

AREAS	CARACTERISTICA	ZONA		F.O.T.	F.O.S.	C.L.M. Art.4.1	ALT. MAX.	RETIROS			SUBDIVISION			USOS
								FRENTE (metros)	LATERAL (metros)	FONDO (metros)	DENS. Hab/Ha	SUPER. m²	FRENTE m	
URBANAS	COMERCIAL	Microcentro Direccional	C1 (^{* a})	3.00	60%	caso"A"	15 Pisos (^{* g})	-----	-----	-----	800	750	17	Ver Cap V Usos del Suelo
		Macrocentro Direccional	C2	2.40	60%	caso "A"(^{* b})	11 Pisos (^{* g})	-----	-----	-----	500	750	17	Ver Cap V Usos del Suelo
		Centro Ejes de Crecimiento	C3	2.20	60%	caso"C"	4 Pisos	-----	-----	-----	200	300	12	Ver Cap V Usos del Suelo
		Corredor Centro Barrial (Ordenanza 16124) (12 de Octubre, Zelarayan, Brasil, Estomba, Vlaytes, Castelli, Aguado, Almafuerie, Sbto Lasplur, Sarmiento	CC3	2.20	60%	(L-20)/2	4 Niveles P.B+3 pisos <= a 12,50 mts.	-----	-----	-----	200	300	12	Idem Zona C3
		Corredor Centro Barrial (Ordenanza 16124) (La Plata, Cuyo, 1° de Mayo, 1° de Marzo)	CC3	2.20	60%	(L-20)/2	5 Niveles P.B+4 pisos <= a 15mts	-----	-----	-----	200	300	12	Idem Zona C3
	RESIDENCIAL	Comercial Ing. White (Ordenanza 15526-15615-Ing White)	CIW	1.20	60%	caso"C"	2 Pisos	-----	-----	-----	200	300	12	Idem Zona C3
		Residencial Densidad Media	R1	1.40	60%	caso "C"(^{* c})	4 Pisos	-----	-----	-----	200	300	12	Ver Cap V Usos del Suelo
		Residencial Densidad Media (Ordenanza 10672-Av Alem)	R1 AE	1.40	60%	caso"C"	4 Pisos (^{* d})	1.5	-----	-----	200	300	12	Ver Ordenanza 10672
		Residencial Densidad Media (Ordenanza 12601-Euzkadi)	R1 Amenz.Euzkadi	1.40	60%	caso"A"	3 Pisos	-----	-----	-----	200	300	12	Ver Ordenanza 12601
		Residencial de Transición	R2	1.20	60%	caso"C"	3 Pisos	3 (^{* e})	-----	-----	200	300	12	Ver Cap V Usos del Suelo
		Residencial Centro Bajo	RCb	1.40	60%	(L-20)/2	3 Niveles P.B+2 pisos <= a 10mts	-----	-----	-----	200	300	12	Idem Zona R2
		Residencial Ing.White 1 (Ordenanza 15526-15615)	RIW1	1.20	60%	caso"C"	2 Pisos	-----	-----	-----	200	300	12	Idem Zona R2
		Residencial Ing.White 2 (Ordenanza 15526-15615)	RIW2	1.20	60%	caso"C"	2 Pisos	-----	-----	-----	200	300	12	Idem Zona R1
		Residencial Ing.White 3 (Ordenanza 15526-15615)	RIW3	1.20	60%	caso"C"	2 Pisos	-----	-----	-----	200	300	12	Idem Zona RM
		Residencial Parque 1	Rp1	0.75	60%	-----	3 Pisos	4	Bilateral 2	2	150	600	20	Ver Cap V Usos del Suelo
		Residencial Parque 2	Rp2	0.75	60%	-----	3 Pisos	3	2,4 h/12m de LM p/L>12m de frente	(L-20)/2, min 4m, ocup: 50% h/ 4,5m de alt.	150	400	17	Ver Cap V Usos del Suelo
		Club de Campo (Bosque Alto)	-----	0.40	30%	-----	PB mas 2 Pisos Altos	5	Bilateral 3	4	-----	-----	-----	Vivienda Unifamiliar
		Barrio Cerrado (Solares Norte y La Reserva)	-----	0.50	30%	-----	2 Plantas + Entrepiso o Altillo	5	Bilateral 3	5	-----	-----	-----	Vivienda Unifamiliar
	Mixto	Residencial Mixto	RM	2.20	60%	caso"C"	4 Pisos	-----	-----	-----	150	300	12	Ver Cap V Usos del Suelo
		Residencial Mixta Logística (Ordenanza 16648)	RML	1.40	60%	(L-20)/2	3 Niveles P.B+2 pisos <= a 10mts	-----	-----	-----	200	300	12	Idem Zona RM Residencial Vivienda: solo Unifamiliar
	Anillo	Anillo	A	1.40	60%	caso"C"	3 Pisos	-----	-----	-----	200	300	12	Ver Cap V Usos del Suelo
	Suburbano Residencial	Suburbano Residencial 1	SUR1	0.60	60%	caso"C"	2 Pisos	3	3 p/L>12m de frente	-----	100	375	15	Ver Cap V Usos del Suelo
		Suburbano Residencial 2	SUR2	0.40	40%	caso"C"	2 Pisos	3	Lat:3 p/L>12m Bilat:2,4 p/L>20m	-----	100	900	30	Ver Cap V Usos del Suelo
	Suburbano Recreativo	Suburbano Recreativo	SURe	0.30	30%	-----	-----	3	Bilateral 3	3	20	2000	40	Ver Cap V Usos del Suelo
	Area Particularizada Valle del Naposta	Corredor de Servicios 1 (Ordenanza 15505)	CS1	1.00	60%	-----	2 Plantas	3	2,4 h/12m de LM p/L>12m de frente	(L-20)/2, min 4m, ocup: 50% h/ 4,5m de alt.	-----	2000	40	Ver Usos y exigencias y condiciones especiales (Anexo IV y Art. 12 de la Ordenanza 15505) de cumplimiento obligatorio y Ordenanza 17080
		Corredor de Servicios 2 (Ordenanza 15505)	CS2	0.50	50%	-----	1 Planta (+6.5 m.)	3	-----	-----	-----	no se admiten		
		Comercio, Servicios y Esparcimiento 1 (Ordenanza 15505)	CSE1	0.30	30%	-----	2 Plantas (+7.5 m.)	3	Bilateral 5	-----	-----	2000	40	
		Comercio, Servicios y Esparcimiento 2 (Ordenanza 15505)	CSE2	0.30	30%	-----	2 Plantas (+7.5 m.)	3	Bilateral 5	-----	-----	2000	40	
COMPLEMENTARIAS	RESERVA	Extraurbano de Reserva	EUr	0.20	20%	-----	-----	3	-----	-----	4	10000	100	Ver Cap V Usos del Suelo Ver Art. 3.2.21
		Extraurbano de Servicios	EUs	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
	COMERCIAL Y DE SERVICIO	Frente de Servicios a Vialidad (Ordenanzas 15637 y 16249)	FSV	1.00	50%	-----	13,50 m. Max. 4 Pl. Incluye PB	-----	Bilatateral:3 p/Lotes>20m	-----	200	2000	40	Cuadro N°1 del Anexo III de la Ordenanza 16249. Exigencias y condiciones especiales de cumplimiento obligatorio y Ordenanza 18021
		Centro de Servicios Suburbanos (Ordenanzas 15637 y 16249)	CSur	0.50	30%	-----	Max. 3 Pl. Incluye PB	3	Bilateral 3	3	200	2000	40	
	RESIDENCIAL DE MUY BAJA DENSIDAD	Periurbano Calificado (Ordenanzas 15637 y 16249)	PUC	0.40	40%	-----	7,50 m. Max. 2 Pl. Incluye PB	3	Bilateral 3	3		^(^{* f}) a)-1000 mts² b)-2500 mts² ^(^{* f}) a)-20 mts b)-40 mts		
		Periurbano a Reestructurar (Ordenanzas 15637 y 16249)	PUR	0.40	40%	-----	7,50 m. Max. 2 Pl. Incluye PB	3	Bilateral 3	3		^(^{* f}) a)-1000 mts² b)-2500 mts² ^(^{* f}) a)-20 mts b)-40 mts		
	INDUSTRIAL	Industrial 1	I1	1.00	40%	-----	-----	5	Bilateral 5	5	-----	10000	100	Ver Cap V Usos del Suelo
		Industrial 2	I2	1.00	50%	-----	-----	3	Bilateral 3	5	-----	1200	30	Ver Cap V Usos del Suelo
		Industrial 3	I3	1.40	60%	-----	-----	3	Lat:2,5 p/L>12m Bilat:2,5 p/L>20m	5	-----	800	20	Ver Cap V Usos del Suelo
		Industrial Agroalimentaria y servicios afines (Ordenanza 15614)	IA	1.40	60%	-----	-----	3	Lat:2,5 p/L>12m Bilat:2,5 p/L>20m	5	-----	800	20	Anexo I Ord. 15514
		Industrial Logística y Servicios afines 1 (Ordenanzas 16372 y 16648)	IL y S 1	1.00	50%	-----	-----	5	Bilateral 5	5	-----	10000	100	Anexo II Ord. 16648
		Industrial Logística y Servicios afines 2 (Ordenanza 16648)	IL y S 2	1.40	60%	-----	-----	3	Lat:2,5 p/L>12m Bilat:2,5 p/L>20m	5	-----	1200	30	Idem Zona I2 (Industrial 2)
		Industrial Logística y Servicios afines 3 (Ordenanza 16648)	IL y S 3	1.00	50%	-----	-----	5	Bilateral 5	5	-----	10000	100	Idem Zona I2 (Industrial 2)
RURAL	RURAL	RURAL	R	0.10	10%	-----	-----	-----	-----	-----	-----	50000	-----	Ver Cap V Usos del Suelo y Art. 3.2.18
	RESIDENCIAL DE MUY BAJA DENSIDAD	C.I.T.A. Ordenanzas 15637 y 16249	a)- Residencia	0.20	20%	-----	7,50 m. Max. 2 Pl. Incluye PB	5	Bilateral 5	5	-----	2500	40	Cuadro N°1 del Anexo III de la Ordenanza 16249. Exigencias y condiciones especiales de cumplimiento obligatorio.
			b)- Actividades Comerciales y de Servicios en un C.T.	0.35	25%	-----	7,50 m. Max. 2 Pl. Incluye PB	Según Propuesta	Según Propuesta	Según Propuesta		600	20	
USOS ESPECIFICOS	AREA ESPECIAL		AE	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	Ver Art. 3.2.20
	DISTRITO PORTUARIO		P	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	Ver Art. 3.2.19
	URBANIZACIÓN PARQUE		UP: 1,2, 3,4,5,6,7	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	Ver Art. 3.2.22 y Ord. 15505,17080 y 15514
OBSERVACIONES	(^{* a}) _ Ver C.P.U. : Area Fundacional - Apertura Calle Drago - Area Mercado Viejo													
	(^{* b}) _ En las Zonas C2 , las Manzanas donde el Límite toma los terrenos frentistas en un lado, será de aplicación el C.L.M. Caso "C"													
	(^{* c}) _ En las Zonas R1 , las Manzanas donde los terrenos Frentistas en dos de sus lados pertenecen a la zona C2, será de aplicación el C.L.M. Caso "A"													
	(^{* d}) _ Se permitirán alturas de 6 (seis) pisos a partir de un retiro de edificación de 10.00 metros, con respecto a la Línea Municipal													
	(^{* e}) _ Ordenanza 9265: El Retiro de Frente no será de aplicación en la zona R2(3), delimitada por las calles Sarmiento, Cerrito, 19 de Mayo y La Falda, excepto en los casos de los predios frentistas a estas dos últimas arterias.													
	(^{* f}) _ a) Dentro de una franja de 1200 mts. de profundidad a contar desde el borde extremo (100m) del FSV, considerado como Residencial Extraurbano según ley 8912. b) Dentro de una franja desde el límite de a) y hasta el borde extremo del distrito													
	(^{* g}) _ Ordenanza 16798 - Artículo 1° : Para Construcciones Multifamiliares en parcelas menores de 10 metros la altura máxima edificable será de P.B. mas 6 Pisos Altos (Menor o igual a 20,50 metros) - Excepciones: Ver Artículo 3º de la Ordenanza 14708.													
	Nota: La convalidación de los datos Urbanísticos se certificarán a traves del C.I.U. (Certificado de Información Urbanística)(Ordenanzas : 15555, 15884 y 16126)													

C.L.M.

Caso "A"

Ocupación 100% Hasta 6m de Altura

Caso "C"

Ocupación 50% Hasta 4.5m de Altura

Caso (L-20)/2

Quedará definido por un retiro de fondo que corresponderá a la formula: (L-20)/2 (Siendo "L" la longitud del lote). Se podrá ocupar el C.L.M. hasta una superficie igual al 50% de la superficie afectada por el mismo en Planta Baja hasta una altura máxima de 4,50 mts. En los casos de los predios de longitud (L) menor a 28 metros y mayores o iguales a 20 metros, será obligatorio un retiro de fondo de 4 metros con las mismas características de ocupación y altura. Las parcelas menores a 20 metros de longitud y las ubicadas en esquina, no serán afectadas por el Retiro de Fondo: (L-20)/2 .

El Departamento Planeamiento Urbano, estudiará y definirá la superficie afectada al C.L.M. que le corresponderá a las parcelas con características particulares (Parcelas pasantes, parcelas irregulares, etc.) en función de su ubicación en la manzana.

Caso Especiales

Consultar cada caso en el Departamento Planeamiento Urbano.

Premios - Incrementos del F.O.T.

I Artículo 6.1 del C.P.U.

a) Por ancho de parcela :

1,5 % / metro lineal

10 mts.: 0% - 15 mts.: 7,5%

20 mts.:15% - 25 mts.: 22,5%

>=26,7 mts. : 25%

b) Por Retiro Lateral :

4 mts.: 10% - 5 mts.: 12%

6 mts.: 14% >= 6,5 mts.: 15%

c) Por Retiro voluntario de Línea de Construcción :

3% por metro lineal de retiro. Máximo 15%.

d) Por menor Superficie de ocupación del F.O.S.:

60% : 0%

54% : 5%

<= 48% : 10%

Máximo : 10%

60. {1-(sup. proy./sup. F.O.S.)}

e) Por espacio libre público existente al frente:

Desde L.M. 0,5% por cada metro a partir de 10 mts. Máximo 10%

II Según zona : Ver C.P.U.

III Según Ordenanza 10815

IV Ver Ordenanza 14708, Artículos 8,9,10,11,12 y 13

NOTA

Sin premios de incremento del F.O.T.: Barrio Universitario, Barrio Naposta (Ordenanza 15775) y Zonas RCB (Ordenanza 16124), FSV, CSur, PUC, PUR Y CITA (Ordenanza 16249) Zona CC3 solo los premios del Artículo 6.1 del Código de Planeamiento Urbano(Ordenanza 16124)

Febrero 2015 - JCO

MUNICIPALIDAD DE BAHIA BLANCA

AGENCIA URBANA

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

DEPARTAMENTO PLANEAMIENTO URBANO