ORDENANZA Nº 5986/24

VISTO:

El mensaje N° 075/23 referido a Normas Urbanísticas de la ciudad de Granadero Baigorria, en un contexto de constante crecimiento de la misma; y

CONSIDERANDO:

Que, es necesario establecer indicadores urbanísticos acordes con el carácter de los distintos sectores de la ciudad y con los procesos de transformación o conservación que se pretenden alentar (protección del tejido o de componentes edilicios, completamiento, sustitución o renovación, reconversión, recualificación del espacio público) con la finalidad de proteger su calidad urbanística y ambiental.

Que, se desea la preservación de aquellos sectores con características barriales donde se registra una presencia dominante de la vivienda individual.

Que, frente al pujante interés de desarrolladores para radicar sus industrias en la zona suburbana de la ciudad y, que los mismos deben contar con indicadores que permitan promover un uso adecuado de las actividades propuestas.

Que, desde hace varios años el Departamento Ejecutivo Municipal está llevando adelante acciones tendientes a la puesta en valor y consolidación de los principales corredores comerciales de la ciudad.

Que, se desea promover el desarrollo de grandes parcelas ubicadas dentro de la trama urbana para consolidar sectores en desuso dentro del tejido urbano a través de planes especiales y de detalles.

Que el Honorable Concejo Municipal de Granadero Baigorria en Sesión Extraordinaria de fecha 22 de marzo de 2024 resolvió dar tratamiento favorable al presente tema.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE GRANADERO BAIGORRIA
SANCIONA LA SIGUIENTE

O R D E N A N Z A

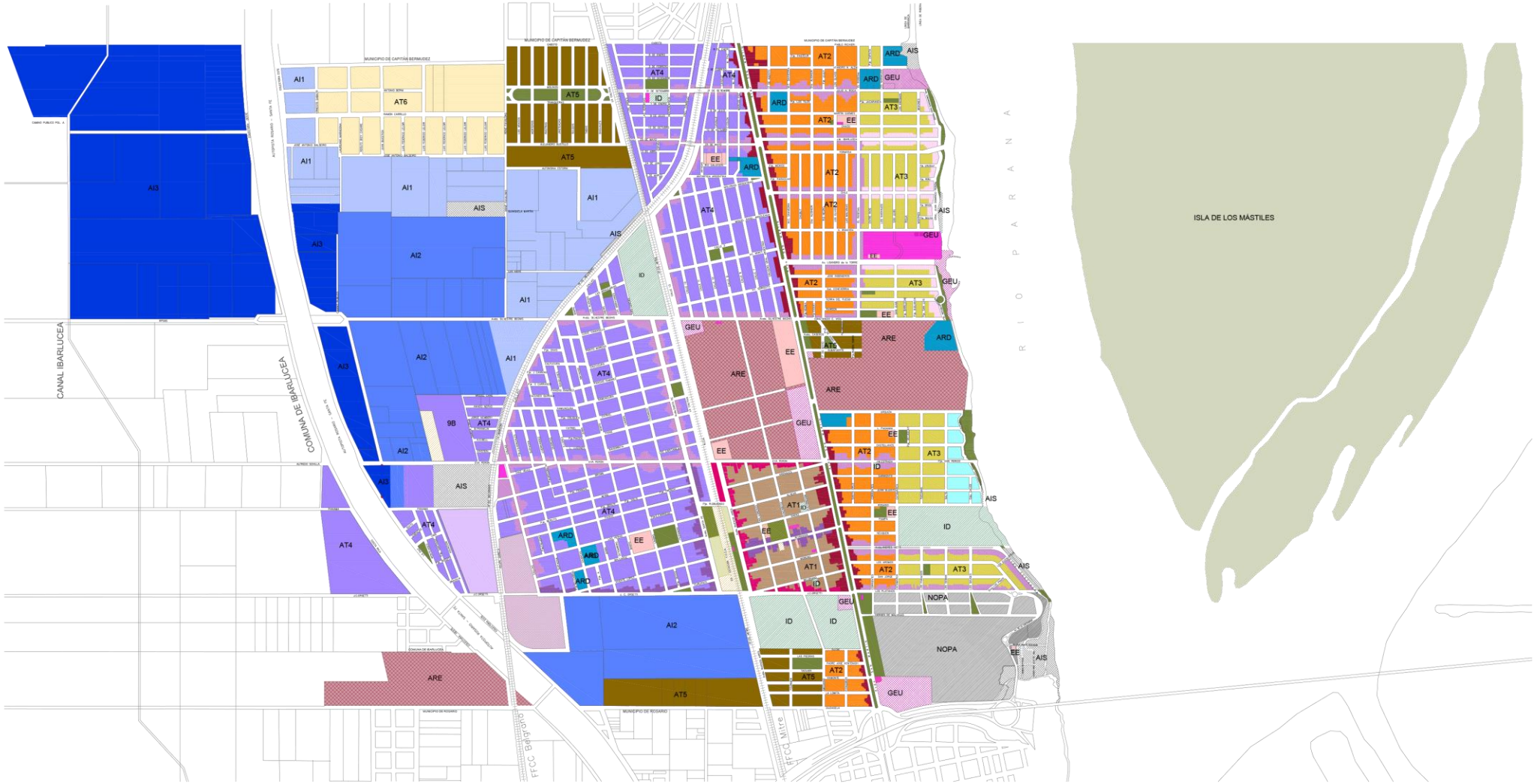
ARTÍCULO 1°): Apruébese en todos sus términos las NORMAS URBANÍSTICAS de la ciudad de Granadero Baigorria, que, como anexo, forma parte de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 2°): Deróguese en todos sus términos toda aquella normativa que se contradiga a la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 3°): Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

DADA EN SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE GRANADERO BAIGORRIA EN SESION EXTRAORDINARIA DE FECHA 22 DE MARZO DE 2024

IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS



ÁREAS DE TEJIDO

- Área de Tejido 1 (AT1) - Alt. máx 10 m
- Área de Tejido 2 (AT2) - Alt. máx 7m
- Área de Tejido 3 (AT3) - Alt. máx 7 m Serv. Jardín 2mts.
- Área de Tejido 4 (AT4) - Alt. máx 7 m Serv. Jardín 2mts.
- Área de Tejido 5 (AT5) - Alt. máx 7 m Serv. Jardín 3mts.
- Área de Tejido 6 (AT6) Residencial Suburbano - Alt. máx 7 m Serv. Jardín 5 mts.

CORREDORES URBANOS

- Corredor Urbano A (CUA) - Alt. máx 36 m
- Corredor Urbano B (CUB) - Alt. máx 21 m
- Corredor Urbano C (CUC) - Alt. máx 15 m
- Corredor Urbano D (CUD) - Alt. máx 10 m
- Corredor Urbano E (CUE) - Alt. máx 10 m Serv. Jardín 2 mts

ÁREAS INDUSTRIALES

- ÁREAS INDUSTRIALES 1 (LOGISTICA)
- ÁREAS INDUSTRIALES 2
- ÁREAS INDUSTRIALES 3

ÁREAS PARTICULARES

- Normativa Precedente Aprobada (NOPA)
- Área Protección Ecológica (APE) Serv. Jardín 3mts.
- Área Natural Protegida (ANP)
- Área de Reserva Plan Especial (ARE)
- Área de Reserva Plan de Detalle (ARD)
- Área de Protección Histórica (APH)
- Área de Interés Social (AIS)
- Uso No Conforme

- **PARQUES, PLAZAS Y PASEOS PÚBLICOS**
- **GRANDES EQUIPAMIENTOS URBANOS (GEU)**
- **DEPENDENCIAS PÚBLICAS (DP)**
- **ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS (EE)**
- **INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y RECREATIVO (ID)**
- **CONJUNTOS HABITACIONALES**
- **CEMENTERIOS**

GB TU CIUDAD

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS

CORREDORES URBANOS

CORREDOR URBANO A (CUA)

Sup. mínima del lote: 200 m2
Frente mínimo: 10 m
F.O.S.: 0,8
F.O.T.: 9,6
F.I.S.: 0,9

Altura mínima: 4 m
Altura mínima PB: 4 m
Altura máxima: 36 m
Altura exceptiva: 45 m
Profundidad: 3 m

CORREDOR URBANO B (CUB)

Sup. mínima del lote: 200 m2
Frente mínimo: 10 m
F.O.S.: 0,8
F.O.T.: 5,6
F.I.S.: 0,9

Altura mínima: 4 m
Altura mínima PB: 4 m
Altura máxima: 21 m
Altura exceptiva: 27 m
Profundidad: 3 m

CORREDOR URBANO C (CUC)

Sup. mínima del lote: 200 m2
Frente mínimo: 10 m
F.O.S.: 0,8
F.O.T.: 4
F.I.S.: 0,9

Altura mínima: 4 m
Altura mínima PB: 4 m
Altura máxima: 15 m
Altura exceptiva: 21 m
Profundidad: 3 m

CORREDOR URBANO D (CUD)

Sup. mínima del lote: 200 m2
Frente mínimo: 10 m
F.O.S.: 0,8
F.O.T.: 2,4
F.I.S.: 0,9

Altura mínima: 4 m
Altura mínima PB: 4 m
Altura máxima: 10 m

CORREDOR URBANO E (CUE)

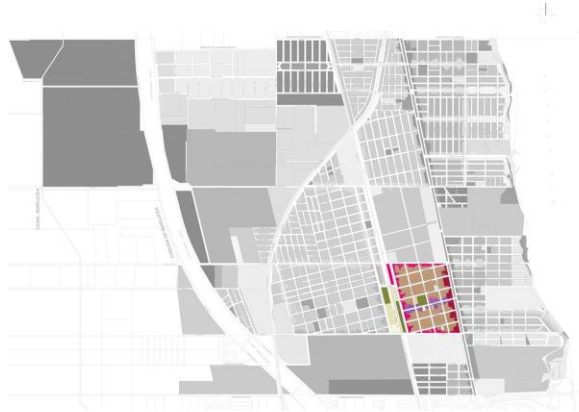
Sup. mínima del lote: 200 m2
Frente mínimo: 10 m
F.O.S.: 0,5
F.O.T.: 1
F.I.S.: 0,6

Altura mínima: 3 m
Altura máxima: 10 m
Retiro de frente: 2 m

GB TU CIUDAD

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS

ÁREA DE TEJIDO 1



Sup. mínima del lote: 200 m2
Frente mínimo: 10 m
F.O.S.: 0,8
F.O.T.: 2,4
F.I.S.: 0,9
Altura mínima: 3 m
Altura máxima: 10 m
Retiro: No exigible

GB TU CIUDAD

SECRETARÍA
DE OBRAS PÚBLICAS

ÁREA DE TEJIDO 2

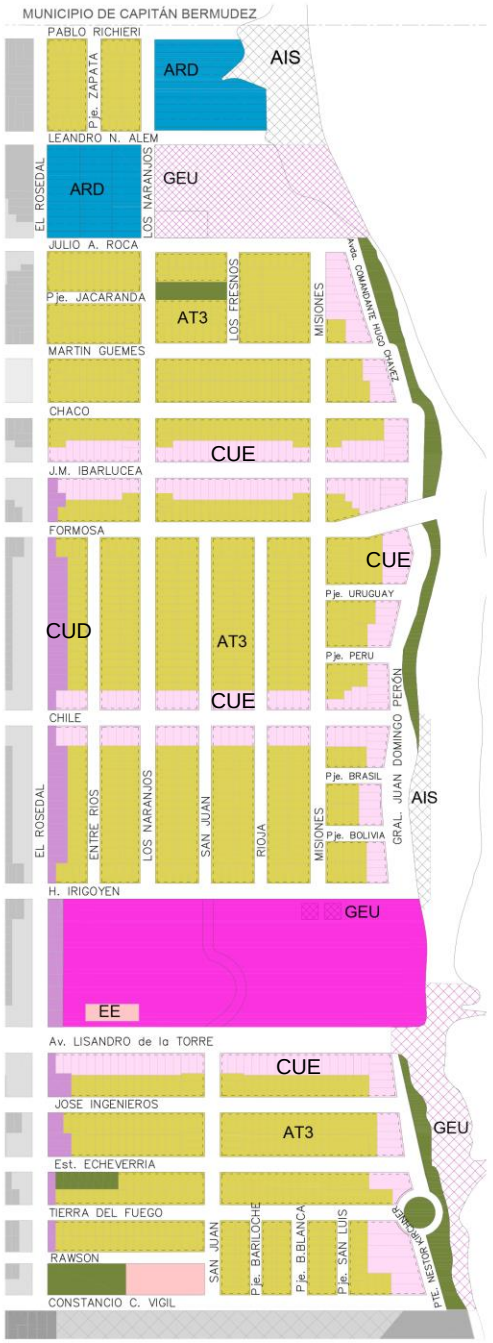
Sup. mínima del lote: 200 m2
Frente mínimo: 10 m
F.O.S.: 0,8
F.O.T.: 1,6
F.I.S.: 0,9
Altura mínima: 3 m
Altura máxima: 7 m
Retiro: No exigible

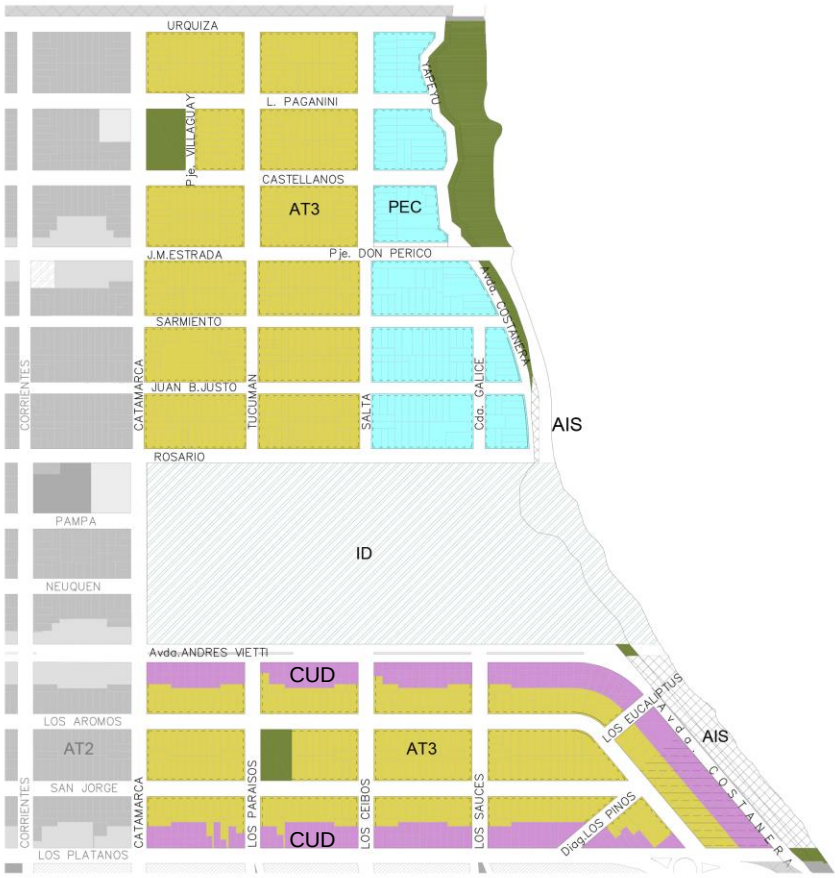
GB TU CIUDAD

SECRETARÍA
DE OBRAS PÚBLICAS

ÁREA DE TEJIDO 3

ÁREA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA



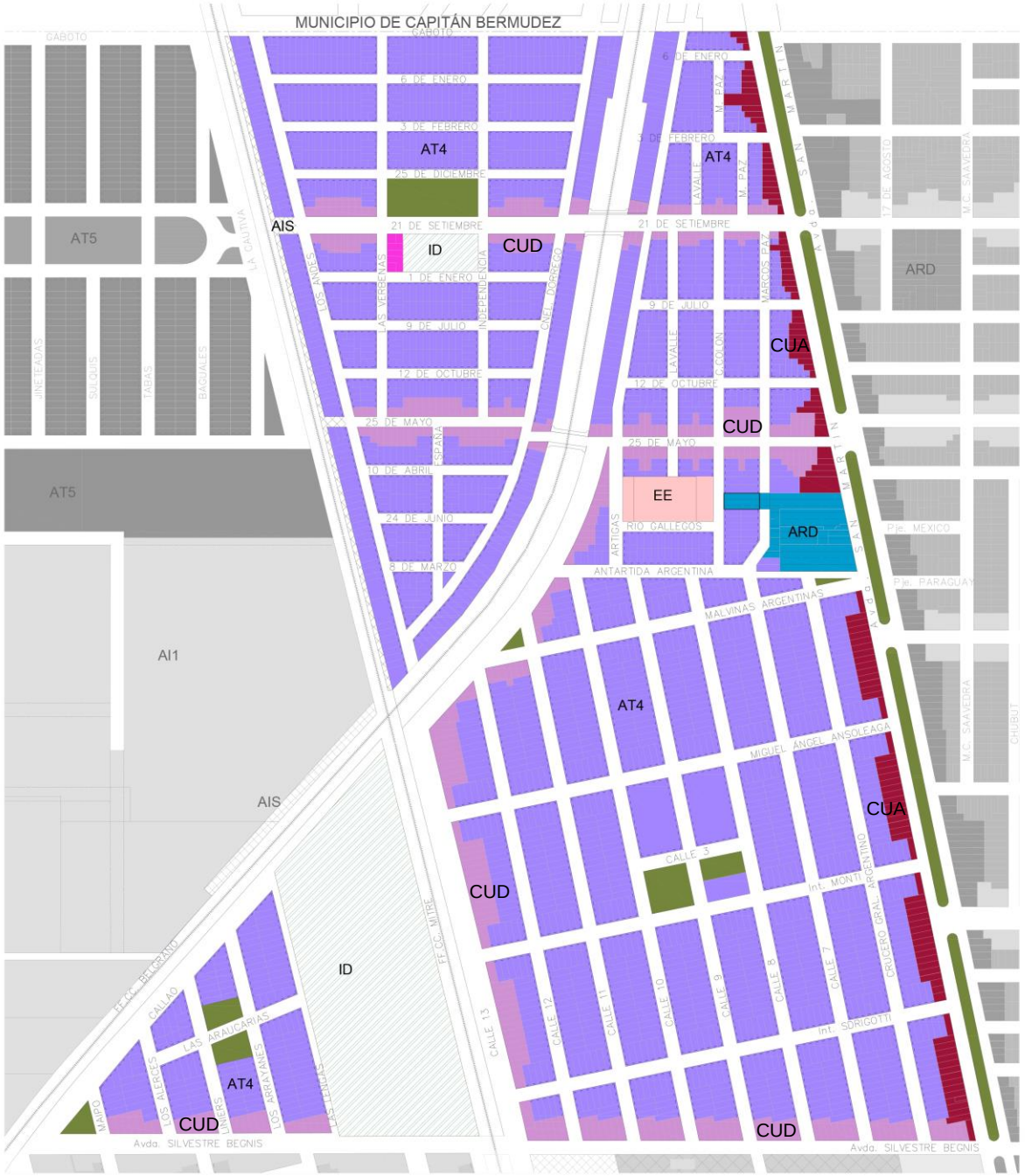


Sup. mínima del lote: 200 m2
Frente mínimo: 10 m
F.O.S.: 0,5
F.O.T.: 1
F.I.S.: 0,6
Altura mínima: 3 m
Altura máxima: 7 m
Retiro: AT3: 2 m
APE: 3 m

GB TU CIUDAD

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS

ÁREA DE TEJIDO 4

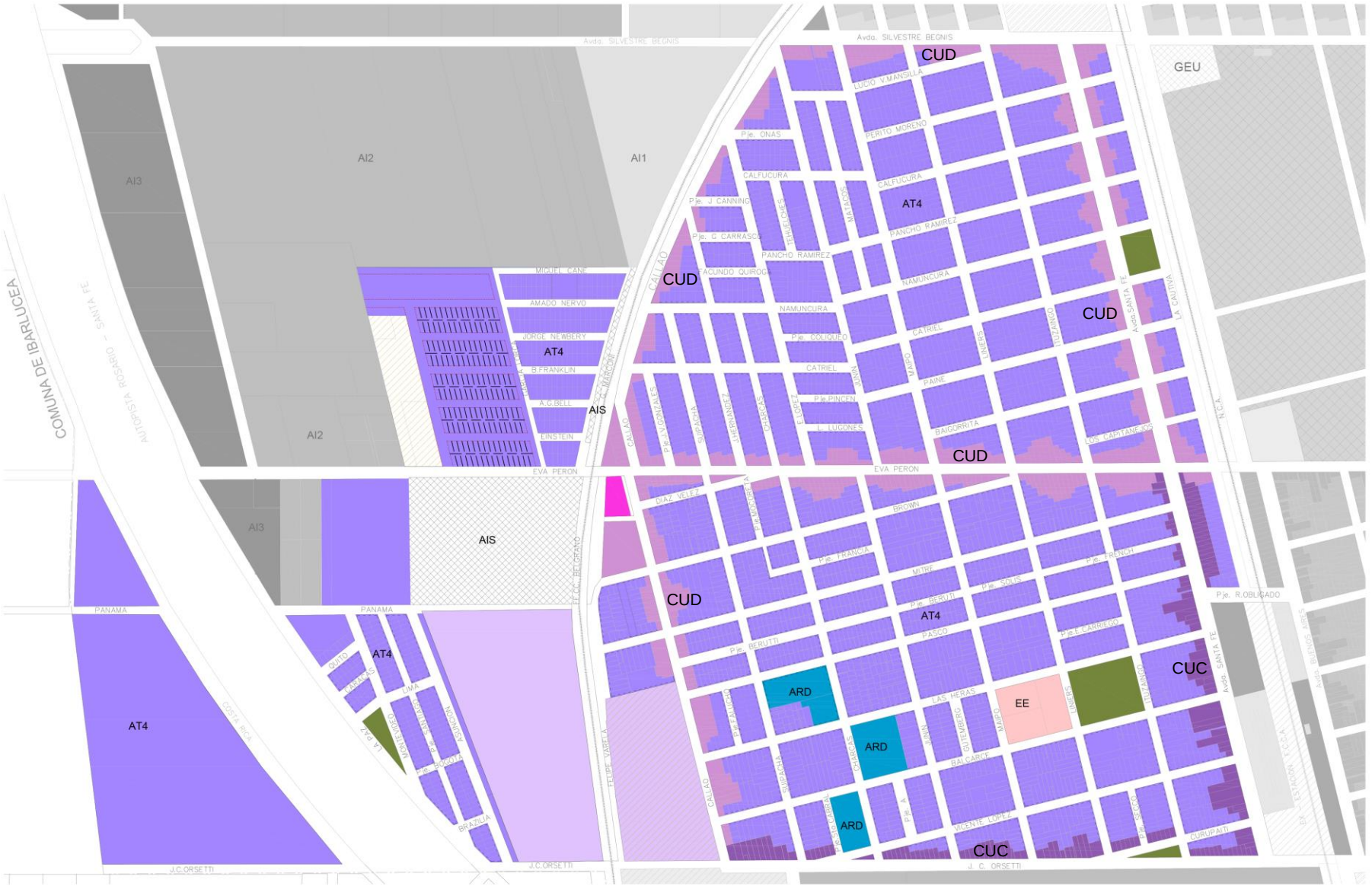


Sup. mínima del lote: 200 m2
Frente mínimo: 10 m
F.O.S.: 0,7
F.O.T.: 1,4
F.I.S.: 0,8
Altura mínima: 3 m
Altura máxima: 7 m
Retiro: 2 m

GB TU CIUDAD

SECRETARÍA
DE OBRAS PÚBLICAS

ÁREA DE TEJIDO 4

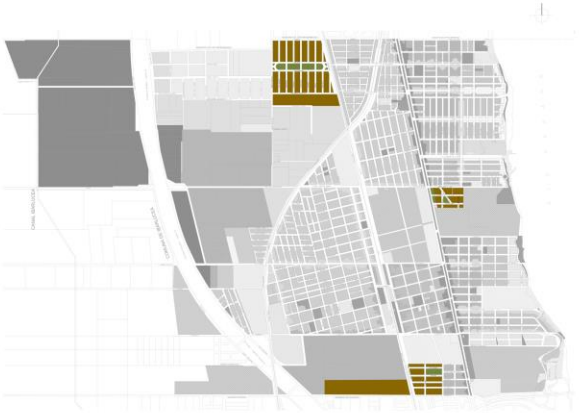


Sup. mínima del lote: 200 m2
Frente mínimo: 10 m
F.O.S.: 0,7
F.O.T.: 1,4
F.I.S.: 0,8
Altura mínima: 3 m
Altura máxima: 7 m
Retiro: 2 m

GB TU CIUDAD

SECRETARÍA
DE OBRAS PÚBLICAS

ÁREA DE TEJIDO 5

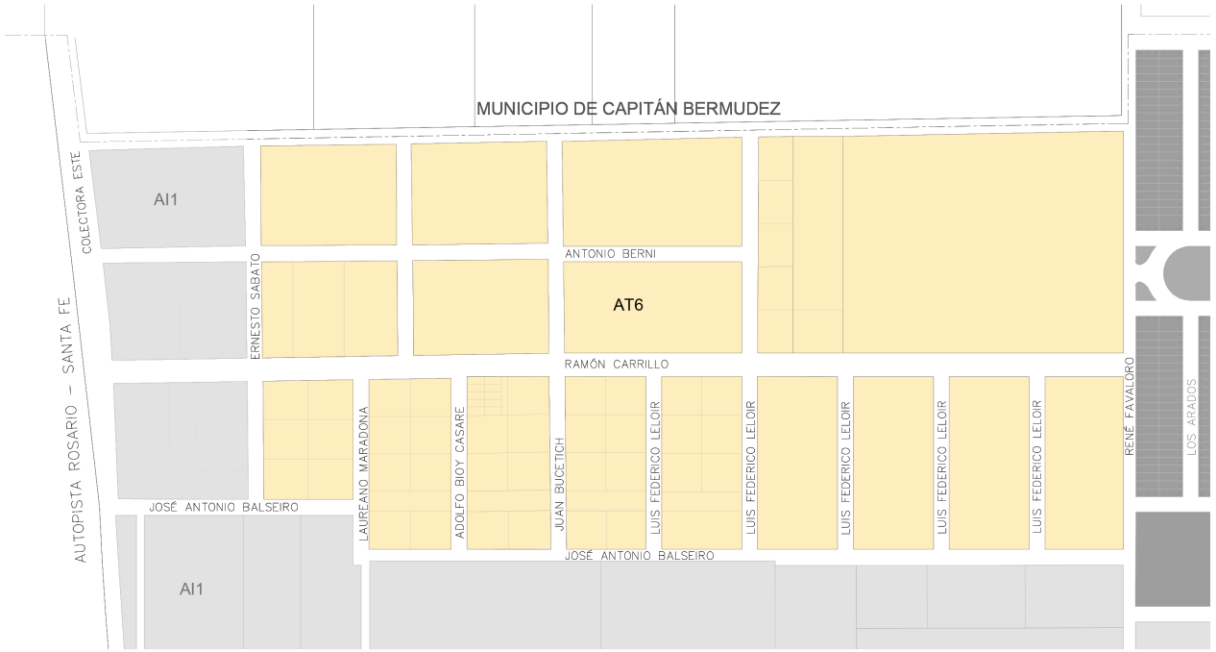


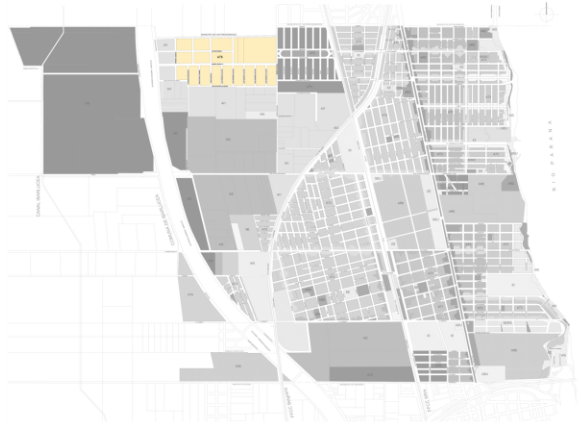
Sup. mínima del lote: 200 m2
Frente mínimo: 10 m
F.O.S.: 0,5
F.O.T.: 1
F.I.S.: 0,6
Altura mínima: 3 m
Altura máxima: 7 m
Retiro: 3 m

GB TU CIUDAD

SECRETARÍA
DE OBRAS PÚBLICAS

ÁREA DE TEJIDO 6



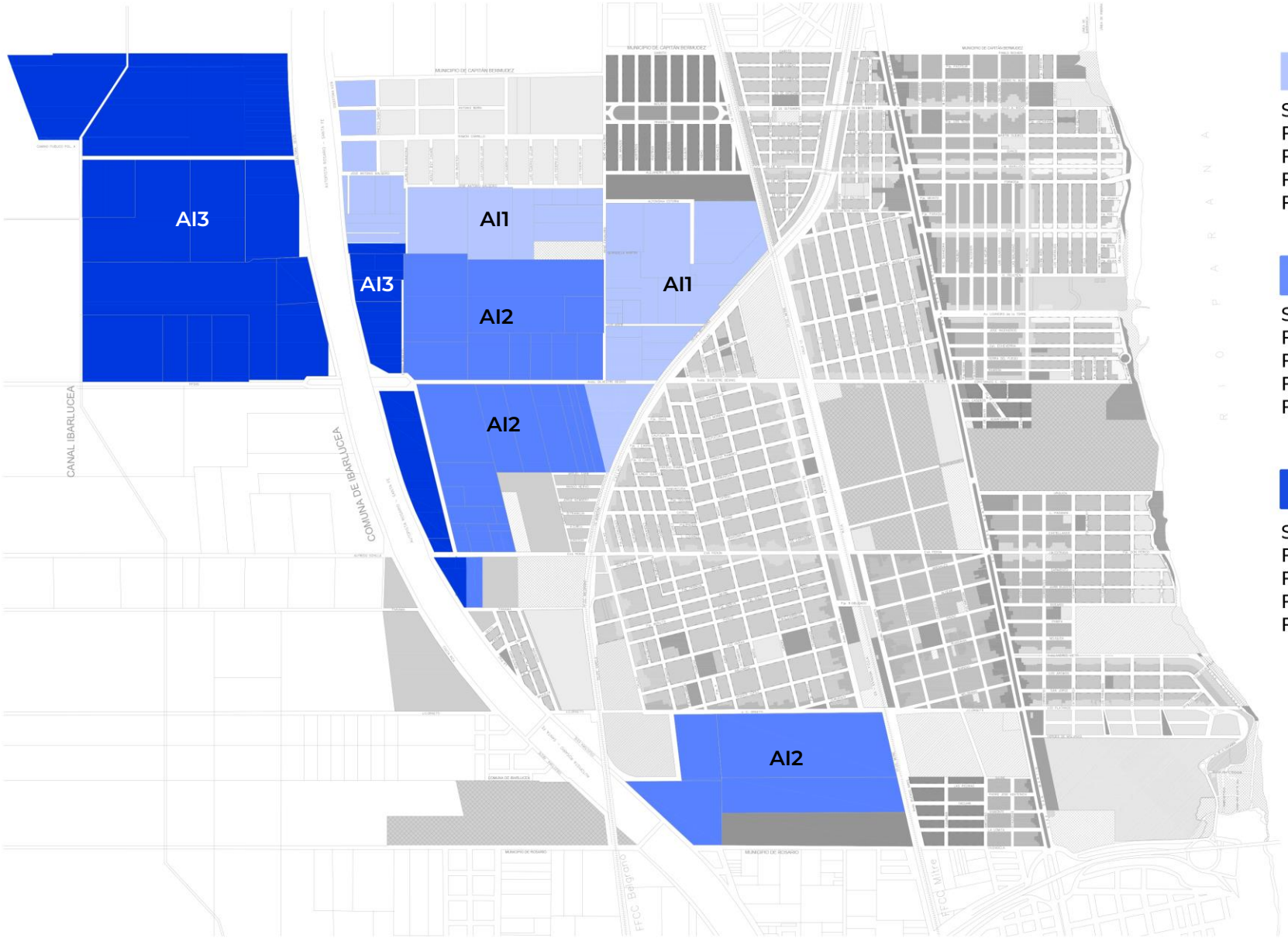


Sup. mínima del lote: 1000 m2
Frente mínimo: 15 m
F.O.S.: 0,4
F.O.T.: 0,8
F.I.S.: 0,5
Altura mínima: 3 m
Altura máxima: 7 m
Retiro: De frente: 5 m
De fondo: 3 m
De lateral: 2 m

GB TU CIUDAD

SECRETARÍA
DE OBRAS PÚBLICAS

ÁREA INDUSTRIAL



ÁREA INDUSTRIAL 1

Sup. mínima del lote: 1800 m2
Frente mínimo: 30 m
F.O.S.: 0,7
F.O.T.: No aplica
F.I.S.: Ver aclaraciones Anexo III

Altura mínima: 4 m
Altura máxima: 6 m
Retiros: De frente: 5 m
Laterales: 5 m
De fondo: 5 m

ÁREA INDUSTRIAL 2

Sup. mínima del lote: 1800 m2
Frente mínimo: 30 m
F.O.S.: 0,7
F.O.T.: No aplica
F.I.S.: Ver aclaraciones Anexo III

Altura mínima: 4 m
Altura máxima: 15 m
Ver aclaraciones Anexo III
Retiros: De frente: 5 m
Laterales: 5 m
De fondo: 5 m

ÁREA INDUSTRIAL 3

Sup. mínima del lote: 1800 m2
Frente mínimo: 30 m
F.O.S.: 0,7
F.O.T.: No aplica
F.I.S.: Ver aclaraciones Anexo III

Altura mínima: 4 m
Altura máxima: 15 m
Ver aclaraciones Anexo III
Retiros: De frente: 5 m
Laterales: 5 m
De fondo: 5 m

GB TU CIUDAD

SECRETARÍA
DE OBRAS PÚBLICAS