



2614-S-19

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES

Corrientes, 15 AGO 2019

ORDENANZA N° 6755

VISTO

El Proyecto de Ordenanza presentado por el Departamento Ejecutivo Municipal (DEM), en uso de las facultades conferidas por la Carta Orgánica Municipal artículo 46 inciso 16, Y;

CONSIDERANDO

Que, entre las cuestiones prioritarias a abordar por esta gestión en materia de planificación urbana, se encuentra la de la "Estrategia de Crecimiento Urbano y Ordenamiento del Suelo"—entendiéndolo como recurso urbano, productivo y ambiental —siendo este uno los Ejes Estratégicos para el Desarrollo Urbano de la Ciudad, definidos en el marco de la Comisión Permanente de Revisión de Código de Planeamiento Urbano.

Que, este eje se aborda desde un posicionamiento que atiende la problemática de la sostenibilidad, asociada a modelos de ciudad compacta con límites urbanos definidos, en contraposición a modelos dispersos.

Que, la estrategia consiste en la extensión de la Ciudad, de manera gradual y programada a mediano y largo plazo, asociada a las demandas existentes, en articulación a procesos de consolidación del área urbana y a la densificación de determinados distritos de la Ciudad.

Que, una de las cuestiones a abordar en el tratamiento de la normativa de zonificación, es la **optimización del recurso suelo**, a través de mayores densidades edilicias a las zonas mejores servicios y con mayor conectividad, contribuyendo así a desalentar el proceso de dispersión urbana desmedida, cuya lógica ha venido operando en el proceso de crecimiento de la Ciudad.

Que, en tal sentido se ha encarado el estudio y tratamiento del Código de Planeamiento Urbano, en el marco de la Comisión Permanente de Revisión, establecida por Ordenanza 6605/18.

Que, una de las primeras áreas a tratar, para encausar los objetivos planteados, es la comprendida dentro del primer anillo de circunvalación del Ciudad, conformado por los Distritos CC, C1 y R1, que, según los estudios pertinentes efectuados, convergen y se



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES**

..2//

Corrientes, **15 AGO 2019**

ORDENANZA N° 6755

complementan en sus caracteres, tipologías y usos; resultando adecuado proyectarlas de manera integrada, homogeneizando su regulación urbanística.

Que, la propuesta responde al modelo de ciudad que se ha venido desarrollando por la Secretaría de Desarrollo Urbano, y que se enmarca en los Ejes Estratégicos para el Desarrollo Urbano de la Ciudad.

Que, la Carta Orgánica Municipal en su art. 14 establece dentro de los objetivos de las políticas municipales: "Organizar y regular el ordenamiento territorial y el crecimiento armónico de la ciudad, considerando las características biofísicas, socioeconómicas y culturales, garantizando el uso racional y eficiente, socialmente justo y ambientalmente equilibrado del territorio municipal y del espacio aéreo"; "Garantizar la prestación de los servicios públicos esenciales, asegurando las condiciones de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, calidad, eficiencia, transparencia, equidad y control social, concibiéndolos como un derecho humano"; "Propender al cumplimiento de los fines sociales de la actividad urbanística mediante la intervención en el mercado de tierras y la captación del incremento del valor agregado por planes u obras del Estado Municipal."

Que, al rezonificar los distritos centrales queda sin efecto el Distrito C1, debiendo derogarse el artículo 5.2.4, y a efectos de reordenar el articulado se modifica únicamente la numeración de artículo 5.2.5.

Que, es facultad de este Cuerpo entender en la materia según así lo expresa nuestra Carta Orgánica en su art.29 inciso 32.

POR ELLO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE CORRIENTES
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA**

"Modificación del Art.4.1.3 Distrito Central"

ARTÍCULO.-1º: MODIFICA el Artículo 4.1.3 Distritos Centrales (C), del Código de Planeamiento Urbano, el que quedará redactado de la siguiente manera:



2614-S-19

**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES**

..3//

Corrientes, **15 AGO 2019**

ORDENANZA Nº 6755

4.1.3 Distritos Centrales (C)

Donde se agrupan predominantemente actividades administrativas, financieras, comerciales, de equipamiento y servicios, y residenciales a distintos niveles cualitativos y cuantitativos.

Dada la conveniencia de asociación de estas actividades diversas, se adopta para estos distritos la mixtura de usos, donde la vivienda, el comercio y los servicios se complementan fomentando la densificación de áreas centrales fuera del casco histórico fundacional.

Se definen los siguientes Distritos Centrales:

CHM- Centro Histórico Monumental

CH- Casco Histórico

CN- Central Norte

CS- Central Sur

C3A- Central 3 de Abril

C2- Centros locales

ARTÍCULO.-2º: MODIFICA el artículo 5.2.3, del Código de Planeamiento Urbano, el que quedará redactado de la siguiente manera:

5.2.3. Distritos Centrales: Norte (CN), Sur (CS) y 3 de Abril (C3A).

a) Carácter:

Distrito Central Norte (CN): Central, Comercial-Residencial-Administrativo

Distrito Central Sur (CS): Central, Residencial - Comercial - Administrativo.

Distrito Central Avenida 3 de Abril (C3A): Central, Comercial-Residencial- Administrativo.

Disposiciones generales

b) Delimitación: según Plano Nº3 – Zonificación - El Distrito C3A comprende las parcelas frentistas a la Avenida 3 de Abril-



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES**

..4//

Corrientes, **15 AGO 2019**

ORDENANZA N° 6755

c) Subdivisión:

Parcela: Sup. Min. =300 m²

Frente Mínimo= 10 m

d) Tipología Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y semiperímetro libre con y sin basamento.

En el Distrito Central Norte (CN), las edificaciones deberán tener basamento, no pudiendo efectuarse retiros respecto a la Línea Municipal en Planta Baja, con excepción de lo dispuesto en el artículo 3.3.2 "Vías con ensanches de acera".

Tipologías admitidas según ancho de frente de parcela.

- Edificaciones Entre Medianeras (EM): De altura limitada.
- Edificaciones en Semi-Perímetro Libre (SPL): De altura limitada. Exclusivamente en parcelas con ancho de frente igual o mayor a 15 metros.
- Edificaciones en Perímetro Libre (PL): De altura limitada. Exclusivamente en parcelas con ancho de frente igual o mayor 20 metros.

Tejido

Las normas que regulan el tejido urbano en estos distritos están definidas por los siguientes parámetros y por las normas generales del Título 6 en tanto no se opongan a las detalladas a continuación: (Anexo I -Figura 3, Hojas 5-6)

SUPERFICIE EDIFICABLE BÁSICA: La que resulta de aplicar el FOT Básico:

FOT Básico = 3 -Para todas las tipologías edilicias-

FOS máximo: 0.75

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

FOT Máximos

Edificios Entre Medianeras: 6.8

Edificios en Semi Perímetro Libre: 6.8



2614-S-19

**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES**

..5//

Corrientes, **15 AGO 2019**

ORDENANZA N° 6755

Edificios en Perímetro Libre: 7

Alturas Máximas

Edificios Entre Medianeras: 30 metros – 10Plantas

Edificios en Semi Perímetro Libre: 36 metros - 12 Plantas -

Edificios en Perímetro Libre: 42 metros – 14 Plantas –

Basamento: 9 metros -3 plantas-

Las alturas máximas tendrán -para todos los casos en que esta norma las refiera- una tolerancia de hasta 5 % para cada una de las tipologías, no pudiéndose superar el número máximo de plantas.

Sólo se permitirá superar la altura máxima establecida, con construcciones complementarias (elementos estructurales, tanques, salas de máquinas, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, pararrayos o señales de balizamiento aéreo).

Altura máxima en parcelas internas: Las parcelas internas, que no tengan frente a la vía pública, y que se vinculen a ella por medio de un pasillo de acceso, podrán edificar hasta una altura máxima de 9 metros para todos los casos, siempre y cuando no afecten el centro libre de manzana.

Retiros de frente:(ver figura 3)

Todas las edificaciones deberán efectuar los siguientes retiros desde la Línea Municipal a partir de la altura máxima definida para el basamento, 9 metros (3 plantas); -En caso de no poseer basamento, estos retiros deberán efectuarse desde el nivel de la acera-.

Edificaciones entre Medianeras

- No se exigirá retiro de frente a los edificios que se localicen en el Distrito C3A, y a aquellos que no sobrepasen los **18metros de altura total** en parcelas de los Distritos CN y CS.

- Se exigirá un retiro de 5 metros, para edificios que superen los 18 metros de altura total, **efectuados desde la altura máxima de basamento**; En parcelas en esquina este retiro mínimo será de 3 metros.

Edificaciones en Semi perímetro Libre

Handwritten signature and scribbles on the left margin.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES

N.º 6//

Corrientes, 15 AGO 2019

ORDENANZA N.º 6755

- Se exigirá 5 metros de retiro, para parcelas en general, 3 metros para parcelas en esquina.

Edificaciones en Perímetro Libre

- Se exigirá 7 metros de retiro, para parcelas en general, el retiro se reducirá a 5 metros para parcelas en esquina.

Retiro de fondo: Todas las edificaciones deberán respetar un retiro de fondo mínimo, respecto la línea divisoria de fondo de parcela, correspondiente a un 20% de la longitud de fondo de la parcela, debiendo verificarse siempre los siguientes valores mínimos:

- 4 metros para edificios de hasta 24 metros de altura (8 plantas)
- 6 metros para edificaciones de más de 24 metros de altura (8 plantas)
- 7 metros para edificaciones de más de 36 metros de altura (12 plantas)

En terrenos en esquinas esta superficie libre se conformará efectuando este retiro desde la Línea Divisoria de Fondo y un retiro del mismo valor respecto a la Línea Divisoria Lateral de Parcela.

-Para casos de viviendas unifamiliares se podrá edificar en esta superficie resultante del retiro de fondo, hasta una altura máxima de 4 metros, siempre y cuando no se invada el centro libre de manzana. Debiendo respetarse la superficie libre exigida por el FOS.

D.CA3

D.CN y CS

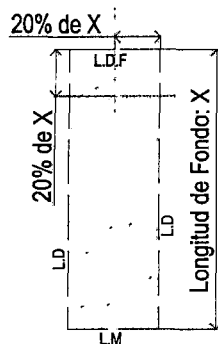


Grafico 1: Retiro de Fondo en Parcela de esquina



2614-S-19

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES

..7//

Corrientes, 15 AGO 2019

ORDENANZA N°

6755

Centro libre de manzana: El Centro Libre de Manzana se conformará mediante el trazado de líneas paralelas a las respectivas L.M.E. a una distancia igual a 2/5 de la existente entre L.M.E. opuestas.

Retiro lateral: Los edificios de Perímetro Libre y Semi Perímetro Libre, deberán respetar un retiro lateral mínimo de 5 metros desde la línea divisoria de parcela.

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

-Comercios Minoristas: Para comercios se podrá edificar en la totalidad del área de la parcela hasta una altura máxima de 6 metros, respetando las normas referidas a locales que requieran iluminación y ventilación natural del Código de Edificación, y al centro libre de manzana.

-Comercios Mayoristas: Se prohíbe la localización de comercios mayoristas de más de 200 m² que no resuelvan dentro de la parcela la carga y descarga de mercadería con vehículos de mediano y bajo porte. (Hasta 5 toneladas)

ARTÍCULO. 3°: MODIFICA el Artículo 5.2.4 del Código de Planeamiento Urbano, el que quedará redactado de la siguiente manera:

5.2.4 Distrito C2 (Centro local)

a) **Carácter:** comercial, administrativo e institucional predominante, a escala de las áreas residenciales próximas.

b) **Delimitación:** según normas Plano 3 Zonificación.

c) **Subdivisión:** según normas generales del Título 2.

Parcela: Sup. Mínima = 400 m².

Frente Mínimo = 15 m.

d) **Tipología Edilicia:** Se permiten edificios entre medianeras de perímetro libre y semi-perímetro libre de altura limitada.

Disposiciones particulares:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones del Título 6 de acuerdo a:

Altura máxima = 9 metros (edificios entre medianeras)



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES**

..8//

Corrientes, **15 AGO 2019**

ORDENANZA Nº

6755

Altura máxima = 12 metros (edificios de perímetro libre y semi-perímetro libre)

F.O.T. máximo = 1.0 = uso residencial

= 1.8 = uso complementarios

F.O.S. = el resultante de aplicar las normas del tejido, salvo lo dispuesto en las Planillas Nº3 y Nº4. Usos Según Distritos

e) Usos: los que resultan de aplicar las disposiciones de las Planillas Nº3 y Nº4. - Usos según Distritos -

Observaciones: se admite más de 1 (una) vivienda por parcela solo si la misma dispone de red de agua corriente, cloaca y energía eléctrica.

ARTÍCULO.-4º: DEROGA el artículo 5.2.5 del Código de Planeamiento Urbano.

ARTÍCULO.-5º: INCORPORA la Figura 3 Hojas 5, 6, 7 y 8 al Código de Planeamiento Urbano según Anexo I de la presente. (Ejemplos gráficos de conformación del Espacio Urbano)

ARTÍCULO.-6º: MODIFICA las Planillas Nº 3 y Nº 4 usos según distritos, del Código de Planeamiento Urbano Ordenanza Nº1071 conforme Anexo II que forma parte de la presente.

ARTÍCULO.-7º: MODIFICA los "**CUADRANTES 1b y 1c del plano Nº3**" de Zonificación que se corresponde a la delimitación de distritos del Código de Planeamiento Urbano Ordenanza Nº1071, conforme Anexo III que forma parte de la presente.

ARTÍCULO.-8º: MODIFICA el "Plano Nº3 de Zonificación" que se corresponde a la delimitación de distritos del Código de Planeamiento Urbano Ordenanza Nº1071, conforme Anexo que forma parte de la presente.

ARTÍCULO.-9º: LA presente Ordenanza será refrendada por el Señor Secretario del Honorable Concejo Deliberante.

ARTÍCULO.-10:REMITIR la presente Ordenanza al Departamento Ejecutivo Municipal para su Promulgación.