

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

PUBLICACIÓN INMEDIATA E INTEGRAL

LA PLATA, 22 SET. 2015



VISTO el expediente N° 4091-24840/09, por el que la Municipalidad de Quilmes modifica la normativa vigente en el partido, y

CONSIDERANDO:

Que por la propuesta elevada se gestiona la convalidación provincial de la Ordenanza N° 11613/10, y su Decreto de Promulgación N° 91/11, por medio de la cual se plantean diversas modificaciones de la Zonificación Según Usos vigente en el partido, de acuerdo a los lineamientos del Plan Estratégico de Quilmes elaborado a partir del año 2009;

Que a fojas 270, interviene la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda;

Que a fojas 284, la Dirección de Ordenamiento Local considera cumplimentado el trámite tendiente a la convalidación provincial de la normativa gestionada, criterio compartido por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial a fojas 284;

Que corresponde excluir de la presente convalidación, los artículos 6° y 7° incisos b), c) y d) de la Ordenanza N° 11613/10, por tratarse de modificaciones de carácter puntual que no resultan acordes con el abordaje integral que desde las normas de ordenamiento territorial y uso del suelo se pretende;

Que a fojas 285, la Subsecretaría de Gobierno toma conocimiento e impulsa el trámite convalidatorio provincial de la mencionada Ordenanza;

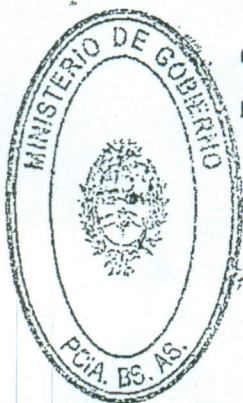
Que a fojas 280/281, interviene Asesoría General de Gobierno;



Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 83 del Decreto -Ley N° 8912/77 (T.O. 1987 y modificatorios);

Por ello,



**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
 DECRETA**

ARTÍCULO 1°. Convalidar la Ordenanza N° 11613/10 y su Decreto de Promulgación N° 91/11, mediante la cual la Municipalidad de Quilmes modifica la Zonificación Según Usos vigente en el partido, que como Anexo Único compuesto de veinticinco (25) fojas útiles forman parte del presente, bajo la exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos intervinientes.

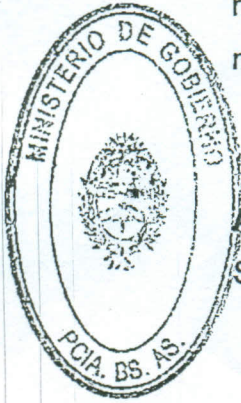
ARTÍCULO 2°. Excluir de los alcances de la aprobación prevista en el artículo 1° del presente Decreto, los artículos 6° y 7° incisos b), c) y d) de la Ordenanza N° 11613/10, por resultar materia ajena a lo dispuesto por el artículo 83 del Decreto-Ley 8912/77 y por ende, de estricta competencia municipal.

ARTÍCULO 3°. Establecer que en materia de infraestructura, servicios y equipamiento comunitario deberá darse cumplimiento a lo regulado por los artículos 56, 62 y 63 del Decreto Ley N° 8912/77 (T.O por Decreto N° 3389/87 y



Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

modificatorios) en el momento de aprobarse el plano de subdivisión y/o materialización del uso.

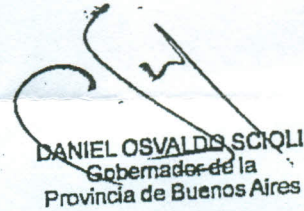


ARTÍCULO 4º. El presente Decreto será refrendado por la Señora Ministra Secretaria en el Departamento de Gobierno.

ARTÍCULO 5º. Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA pasar al Ministerio de Gobierno. Cumplido, archivar.

DECRETO Nº 972

M


DANIEL OSVALDO SCIOLI
Gobernador de la
Provincia de Buenos Aires



Arq. Cristina Alvarez Rodriguez
Ministra de Gobierno
Provincia de Buenos Aires





Honorable Concejo Deliberante



Quilmes

972

1976 - 24 de marzo - 2009
"Memoria, Verdad y Justicia"

QUILMES, 28 de Diciembre de 2010.-

AL SEÑOR INTENDENTE MUNICIPAL
DON FRANCISCO V. GUTIERREZ
S _____ D

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a los efectos de comunicarle que en la Sesión Ordinaria realizada el día 28 de Diciembre del año en curso se ha sancionado la Ordenanza que a continuación se transcribe:

VISTO

El Expte. N° 4091-24840-S-09, Ref.: Eleva Proyecto de Ordenanza lineamientos del Plan Estratégico Quilmes.

Que se desarrolló el Plan Estratégico Quilmes, el cual es un instrumento de Organización que se elabora según pautas metodológicas, las que en primera instancia convocan a participar en su producción, apelando al conocimiento de los protagonistas; el mismo expone los objetivos generales, el marco conceptual que lo sustenta, el alcance y contenido y culmina con la síntesis del modelo actual y modelo deseado. A continuación se detalla una síntesis de lo desarrollado en el Plan.

Que la presentación de los lineamientos del Plan Estratégico Quilmes, es el puntapié inicial para planificar y ordenar la Ciudad de Quilmes que queremos para el futuro. A partir de los lineamientos generales se desprenden los lineamientos específicos, los cuáles son proyectos particulares para cada zona o Localidad del Partido. Estos proyectos deberán ser consensuados con todos los actores que conforman la Ciudadanía de Quilmes.

Que el Plan Estratégico es un desafío de todos y una vez terminado debe responder a las necesidades propuestas por la Ciudadanía en todos los ámbitos Sociales, Productivos, Recreativos, Turísticos y todos los aspectos que hacen a la Ciudad.

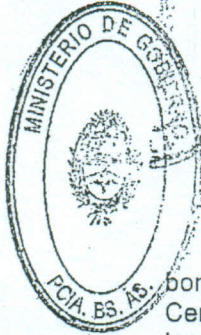
Que el Partido de Quilmes es uno de los 134 Municipios de la Provincia de Buenos Aires, distante a 17 km de la Ciudad de Buenos Aires, con una superficie de 94 km² y limita con los Partidos de Avellaneda, Lanús, Lomas de Zamora, Almirante Brown, Florencio Varela y Berazategui y por el este con el Río de la Plata.

Quilmes se encuentra comunicado con Ciudad de Bs. As y demás Partidos a través de la Autopista Buenos Aires- La Plata, el Ferrocarril, las Avenidas Calchaquí, San Martín, Dardo Rocha, Tomás Flores, 12 de Octubre, Monteverde, Florencio Varela y La Plata y Camino General Belgrano.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Signature]
Arq. Claudia Mariana Rodríguez
Directora Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial
Subsecretaría de Gobierno
Ministerio de Gobierno



1976 - 24 de marzo - 2009
"Memoria, Verdad y Justicia"

Que el Partido es uno de los Distritos más poblados del territorio bonaerense. En 1890 comenzó el desarrollo industrial con la apertura de la Cervecería y Maltería Quilmes. El asentamiento de industrias principalmente en las Ciudades de Quilmes y Bernal, aumentó significativamente en los años 30 del siglo pasado, donde en 1947, la población llega a 123.132 habitantes; durante las últimas décadas se han desarrollado el comercio y los servicios, lo cual produjo un aumento de población considerable, el censo del 2001 indica una población de 518.788 habitantes y una densidad de población de 4089,9 habitantes por km². En el año 2006, la población alcanza a 541.972 habitantes de los cuales 120.097 están ubicados en 48 villas y asentamientos. La mortalidad infantil llega al 17,7%. El analfabetismo es inferior al 2,5%.

Que en Quilmes no existen zonas rurales, excepto pastizales y terrenos sin urbanizarse en las localidades de Ezpeleta y San Francisco Solano. Encontramos una zona donde se ubica el Parque Industrial, la zona de Quilmes Centro, Barrio Parque Bernal y Don Bosco con zona residencial de alta, media y baja densidad, San Francisco Solano y Ezpeleta zonas comerciales intercaladas con viviendas. Las áreas con mayores problemas se encuentran en los bordes de los arroyos, zonas contaminadas y áreas ambientalmente imposibles como el Emporio del Tanque y el sector de las vías del tren en San Francisco Solano, donde sobre las vías se instaló una feria que produce un movimiento excesivo de peatones y automotores en los días que funciona y la ocupación permanente del sector. Además hay asentamientos como Itatí, Los Eucaliptos, Esperanza Grande.

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

Pavimentos 70%
Agua Potable 85%
Red Cloacal 60%
Plazas, Espacios Verdes y Tierras fiscales 110 ha.
Establecimientos Educativos Públicos 335 y Privados 217
Centros de Salud 45

LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS

Se ordena el Plan a partir de cuatro Líneas Estratégicas:

- I- Ciudadanía - Calidad de Vida - Cultura.
- II- Producción, Ciencia y Tecnología.
- III- Territorio y Medio Ambiente.
- IV- Gestión del Plan Estratégico.



ES COPIA
FIEL DEL ORIGINAL

Arq. Gabriela Viviana Rodríguez
Directora Provincial de Urbano y Territorial
Subsecretaría de Gobierno
Ministerio de Gobierno

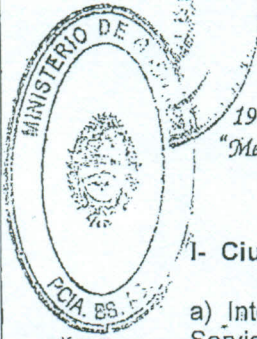


Honorable Concejo Deliberante



Quilmes

972



1976 - 24 de marzo - 2009
"Memoria, Verdad y Justicia"

I- Ciudadanía - Calidad de Vida - Cultura.

a) Integración Social. Acceso de toda la Ciudadanía a las infraestructuras de Servicios, Educación y Salud. Los proyectos a desarrollar en esta área son :
Escuela Municipal de Bellas Artes Carlos Morel - Con el objetivo de dar respuesta a la necesidad de contar con un edificio diseñado a tal fin se prevé la construcción del nuevo establecimiento con una superficie cubierta de 2.000 m2 en el predio de la Av. Alberdi esq. Gral. Paz, contando con espacios de uso público.

Centros de Integración Comunitaria (CIC) - Se desarrollan en ellos actividades de Salud, Educación y Recreación. Sus objetivos son: Comunicación entre Organizaciones Barriales, Participación Vecinal y Desarrollo del Trabajo en Red. Se refuncionalizarán, generándose los nuevos CIC en las Unidades Sanitarias de La Matera, 2 de Abril y La Ribera.

b) Hábitat Social. Acceso de la franja social más vulnerable a una vivienda digna integrada a la trama urbana.

Proyectos de Vivienda: La Matera totalizan 1450 viviendas de las cuales 450 están en ejecución.

Los Álamos 146 viviendas.

Itatí 120 viviendas.

Azul 154 viviendas.

Los Eucaliptos 230 viviendas.

c) Convivencia y Participación Ciudadana. Promover los Derechos Básicos de los Ciudadanos. Alentar la puesta en marcha de proyectos para la Inclusión Social. Fortalecer la Participación de Organizaciones Civiles Barriales.

d) Fomentar el desarrollo de nuevas iniciativas Culturales, Productivas, Comerciales y Turísticas. Con el objetivo de contar dentro del Partido de Quilmes con un espacio apto para la realización de Actividades Culturales y Deportivas se ha proyectado la construcción de:

Teatro Municipal "Luz y Sombra" - Ubicado en la Av. Mitre N° 721, Quilmes con una superficie aprox. de 1500 m2 cubierto y con capacidad para 600 personas.

Microestadio de la Ciudad de Quilmes dentro del predio del Polideportivo Municipal Reinaldo Gorno - Superficie cubierta total de 6000 m2 y con una capacidad máxima de 6000 personas.

e) Preservación Patrimonio Urbano Histórico. Ordenar la normativa existente y ampliarla, cuyo proceso tiene validez con la Gestión que complementa la norma, ya que por la falta de la misma no hay protección patrimonial, la que debe no ser vista en una visión sectorial.



ES COPIA
FIEL DEL ORIGINAL

Arq. Claudia V. Rodríguez
Directora Provincial de Urbanismo y Territorial
Secretaría de Gobierno
Ministerio de Gobierno

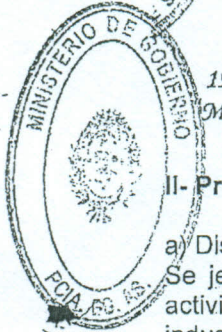


Honorable Concejo Deliberante



Quilmes

972



1976 - 24 de marzo - 2009

Memoria, Verdad y Justicia"

II- Producción, Ciencia y Tecnología.

a) Diseños de Políticas de Promoción de Producción y Empleo.

Se jerarquizarán las áreas con un uso industrial, saneando ambientalmente su actividad y otorgándole los parámetros urbanísticos correspondientes de zona industrial planificada para contar con el apoyo Nacional, Provincial y Municipal en las promociones industriales sobre la producción y empleo.

b) Fortalecer los emprendimientos productivos existentes.

Llevar a cabo todas las obras de infraestructuras necesarias para el desarrollo industrial, tanto en estas áreas como en aquellas que se encuentran fuera de las mismas, garantizando la inocuidad y calidad ambiental de su entorno inmediato

c) Creación de un Parque Tecnológico Científico.

El objetivo de dichos parques es la interacción entre el conocimiento científico y el tejido empresarial para el logro de la aplicación de una tecnología altamente competitiva.

III- Territorio y Medio Ambiente

a) Integración Territorial.

Los lineamientos específicos son:

- Infraestructura de servicios, de red y pavimento, cubriendo las necesidades del 100% de la población del Partido.

- Conectividad interna y Región Metropolitana.

Ensanche del Camino Gral. Belgrano.

Pavimentación de la calle Lynch.

Puesta en valor de las Avdas. Los Quilmes (ex Calchaquí), Tomás Flores y Lamadrid.

Pavimentación de la Av.12 de Octubre y Av. Juan D. Perón.

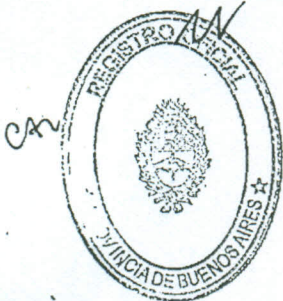
Autovía y ferrocarril sobre Av. Varela y Av. Monteverde, con este proyecto se pretende comunicar la zona sur con la zona norte del Conurbano Bonaerense atravesando y conectando a su vez a los Partidos del Oeste, por medio de esta vía rápida.

Puesta en valor de calle Rivadavia y sus transversales, reestructurando el Espacio Público a través del equipamiento.

Ordenamiento del transporte con la construcción de una Terminal de Omnibus de larga distancia.

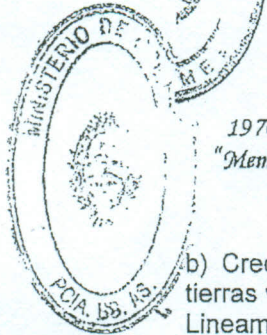
- Barreras Arquitectónicas. Con el objetivo de comunicar las áreas de la Ciudad separadas por estas barreras físicas:

Construcción de Puentes en la Autopista Buenos Aires - La Plata, sobre los Arroyos siguiendo la trama urbana la cuál también se abrirá en las grandes fracciones de los barrios La Matera, La Esperanza y Villa Alcira y la construcción del paso bajo vías de la Estación Bernal- Calle Espora.



ES COPIA
FIEL DEL ORIGINAL

Arq. Claudia Mariana Rodríguez
Directora Provincial de Urbanismo y Territorialidad
Subsecretaría de Gobierno
Ministerio de Gobierno



1976 - 24 de marzo - 2009

"Memoria, Verdad y Justicia"

b) Crecimiento Habitacional. Se determina por densificación y recuperación de tierras vacantes para el desarrollo de nuevos centros urbanos.

Lineamientos específicos. El crecimiento en las centralidades existentes como Quilmes y Bernal, se desarrollará con una densidad alta y media, tratando de recuperar en el proceso morfológico el paisaje urbano.

Al importante desarrollo comercial que actualmente se da en el centro de San Francisco Solano se promoverá el crecimiento residencial, llevándolo a una densidad media, dado que esta zona cuenta con la infraestructura necesaria para su concreción.

En las zonas de Ezpeleta y Don Bosco se incentivará el crecimiento con una densidad media.

En las áreas periféricas se promoverá la consolidación de las mismas a través del desarrollo de los barrios por medio del crecimiento habitacional.

En los nuevos centros urbanos, se definirá una normativa específica, donde predominará la jerarquización del Espacio Público priorizando las áreas verdes.

En los corredores urbanos se proyecta en determinados tramos de las arterias principales desarrollar el uso mixto: comercial y residencial con un crecimiento de media densidad.

c) Calidad Ambiental.

Saneamiento de los Arroyos y Recuperación de áreas verdes para Espacios Públicos: CEAMSE, Tosqueras, Terrenos Fiscales, la Ribera y Ferrocarril Provincial.

En la zona de la Ribera los lineamientos generales son:

La definición como Espacio Público, el frente Costero Ribereño, gestionar Políticas de Saneamiento Territorial, consolidar la trama residencial existente, propiciar la inversión privada, revalorizar el Patrimonio Histórico de esa zona, desalentar la ocupación de tierras y crear y preservar Parques con carácter ambiental.

d) Ordenamiento industrial.

En los terrenos que fueron ocupados por Establecimientos Industriales, como es el caso de La Bernalesa y Rodhia, que actualmente se encuentran sin actividad dentro de un área residencial, se propone potenciar su desarrollo bajo una normativa que garantice la calidad ambiental de su entorno.

En la zona de uso exclusivamente industrial, esta actividad cumplimentará los requisitos solicitados a fin de evitar las contaminaciones ambientales.

e) Uso del Suelo.

Plasmar las nuevas estrategias en el ordenamiento del uso del suelo de acuerdo a los lineamientos del Plan Estratégico, confeccionando un nuevo Código Urbanístico para el Partido de Quilmes.



ES COPIA
FIEL DEL ORIGINAL

Arq. Claudia Virginia Rodríguez
Directora Provincial de Urbanismo y Territorialidad
Secretaría de Gobierno
Ministerio de Gobierno

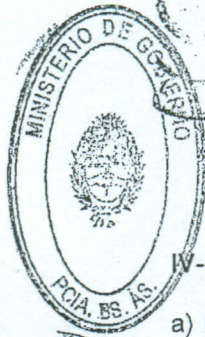


Honorable Concejo Deliberante



Quilmes

972



1976 - 24 de marzo - 2009

Memoria, Verdad y Justicia"

IV- Gestión del Plan Estratégico

- a) Programa de Gestión Municipal. Realizado por profesionales competentes con la participación de las distintas áreas.
- b) Programa de Transparencia y Participación Ciudadana. Garantiza la puesta en funcionamiento del mismo y el consenso de los proyectos, y

CONSIDERANDO

Que ordenado el Plan Estratégico a partir de cuatro lineamientos generales donde en el III Lineamiento TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, el Lineamiento Especifico Crecimiento Habitacional, determina el crecimiento en las centralidades existentes como Quilmes y Bernal, desarrollándose con una alta y media densidad, tratando de recuperar en el proceso morfológico al paisaje urbano.

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, SANCIONA

ORDENANZA N° 11613/10

ARTÍCULO 1°: MODIFICASE 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.

F.O.S. máximo: 0.6

F.O.T. máximo: 2 para edificio en torre

1.8 para edificio entre medianeras

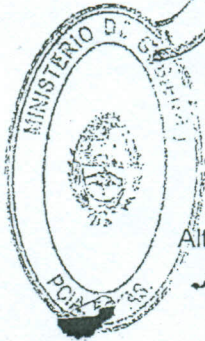
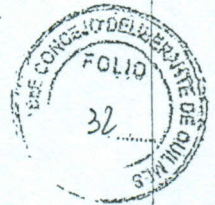
Altura máxima: Dos veces el ancho de la calle, medido entre líneas municipales, sin contar la planta baja libre. Por cada metro de retiro de la edificación respecto a la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa 2 mts. (dos metros) . Por encima de este nivel, pueden ubicarse las instalaciones 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 mts. (45 metros) de altura por restricciones establecidas por la Fuerza Aérea Argentina .



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Arq. Claudia Viviana Rodríguez
Directora Provincial de Ciudad y Territorial
Subsecretaría de Gobierno
Ministerio de Gobierno



1976 - 24 de marzo - 2009
"Memoria, Verdad y Justicia"

Altura máxima frente a plazas: la altura máxima esta determinada por una línea que conforma un ángulo de 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, cajas 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. 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 mts. (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 arquitectónicos: 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 la misma características, calidad y jerarquía de la fachada principal.

Zona Residencial R1-2 - Bernal

a) Característica:

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

b) Ocupación del suelo
Densidad neta: 500 hab./ha.
F.O.S. máximo: 0.6
F.O.T. 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 centímetro) 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.



ES COPIA
FIEL DEL ORIGINAL

Arq. Claudia Viviana Rodríguez
Directora Provincial de Planeamiento y Territorial
Subsecretaría de Planeamiento
Ministerio de Gobierno

Honorable Concejo Deliberante



Quilmes

1976 - 24 de marzo - 2009
"Memoria, Verdad y Justicia"



Retiro de Frente: según el Artículo 13º de la Ordenanza Nº 4545/79 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza.

Patio de Manzana: Según el Artículo 9º de la Ordenanza Nº 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 8º de la Ordenanza Nº 4545/79.

Tratamiento arquitectónicos: 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 la misma características, calidad y jerarquía de la fachada principal.

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

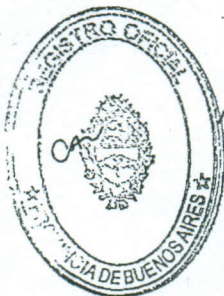
Se mantendrán las restricciones con respecto a: Planta Baja más tres (3) pisos. La planta baja podrá tener una altura de 4,50 m. (cuatro metro con cincuenta centímetros).

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 2º: MODIFICASE el Artículo 8º de la Ordenanza Nº 4545/79,modificado por Ordenanza Nº 10.568/06 el que quedará redactado de la siguiente forma:

"ARTICULO 8º: Para la aplicación del Factor de Ocupación Total (F.O.T.) en elcómputo 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 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, toiettes, caja de ascensores y escaleras, siempre que su superficie no supere el 50% de la superficie total considerada para el cálculo del F.O.S.; la superficie restante debe ser libre. La cual puede ser destinada a área de estacionamiento;



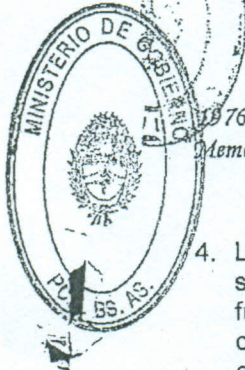
ES COPIA
FIEL DEL ORIGINAL

Arq. Claudia Viviana Rodríguez
Directora Provincial de Urbanismo y Territorial
Subsecretaría de Gobierno
Ministerio de Gobierno



Quilmes

972



1976 - 24 de marzo - 2009
"Memoria, Verdad y Justicia"

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 semi-cubierto y en tres de sus lados se lo considerara cubierto para el cálculo del F.O.T.. 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.

ARTÍCULO 3º: MODIFICASE el Artículo 28º de la Ordenanza Nº 4930/82;modificatoria de la Ordenanza Nº 4545/79 el que quedará redactado de la siguiente forma:

"ARTICULO 28º: Se permitirán los cambios de usos parciales en edificiosejecutados, subdivididos en propiedad horizontal o con planos de obra aprobado, 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 aprobado, a solicitud del interesado, la Dirección General de Planeamiento y Obras Particulares evaluará su autorización siempre y cuando dicho cambio mejore urbanísticamente el ya existente."

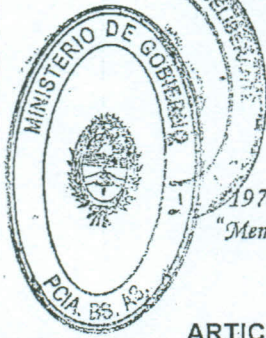
ARTICULO 4º: MODIFICASE el Inciso b) del Artículo 54º de la OrdenanzaNº 4545/79 (Zona Residencial Exclusiva RE), y el Sub-Inciso 3) modificado por Ordenanza Nº 10.568/06 el que quedará redactado de la siguiente forma:

"ARTICULO 54º: Inciso b) para una mayor caracterización del área se establecenlas siguientes normas:
Altura de edificación: la altura máxima de edificación se establece en 8,00 mts. 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.
"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 destinos 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 1º y Olavarría; en Bernal calle Roque Sáenz Peña entre Lebensohn y Carabelas; calle Espora entre Crámer y Uribe. 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".



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Arq. Claudia Virginia Rodríguez
Directora Provincial de Planeamiento Territorial
Subsecretaría de Gobierno
Ministerio de Gobierno



Honorable Concejo Deliberante



Quilmes

1976 - 24 de marzo - 2009
"Memoria, Verdad y Justicia"

972



ARTICULO 5º: MODIFICASE el Inciso 1.1.a. del Anexo I de la Ordenanza Nº4545/79 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 Iº; Presidente Juan Domingo Perón hasta eje calle Gran Canaria.; eje calle Gran Canaria hasta eje calle Entre Ríos.

ARTICULO 6º: ASIGNESE a la Parcela: Circunscripción II- Sección B - Fracción I - Parcela 28, denominación zona R3, conforme a la Ordenanza Nº 4545/79 debiendo considerarse la posible apertura de las calles: Lago Carril Lauquén, Lago Lácar, Nuestra Sra. de Fátima y Lago Viedma.

Los Parámetros Urbanísticos serán:

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S) = 0,30

Factor de Ocupación Total (F.O.T) = 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 7º: a) INCORPORASE 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 4545/79 que delimita la Zona Comercial Lineal (CL, CL1) las siguientes calles y avenidas: CL (con infraestructura completa) -CL 1 (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.



ES COPIA
FIEL DEL ORIGINAL

Arq. Claudia Viviana Rodríguez
Directora Provincial de Planeación Territorial
Subsecretaría de Planeación
Ministerio de Gobierno

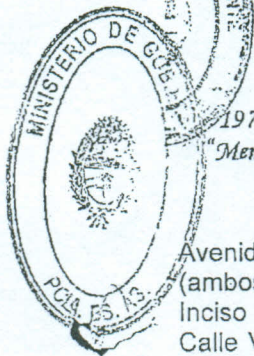


Honorable Concejo Deliberante



Quilmes

972



1976 - 24 de marzo - 2009

"Memoria, Verdad y Justicia"

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.

SOLIDOS Y SEMISOLIDOS: Asimilables a domiciliarios.

ARTICULO 8º: INCORPORASE como Inciso 1.5.d. del Anexo I de la OrdenanzaNº 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 9º: CREASE 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 30,00 m2. (Treinta metros cuadrados) debiendo cumplir los locales con las dimensiones mínimas reglamentarias en cuanto a: iluminación, ventilación y superficies. (Se aceptarán dormitorios cuya superficie corresponda a las denominadas de 3º categoría en el Código de Edificación de la Ciudad de Bs. As).

Las viviendas o reformas que se realicen deberán cumplir con los retiros de zonas, pulmón de manzana y alturas máximas según corresponda.-



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

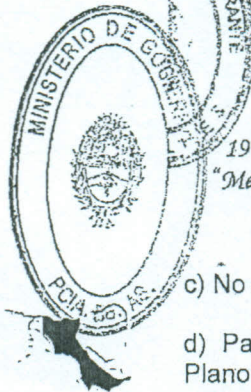
Arq. Claudia Viviana Rodríguez
Directora Provincial Ord. de Territorio
Subsecretaría de Ordenamiento Territorial
Ministerio de Gobierno

Honorable Concejo Deliberante



Quilmes

972



1976 - 24 de marzo - 2009
"Memoria, Verdad y Justicia"

- c) No será obligatorio en la vivienda para estudiantes, el Área de Estacionamiento.
- d) Para la aprobación de los Planos de Obra, deberá ser adjuntado al Expediente: Plano de Prevención contra Incendio, visado por Bomberos.-
- e) Las viviendas destinadas a Vivienda 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°: DEROGASE toda otra norma que se oponga a la presente.-

ARTICULO 11°: COMUNIQUESE a quienes corresponda, dése al Registro General y ARCHIVESE.

QUILMES, 28 de Diciembre de 2010.-

Con tal motivo, me es grato saludar a Ud. con la consideración más distinguida.

E.M.D.

[Handwritten signature]

Dr. DIEGO E. CARBONE
Secretario Legislativo
H.C.D. de Quilmes



[Handwritten signature]

JOSE RAMON MIGLIACCIO
Presidente
H.C.D. de Quilmes



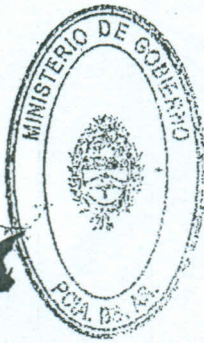
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Handwritten signature]
Arq. Claudia Viviana Rodríguez
Directora Provincial de Urbanismo y Habitabilidad
Subsecretaría de Gobierno
Ministerio de Gobierno



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE QUILMES

QUILMES, 13 ENERO 2011



VISTO que el Honorable Concejo Deliberante, en actuaciones tramitadas bajo el N° de Expediente 4091-24840-S-09 ha sancionado la Ordenanza N° 11613/10, en la Sesión Ordinaria del día 28 de Diciembre de 2010, que dice:

VISTO

El Expte. N° 4091-24840-S-09, Ref.: Eleva Proyecto de Ordenanza lineamientos del Plan Estratégico Quilmes.

Que se desarrolló el Plan Estratégico Quilmes, el cual es un instrumento de Organización que se elabora según pautas metodológicas, las que en primera instancia convocan a participar en su producción, apelando al conocimiento de los protagonistas; el mismo expone los objetivos generales, el marco conceptual que lo sustenta, el alcance y contenido y culmina con la síntesis del modelo actual y modelo deseado. A continuación se detalla una síntesis de lo desarrollado en el Plan.-

Que la presentación de los lineamientos del Plan Estratégico Quilmes, es el puntapié inicial para planificar y ordenar la Ciudad de Quilmes que queremos para el futuro. A partir de los lineamientos generales se desprenden los lineamientos específicos, los cuáles son proyectos particulares para cada zona o Localidad del Partido. Estos proyectos deberán ser consensuados con todos los actores que conforman la Ciudadanía de Quilmes.-

Que el Plan Estratégico es un desafío de todos y una vez terminado debe responder a las necesidades propuestas por la Ciudadanía en todos los ámbitos Sociales, Productivos, Recreativos, Turísticos y todos los aspectos que hacen a la Ciudad.-

Que el Partido de Quilmes es uno de los 134 Municipios de la Provincia de Buenos Aires, distante a 17 km de la Ciudad de Buenos Aires, con una superficie de 94 km² y limita con los Partidos de Avellaneda, Lanús, Lomas de Zamora, Almirante Brown, Florencio Varela y Berazategui y por el este con el Río de la Plata.-

Quilmes se encuentra comunicado con Ciudad de Bs. As y demás Partidos a través de la Autopista Buenos Aires- La Plata, el Ferrocarril, las Avenidas Calchaquí, San Martín, Dardo Rocha, Tomás Flores, 12 de Octubre, Monteverde, Florencio Varela y La Plata y Camino General Belgrano.-

Que el Partido es uno de los Distritos más poblados del territorio bonaerense. En 1890 comenzó el desarrollo industrial con la apertura de la Cervecería y Maltería Quilmes. El asentamiento de industrias principalmente en las Ciudades de Quilmes y Bernal, aumentó significativamente en los años 30 del siglo pasado, donde en



N° 10091

ES COPIA FIEL

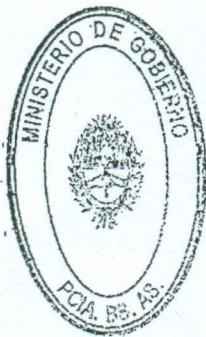
Arq. MARIA EUGENIA AMORIN
DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO



972



**INTENDENCIA MUNICIPAL
DE QUILMES**



1947, la población llega a 123.132 habitantes; durante las últimas décadas se han desarrollado el comercio y los servicios, lo cual produjo un aumento de población considerable, el censo del 2001 indica una población de 518.788 habitantes y una densidad de población de 4089,9 habitantes por km². En el año 2006, la población alcanza a 541.972 habitantes de los cuales 120.097 están ubicados en 48 villas y asentamientos. La mortalidad infantil llega al 17,7%. El analfabetismo es inferior al 2,5%.-

Que en Quilmes no existen zonas rurales, excepto pastizales y terrenos sin urbanizarse en las localidades de Ezpeleta y San Francisco Solano. Encontramos una zona donde se ubica el Parque Industrial, la zona de Quilmes Centro, Barrio Parque Bernal y Don Bosco con zona residencial de alta, media y baja densidad, San Francisco Solano y Ezpeleta zonas comerciales intercaladas con viviendas. Las áreas con mayores problemas se encuentran en los bordes de los arroyos, zonas contaminadas y áreas ambientalmente imposibles como el Emporio del Tanque y el sector de las vías del tren en San Francisco Solano, donde sobre las vías se instaló una feria que produce un movimiento excesivo de peatones y automotores en los días que funciona y la ocupación permanente del sector. Además hay asentamientos como Itatí, Los Eucaliptos, Esperanza Grande.-

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

- Pavimentos 70%
- Agua Potable 85%
- Red Cloacal 60%
- Plazas, Espacios Verdes y Tierras fiscales 110 ha.
- Establecimientos Educativos Públicos 335 y Privados 217
- Centros de Salud 45

LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS

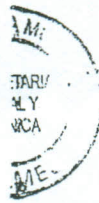
Se ordena el Plan a partir de cuatro Líneas Estratégicas:

- I- Ciudadanía - Calidad de Vida - Cultura.
- II- Producción, Ciencia y Tecnología.
- III- Territorio y Medio Ambiente.
- IV- Gestión del Plan Estratégico.

I- Ciudadanía - Calidad de Vida - Cultura.

a) Integración Social. Acceso de toda la Ciudadanía a las infraestructuras de Servicios, Educación y Salud. Los proyectos a desarrollar en esta área son :

Escuela Municipal de Bellas Artes Carlos Morel - Con el objetivo de dar respuesta a la necesidad de contar con un edificio diseñado a tal



M
Nº 10091

ES COPIA FIEL

Maria Eugenia Amorin
Arq. MARIA EUGENIA AMORIN
DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO



INTENDENCIA MUNICIPAL DE QUILMES

fin se prevé la construcción del nuevo establecimiento con una superficie cubierta de 2.000 m² en el predio de la Av. Alberdi esq. Gral. Paz, contando con espacios de uso público. Centros de Integración Comunitaria (CIC) - Se desarrollan en ellos actividades de Salud, Educación y Recreación. Sus objetivos son: Comunicación entre Organizaciones Barriales, Participación Vecinal y Desarrollo del Trabajo en Red. Se refuncionalizarán, generándose los nuevos CIC en las Unidades Sanitarias de La Matera, 2 de Abril y La Ribera.-

b) Hábitat Social. Acceso de la franja social más vulnerable a una vivienda digna integrada a la trama urbana. Proyectos de Vivienda: La Matera totalizan 1450 viviendas de las cuales 450 están en ejecución. Los Álamos 146 viviendas. Itatí 120 viviendas. Azul 154 viviendas. Los Eucaliptos 230 viviendas.

c) Convivencia y Participación Ciudadana. Promover los Derechos Básicos de los Ciudadanos. Alentar la puesta en marcha de proyectos para la Inclusión Social. Fortalecer la Participación de Organizaciones Civiles Barriales.

d) Fomentar el desarrollo de nuevas iniciativas Culturales, Productivas, Comerciales y Turísticas. Con el objetivo de contar dentro del Partido de Quilmes con un espacio apto para la realización de Actividades Culturales y Deportivas se ha proyectado la construcción de:

Teatro Municipal "Luz y Sombra" - Ubicado en la Av. Mitre N° 721, Quilmes con una superficie aprox. de 1500 m² cubierto y con capacidad para 600 personas.

Microestadio de la Ciudad de Quilmes dentro del predio del Polideportivo Municipal Reinaldo Gorno - Superficie cubierta total de 6000 m² y con una capacidad máxima de 6000 personas.

e) Preservación Patrimonio Urbano Histórico. Ordenar la normativa existente y ampliarla, cuyo proceso tiene validez con la Gestión que complementa la norma, ya que por la falta de la misma no hay protección patrimonial, la que debe no congelar, no considerar todo lo antiguo como valioso, prever compensaciones y ser una visión sectorial.

II- Producción, Ciencia y Tecnología.

a) Diseños de Políticas de Promoción de Producción y Empleo.

M
N° 10091



ES COPIA FIEL

Maria Eugenia Amorin
Arq. MARIA EUGENIA AMORIN
DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO



INTENDENCIA MUNICIPAL DE QUILMES

Se jerarquizarán las áreas con un uso industrial, saneando ambientalmente su actividad y otorgándole los parámetros urbanísticos correspondientes de zona industrial planificada para contar con el apoyo Nacional, Provincial y Municipal en las promociones industriales sobre la producción y empleo.

b) Fortalecer los emprendimientos productivos existentes.

Llevar a cabo todas las obras de infraestructuras necesarias para el desarrollo industrial, tanto en estas áreas como en aquellas que se encuentran fuera de las mismas, garantizando la inocuidad y calidad ambiental de su entorno inmediato

c) Creación de un Parque Tecnológico Científico.

El objetivo de dichos parques es la interacción entre el conocimiento científico y el tejido empresarial para el logro de la aplicación de una tecnología altamente competitiva.

III- Territorio y Medio Ambiente

a) Integración Territorial.

Los lineamientos específicos son:

- Infraestructura de servicios, de red y pavimento, cubriendo las necesidades del 100% de la población del Partido.
- Conectividad interna y Región Metropolitana.

Ensanche del Camino Gral. Belgrano.

Pavimentación de la calle Lynch.

Puesta en valor de las Avdas. Los Quilmes (ex Calchaquí), Tomás Flores y Lamadrid.

Pavimentación de la Av.12 de Octubre y Av. Juan D. Perón.

Autovía y ferrocarril sobre Av. Varela y Av. Monteverde, con este proyecto se pretende comunicar la zona sur con la zona norte del Conurbano Bonaerense atravesando y conectando a su vez a los Partidos del Oeste, por medio de esta vía rápida.

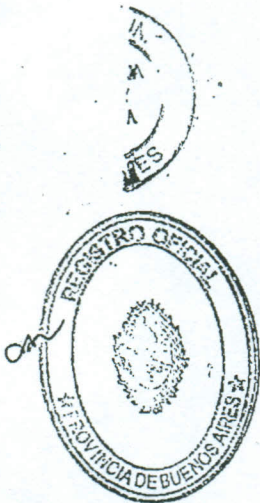
Puesta en valor de calle Rivadavia y sus transversales, reestructurando el Espacio Público a través del equipamiento.

Ordenamiento del transporte con la construcción de una Terminal de Omnibus de larga distancia.

- Barreras Arquitectónicas. Con el objetivo de comunicar las áreas de la Ciudad separadas por estas barreras físicas:

Construcción de Puentes en la Autopista Buenos Aires - La Plata, sobre los Arroyos siguiendo la trama urbana la cuál también se abrirá en las grandes fracciones de los barrios La Matera, La Esperanza y Villa Alcira y la construcción del paso bajo vías de la Estación Bernal- Calle Espora.

b) Crecimiento Habitacional. Se determina por densificación y recuperación de tierras vacantes para el desarrollo de nuevos centros urbanos.



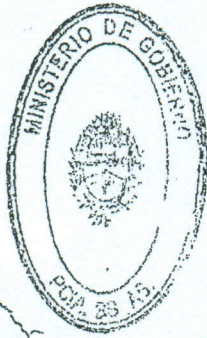
Nº 10091

ES COPIA FIEL

Arq. MARIA EUGENIA AMORIN
DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO



972



INTENDENCIA MUNICIPAL DE QUILMES

Lineamientos específicos. El crecimiento en las centralidades existentes como Quilmes y Bernal, se desarrollará con una densidad alta y media, tratando de recuperar en el proceso morfológico el paisaje urbano.

Al importante desarrollo comercial que actualmente se da en el centro de San Francisco Solano se promoverá el crecimiento residencial, llevándolo a una densidad media, dado que esta zona cuenta con la infraestructura necesaria para su concreción.

En las zonas de Ezpeleta y Don Bosco se incentivará el crecimiento con una densidad media.

En las áreas periféricas se promoverá la consolidación de las mismas a través del desarrollo de los barrios por medio del crecimiento habitacional.

En los nuevos centros urbanos, se definirá una normativa específica, donde predominará la jerarquización del Espacio Público priorizando las áreas verdes.

En los corredores urbanos se proyecta en determinados tramos de las arterias principales desarrollar el uso mixto: comercial y residencial con un crecimiento de media densidad.

c) Calidad Ambiental.

Saneamiento de los Arroyos y Recuperación de áreas verdes para Espacios Públicos: CEAMSE, Tosqueras, Terrenos Fiscales, la Ribera y Ferrocarril Provincial.

En la zona de la Ribera los lineamientos generales son:

La definición como Espacio Público, el frente Costero Ribereño, gestionar Políticas de Saneamiento Territorial, consolidar la trama residencial existente, propiciar la inversión privada, revalorizar el Patrimonio Histórico de esa zona, desalentar la ocupación de tierras y crear y preservar Parques con carácter ambiental.

d) Ordenamiento industrial.

En los terrenos que fueron ocupados por Establecimientos Industriales, como es el caso de La Bernalesa y Rodhia, que actualmente se encuentran sin actividad dentro de un área residencial, se propone potenciar su desarrollo bajo una normativa que garantice la calidad ambiental de su entorno.

En la zona de uso exclusivamente industrial, esta actividad cumplimentará los requisitos solicitados a fin de evitar las contaminaciones ambientales.

e) Uso del Suelo.

Plasmar las nuevas estrategias en el ordenamiento del uso del suelo de acuerdo a los lineamientos del Plan Estratégico, confeccionando un nuevo Código Urbanístico para el Partido de Quilmes.

M

Nº 10091



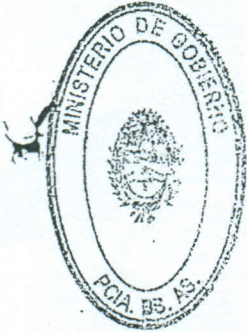
ES COPIA FIEL
5

Maria Eugenia Amorin
Arq. MARIA EUGENIA AMORIN
DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE QUILMES

972



IV- Gestión del Plan Estratégico

- a) Programa de Gestión Municipal. Realizado por profesionales competentes con la participación de las distintas áreas.
- b) Programa de Transparencia y Participación Ciudadana. Garantiza la puesta en funcionamiento del mismo y el consenso de los proyectos, y

CONSIDERANDO

Que ordenado el Plan Estratégico a partir de cuatro lineamientos generales donde en el III Lineamiento TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, el Lineamiento Especifico Crecimiento Habitacional, determina el crecimiento en las centralidades existentes como Quilmes y Bernal, desarrollándose con una alta y media densidad, tratando de recuperar en el proceso morfológico al paisaje urbano.-

ORDENANZA N° 11613/10

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, Sanciona:

ARTÍCULO 1°: MODIFICASE 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.

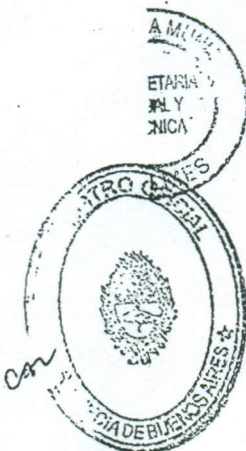
F.O.S. máximo: 0.6

F.O.T. 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 mts. (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 mts. (45 metros) de altura por restricciones establecidas por la Fuerza Aérea Argentina .



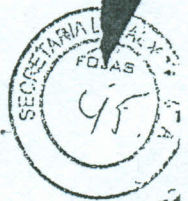
N° 10091

SECRETARÍA LEGAL Y ADMINISTRATIVA

Arq. MARIA EUGENIA AMORIN
Arq. MARIA EUGENIA AMORIN
DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO



972



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE QUILMES



Altura máxima frente a plazas: la altura máxima esta determinada por una línea que conforma un ángulo de 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, cajas 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. 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 mts. (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 arquitectónicos: 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 la misma características, calidad y jerarquía de la fachada principal.

Zona Residencial R1-2 - Bernal

a) Característica:

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

b) Ocupación del suelo

Densidad neta: 500 hab./ha.

F.O.S. máximo: 0.6

F.O.T. 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

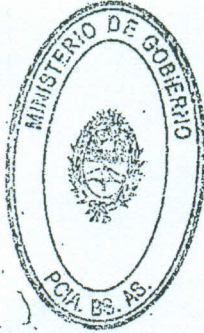


MY

N° 10091

ES COPIA FIEL

Maria Eugenia Amorin
Arq. MARIA EUGENIA AMORIN
DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO



972



INTENDENCIA MUNICIPAL DE QUILMES

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 arquitectónicos: 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 la misma características, calidad y jerarquía de la fachada principal.

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

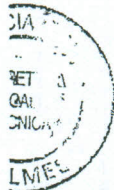
Se mantendrán las restricciones con respecto a: Planta Baja más tres (3) pisos. La planta baja podrá tener una altura de 4,50 m. (cuatro metro con cincuenta centímetros).

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

“ARTICULO 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 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 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



N° 10091

ES COPIA FIEL

Arq. MARIA EUGENIA AMORIN DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO



INTENDENCIA MUNICIPAL DE QUILMES



lados como mínimo abiertos y que no constituyan ningún tipo de local habitable, destinado exclusivamente a hall de acceso, toilettes, caja de ascensores y escaleras, siempre que su superficie no supere el 50% de la superficie total considerada para el cálculo del F.O.S.; la superficie 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 semi-cubierto y en tres de sus lados se lo considerara cubierto para el cálculo del F.O.T.. 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.-

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

“ARTICULO 28°: Se permitirán los cambios de usos parciales en edificios ejecutados, subdivididos en propiedad horizontal o con planos de obra aprobado, 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 aprobado, a solicitud del interesado, la Dirección General de Planeamiento y Obras Particulares evaluará su autorización siempre y cuando dicho cambio mejore urbanísticamente el ya existente.”

ARTICULO 4°: MODIFICASE 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:

“ARTICULO 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 8,00 mts. referidos al nivel de la acera en Línea Municipal frente a la parcela.

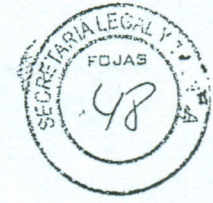
En caso de parcelas que acusen desniveles naturales muy pronunciados a petición del interesado y mediante debida justificación técnica, podrá referirse la altura del edificio a la cota más alta del terreno. No se incluye dentro de esta limitación las



Nº 10091

ES COPIA FIEL

Arq. MARIA EUGENIA AMORIN DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO



972

INTENDENCIA MUNICIPAL DE QUILMES



instalaciones complementarias autorizadas por encima del nivel de azotea, entendiéndose como tal la cubierta del último piso.

“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 destinos 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 Crámer 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°: MODIFICASE 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 I°; Presidente Juan Domingo Perón hasta eje calle Gran Canaria.; eje calle Gran Canaria hasta eje calle Entre Ríos.-

ARTICULO 6°: ASIGNESE 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 Lácar, Nuestra Sra. de Fátima y Lago Viedma.

Los Parámetros Urbanísticos serán:
Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S) = 0,30
Factor de Ocupación Total (F.O.T) = 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) INCORPORASE 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

N° 10091

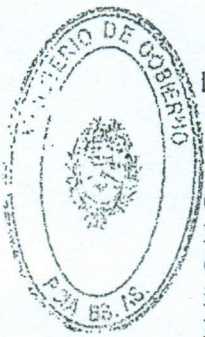


ES COT. FIEL 10

Arq. MARIA EUGENIA AMORIN DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO



972



INTENDENCIA MUNICIPAL DE QUILMES

Ordenanza 4545/79 que delimita la Zona Comercial Lineal (CL, CL1) las siguientes calles y avenidas:

CL (con infraestructura completa) -CL 1 (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.

incóndulo 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.

NO se debe incluir b) Establécese como equivalente a ZONA (R4) a la parcela cuya nomenclatura catastral se designa como: I-J-3-35-3b; *Uspallata y Lomas*

NO se debe incluir 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.

SOLIDOS Y SEMISOLIDOS: Asimilables a domiciliarios.-



NO 10091

Maria Eugenia Amorin
ARQ. MARIA EUGENIA AMORIN
DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO

ES COPIA FIEL



972



**INTENDENCIA MUNICIPAL
DE QUILMES**

ARTICULO 8°: INCORPORASE 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°: CREASE 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 30,00 m2. (Treinta metros cuadrados) debiendo cumplir los locales con las dimensiones mínimas reglamentarias en cuanto a: iluminación, ventilación y superficies. (Se aceptarán dormitorios cuya superficie corresponda a las denominadas de 3° categoría en el Código de Edificación de la Ciudad de Bs. As).

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, deberá ser adjuntado al Expediente: Plano de Prevención contra Incendio, visado por Bomberos.-

e) Las viviendas destinadas a Vivienda 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 Uruburu, 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.-

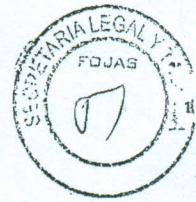


0091

ES COPIA FIEL

Maria Eugenia Amorin

Arq. MARIA EUGENIA AMORIN
DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO



972



INTENDENCIA MUNICIPAL DE QUILMES

ARTICULO 10°: DEROGASE toda otra norma que se oponga a la presente.-

ARTICULO 11°: COMUNIQUESE a quienes corresponda, dése al Registro General y **ARCHIVASE**.-

Fdo.: Dn. JOSE RAMON MIGLIACCIO, Presidente del H.C.D.
Dr. DIEGO E. CARBONE, Secretario Legislativo del H.C.D.

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL

DECRETA:

ARTICULO 1°: PROMULGASE la Ordenanza N° 11613/10, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante, en la Sesión Ordinaria del día 28 de Diciembre de 2010.-

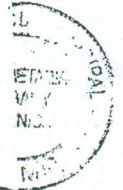
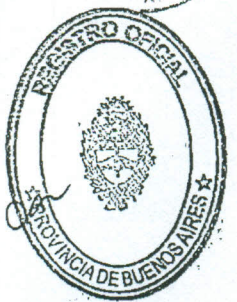
ARTICULO 2°: DESE al Registro General, Publíquese y **ARCHIVASE**.-

W
[Signature]
Dr. Walter Di Giuseppe
Secretario Legal y Técnico
Municipalidad de Quilmes



[Signature]
FRANCISCO V. QUIERREZ
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE QUILMES

Nº 10091



ES CÒPIA FIEL

[Signature]
Arq. MARIA EUGENIA AMORIN
DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO