



1338. S. 17

Municipalidad de la Ciudad de Corrientes
Honorable Concejo Deliberante
"AÑO 2017: LUCHA CONTRA LA VIOLENCIA DE GÉNERO, NI UNA MENOS"

6579

Corrientes, 12 OCT 2017

ORDENANZA N°

VISTO:

El Proyecto de Ordenanza de modificación de los distritos Residenciales Plan, y las ordenanzas aprobadas modificatorias de los distritos Residenciales 2 y 3 y distritos de equipamientos E1 y E mixtos, elaboradas en el marco de la Comisión Permanente de Revisión del CPU; y el reciente tratamiento del distrito Residencial de alta densidad R1, por esta comisión, y

CONSIDERANDO:

Que, se realizó una revisión y análisis de los distritos **Residenciales Plan**, conformados por conjuntos habitacionales ejecutados por el Estado, mediante la implementación de distintas políticas habitacionales, en donde se identificaron entre otros factores, su tipología, su localización y conectividad, y su nivel de consolidación.

Que, las distintas tipologías edilicias de los conjuntos habitacionales existentes y sus diferentes niveles de calidad urbano - ambiental y arquitectónica, dadas por las distintas políticas habitacionales que han tenido lugar, dificulta el planteamiento de una propuesta general que proporcione una respuesta adecuada a todos de manera homogénea.

Que, se abordó en un primer momento los Residenciales Plan conformados por conjuntos de viviendas individuales, y entre ellos se identificaron algunos que se encontraban de hecho integrados al entorno, y no presentaban particularidades significativas que demandasen una zonificación diferenciada.

Que, por otro lado, se trataron de manera particularizada un grupo reducido de conjuntos habitacionales zonificados como "Rp" realizados anteriormente a la creación del INVICO, conformados por viviendas individuales en parcelas de superficies superiores al promedio de la ciudad, y con un tejido urbano menos denso, donde se preservan en gran porcentaje los retiros originales, dando como resultado un ambiente urbano de calidad.

Que, al mismo tiempo, se trataron los conjuntos habitacionales de tipología Dúplex de Planta Baja y 1er piso, zonificados como Residenciales Plan, conformados en su mayoría por parcelas de superficies menores a los 150 m².

Que, por todo lo precedentemente expuesto, se propone en primer lugar, la modificación del Plano N° 3 "Zonificación" incorporando conjuntos habitacionales zonificados como Residencial plan, al distrito del entorno. Y, en segundo lugar, la incorporación al CPU de tres categorías de Distritos Residenciales Plan conformados por conjuntos habitacionales de características particulares, definidas en el Código de

(53.f5)



Municipalidad de la Ciudad de Corrientes
Honorable Concejo Deliberante

“AÑO 2017: LUCHA CONTRA LA VIOLENCIA DE GÉNERO, NI UNA MENOS”

..2//

6579

Corrientes,

12 OCT 2017

ORDENANZA N°

Planeamiento Urbano. Dando así un marco normativo que posibilite y regule sus posibilidades de transformación.

Que, se trató el **Distrito Residencial R1**, y se realizó la propuesta de modificación normativa.

Que este distrito corresponde a la mayor superficie del primer anillo del área urbana, comprendido entre las avenidas Costanera Gral. San Martín, Tte. Ibáñez, Artigas y Juan Pujol; y áreas contiguas correspondientes al barrio Aldana y el barrio Belgrano; Y que se lo abordó de manera relacionada a los demás distritos del área central.

Que esta zona de la ciudad, atendiendo uno de los lineamientos más importantes dentro de los “Ejes Estratégicos para el Desarrollo Urbano de la Ciudad” esbozados en el marco de la Comisión Permanente de Revisión del CPU, como es el de la **optimización del recurso suelo**, debiera ser destinada a alojar las mayores densidades de edificación y de población, respondiendo a un modelo de racionalización de los recursos, en este caso de la infraestructura, de los servicios, de la proximidad a los equipamientos.

Que esta premisa no deja de atender los objetivos referidos a procesos de descentralización, que se tuvieron en cuenta al tratar los distritos de avenidas (E1, EM) y su entorno residencial de media y baja densidad. Ya que la estrategia de descentralización debe ir acompañada por una revaloración y refuerzo del centro urbano principal, tendiendo a mantener la compacidad, y evitar procesos más acentuados de dispersión y desestructuración urbana.

Que, se revisaron y ajustaron los parámetros urbanísticos edilicios, y la conformación del tejido urbano, intentando dar respuesta a las problemáticas existentes.

Que, se incorpora la exigencia del FOS, superficie absorbente, y otros requerimientos que apuntan a resolver las problemáticas actuales del sistema de desagües pluviales.

Que, con la actualización de este distrito, se completa el tratamiento de los distritos residenciales de baja, media y alta densidad de la ciudad, que representan aproximadamente el 80% de la superficie total al área urbana.

Que, el abordaje y modificación del Código de Planeamiento Urbano de manera parcializada, por distritos, ha sido la estrategia que se ha resuelto utilizar en el tratamiento del mismo, y así se ha obrado en las actualizaciones aludidas.

Que, el Código de Planeamiento Urbano se estructura en 8 Títulos, obrando en el Título 5 las “Normas específicas para cada distrito”, y en su Título 6 las “Normas generales sobre tejido urbano”.



Municipalidad de la Ciudad de Corrientes
Honorable Concejo Deliberante

“AÑO 2017: LUCHA CONTRA LA VIOLENCIA DE GÉNERO, NI UNA MENOS”

..3//

6579

Corrientes,

12 OCT 2017

ORDENANZA N°

Que, en los diferentes distritos tratados por la comisión hasta el momento, se han ido modificando las normas referidas a la configuración del tejido urbano, como bien consta en los considerandos de las Ordenanzas y proyectos de Ordenanzas respectivas, y que estas modificaciones generaron en dicho Código especificaciones particulares de cada distrito, dando lugar a confusiones.

Que para clarificarlas fue necesario efectuar una modificación en el articulado del texto donde pudiéramos reunir los distritos actualizados, definiendo las normas de tejido urbano que rigen para ellos de manera coherente.

Que urge clarificar estas cuestiones formales del texto del CPU, para facilitar el entendimiento y aplicación del mismo.

Que, para ello este texto modifica y reenumera la Sección 6.2 del Título 6, e incorpora artículos referidos a la conformación del espacio urbano para determinados distritos, y deroga los artículos particularizados que se habían ido incorporando parcialmente en este Título 6, a medida que se aprobaban las modificaciones de cada uno.

Que de esta manera, se ordena el texto de la Ordenanza 1071 constando en el título 6 las cuestiones generales y en el Título 5 las particulares, respetando el espíritu de la estructura del CPU.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

ART.-1°: MODÍFICASE el Índice general Título 6, Sección 6.2 Conformación del Espacio Urbano del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Corrientes el que quedará redactado de la siguiente manera:

Sección 6.2. CONFORMACIÓN DEL ESPACIO URBANO

6.2.1. La Franja Perimetral Edificable en Distritos no especificados en artículo 6.2.3

6.2.1.1. La línea de Frente Interno

6.2.1.2. El Espacio Libre de Manzana

6.2.1.3. Compensación de la L.F.I.

6.2.1.4. Manzanas Atípicas



Municipalidad de la Ciudad de Corrientes
Honorable Concejo Deliberante

“AÑO 2017: LUCHA CONTRA LA VIOLENCIA DE GÉNERO, NI UNA MENOS”

.4//

6579

Corrientes,

12 OCT 2017

ORDENANZA N°

- 6.2.1.5. Espacio Libre de Manzana Comprometido por Edificación preexistente.
- 6.2.2. La franja edificable en Basamento en Distritos no especificados en artículo 6.2.4
 - 6.2.2.1. La Línea Interna del Basamento
 - 6.2.2.2. El Centro Libre de Manzana
 - 6.2.2.3. Altura Máxima del Basamento
- 6.2.3. La franja edificable en altura para determinados distritos: Exclusivamente Distritos R1, R2, R3, Rpa, Rpb, E1, EM.
 - 6.2.3.1. Retiro de fondo en altura
 - 6.2.3.2. El espacio libre de manzana
 - 6.2.3.3. Los edificios que no superen los 12 metros de altura.
- 6.2.4. La superficie edificable en Basamento para determinados distritos: Exclusivamente Distritos R1, R2, R3, Rpa, Rpb, E1, EM.
 - 6.2.4.1. Retiro de Fondo
 - 6.2.4.2. Altura máxima del basamento
 - 6.2.4.3. El centro libre de manzana
- 6.2.5. Relación entre altura y separación entre paramentos
 - 6.2.5.1. Con respecto al eje de calle
 - 6.2.5.2. Enfrentados en la misma parcela
 - 6.2.5.3. En Edificios de perímetro Libre
 - 6.2.5.4. Enfrentados en la misma Manzana y con respecto al Espacio Libre de Manzana. Para distritos no especificados en art. 6.2.3. y 6.2.4.
- 6.2.6. Las condiciones de alineación en los predios que expresamente se establezcan
 - 6.2.6.1. Obligación de alineación
 - 6.2.6.2. Línea Municipal de Esquina
 - 6.2.6.3. Fondo Mínimo Obligatorio. Para distritos no especificados en art. 6.2.3 y 6.2.4
- 6.2.7. Los Factores de Ocupación
 - 6.2.7.1. El Factor de Ocupación Total
 - 6.2.7.2. El Factor de Ocupación del Suelo
- 6.2.8. Las condiciones para compensaciones Urbanas para Distritos R1, E1, EM



Municipalidad de la Ciudad de Corrientes
Honorable Concejo Deliberante
"AÑO 2017: LUCHA CONTRA LA VIOLENCIA DE GÉNERO, NI UNA MENOS"

..5//

6579

Corrientes,

12 OCT 2017

ORDENANZA N°

ART.-2°: INCORPÓRASE el artículo 1.3.3.15 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Corrientes el que quedará redactado de la siguiente manera:

Terrazas verdes: se refiere a la cubierta de techo o terrazas, resuelta mediante tratamiento con vegetación según el detalle tecnológico correspondiente al anexo IV de la presente Ordenanza, considerándose en tal caso la superficie de la terraza como parte de la superficie libre absorbente exigida por el FOS.

ART.-3°: MODIFÍCASE el artículo 4.1.1. del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Corrientes el que quedará redactado de la siguiente manera:

4.1.1 Distritos Residenciales (R) Los dedicados a la localización predominantemente de viviendas.

No se excluyen los usos compatibles con la misma, o sea, todos los que, por su naturaleza o modalidad, no alteren las condiciones de habitabilidad adecuadas.

Se definen los siguientes distritos residenciales:

R1 - Residencial de densidad alta

R2 - Residencial de densidad media

R3.a- Residencial de densidad baja. De desarrollo Prioritario

R3.b - Residencial de densidad baja. De desarrollo Diferido

R4- Residencial de densidad baja

Re1- Residencial especial (entorno Av. Costanera)

Re2- Residencial especial (entorno Av. J. Pujol)

Re3-Residencial especial (entorno Av. Costanera Juan Pablo II)

Re4- Residencial especial (Ex Hipódromo)

Rep -Residencial Especial Plan "Conjunto Habitacional Barrio Yapeyú"

Rp - Conjuntos Habitacionales a Ejecutar-

Rp.a- Residencial Plan a - Conjuntos Habitacionales con características particulares

Rp.b-Residencial Plan b- Conjuntos Habitacionales tipología Dúplex

Rp.c - Residencial Plan c - Proyectos de Ordenamiento y Mejoramiento Urbanos

ART.-4°: MODIFÍCASE el artículo 4.3.3 "Módulo de Estacionamiento" del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Corrientes el que quedará redactado de la siguiente manera:

Superficie de Módulo Neto de Estacionamiento (MN): 12.5 m²

Indica el requerimiento de lugar para estacionamiento de cada vehículo sin computar circulaciones.



Municipalidad de la Ciudad de Corrientes
Honorable Concejo Deliberante

"AÑO 2017: LUCHA CONTRA LA VIOLENCIA DE GÉNERO, NI UNA MENOS"

..6//

6579

Corrientes,

12 OCT 2017

ORDENANZA N°

Módulo automóvil (M): 25 (veinticinco) m²

Indica el requerimiento de lugar para cada vehículo y el necesario para su circulación.

Módulo camión (MC): 40 (cuarenta) m²

Indica el requerimiento de lugar para cada vehículo y el necesario para su circulación.

ART.-5°: MODIFICASE el artículo 5.1.1 del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Corrientes el que quedará redactado de la siguiente manera:

5.1.1 Distritó R1

- a) Carácter: Residencial predominante de densidad alta.
- b) Delimitación: según plano N° 3 – zonificación.
- c) Subdivisión: según normas generales del Título 2.
Parcela: superficie mínima = 300 m²
Frente mínimo = 10 metros
- d) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, y de perímetro libre y semi perímetro libre, de alturas limitadas, con o sin basamento.

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales del Título 6, y con los siguientes valores particulares:

$$R = h/d = 3$$

Sin perjuicio del cumplimiento de los progresivos retiros definidos por la relación $R = h/d$ establecida, en edificios de Perímetro libre los cuerpos sobre elevados cumplirán un retiro obligatorio de frente mínimo desde la línea Municipal y sobre la altura de basamento, de 5 metros para parcelas en general y de 3 metros para parcelas en esquina. Y, en edificios de Semi Perímetro Libre, para todas las parcelas este retiro será de 3 metros.

Los edificios que carecen de basamento observarán estos retiros desde el nivel de la acera.

$$R'' = h''/d'' = 6$$

Únicamente para casos de edificaciones en perímetro libre: La distancia d'' será mayor o igual a 5 metros. La altura h'' se medirá desde la altura máxima de basamento.



Municipalidad de la Ciudad de Corrientes
Honorable Concejo Deliberante
"AÑO 2017: LUCHA CONTRA LA VIOLENCIA DE GÉNERO, NI UNA MENOS"

..7//

6579

Corrientes,

12 OCT 2017

ORDENANZA N°

Alturas máximas: Edificio entre Medianeras: 18 metros.
Edificio de Semi perímetro libre: 24 metros
Edificios de Perímetro libre: altura máxima: 36 metros.
Basamento: 9 metros.

F.O.S. máximo: 0.7

El 50% de la superficie libre resultante deberá ser terreno absorbente

F.O.T. máximo: Uso residencial = Edificio entre Medianeras: 4.5
= Edificios de Semi perímetro libre 5
= Edificios de Perímetro libre 6
Usos complementarios = 4

Retiro de Fondo: Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 6.2.4.1, la superficie libre resultante de la aplicación del Retiro de Fondo, siempre y cuando no se supere el FOS establecido para el distrito, podrá ocuparse en hasta un 25% con edificaciones de hasta planta baja, sin azotea accesible.

e) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones de las Planillas N°3 y N°4 - Usos según Distritos -.

Nota: Las edificaciones en altura deberán adjuntar las factibilidades de agua, cloaca, energía eléctrica. El organismo de Aplicación determinará la factibilidad y las obras pluviales necesarias.

ART.-6°: MODIFÍCASE el artículo 5.1.2 del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Corrientes el que quedará redactado de la siguiente manera:

5.1.2 Distrito R2

- a) Carácter: Residencial predominante de densidad media.
 - b) Delimitación: según plano N° 3 – zonificación.
 - c) Subdivisión: según normas generales del Título 2.
- Parcela: superficie mínima = 300 m²
Frente mínimo = 12 metros



Municipalidad de la Ciudad de Corrientes
Honorable Concejo Deliberante
"AÑO 2017: LUCHA CONTRA LA VIOLENCIA DE GÉNERO, NI UNA MENOS"

..8//

Corrientes,

12 OCT 2017

ORDENANZA N°

6579

- d) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, y de perímetro libre y semi perímetro libre con o sin basamento.

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales del Título 6 y con los siguientes valores particulares:

$$R = h/d = 2$$

Sin perjuicio del cumplimiento de los progresivos retiros definidos por la relación R: h/d, los edificios de Perímetro y Semi perímetro Libre cumplirán un retiro obligatorio de frente mínimo desde la Línea Municipal de 3 (tres) metros, a partir de la altura del basamento, y los que carecen del mismo observarán el retiro desde el nivel de la acera.

Altura máxima: Edificios entre medianeras = 12 metros
Edificios en semi perímetro y perímetro libre = 21 metros
Basamento: 9 metros

F.O.T. máximo = Uso Residencial = 3
Usos Complementarios = 1.5

$$F.O.S = 0.7$$

-El 50% de la superficie libre resultante deberá ser terreno absorbente-

Retiro de Fondo: Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 6.2.4.1, la superficie libre resultante de la aplicación del Retiro de Fondo, siempre y cuando no se supere el FOS establecido para el distrito, podrá ocuparse en hasta un 25% con edificaciones de hasta planta baja, sin azotea accesible.

- e) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones de las Planillas N°3 y N°4 - Usos según Distritos -.

Nota: Las edificaciones en altura deberán adjuntar las factibilidades de agua, cloaca, energía eléctrica. El organismo de Aplicación determinará la factibilidad y las obras pluviales necesarias.

ART.-7°: MODIFÍCASE el artículo 5.1.3 del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Corrientes el que quedará redactado de la siguiente manera: