

ORDENANZA N° 14708

Título: Modificaciones al Código de Planeamiento Urbano

Tema:

Expediente H.C.D.: HCD-1700-2007

Expediente M.B.B.: 410-10363/2007 y otros.

Fecha de Sanción: 11 de marzo de 2008

Fecha de Promulgación: 8 de abril de 2008

Decreto de Promulgación N°: 377/2008

Derogada por la Ordenanza:

Modificada por la Ordenanza:

ORDENANZA

Artículo 1° - A los efectos de elaborar una propuesta integral sobre la reforma a los Códigos de Planeamiento Urbano y Edificación, el Departamento Ejecutivo procederá a conformar y contratar equipos técnicos de acuerdo a temáticas, áreas y criterios metodológicos que se acuerdan en el marco de la Agenda de Desarrollo Local, creada por ordenanza 14.127.

A tales efectos podrá recurrir a la contratación de especialistas versados en la materia y/o profesionales idóneos, a propuesta de los Colegios con incumbencia en la materia y/o formular convenios con las Universidades locales. Serán coordinados y asistidos por áreas técnicas del Departamento Ejecutivo y deberán formular un primer informe a los ciento ochenta días de suscripto el respectivo contrato y/o convenio.

La Agenda de Desarrollo Local (ord. 14.427) realizará un seguimiento de los avances en los trabajos y podrá requerir informes preliminares.

Artículo 2° - Establécense para construcciones de Viviendas Multifamiliares en parcelas menores de diez metros (10 m.) de frente comprendidas en las Zonas C1 y C2 del Código de Planeamiento Urbano, la Altura Máxima edificable en Planta Baja y seis (6) Pisos Altos, medidos desde el arranque del nivel de vereda hasta el solado del nivel de terraza, considerando una altura mínima de local de primera categoría de dos metros cuarenta centímetros (2,40 m), según lo reglamentado por el Art. 2°.6.2.2 del Código de la Edificación, más los espesores de las estructuras entre pisos, no pudiendo superar la suma de todas las cotas un valor mayor a los diecinueve metros (19,00m.)

Artículo 3° - Estarán exceptuados de cumplimentar el Art. 5° de la presente Ordenanza las parcelas menores de diez metros (10 m.) de frente comprendidas en las Zonas C1 y C2 del Código de Planeamiento Urbano que verifiquen los siguientes requisitos:

- a) Parcelas individuales cuyos muros divisorios colinden ambos con edificaciones en altura preexistentes de al menos Planta Baja y seis (6) Pisos Altos.
- b) Parcelas contiguas cuyos muros divisorios no comunes colinden ambos con edificaciones en altura preexistentes de al menos Planta Baja y seis (6) Pisos Altos.
- c) Parcelas que conformen un mismo frente urbano de calle que cuente con edificaciones en altura preexistentes de al menos Planta Baja y seis (6) Pisos Altos considerando que la sumatoria lineal de las parcelas edificadas represente, al menos, el 30% del largo de la Línea Municipal.

Artículo 4° - Las variaciones porcentuales en más un 5% del parámetro de Altura Máxima edificable fijado por el Art. 5° de la presente Ordenanza, darán lugar a la intervención de la Comisión Asesora Permanente de Planeamiento según las Funciones atribuidas por el Art. 15°.5.2. del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 5° - Las variaciones porcentuales en menos un 15% de los parámetros de Altura Preexistente y Sumatoria Lineal por Frente Urbano fijados por el Art. 6° de la presente Ordenanza, dar lugar a la intervención de la Comisión Asesora Permanente de Planeamiento según las Funciones atribuidas por el Art. 15°.5.2. del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 6° - Establécense para construcciones de Viviendas Multifamiliares en parcelas con frente a calles o pasajes menores a 17,32 m. de ancho comprendidas en las Zonas C1 y C2 del Código de Planeamiento Urbano la Altura Máxima edificable igual a la distancia que medie entre ambas Líneas Municipales de las siguientes vías públicas:

- Espora entre Yrigoyen y Alsina
- Pasaje Tres Arroyos entre 12 de Octubre y Pasaje Granaderos
- Pasaje Granaderos entre Rodríguez y Sarmiento
- Martín Fierro entre 12 de Octubre y Av. Alem
- Canadá entre Zelarrayn y Alvarado
- Hilario Ascasubi entre Zelarrayn y Alvarado
- Trelew entre Estomba y Zelarrayn
- Trelew entre Mitre y Alvarado
- Humberto I° entre Zelarrayn y Ayacucho
- Ayacucho entre Paraguay y Salta
- Ayacucho entre Uruguay y Córdoba
- Pasaje Vergara entre Estomba y Vieytes
- Luis María Drago entre Undiano y Pueyrredón
- Pasaje Delfino entre Fitz Roy y España
- Chancay entre Gemes y Castelli

Artículo 7° - Establécense para construcciones de Viviendas Multifamiliares en parcelas con frente a calles o pasajes menores a 17,32 m. de ancho comprendidas en las Zonas R1(2), R1(3), R1(4), R1(7) y R1(8) del Código de Planeamiento Urbano la Altura Máxima edificable igual a la distancia que medie entre ambas Líneas Municipales de las siguientes vías públicas:

- Primera Junta entre Zapiola y Agustín Álvarez
- San Juan entre Panamá y Av. Alem
- Trelew entre Panamá y Av. Alem
- Salta entre Panamá y Av. Alem
- Pasaje Hésares entre Zapiola y Av. Alem
- Nicaragua entre Salta y Perú
- Agustín Álvarez entre Trelew y Perú
- Trelew entre Av. Alem y 12 de Octubre
- Santiago del Estero entre Av. Alem y 12 de Octubre
- Portugal entre Zeballos y Corrientes
- Admunsen entre Zeballos y Corrientes
- Zeballos entre Portugal y Las Heras
- Pasaje Pablo Podestá entre Pedro Pico y Misiones
- Pasaje Miguel Cané entre Pueyrredón y 25 de Mayo
- Pasaje Ombé entre Viamonte y Terrada
- Pasaje Calvento entre Castelli y Viamonte
- Cerro de la Caballada entre Viamonte y Terrada

Artículo 8° - Eliminése del Art. 3°.2.1. C1 - Microcentro Direccional del Código de Planeamiento Urbano en concepto de Premios el ítem 3) A tratamientos integrales de medianeras y contrafrentes • Incremento del F.O.T. 10%

Artículo 9 - Eliminase del Art. 3.2.2. C2 - Macrocentro Direccional del Código de Planeamiento Urbano en concepto de Premios el ítem 3) A tratamientos integrales de medianeras y contrafrentes Incremento del F.O.T. 10%

Artículo 10 - Incorporase al Art. 3.2.1. C1 - Microcentro Direccional del Código de Planeamiento Urbano en concepto de Premios el ítem 3), el que quedar redactado de la siguiente manera:

A parcelas contiguas sobre Línea Municipal que incrementen el ancho del frente por sobre los 10 m. Incremento del F.O.T. 20%.

Artículo 11 - Incorporase al Art. 3.2.2. C2 - Macrocentro Direccional del Código de Planeamiento Urbano en concepto de Premios el ítem 3), el que quedar redactado de la siguiente manera:

A parcelas contiguas sobre Línea Municipal que incrementen el ancho del frente por sobre los 10 m. Incremento del F.O.T. 20%.

Artículo 12 - Establcese que la aplicaci3n del concepto de Premios del Art. 3.2.1. C1 - Microcentro Direccional del Código de Planeamiento Urbano, ítem 5) A tratamientos integrales de fachada en edificios existentes Incremento del F.O.T. 20%, e ítem 6) A tratamientos integrales de fachada con fachadas linderas Incremento del F.O.T. 10% dar lugar a la intervenci3n de la Comisi3n Asesora Permanente de Planeamiento seg3n las Funciones atribuidas por el Art. 15.5.2. del Código de Planeamiento Urbano. La documentaci3n a presentar para justificar la solicitud del premio ser3 reglamentada por el Departamento Ejecutivo.

Artículo 13 - Establcese que la aplicaci3n del concepto de Premios del Art. 3.2.2. C2 Macrocentro Direccional del Código de Planeamiento Urbano, ítem 5) A tratamientos integrales de fachada en edificios existentes Incremento del F.O.T. 20%, e ítem 6) A tratamientos integrales de fachada con fachadas linderas Incremento del F.O.T. 10% dar lugar a la intervenci3n de la Comisi3n Asesora Permanente de Planeamiento seg3n las Funciones atribuidas por el Art. 15.5.2. del Código de Planeamiento Urbano. La documentaci3n a presentar para justificar la solicitud del premio ser3 reglamentada por el Departamento Ejecutivo.

Artículo 14 - Incorporase un último párrafo al Art. 1.1.2.1. Disposiciones generales del Código de la Edificaci3n, referido a la tramitaci3n para solicitar permiso de construcci3n y/o aprobaci3n de anteproyectos, proyectos, etc., el que quedar redactado de la siguiente manera:

Para obras nuevas o de ampliaci3n de obras existentes, en edificios destinados a vivienda multifamiliar, se deber3 presentar una certificaci3n sobre la disponibilidad de recursos de redes de servicios p3blicos. Las empresas prestatarias certificar3n que la infraestructura instalada es suficiente para satisfacer el incremento de la demanda que generar3 la obra nueva, sin deterioro de la calidad del servicio ni afectaci3n de los principios de regularidad y continuidad del servicio. La empresa prestataria de los servicios de provisi3n de gas certificar3 las especificaciones correspondientes a caudal de gas y presi3n de gas, establecidos en sus normas de servicio. La empresa prestataria de los servicios de provisi3n de electricidad certificar3 las especificaciones correspondientes a la calidad del producto t3cnico suministrado y nivel de tensi3n establecidos en sus normas de servicio. La empresa prestataria de los servicios de provisi3n de agua potable y desag3es cloacales certificar3 las especificaciones correspondientes a presi3n de agua, caudal de agua, continuidad del servicio de abastecimiento de agua potable e inundaciones por desbordes de desag3es cloacales establecidos en las normas de servicio. En caso que se certifique que la infraestructura instalada es insuficiente, deber3 la prestataria indicar los motivos que impiden brindar el servicio en forma regular, y consignar que si las obras necesarias para superar las limitaciones de la infraestructura corresponden sean realizadas por la prestataria o el titular de la obra proyectada, conforme marco regulatorio respectivo.

Artículo 15 - Modif3quese el inciso 8. Instalaciones de obras sanitarias del Art. 1.1.3.1 del Código de la Edificaci3n, el que quedar redactado de la siguiente manera:

8. Instalaciones de obras sanitarias Pluviales y Cloacas - (tres copias escala 1:200).

- a) Para obras nuevas o de ampliación de obras existentes, en edificios destinados a vivienda multifamiliar, se deberá presentar el tendido esquemático de los conductales de aguas de lluvia y de los albañales del sistema cloacal en Planta Baja.
- b) Para obras nuevas o de ampliación de obras existentes, en edificios destinados a vivienda multifamiliar, se deberá ejecutar cisternas, surtidas desde la red por gravedad, en cantidad y volumen suficiente para el abastecimiento de agua potable de los habitantes que se radiquen.

Artículo 16 - Modifíquese del Art. 9.1. Estacionamiento del Código de Planeamiento Urbano en la Tabla para el cálculo de espacio para estacionamiento la columna Superficie Total Mínima por Persona del renglón Residencial Multifamiliar el que quedar redactado de la siguiente manera:

Uso	Cantidad de ambientes	Personas por Dormitorio	Superficie total mínima por persona
Residencial	Hasta 2	2	4 m ²
Multifamiliar	Más de 2	2	

Artículo 17 - Modifíquese el inciso a) del Art. 9.1. Estacionamiento del Código de Planeamiento Urbano, el que quedar redactado de la siguiente manera:

- a) Inc. 1 - En edificios multifamiliares será obligatoria la previsión de espacio para estacionamiento cuando las parcelas tengan 10 m. o más de ancho, previniéndose una superficie de 4 m² por persona como mínimo, según el siguiente detalle y Tabla:

- ◆ 1 módulo de estacionamiento (M.E.) cada 1 unidad habitacional (U.H.) de tres (3) dormitorios
- ◆ 1 módulo de estacionamiento (M.E.) cada 1,5 unidades habitacionales (U.H.) de dos (2) dormitorios
- ◆ 1 módulo de estacionamiento (M.E.) cada 2 unidades habitacionales (U.H.) de un (1) dormitorio
- ◆ 1 módulo de estacionamiento (M.E.) cada 3 unidades habitacionales (U.H.) monoambiente. ◆

MÓDULOS ESTACIONAMIENTO PARCELAS = 10 m. y > 10 m.															
Monoambiente				1 Dormitorio				2 Dormitorios				3 Dormitorios			
N°	Hab	M.E.		N°	Hab	M.E.		N°	Hab	M.E.		N°	Hab.	M.E.	
Cant	Cant	m ²	Cant	Cant	Cant	m ²	Cant	Cant	Cant	m ²	Cant	Cant	Cant	m ²	Cant
1	2	8	0	1	2	8	0	1	4	16	0	1	6	24	1
2	4	16	0	2	4	16	1	2	8	32	1	2	12	48	2
3	6	24	1	3	6	24	1	3	12	48	2	3	18	72	3
4	8	32	1	4	8	32	2	4	16	64	2	4	24	96	4
5	10	40	1	5	10	40	2	5	20	80	3	5	30	120	5
6	12	48	2	6	12	48	3	6	24	96	4	6	36	144	6
7	14	56	2	7	14	56	3	7	28	112	4	7	42	168	7
8	16	64	2	8	16	64	4	8	32	128	5	8	48	192	8
9	18	72	3	9	18	72	4	9	36	144	6	9	54	216	9
10	20	80	3	10	20	80	5	10	40	160	6	10	60	240	10
11	22	88	3	11	22	88	5	11	44	176	7	11	66	264	11
12	24	96	4	12	24	96	6	12	48	192	8	12	72	288	12
13	26	104	4	13	26	104	6	13	52	208	8	13	78	312	13
14	28	112	4	14	28	112	7	14	56	224	9	14	84	336	14
15	30	120	5	15	30	120	7	15	60	240	10	15	90	360	15
16	32	128	5	16	32	128	8	16	64	256	10	16	96	384	16
17	34	136	5	17	34	136	8	17	68	272	11	17	102	408	17

18	36	144	6	18	36	144	9	18	72	288	12	18	108	432	18
19	38	152	6	19	38	152	9	19	76	304	12	19	114	456	19
20	40	160	6	20	40	160	10	20	80	320	13	20	120	480	20
21	42	168	7	21	42	168	10	21	84	336	14	21	126	504	21
22	44	176	7	22	44	176	11	22	88	352	14	22	132	528	22
23	46	184	7	23	46	184	11	23	92	368	15	23	138	552	23
24	48	192	8	24	48	192	12	24	96	384	16	24	144	576	24
25	50	200	8	25	50	200	12	25	100	400	16	25	150	600	25
26	52	208	8	26	52	208	13	26	104	416	17	26	156	624	26
27	54	216	9	27	54	216	13	27	108	432	18	27	162	648	27
28	56	224	9	28	56	224	14	28	112	448	18	28	168	672	28
29	58	232	9	29	58	232	14	29	116	464	19	29	174	696	29
30	60	240	10	30	60	240	15	30	120	480	20	30	180	720	30
31	62	248	10	31	62	248	15	31	124	496	20	31	186	744	31
32	64	256	10	32	64	256	16	32	128	512	21	32	192	768	32
33	66	264	11	33	66	264	16	33	132	528	22	33	198	792	33
34	68	272	11	34	68	272	17	34	136	544	22	34	204	816	34
35	70	280	11	35	70	280	17	35	140	560	23	35	210	840	35
36	72	288	12	36	72	288	18	36	144	576	24	36	216	864	36
37	74	296	12	37	74	296	18	37	148	592	24	37	222	888	37
38	76	304	12	38	76	304	19	38	152	608	25	38	228	912	38
39	78	312	13	39	78	312	19	39	156	624	26	39	234	936	39
40	80	320	13	40	80	320	20	40	160	640	26	40	240	960	40
41	82	328	13	41	82	328	20	41	164	656	27	41	246	984	41
42	84	336	14	42	84	336	21	42	168	672	28	42	252	1008	42

a) Inc. 2 - En edificios multifamiliares será obligatoria la previsión de espacio para estacionamiento cuando las parcelas tengan menos de 10 m. o sean iguales mayores a 9 m. de ancho, previniéndose una superficie de 2,65 m² por persona como mínimo, según el siguiente detalle y Tabla:

- ♦ 1 módulo de estacionamiento (M.E.) cada 1 unidad habitacional (U.H.) de tres (3) dormitorios
- ♦ 1 módulo de estacionamiento (M.E.) cada 1,5 unidades habitacionales (U.H.) de dos (2) dormitorios
- ♦ 1 módulo de estacionamiento (M.E.) cada 2 unidades habitacionales (U.H.) de un (1) dormitorio
- ♦ 1 módulo de estacionamiento (M.E.) cada 3 unidades habitacionales (U.H.) monoambiente.

MÓDULOS ESTACIONAMIENTO PARCELAS = 9 m., > 9 m. y < 10 m.

Monoambiente				1 Dormitorio				2 Dormitorios				3 Dormitorios			
N°	Hab	M.E.		N°	Hab	M.E.		N°	Hab	M.E.		N°	Hab	M.E.	
Cant	Cant	m ²	Cant	Cant	Cant	m ²	Cant	Cant	Cant	m ²	Cant	Cant	Cant	m ²	Cant
1	2	4	0	1	2	4	0	1	4	8	0	1	6	12	1
2	4	8	0	2	4	8	1	2	8	16	1	2	12	24	2
3	6	12	1	3	6	12	1	3	12	24	2	3	18	36	3
4	8	16	1	4	8	16	2	4	16	32	2	4	24	48	4
5	10	20	1	5	10	20	2	5	20	40	3	5	30	60	5
6	12	24	2	6	12	24	3	6	24	48	4	6	36	72	6
7	14	28	2	7	14	28	3	7	28	56	4	7	42	84	7
8	16	32	2	8	16	32	4	8	32	64	5	8	48	96	8
9	18	36	3	9	18	36	4	9	36	72	6	9	54	108	9

10	20	40	3	10	20	40	5	10	40	80	6	10	60	120	10
11	22	44	3	11	22	44	5	11	44	88	7	11	66	132	11
12	24	48	4	12	24	48	6	12	48	96	8	12	72	144	12
13	26	52	4	13	26	52	6	13	52	104	8	13	78	156	13
14	28	56	4	14	28	56	7	14	56	112	9	14	84	168	14
15	30	60	5	15	30	60	7	15	60	120	10	15	90	180	15
16	32	64	5	16	32	64	8	16	64	128	10	16	96	192	16
17	34	68	5	17	34	68	8	17	68	136	11	17	102	204	17
18	36	72	6	18	36	72	9	18	72	144	12	18	108	216	18
19	38	76	6	19	38	76	9	19	76	152	12	19	114	228	19
20	40	80	6	20	40	80	10	20	80	160	13	20	120	240	20
21	42	84	7	21	42	84	10	21	84	168	14	21	126	252	21
22	44	88	7	22	44	88	11	22	88	176	14	22	132	264	22
23	46	92	7	23	46	92	11	23	92	184	15	23	138	276	23
24	48	96	8	24	48	96	12	24	96	192	16	24	144	288	24
25	50	100	8	25	50	100	12	25	100	200	16	25	150	300	25
26	52	104	8	26	52	104	13	26	104	208	17	26	156	312	26
27	54	108	9	27	54	108	13	27	108	216	18	27	162	324	27
28	56	112	9	28	56	112	14	28	112	224	18	28	168	336	28
29	58	116	9	29	58	116	14	29	116	232	19	29	174	348	29
30	60	120	10	30	60	120	15	30	120	240	20	30	180	360	30
31	62	124	10	31	62	124	15	31	124	248	20	31	186	372	31
32	64	128	10	32	64	128	16	32	128	256	21	32	192	384	32
33	66	132	11	33	66	132	16	33	132	264	22	33	198	396	33
34	68	136	11	34	68	136	17	34	136	272	22	34	204	408	34
35	70	140	11	35	70	140	17	35	140	280	23	35	210	420	35
36	72	144	12	36	72	144	18	36	144	288	24	36	216	432	36
37	74	148	12	37	74	148	18	37	148	296	24	37	222	444	37
38	76	152	12	38	76	152	19	38	152	304	25	38	228	456	38
39	78	156	13	39	78	156	19	39	156	312	26	39	234	468	39
40	80	160	13	40	80	160	20	40	160	320	26	40	240	480	40
41	82	164	13	41	82	164	20	41	164	328	27	41	246	492	41
42	84	168	14	42	84	168	21	42	168	336	28	42	252	504	42

Artículo 18 - Modifíquese el inciso d) del Art. 9.1. Estacionamiento del Código de Planeamiento Urbano, el que quedar redactado de la siguiente manera:

- d) 1.- La dimensión mínima del módulo de estacionamiento (M.E.) será: ancho 2,40 m., largo 10 m. Sup.= 24 m², cuando se prevea un M.E. en un solo lateral de la calle de rodaje, en parcelas que tengan 10 m. o más de ancho.
- d) 2.- La dimensión mínima del módulo de estacionamiento (M.E.) será: ancho 3,20 m., largo 10 m. Sup.= 32 m², cuando se prevea un M.E. en un solo lateral de la calle de rodaje, en parcelas que tengan menos de 10 m. de ancho o sean iguales o mayores a 9 m. de ancho.
- d) 3.- La dimensión mínima del módulo de estacionamiento (M.E.) será: ancho 2,40 m., largo 7,5 m. Sup. 18 m², cuando se prevean M.E. en ambos laterales de la calle de rodaje.

Artículo 19 - Modifíquese el Art. 6.2. F.O.S. y F.O.T. en parcelas menores de 300 m² del Código de Planeamiento Urbano, el que quedar redactado de la siguiente manera:

- 6.2. F.O.S. y F.O.T. y espacios para estacionar y/o cocheras en parcelas menores de 300 metros cuadrados.

6.2.1. Para las parcelas preexistentes a la aplicación del Decreto-Ley 8.912/77 y Código de Edificación cuya superficie sea inferior a 300 metros cuadrados establecido por dichas reglamentaciones y en las que se proyecten construcciones de viviendas unifamiliares o bifamiliares para el uso residencial exclusivamente, serán consideradas con los siguientes indicadores de F.O.S. y F.O.T.:

I. Superficies mayores de 200 metros cuadrados hasta 300 metros cuadrados: se aplicarán los indicadores de la zona, considerando la parcela de 300 metros cuadrados.

II. Superficies hasta 200 metros cuadrados: se aplicará el 90% de los indicadores de la zona considerando la parcela de 300 metros cuadrados.

6.2.2. En edificaciones multifamiliares será obligatorio la previsión de espacios para estacionamiento o de cocheras cuando las parcelas tengan menos de 300 metros cuadrados de superficie y sean iguales o mayores a 10 metros de ancho, según lo dispuesto por el Art. 9.1. inciso a)1.

6.2.3. En parcelas que tengan menos de 300 metros cuadrados de superficie y sean menores a 10 metros de ancho no se podrán ejecutar edificaciones multifamiliares.

Artículo 20 - Deréguese toda otra norma que se oponga a la presente.

Artículo 21 - Comuníquese al D. Ejecutivo para su cumplimiento.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE BAHIA BLANCA, A LOS ONCE DIAS DEL MES DE MARZO DE DOS MIL OCHO.