNICACION N.º 10.484/06

ARTICULO 36º: MODIFÍCASE el Inciso 1.8.e del Anexo I de la Ordenanza 4545/79, excluyendo de la Zona R4 el sector comprendido por eje calle Sargento Cabral, Lamadrid, avenida Dardo Rocha y Zapiola; y el sector comprendido por eje calle Falucho; eje calle Leandro N. Alem; eje calle Sargento Cabral; eje calle Avellaneda; eje avenida Dardo Rocha; eje calle Montevideo. Ambos sectores se incorporan a la zona R2, a excepción de las parcelas frentistas a avenida Dardo Rocha entre calle Comandante Franco y calle Montevideo, que quedan incluidas en la zona R4.

ARTICULO 37º: AGRÉGASE el Inciso 1.11 al Anexo I de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

"1.11. - Zona R5:

1.11.a. — Parcela cuya nomenclatura catastral es Circunscripción I, Sección O, Fracción I, Parcela 12s, delimitada por Dorrego, Mitre, Primera Junta y límite con las parcelas 12r, 12g y 12m.

ARTICULO 38º: AGRÉGASE el Inciso 1.12 al Anexo I de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

"1.12. - Zona R6:

1.12.a — Parcelas cuya nomenclatura catastral es Circunscripción I, Sección M, Fracción I, Parcelas 1a y 2c.

ARTICULO 39º: AGRÉGASE el Inciso 1.13 al Anexo I de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

"1.13 — Zona UP:

1.13.a. — (Quilmes Centro) Manzana comprendida por: calle Sarmiento; calle Leandro N. Alem; calle Mitre; calle Rivadavia.

1.13.b. — (Quilmes) Predios comprendidos por: calle Mozart; calle Garay; calle Pringles; límite con la manzana 30; calle Belgrano; calle Guldo.

1.13.c. — (Bernal Centro) Predio comprendido por: calle Belgrano; calle Zapiola; calle 26 de Julio; calle Don Bosco.

1.13.d. — (Bernal Centro) Predio cuya nomenclatura catastral es Circunscripción II, Sección K, Fracción 14, Parcela 9a.

1.13.e. — (Don Bosco) Manzana ubicada en el centro de la Avenida Caseros entre calles 205 y 206."

ARTICULO 40º: AGRÉGASE el Inciso 1.14 al Anexo I de la Ordenanza 4545/79, el que queda redactado de la siguiente forma:

"1.14 - Zona UV:

1.14.a. — (Quilmes Centro) Manzana comprendida por: calle Sarmiento; calle Rivadavia; calle Mitre; calle Alsina.

1.14.b. — (Quilmes Centro) Manzana comprendida por: calle Lavalle; calle Colón; calle Moreno; calle Conesa.

Nº 09.06

ES COPIA FIEL

Dr. J. J. C. Martínez



INTERDEPENDENCIA MUNICIPAL
QUILMES



Elimita

1.14.c — (Quilmes Centro) Manzana comprendida por: calle Pringles; calle Olavarría; calle Gral. Paz; calle Humberto 1°.

1.14.d — (Quilmes Centro) Manzanas comprendidas por: avenida Hipólito Yrigoyen; calle Rivadavia; calle Gaboto; calle Carlos Morel.

1.14.e — (Bernal y Don Bosco) Predios comprendidos por: calle Urburu; calle Zapóla; avenida San Martín; y Acceso Sudeste, exceptuando los sectores afectados al uso específico de las vías ferroviarias y las estaciones de Bernal y Don Bosco, y las instalaciones elevadoras de agua ubicadas en la esquina de Avellaneda y San Martín.

1.14.f — (Bernal) Predio cuya nomenclatura catastral es Circunscripción II, Sección K, Fracción 51, Parcela 6b.

1.14.g — (Bernal) Manzana comprendida por: calle Belgrano; calle De Pinedo; calle Lavalle; calle Montevideo.

1.14.h — (Don Bosco) Manzana comprendida por: calle Pringles; calle Chaco; calle Lavalle.

1.14.i — (Don Bosco) Manzana comprendida por: calle Ciudadela; calle Aguirre; calle Gral. Roca; calle J.B. Justo.

1.14.j — (Don Bosco) Manzana comprendida por: calle 265; calle Aguirre; calle 263; calle J.B. Justo."

ARTICULO 41°: AGRÉGASE el Inciso 1.15 al Anexo I de la Ordenanza 4545/79, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"1.15 - Zona UE:

1.15.a. — (Quilmes Centro) Manzana comprendida por: calle Sarriente; calle Colón; calle Mitre; calle Conesa.

1.15.b. — (Quilmes Centro) Manzana comprendida por: calle Lavalle; calle Olavarría; calle Moreno; calle Humberto 1°.

1.15.c. — (Don Bosco) Manzana comprendida por: calle Pringles; calle Mistones; calle Belgrano."

1.15.d. — (Don Bosco) Manzana comprendida por: calle Pringles; calle Pampa; calle Malpá."

ARTICULO 42°: MODIFÍCASE el Inciso 2.1 del Anexo I de la Ordenanza 4545/79, excluyendo del mismo el sub-inciso 2.1.a.

ARTICULO 43°: MODIFÍCASE el Inciso 2.5 del Anexo I de la Ordenanza 4545/79, excluyendo del mismo el sector comprendido por: la costa del Río de la Plata; calle Espora; traza de la autopista La Plata-Buenos Aires; límite con el Partido de Avellaneda. Este sector pasa a integrar la zona UA.

ARTICULO 44°: AGRÉGASE el Inciso 2.8 al Anexo I de la Ordenanza 4545/79, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Nº 0906

NO COPIA FINE.

Dr. Juan P. Rodríguez
Gobernador del Partido de Quilmes

INTENDENCIA MUNICIPAL
QUIMES



"2.8 - Zona R7:

2.8.a. — Parcelas cuya nomenclatura catastral es Circunscripción II; Sección G, Fracción I, Parcelas 1ab, 1ad, 1ae y 1af, delimitadas por Autopista La Plata-Buenos Aires; calle Lomas de Zamora; calle 265; límite con el Partido de Avellaneda."

ARTICULO 45º: DECLÁRANSE de "Interés Urbanístico" todos los predios de una superficie igual o mayor a 5.000 m² (cinco mil metros cuadrados), y todos los proyectos o emprendimientos que impliquen una superficie cubierta construida o a construir de 5.000 m² (cinco mil metros cuadrados) o mas. Previo a toda acción que implique modificaciones en su subdivisión, uso u ocupación, deberá realizarse una presentación ante el Departamento Ejecutivo, solicitando la "Facibilidad" de la modificación que se desea introducir, la que será analizada por la Comisión de Gestión Urbanística. Cuando un proyecto o emprendimiento involucre a más de una parcela, que sumadas abarquen una superficie igual o mayor de 5.000 m² (cinco mil metros cuadrados), se lo considerará incluido en la presente declaración.

ARTICULO 46º: CRÉASE la Comisión de Gestión Urbanística, la que estará integrada por tres (3) representantes del H. Concejo Deliberante y tres (3) profesionales de las oficinas técnicas designados por el Departamento Ejecutivo Municipal, la que tendrá por funciones:

- Evaluar anteproyectos de todos los emprendimientos y predios declarados de "Interés Urbanístico".
- Análizar casos no previstos por las normativas vigentes.
- Interpretar las normativas urbanísticas cuando se presenten dudas.
- Estudiar casos especiales de parcelas con salida a dos o mas calles con diferente zonificación, parcelas de esquina con frente a calles de diferente ancho y/o distintas exigencias en alguno de los indicadores urbanísticos, y otros casos que requieran estudios particularizados.
- Analizar la evolución de la ciudad y la sociedad para observar las necesidades de adaptación de las normativas urbanísticas.
- Estudiar y proponer cambios en la normativa vigente para ser elevados a consideración de los Departamentos Ejecutivo y Deliberativo.
- Analizar y proponer normativas para la preservación del patrimonio histórico, cultural, arquitectónico, urbanístico y ambiental, buscando compensaciones en los indicadores urbanísticos.
- Convocar a representantes de los colegios profesionales de arquitectura, ingeniería y agrimensura a integrar la Comisión.

Los informes y evaluaciones de la Comisión serán elevados a consideración del H. Concejo Deliberante y/o del Departamento Ejecutivo, según corresponda.

ARTICULO 47º: APRUÉBASE el plano de "Delimitación de zonas" que se adjunta a la presente Ordenanza como Anexo I.

ARTICULO 48º: INSTITÚYESE el "Certificado Urbanístico". A pedido de cualquier interesado, la Oficina de Planeamiento emitirá un certificado que informará los indicadores urbanísticos de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo vigentes al momento de su emisión para una determinada zona o parcela. El documento tendrá un plazo de vigencia de 180 días corridos a partir de la fecha de su emisión. Este certificado será obligatorio para toda operación de compra, venta, alquiler o cesión de una propiedad inmueble, de modo que las partes intervinientes conozcan fehacientemente las normativas vigentes con anterioridad a concretar la operación. El Departamento Ejecutivo reglamentará la forma de instrumentación de este documento.

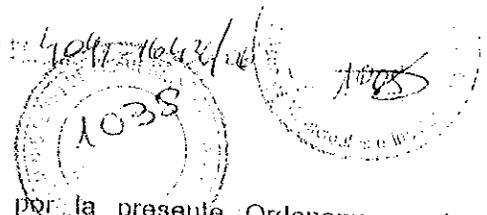
NO 0906

ES COPIA FIRM.

11/09/2017

INTENDENCIA MUNICIPAL
QUILMES

CONTRIBUCION AL COTI DEL



ARTICULO 49°: El incumplimiento de lo establecido por la presente Ordenanza será pasible de las sanciones establecidas por las normativas municipales vigentes y por la Ley Provincial N° 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo.

ARTICULO 50°: MODIFÍCASE el Artículo 8° de la Ordenanza N° 6085/88, introducido por a Ordenanza N° 9930/04.

ARTICULO 51°: DERÓGASE toda otra norma que se oponga a la presente.

ARTICULO 52°: COMUNIQUESE a quienes corresponda, dése al Registro General y ARCHIVESE.-

Fdo. : Dr. FERNANDO H. RIZZI, Presidente del H.C.D.-
Dn. OMAR HECTOR MAJO, Secretario Legislativo del H.C.D.-

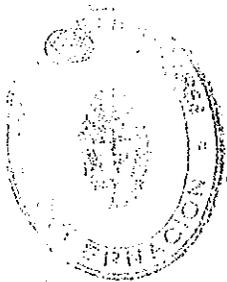
Por ello;

EL INTENDENTE MUNICIPAL

DECRETA:

ARTICULO 1°: PROMULGASE la Ordenanza N° 10337/06, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante, en la Sesión Extraordinaria del día 15 de Marzo de 2006.-

ARTICULO 2°: DESE al Registro General, Publíquese y ARCHIVESE.-



Dr. ROBERTO FERNANDO SAMBRINETTO
SECRETARIO GENERAL DE COMUNICACION



SERGIO OMAR VILLORDO
INTENDENTE MUNICIPAL

Nº 0906

RS COPIA FIRM

Dr. ROBERTO FERNANDO SAMBRINETTO
SECRETARIO GENERAL DE COMUNICACION

97
A

PARTIDO DE QUILMES

ZONIFICACION SEGUN USOS

DELIMITACION DE ZONAS
ASOCIADA A LA
ORDENANZA DE USOS

2758



ES COPIA FIEL

