

ORDENANZA N°: 6579

Corrientes, 12 de Octubre de 2017.

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

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”.

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.-1º: 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

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

ART.-2º: 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.-3º: **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.-4º: **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.

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.-5º: **MODIFÍCASE** 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 Distrito 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.

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.-6º: 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

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

5.1.3 Distritos Residenciales 3

5.1.3.1 Distrito R3.a de Desarrollo Prioritario.

- a) Carácter: Residencial predominante de densidad media - baja.
- b) Delimitación: según plano N° 3 – zonificación

- c) Subdivisión: según normas generales del Título 2.
Parcela: superficie mínima = 300 m²
Frente mínimo = 12 metros
- d) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, y de perímetro libre y semi perímetro libre.

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

$$R = h/d = 1.5$$

Altura máxima para todas las tipologías = 9 metros

F.O.T. máximo = Uso Residencial = 2
Usos Complementario = 1

F.O.S = 0.65

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

5.1.3.2 Distrito R3.b de Desarrollo Diferido.

- a) Carácter: Residencial predominante de densidad baja.
- b) Delimitación: según plano N° 3 – zonificación
- c) Subdivisión: según normas generales del Título 2.
Parcela: superficie mínima = 300 m²
Frente mínimo = 12 metros
- d) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, y de perímetro libre y semi perímetro libre de altura limitada.

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

$$R = h/d = 1$$

Altura máxima = 7 metros

En el caso de techos con pendientes, esta altura se tomará hasta el nivel inferior de los elementos de la estructura resistente.

F.O.T. máximo = Uso Residencial y Complementario = 1

F.O.S = 0.6

- 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: Se admite 1 (una) sola vivienda por parcela, o cada 300 m² de superficie de parcela.

ART.-8°: MODIFÍCASE el artículo 5.1.6. del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Corrientes el que quedará redactado de la siguiente manera:

5.1.6. Distrito Rep -Residencial Especial Plan- “Conjunto Habitacional Barrio Yapeyú” (Según Ord. 5730)

- a) Carácter: Residencial de baja densidad.
- b) Delimitación: comprendido por la Avenida Gobernador Ruiz, calle Estados Unidos, Avenida Ayacucho, Avenida Gobernador Pujol y calle Tránsito Cocomarola.
- c) Subdivisión: Según Normas Generales del Título 2

Se mantendrá el actual parcelamiento catastral, permitiéndose la constitución de Propiedad Horizontal hasta tres unidades funcionales.

- d) Tipología Edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre o semi perímetro libre

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

Altura máxima = 7 metros

En los techos con pendientes esta altura se tomará hasta el nivel inferior de la estructura del techo.

F.O.T. máximo = 1

F.O.S. máximo = 0.7

Retiro obligatorio: respetarán un retiro de fachada mínimo de cinco metros libre de toda edificación. Se admitirán solo construcciones para cocheras o locales, pudiendo llegar hasta la línea Municipal en un ancho de 4 metros, se permitirá hasta dos accesos vehiculares por parcela. El cerramiento en el frente de la parcela sobre la L.M. solo podrá materializarse con rejas y/o vegetación.

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

Nota: en este Distrito Residencial, el solado de las veredas será de 1,60 metros el resto se mantendrá ajardinado y arbolado.

ART.-9º: MODÍFICASE el artículo 5.1.7 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Corrientes el que quedará redactado de la siguiente manera:

5.1.7 Distrito Rp- Residenciales Plan- Conjuntos Habitacionales a ejecutar en base a plan integral planteado por organismo oficial:

- c) Subdivisión: Según Normas Generales del Título 2.

Parcela: Superficie mínima = 200m²
Frente mínimo = 10 m.

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

Tejido: Cumplirá con las disposiciones del Título 6. A propuesta del organismo que tenga a su cargo el plan correspondiente, la autoridad de aplicación podrá proponer Normas Particulares para ese conjunto, sin contravenir las siguientes:

F.O.S. máximo = 0.7

- e) **Usos:**

Permitidos los resultantes de aplicar las Planillas N°3 y N°4.

Requeridos: los correspondientes al equipamiento necesario del conjunto, en función del número de habitantes a servir.

5.1.7.1 Distrito Rpa -Residencial Plan a - Conjuntos Habitacionales con características particulares.

- a) Carácter: Residencial predominante de densidad baja.
b) Delimitación: según plano N° 3 – zonificación.
c) Subdivisión: no se podrán realizar subdivisiones de las parcelas existentes, sí englobamientos parcelarios. Se podrá afectar a propiedad horizontal, en hasta 3 unidades funcionales por parcela.
d) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, y de perímetro libre y semi perímetro libre.

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

R= h/d = 2

Altura máxima: 9 metros

F.O.T. máximo= Uso Residencial = 1.8
Usos Complementarios= 0.7

F.O.S máximo= 0.7

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

Retiro de Frente: Todas las edificaciones deberán respetar un retiro de frente mínimo, desde la línea Municipal, de 5 (cinco) metros para el caso del barrio Residencial Sta. Rosa y de 3 (tres) metros para el resto del distrito, pudiendo ocuparse este espacio hasta en un 40% del ancho de la parcela con edificaciones de hasta planta baja y 1 piso alto.

Exceptúese de la obligación de cumplir con este requerimiento el conjunto habitacional del barrio Cacique Canindeyú.

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.

5.1.7.2 Distrito Rpb - Residencial Plan b - Conjuntos Habitacionales tipología Dúplex.

- a) Carácter: Residencial predominante de densidad baja.
- b) Delimitación: según plano N° 3 – zonificación.
- c) Subdivisión: Las parcelas existentes no podrán subdividirse, si podrá realizarse englobamiento parcelario, cumpliendo con lo establecido en el Título 2. Se podrá afectar a propiedad horizontal, en hasta 2 unidades funcionales por parcela.
- d) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, y de perímetro libre y semi perímetro libre.

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

$$R = h/d = 2$$

Altura máxima: 7 metros

F.O.T. máximo= Uso Residencial = 1.6
Usos Complementarios= 0.7

F.O.S máximo= 0.7

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

Retiro de Frente: Deberá respetarse un retiro de frente, de 3 (tres) metros desde la línea Municipal, pudiendo ocuparse hasta un 50% del ancho de la parcela con edificaciones de hasta planta baja y 1 piso alto.

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.

5.1.7.3 Distrito Rpc - Residencial Plan c - Proyectos de Ordenamiento y Mejoramiento Urbanos.

- a) Carácter: Residencial predominante de densidad baja.
- b) Delimitación: Según plano N° 3 – zonificación.
- c) Subdivisión: Según normas generales del Título 2.
- d) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, y de perímetro libre y semi- perímetro libre.

Disposiciones particulares:

Para la determinación del F.O.S, F.O.T. y las características del tejido, la Autoridad de Aplicación propondrá a través de Secretaría Técnica normas especiales acordes con el carácter de la urbanización particular.

En todos los casos en que fuere necesario dictar normas especiales a las que hace referencia este Código o se propusieren modificaciones a las existentes, se requerirá dictamen previo de la Secretaría de Planeamiento.

ART.-10º: INCORPÓRESE el artículo 5.1.8 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Corrientes el que quedará redactado de la siguiente manera:

5.1.8 Distrito Residencial de densidad baja – R4

- a) Carácter: Residencial predominante de densidad baja – Pequeños Núcleos extraurbanos preexistentes.
- b) Delimitación: Según plano N° 3 – zonificación.
- c) Subdivisión: Según Normas Generales del Título 2.
Parcela: Superficie mínima =300 m²
Frente mínimo = 12 metros
- d) Tipología Edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre y semi perímetro libre de altura limitada, solo se permitirá entre medianeras en parcelas preexistentes con frente ≤ 10m.

Disposiciones Particulares:

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

$$R = h/d = 1$$

Altura máxima = 7 metros

En el caso de techos con pendientes, esta altura se tomará hasta el nivel inferior de los elementos de la estructura resistente y una sola vivienda por predio o por cada 300 m² de superficie de parcela.

F.O.T. máximo =0.6

F.O.S. máximo =0.6

Retiro obligatorio: Todas las fachadas se retirarán tres (3) m. de la Línea Municipal.

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

Nota: En este distrito queda suprimida la línea interna de basamento y la edificación no podrá avanzar más allá de la línea de frente interno.

ART.- 11º: MODÍFICASE el artículo 5.3.2 del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Corrientes el que quedará redactado de la siguiente manera:

5.3.2 Distrito E1 – Equipamiento Comercial Predominante.

- a) Carácter: Comercial predominante.
- b) Delimitación: según Plano 3 –Zonificación.
E1 (29) Mercado Minorista Central.

No se admiten modificaciones al uso actual, salvo las necesarias para preservar las estructuras existentes.

E1 (36) Mercado Minorista en Distrito C1.

E1.a; E1.b (bandas viales)

5.3.2.1 Distrito E.1.a

- a) Carácter: Comercial predominante de densidad alta.
- b) Delimitación: según Plano3 - E1.a (Bandas Viales).
- c) Subdivisión: según normas generales del Título 2.
Parcela: superficie mínima =300 m²
Frente mínimo = 12 metros
- d) Tipología Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras de perímetro libre y semi perímetro libre con y sin basamento, de altura limitada.

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 -

Altura máxima: Edificios en perímetro libre = 30 metros
Edificios en semi perímetro libre y entre medianeras=21 metros
Basamento: 9 metros

F.O.T. máximo: Uso Residencial = 5
Usos Complementarios= 7

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 3 y 4.- Usos según distritos- , con las siguientes salvedades:

Comercios minoristas, mayoristas y depósitos: Para estos usos podrá ocuparse la totalidad de la parcela hasta la altura de basamento, respetando las normas referidas a locales que requieren iluminación y ventilación natural y las normas del Título 6 referidas a la relación entre altura y separación entre paramentos. Por sobre esta altura regirán las disposiciones del Título 6.

No se permitirán depósitos a cielo abierto visibles desde la vía pública, ni desde los predios colindantes.

Todos los comercios mayoristas, depósitos y los minoristas con más de 1000 m² de superficie cubierta, deberán resolver la carga y descarga de mercadería dentro del predio.

Los accesos a vías de circulación desde el interior de los predios destinados a vehículos de carga, no podrán situarse a menos de 20 metros de la intersección de calles más próximas.

Canchas de deportes: No podrán generarse fachadas totalmente ciegas hacia la vía pública, y se deberán efectuar los muros divisorios hacia parcelas linderas de altura suficiente para no generar molestias a predios adyacentes.

Talleres con tareas ruidosas: Si existiese algún establecimiento de salud, educativo, o salas velatorio, no podrán instalarse talleres que impliquen tareas ruidosas en la misma cuadra o manzana.

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.

5.3.2.2 Distrito E.1.b

- a) Carácter: Comercial predominante de densidad media.
- b) Delimitación: según Plano 3 - E1.b (Bandas Viales).
- c) Subdivisión: según normas generales del Título 2.
Parcela: superficie mínima = 300 m²
Frente mínimo = 12 metros
- d) Tipología Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de semi perímetro libre y de perímetro libre con y sin basamento, de altura limitada.

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

F.O.T. máximo= Uso Residencial = 3
Usos Complementarios = 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 3 y 4.- Usos según distritos-, con las siguientes salvedades:

Comercios minoristas, mayoristas y depósitos: Para estos usos podrá ocuparse la totalidad de la parcela hasta la altura de basamento, respetando las normas

referidas a locales que requieren iluminación y ventilación natural y las normas del Título 6 referidas a la relación entre altura y separación entre paramentos. Por sobre esta altura regirán las disposiciones del Título 6.

No se permitirán depósitos a cielo abierto visibles desde la vía pública, ni desde los predios colindantes.

Todos los comercios mayoristas, depósitos y los minoristas con más de 1000 m² de superficie cubierta, deberán resolver la carga y descarga de mercadería dentro del predio.

Los accesos a vías de circulación desde el interior de los predios destinados a vehículos de carga, no podrán situarse a menos de 20 metros de la intersección de calles más próximas.

Canchas de deportes: No podrán generarse fachadas totalmente ciegas hacia la vía pública, y se deberán efectuar los muros divisorios hacia parcelas linderas de altura suficiente para no generar molestias a predios adyacentes.

Talleres con tareas ruidosas: Si existiese algún establecimiento de salud, educativo, o salas velatorio, no podrán instalarse talleres que impliquen tareas ruidosas en la misma cuadra o manzana

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.-12º: MODIFICASE el artículo 5.3.5 del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Corrientes el que quedará redactado de la siguiente manera:

5.3.5. Distrito E. Mixto (Uso Mixto)

5.3.5.1 E. Mixto 1.

- a) Carácter: Mixto de densidad alta.
- b) Delimitación: según Plano 3 –EM.1 (Bandas Viales).
- c) Subdivisión: según normas generales del Título 2.
Parcela: superficie mínima =300 m²
Frente mínimo = 12 metros
- d) Tipología Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras de perímetro libre y semi perímetro libre con y sin basamento, de altura limitada.

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 -

Altura máxima: Edificios en perímetro libre = 30 metros
Edificios en semi perímetro libre y entre medianeras = 21 metros
Basamento = 9 metros

F.O.T. máximo: Uso Residencial = 7
Usos Complementarios= 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 3 y 4.- Usos según distritos-, con las siguientes salvedades.

Comercios minoristas y mayoristas: Para estos usos podrá ocuparse la totalidad de la parcela hasta la altura de basamento, respetando las normas referidas a locales que requieren iluminación y ventilación natural y las normas del Título 6 referidas a la relación entre altura y separación entre paramentos. Por sobre esta altura regirán las disposiciones del Título 6.

No se permitirán depósitos a cielo abierto visibles desde la vía pública, ni desde los predios colindantes.

Todos los comercios mayoristas, y los comercios minoristas con más de 1000 m² de superficie cubierta, deberán resolver la carga y descarga de mercadería dentro del predio.

Los accesos a vías de circulación desde el interior de los predios destinados a vehículos de carga, no podrán situarse a menos de 20 metros de la intersección de calles más próximas.

Canchas de deportes: No podrán generarse fachadas totalmente ciegas hacia la vía pública, y se deberán efectuar los muros divisorios hacia parcelas linderas de altura suficiente para no generar molestias a predios adyacentes.

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.

5.3.5.2 E. Mixto 2.

- a) Carácter: Mixto de densidad media.
- b) Delimitación: según Plano 3 –EM.2 (Bandas Viales).
- c) Subdivisión: según normas generales del Título 2.

Parcela: superficie mínima =300 m²
Frente mínimo = 12metros

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

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 en perímetro libre y en semi perímetro libre = 21 metros.
Edificios entre medianeras = 12 metros
Basamento= 9 metros

F.O.T. máximo= Uso Residencial= 5
Usos Complementarios= 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 3 y 4.-Usos según distritos-, con las siguientes salvedades.

Comercios minoristas y mayoristas: Para estos usos podrá ocuparse la totalidad de la parcela hasta la altura de basamento, respetando las normas referidas a locales que requieren iluminación y ventilación natural y las normas del Título 6 referidas a la relación entre altura y separación entre paramentos. Por sobre esta altura regirán las disposiciones del Título 6.

No se permitirán depósitos a cielo abierto visibles desde la vía pública, ni desde los predios colindantes.

Todos los comercios mayoristas, y los comercios minoristas con más de 1000 m² de superficie cubierta, deberán resolver la carga y descarga de mercadería dentro del predio. Los accesos a vías de circulación desde el interior de los predios destinados a vehículos de carga, no podrán situarse a menos de 20 metros de la intersección de calles más próximas.

Canchas de deportes: No podrán generarse fachadas totalmente ciegas hacia la vía pública, y se deberán efectuar los muros divisorios hacia parcelas linderas de altura suficiente para no generar molestias a predios adyacentes.

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.

5.3.5.3 E. Mixto 3.

- a) Carácter: Mixto de densidad baja.

b) Delimitación: según Plano 3 –EM.3 (Bandas Viales). Los deslindes a eje de calles deben interpretarse comprendiendo la manzana completa. Los que bordean la vía deben interpretarse como incluyendo las parcelas frentistas a dicha calle.

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

Parcela: superficie mínima = 300 m²
Frente mínimo = 12 metros

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

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

$$R = h/d = 1.5$$

Altura máxima: Edificios entre medianeras, en semi perímetro y perímetro libre = 9 metros

F.O.T. máximo= Uso Residencial = 2
Usos Complementarios= 2

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 3 y 4.- Usos según distritos.
Comercios minoristas y mayoristas: Para estos usos podrá ocuparse la totalidad de la parcela hasta la altura de basamento, respetando las normas referidas a locales que requieren iluminación y ventilación natural y las normas del Título 6 referidas a la relación entre altura y separación entre paramentos. Por sobre esta altura regirán las disposiciones del Título 6.

No se permitirán depósitos a cielo abierto visibles desde la vía pública, ni desde los predios colindantes.

Todos los comercios mayoristas, y los comercios minoristas con más de 1000 m² de superficie cubierta, deberán resolver la carga y descarga de mercadería dentro del predio.

Los accesos a vías de circulación desde el interior de los predios destinados a vehículos de carga, no podrán situarse a menos de 20 metros de la intersección de calles más próximas.

Canchas de deportes: No podrán generarse fachadas totalmente ciegas hacia la vía pública, y se deberán efectuar los muros divisorios hacia parcelas linderas de altura suficiente para no generar molestias a predios adyacentes.

Nota: Los parámetros establecidos regirán en el caso en que la parcela cuente con todas las infraestructuras (energía eléctrica, red de agua potable, re de desagües cloacales, pavimento), caso contrario se regirán por las disposiciones correspondientes al distrito en el que se encuentre la manzana donde se localiza la parcela en cuestión.

ART.-13°: MODIFÍQUESE los ítems a y b, de la Sección 6.2 CONFORMACIÓN DEL ESPACIO URBANO del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Corrientes los que quedarán redactados de la siguiente manera:

a. La franja perimetral edificable o franja edificable en altura.

Es la superficie de la manzana comprendida entre las Líneas Municipales (L.M.) o Líneas Municipales de Edificación (L.M.E.) y la “Línea de Frente Interno” (L.FI) que puede ser ocupada por volúmenes construidos de altura superior a la establecida para el basamento. Estos volúmenes quedarán definidos por: la relación $R=h/d$ (relación entre altura y separación de paramentos), las alturas máximas determinadas por distritos y por el plano límite del basamento en las tipologías de perímetro libre o semi-perímetro libre.

b. La superficie edificable en Basamento.

Es la superficie determinada por las Líneas Municipales (L.M.) o Líneas Municipales de Edificación (L.E.) y la línea interna de Basamento (L.I.B), donde se permiten edificaciones de altura limitada.

ART.-14°: MODIFÍQUESE el título del artículo 6.2.1 del Código de Planeamiento Urbano, que quedará redactado de la siguiente manera:
La franja perimetral edificable para Distritos no especificados en el art. 6.2.3

ART.-15°: MODIFÍQUESE el título del artículo 6.2.2 del Código de Planeamiento Urbano, que quedará redactado de la siguiente manera:
La superficie edificable en Basamento para Distritos no especificados en el art. 6.2.4

ART.-16°: MODIFÍQUENSE los siguientes artículos 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5, de la Sección 6.2 del Código de Planeamiento Urbano, que quedarán redactados de la siguiente manera:

6.2.3 La franja edificable en altura para determinados Distritos:

Exclusivamente para los Distritos R1, R2, R3 (a, b), Rpa, Rpb, E1 (a, b), EM (1, 2,3)

6.2.3.1 Retiro de Fondo en Altura.

A partir de la altura máxima de basamento, definida por distritos, los volúmenes edificados deberán respetar un retiro desde la Línea Divisoria de Fondo, correspondiente al 30% de la longitud de fondo de la parcela. A los efectos del porcentaje, cuando la longitud de fondo de una parcela difiera en cada uno de sus lados, se adoptará el mayor de ellos.

En estos distritos “La Línea de Frente Interno” queda definida por el Retiro de Fondo en Altura de las parcelas que conforman la manzana. Determina la Franja edificable por encima de la altura del basamento y delimita el “espacio libre de manzana”.

6.2.3.2 El espacio libre de manzana.

Es el espacio definido por el Retiro de Fondo en Altura de las parcelas que conforman la manzana. Ningún paramento, o la proyección real o virtual de éstos, por encima de la altura del basamento, podrá sobrepasarlo, salvo balcones abiertos por tres de sus lados y cornisas con vuelo igual o menor a 1,40 metros. Con las excepciones que se establecen en el artículo 6.2.3.3

6.2.3.3 Los edificios que no superen los 12 metros de altura, o Planta baja más 3 pisos altos (4 plantas), podrán llegar con esta altura hasta la L.I.B establecida en art. 6.2.4.1 (*correspondiente al 20% de la longitud de la parcela*). En estos casos específicos no se exigirá Retiro de Fondo en Altura.

6.2.4. La superficie edificable en Basamento para determinados Distritos:

Exclusivamente para los Distritos R1, R2, R3, Rpa, Rpb, E1, EM

6.2.4.1 Retiro de Fondo.

Todas las edificaciones hasta la altura de basamento deberán respetar un retiro de fondo mínimo correspondiente a un 20% de la longitud de fondo de la parcela con un mínimo de 4 metros. En terrenos en esquinas el retiro de fondo deberá ser tal que permita inscribir un arco de círculo cuyo radio sea el 20 % de la profundidad del lote con un mínimo de 4 metros. A los efectos del porcentaje, cuando la longitud de fondo de una parcela difiera en cada uno de sus lados, se adoptará el mayor de ellos.

En estos distritos la “Línea Interna de basamento” (L.I.B) queda definida por el Retiro de Fondo de las parcelas que conforman la manzana. Determina la zona del “espacio libre de manzana” que se puede invadir con construcciones de altura limitada y define el “centro libre de manzana”.

Siempre y cuando no se establezcan criterios diferentes en las normas particulares por distrito, la superficie libre resultante del Retiro de Fondo, solo podrá ser utilizada como espacio libre ajardinado, como espacio de estacionamientos descubiertos, y para instalación de piletas de natación, debiendo asegurar la permeabilidad del suelo en el porcentaje que corresponda según lo exigido por el FOS.

6.2.4.2 Altura máxima del basamento

La altura máxima del basamento se reglamentará en las normas particulares según distritos en el Título 5 “Normas específicas para cada distrito”.

6.2.4.3 El centro libre de manzana

Siempre y cuando no se establezcan criterios diferentes en el Título 5, el “centro libre de manzana” que queda definido por el Retiro de Fondo de las parcelas que conforman la manzana, o la L.I.B, solo podrá ser utilizado como espacio libre ajardinado, como espacio de estacionamientos descubiertos, y para instalación de piletas de natación, debiendo asegurar la permeabilidad del suelo en la superficie que corresponda.

6.2.5. La relación entre altura y separación entre paramentos:

6.2.5.1 Con respecto al eje de calle

a) La relación (R) entre la altura (h) del paramento de la fachada principal en cualquiera de sus puntos y la distancia (d) de su proyección real o virtual al eje de la calle será:

$$R = h/d$$

Y su valor se definirá por distritos.

b) Se considerará, el eje de la bocacalle para la determinación de la distancia (d), de los edificios ubicados en inmuebles en intersección de calles (esquinas).

- Para inmuebles ubicados entre intersecciones de calles, frente a plazas o paseos, se considerará la distancia (d) hasta la línea municipal opuesta.

- En el caso de avenidas la distancia (d) se considerará al eje de la misma.

c) Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles la altura se determinará independientemente con respecto a cada frente, y serán válidas hasta una distancia igual a $\frac{1}{4}$ de la distancia entre L.M opuestas. En los distritos especificados en art. 6.2.3, estas alturas serán válidas hasta una distancia igual a $\frac{1}{3}$ de la distancia entre L.M opuestas.

d) En parcelas con frente a plazas, plazoletas, u otro tipo de espacio libre público la altura de la fachada principal podrá alcanzar la permitida para la calle que autoriza mayor altura de las que bordean ese espacio o aquella que el organismo competente municipal determine como la más apta desde el punto de vista de la conformación del tejido del área.

e) En calles afectadas a ensanches o para las que se dispone nueva línea de fachada, la distancia “d”, se tomará desde el eje de calle hasta la nueva línea.

6.2.5.2 Enfrentados en la misma parcela (R')

a) La relación (R') entre la (h') de un paramento y la distancia (d') a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela será menor o igual que 5.

$$R' = h'/d' \text{ donde } d' \text{ es mayor o igual a } 4,00 \text{ metros.}$$

b) Cuando los paramentos enfrentados de un mismo edificio sean de diferente altura, se considerará (h') igual al promedio de dichas alturas.

c) A efectos de definir la distancia de un paramento a la línea divisoria de fondo de parcela, se considerará a esta como la proyección de un paramento de altura igual al que lo enfrenta, debiendo cumplirse la relación planteada en el punto a.

6.2.5.3 En edificios de perímetro libre (R'')

a) Siempre y cuando no se especifiquen parámetros diferentes en las normas particulares para cada distrito, los edificios de perímetro y semi-perímetro libre deberán guardar una relación

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

-Siendo d'', la distancia del paramento a los ejes divisorios laterales de la parcela, mayor o igual a 4 metros.

-Siendo h'' la altura medida desde la cota de la parcela.

Los que carecen de basamento deberán observar el retiro mínimo d'' desde el nivel de la acera.

b) En casos en que la edificación no supere los 9 metros de altura desde la cota de la parcela, el retiro lateral mínimo será de 3 metros.

c) En el caso que el basamento esté retirado de las divisorias laterales entre las parcelas, esta separación será igual o mayor que 3 (tres) metros y el espacio resultante será ajardinado.

d) Cuando en una parcela se construyan, dos o más edificios de perímetro libre, y siempre que el espacio entre los mismos se integre por dos lados opuestos al espacio urbano exterior, se guardará una relación $h'/d' = 6$, con respecto a un eje virtual trazado en el eje de dicho espacio y donde d' sea mayor o igual a 5 (cinco) metros.

6.2.5.4 Enfrentados en la misma manzana y con respecto al espacio libre de manzana. Para distritos no especificados en 6.2.3 y 6.2.4

a) La altura máxima sobre la línea de frente interno de una misma manzana será menor o igual que 1, 5.

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

Donde d'' es la menor distancia entre L.F.I. enfrentadas de la misma manzana.

Por encima de los planos límites determinados por estas normas, o los fijados según distritos, solo podrán sobresalir tanques de agua, conductos, señales, antenas, pararrayos y/u otras instalaciones de servicio de los edificios.

Cuando se trate de edificios y/o construcciones que por motivos especiales deban sobrepasar los planos límites reglamentados, el Organismo de Aplicación podrá autorizar la excepción y dictar normas sobre el particular.

ART.-17º: REENUMERAR como artículos 6.2.6, 6.2.7 de la Sección 6.2 del Código de Planeamiento Urbano los siguientes:

6.2.6 Las condiciones de alineación de los predios que expresamente se establezcan:

6.2.6.1 Obligación de alineación (texto según Ordenanza N° 5050)

a) Toda nueva obra que se levante frente a vía pública no podrá trasponer la L.M. o la de retiro obligatorio de frente con construcciones sobre o bajo su nivel, salvo en aquellos casos de retiros obligatorios que expresamente se indiquen.

b) Toda parcela frentista a una vía que integra la red principal deberá cumplir con los retiros de línea que se establecen en el Título 3 -Sección 3.3.

c) Con respecto a la L.M. o L.M.E. y a partir de los seis (6) metros sobre el nivel de la acera se permiten aleros, balcones y cornisas con vuelo igual o menor a 1,40 metros, excepto en aquellos casos, de retiros obligatorios, para ensanche de vías o condiciones de tejido según distritos donde expresamente se los prohíba.

d) Las marquesinas o aleros ubicados en vía pública sobre las aceras, podrán cubrir solamente la superficie comprendida entre la L.M. y la línea imaginaria paralela al cordón de la acera distante 1 (uno) metro del mismo. La altura mínima permitida considerada a partir del nivel de la acera será de 2,50 m. y en el caso de techos con pendientes si esta se tomara con respecto a la altura mínima del mismo. En todos los casos deberá construirse con material recuperable y sin apoyo sobre la acera.

Nota: Los carteles publicitarios se regirán por la Ordenanza N° 3637 (ver apéndice)

e) Con respecto a la L.M. y dentro de la parcela, el retiro de frente mínimo de las edificaciones será de 3 (tres) metros.

f) Cuando en una parcela, el retiro de frente mínimo de la edificación a partir de la L.M. abarque todo el ancho del predio, y el perfil de la fachada **conforme un** espacio semi cubierto integrado a la vía pública, a los efectos de la conformación del espacio urbano exterior, el mismo (recova) contará con 6 (seis) metros de altura tomados a partir de la cota de la acera y/o coincidente con el nivel producto de la sumatoria de la planta baja y la primera planta sobre elevada de la edificación.

g) Las parcelas contiguas al cauce del río Paraná, deberán dejar una franja libre de edificación, de 50,00 metros de ancho, tomada a partir de la línea de ribera delimitada por Resolución del Instituto Correntino del Agua y coincidente con las previsiones legales del camino de sirga y que servirá para materializar la continuidad de la avenida costanera. Esta franja además de permanecer libre de toda edificación, deberá contar con los trabajos necesarios que aseguren el mantenimiento de las condiciones actuales.

h) Todas las parcelas frentistas a la Ruta Nacional y Rutas Provinciales, deberán dejar un retiro para una calle pública de 13m como mínimo.

i) Las parcelas que son de diferentes dominios, que bordean una laguna de carácter permanente o transitoria, deberán dejar una franja libre de edificación de quince metros de ancho medidos desde la línea de máxima creciente, con destino de uso público.

La línea de máxima creciente será determinada por el ICAA.

j) (Incorporado por Ordenanza N° 6416) Se establece como faja de emplazamiento de vías circulatorias para la construcción de una vialidad de borde del A° Pirayuí desde su eje una faja de 50 m. a cada lado del arroyo en el tramo comprendido desde la ex - vía al norte y su desembocadura en el A° Riachuelo al sur, la que deberá dejarse libre de edificación.

6.2.6.2 Línea Municipal Esquina

a) En la parcela de esquina es obligatoria la formación de espacios libres de toda edificación en la superficie de terreno comprendido entre las prolongaciones virtuales concurrentes de la L.M. y la L.M.E. a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.

Es válido aclarar que no se permitirá en ese espacio la construcción de ningún tipo de apoyo para la edificación ubicada encima del mismo.

b) La traza de la L.M.E. de esquina será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las prolongaciones virtuales concurrentes de la L.M. dependiendo su dimensión de este ángulo y de la suma de los anchos de calles que forman la esquina según el cuadro siguiente:

S				
Suma de los anchos de las calles concurrentes	70° a 100°	100° a 120°	120° a 135°	más de 135°
S - 24,00 mts.	6/8mts.	5/6mts	5,00	0
24.00 S - 42,00 mts.	6,00	5,00	4,00	0
42.00 S - 70,00 mts.	6,00	5,00	4,00	0
S - 70,00 mts.	6,00	0	0	0

c) A partir de los 6(seis) metros sobre el nivel de la acera, y sin rebasar las prolongaciones virtuales concurrentes de la L.M., se permite que los pisos altos avancen por fuera de L.M.E. formando cuerpos salientes con un vuelo igual a menor a 1,40 metros.

6.2.6.3 Fondo mínimo obligatorio. Para distritos no especificados en 6.2.3 y 6.2.4

Cuando una parcela está comprendida totalmente dentro de la franja perimetral edificable, deberá observar un retiro de fondo obligatorio mínimo de 4 (cuatro) metros, siempre que el mismo quede totalmente incorporado al “espacio libre de manzana”; caso contrario se ajustará a las disposiciones relativas a altura y separación de paramentos que se detallan en 6.2.5.

6.2.7 Los factores de ocupación:

6.2.7.1 El factor de ocupación total

$$F.O.T. = \frac{\text{Total superficie construida}}{\text{Superficie del terreno}}$$

a- A los efectos de la aplicación del F.O.T., la superficie edificable es la superficie cubierta menos la superficie de los locales no habitables ubicados en subsuelos y azoteas, así como aleros y balcones abiertos a tres de sus lados con vuelo igual o menor a 1,40 metros.

6.2.7.2 El factor de ocupación del suelo

$$F.O.S. = \frac{\text{Superficie en planta baja}}{\text{Superficie del terreno}}$$

Superficie del terreno

En la determinación de la superficie máxima de la parcela (real o virtual) que puede ser ocupada con el F.O.S., quedará excluida la que resulte de la proyección de balcones abiertos en tres de sus lados con vuelo igual o menor que 1,40 metros.

a. Sin perjuicio de lo establecido en el Título 5, los espacios no edificables resultantes de la aplicación de esta norma, solo podrán ser utilizados como espacios libres ajardinados y como espacios de estacionamientos descubiertos debiendo asegurar la permeabilidad del suelo según lo determine expresamente la norma específica para cada distrito.

b. Si la resultante de la aplicación del FOS requerido para el distrito fuese menor a ciento sesenta metros cuadrados (160 m2) se adoptará esta superficie como máxima ocupación del suelo admitida. Sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas de tejido establecidas en esta sección. “Relación entre altura y Separación de paramentos”, “Retiro de fondo”, entre otras.

ART.-18°: INCORPORAR a la Sección 6.2 del Código de Planeamiento Urbano el artículo 6.2.8, que quedará redactado de la siguiente manera:

6.2.8 Condiciones para las Compensaciones Urbanas. Distritos R1, EM, E1:

a. Si la edificación resolviere la cubierta de techo mediante terrazas verdes, según lo que establece el Código de Planeamiento Urbano al respecto en el art. 1.3.3.15, se computará la superficie de la misma como parte de la Superficie libre absorbente establecida por el FOS.

b. Las edificaciones destinadas a comercios minoristas localizadas en distrito R1 entre Av. 3 de Abril, Av. Tte. Ibáñez, Av. Maipú, calle Pago Largo, serán exceptuadas de la exigencia del FOS, sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas de tejido. (Retiros de fondo, relación entre paramentos, etc.)

c. Si se destinase más de una planta a cumplir exclusivamente con los espacios de estacionamientos requeridos, no se exigirá el cumplimiento del FOS, sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas de tejido. (Retiros de fondo, relación entre paramentos, etc.)

d. Las edificaciones que garanticen el impacto hidrológico 0 (cero), podrán incrementar la superficie edificable en hasta un 15% de la superficie cubierta y en hasta 2 plantas, siempre y cuando no se supere el FOT establecido para el distrito.

e. Cuando la superficie destinada a estacionamientos (una vez definida) se desarrolle en más de una Planta, se podrá aumentar un piso sobre la altura máxima permitida en el distrito, siempre y cuando no se supere el FOT establecido. En casos de edificaciones entre Medianeras las plantas destinadas exclusivamente a estacionamientos no se computarán en el FOT.

f. No podrán aplicarse en un mismo edificio ambas compensaciones definidas en los ítems d y e.

g. En caso de desarrollos en subsuelo, se podrá ocupar toda la superficie de terreno siempre y cuando se compense la superficie libre exigida por FOS y los espacios verdes.

ART.-19°: **MODIFIQUESE** el artículo 6.4.1.1 del Código de Planeamiento Urbano, el que quedará redactado de la siguiente manera:

6.4.1.1 Edificios con planta baja libre

Si en la planta baja de un edificio se localizan exclusivamente locales de servicios (salas de máquinas, circulaciones verticales, hall de acceso) dejando el resto de la superficie libre de edificaciones, ésta no se computará a efectos del cálculo del FOT. En estos casos se podrá incrementar la edificación en hasta un piso por sobre la altura máxima, siempre y cuando no supere el FOT establecido, y garantizando la interconexión del centro libre de manzana con la vía pública.

No será de aplicación este artículo cuando la edificación ya tuviese compensaciones que signifiquen un incremento sobre la altura máxima.

ART.-20°: **DERÓGUESE** los artículos 5.1.3 BIS, 6.2.1 BIS, 6.2.1 TER, 6.2.2.4, 6.2.2.5, 6.2.3.5, 6.2.3.6, del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Corrientes.

ART.-21°: **MODIFIQUESE** la Figura 3 Hoja 4 del Código de Planeamiento Urbano según el Anexo I de la presente Ordenanza.

ART.-22°: **DERÓGUENSE** las Hojas 5 y 6 de la Figura 3 del Código de Planeamiento Urbano.

ART.-23°: **INCORPORAR** al Código de Planeamiento Urbano como Figura 4 Hoja 1 “Terrazas verdes”, el Anexo II de la presente Ordenanza.

ART.-24°: **MODIFIQUENSE** las Planillas N°3 y N° 4 “Usos según Distritos” y “Usos según Distritos-Referencias” respectivamente, del Código de Planeamiento Urbano, según Anexo III de la presente Ordenanza.

ART.-25°: **MODIFICASE** el Plano N°3 “Zonificación” del Código de Planeamiento Urbano, según Anexo IV de la presente Ordenanza.

ART.-26°: **LA** presente Ordenanza será refrendada por el Secretario del Honorable Concejo Deliberante.

ART.-27°: **REMITIR** la presente Ordenanza al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación.

ART.-28°: **REGISTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

DADO EN EL RECINTO DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE A LOS DOCE DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE

