



SECRETARIA DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANO

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

“Indios”: Movilización de suelo urbano ocioso de la ex Estancia “La Luz” para las políticas de integración sociourbana, fomento y desarrollo territorial a partir del mecanismo de Banco de Tierras y la aplicación de la Contribución al Desarrollo Urbanístico. Partido de San Miguel (Bs. As.)

Resumen

Como parte de las políticas municipales de atención a la creciente demanda habitacional desatendida por los actores formales del mercado inmobiliario, el Municipio de San Miguel ha desarrollado e implementado progresivamente diversos instrumentos de gestión con la finalidad de poder dar respuesta a las necesidades tanto de viviendas, como de espacios verdes libres públicos, equipamientos comunitarios, infraestructura de servicios y conectividad en el Distrito. En tal sentido, en las últimas décadas se han incorporado a la normativa municipal e implementado los mecanismos de banco municipal de tierras (Ordenanza 40/2010 de creación del Fondo Municipal de Tierra, Vivienda e Infraestructura), mensura de interés social para la regularización dominial (Decreto municipal 432/2013 y Ordenanza 07/2020), adhesión a la Ley provincial 14.449 de Acceso Justo al Hábitat (Ordenanza 19/2017), creación del Programa de Promoción del Hábitat y la Vivienda Social (Código de Zonificación del Partido de San Miguel – Capítulo “Disposiciones Generales” – Sección 1.4 “De la Promoción del Hábitat Social”), y la creación de la Contribución al Desarrollo Urbanístico (Ordenanzas Fiscal y Tarifaria vigente) que permite la captura de la renta urbana diferencial en el marco de la antedicha Ley provincial. La articulación de todos esos instrumentos ha permitido tanto la incorporación de suelo urbano así como la realización de obras públicas por parte de la iniciativa privada por medio de convenios urbanísticos en el marco normativo antedicho, con lo que se posibilita la interacción fructífera de la inversión pública y privada articulada para transformar la realidad territorial con objetivos de equi-distribución de las cargas y beneficios, privilegiando la integración sociourbana de todos los sectores del Distrito.

Para el caso concreto que aquí se expone, el accionar municipal se inicia con la utilización del mecanismo de banco de tierras (Ord. 40/2010 Fondo Municipal de Tierras, Vivienda e Infraestructuras), que posibilitó la permuta de cesiones urbanísticas originadas en la aplicación de los artículos 56, 60 y 61 del Decreto Ley provincial 8912 para la adquisición de grandes predios rurales remanentes en el área urbana, a los que luego se incorporó otro predio vecino mediante el instrumento de captura de un porcentaje de la valorización inmobiliaria producto de actos del Estado, previsto en la Ley provincial 14.449. La adquisición de tales predios permitió al Estado municipal contar con un total 589.836,67m², de los cuales ya en 2013 se destinaron 109.712,59m² para la realización de un barrio de 280 viviendas en el marco del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario (PROCREAR) en trama amanzanada con sus correspondientes cesiones de calles, espacios verdes libres públicos y equipamiento comunitario. Posteriormente, se han ido materializando, en dichos predios, equipamientos comunitarios educativos y de contención social destinados a toda la población de los barrios del entorno: un centro comunitario, un centro de desarrollo infanto-familiar (CDIF) y un jardín de infantes.

Finalmente, a efectos de dar cumplimiento al destino de interés social de dichos predios, se plantea la consolidación de los espacios verdes libres y públicos y de reservas de equipamientos comunitarios permutados, con establecimientos de contención social y fomento del desarrollo económico del sector y, principalmente, la concreción de dos proyectos de desarrollo urbano: uno como extensión del PROCREAR anterior, sumando 444 viviendas nuevas en el marco de dicho Programa y, otro, de viviendas para la relocalización de población en situación de vulnerabilidad ambiental en los barrios RENABAP del sector Oeste de Bella Vista.

Contexto en el que se implementó y en el que se prevé concluir la implementación

Localización

Los predios municipales se ubican en el Oeste de la Ciudad de Bella Vista, Partido de San Miguel, Provincia de Buenos Aires, a aproximadamente 30Km del centro de la Ciudad de Buenos Aires.

Concretamente, los predios son sectores a urbanizarse dentro de los predios identificados catastralmente como Circunscripción II - Parcelas Rurales 318 (luego 318a -luego amanzanada- 318b, 318c y 318d), 319b, 319c y Parcela Rural 320a.

Hasta el momento, se ha concretado un proyecto urbanístico residencial como primera etapa del PROCREAR y que consistió en 280 viviendas multifamiliares en el entonces predio denominado catastralmente como Circunscripción II - Parcela Rural 318a, hoy amanzanado, completamente urbanizado, con sus infraestructuras de servicios esenciales urbanos completas y con población ya residente disfrutando de sus nuevas viviendas gracias a este programa nacional.

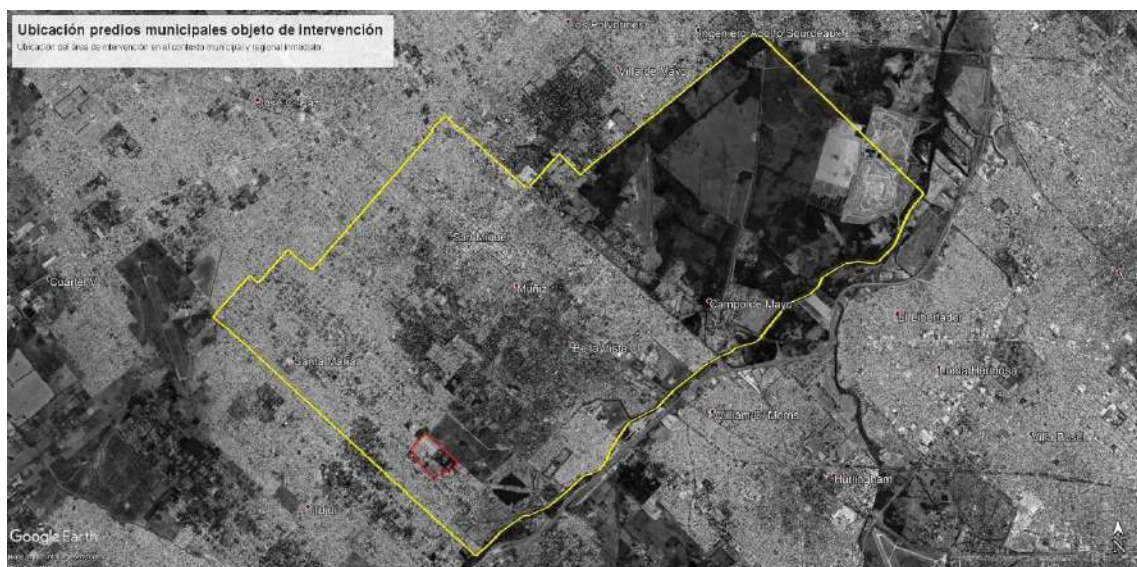


Figura 1: Localización de los predios en el contexto del Partido de San Miguel.

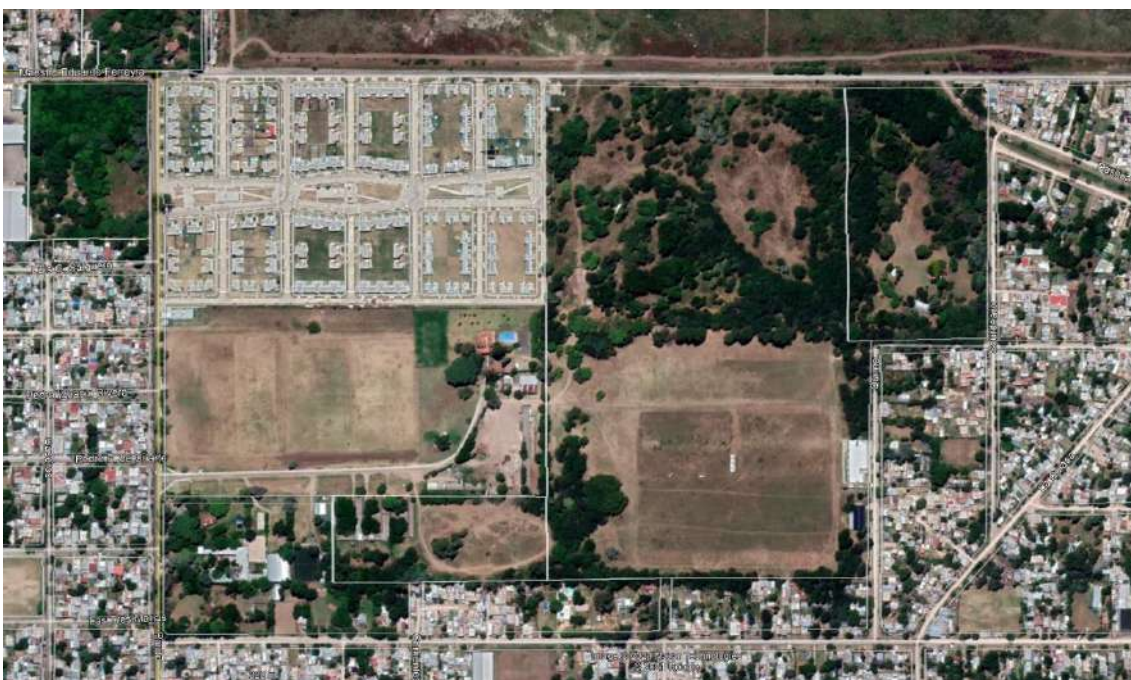


Figura 2: División parcelaria de predios municipales sobre imagen satelital Google Earth.

Situación actual: Parcelas de Indios y entorno

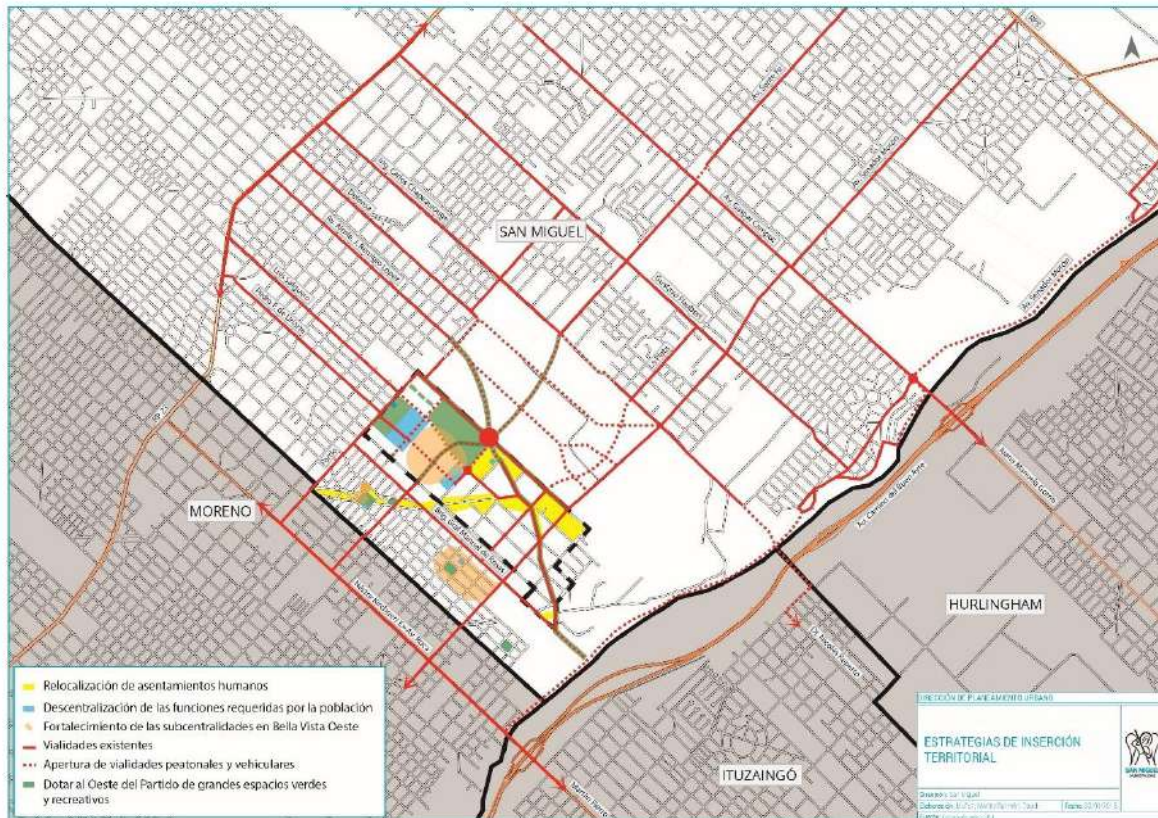


Inserción territorial

El partido de San Miguel ha experimentado en las dos últimas décadas un crecimiento poblacional sostenido, lo cual se verificó en los datos obtenidos a partir del último relevamiento Precensal de Viviendas y Domicilios 2020 (INDEC). En particular, la ciudad de Bella Vista ha experimentado desde la década de 1990 una expansión sostenida de su sector Oeste a partir de su ocupación diferenciada por parte de sectores sociales con distintas posibilidades y capacidades de acceso al suelo urbano, lo cual se tradujo en una fragmentación territorial que el estado municipal plantea revertir a partir de la consolidación de las proyecciones de las arterias estructurantes del Municipio previstas en su Código de Zonificación.

Actualmente, el Oeste de la Ciudad de Bella Vista se vincula con el resto del Partido de San Miguel por medio de dos arterias principales: por un lado, con el centro comercial de esa ciudad y su estación de ferrocarril, por medio de la avenida Mayor Irusta y su continuación, la avenida Senador Morón; por otro lado, a través de la calle Sebastián Gaboto y su continuación, la avenida Maestro Ferreyra, con el centro comercial de la ciudad de Santa María. Luego, por medio de ésta última y de la Ruta provincial N° 23 (avenida Papa Francisco – avenida Ricardo Balbín), con el centro de la ciudad de San Miguel, cabecera del distrito.

Este escaso desarrollo de la conectividad del Oeste del Partido evidencia una historia reciente de ocupación del territorio, frente a la cual las políticas municipales recientes de desarrollo urbano del sector buscan revertir un proceso de crecimiento y densificación en un contexto de aislamiento relativo con respecto a las restantes subcentralidades del Municipio.



Descripción de la experiencia y el proyecto

General sobre la movilización del suelo

En lo inmediato se plantea la movilización del suelo de los restantes cuatro predios municipales identificados catastralmente como Circunscripción II - Parcelas Rurales 318d, 319b, 319c y 320a, todos estos predios rurales remanentes en el Área Urbana y localizados en bloque en el Barrio Parque La Luz.

La movilización de los predios ociosos es relevante para el Municipio por los siguientes motivos:

- Por su posicionamiento como uno de los últimos grandes vacíos urbanos dentro del Área Urbana.
- Por ubicarse contiguo a barrios incorporados al Registro Nacional de Barrios y Asentamientos Populares (RENABAP), a saber: Mayor Irusta y Gaboto, Mariló, San Ambrosio II (dentro del Bo. Pque. La Luz) y San Ambrosio (dentro del Barrio San Ambrosio propiamente dicho).
- Por tratarse de predios catastralmente rurales remanentes en Área Urbana, por tanto, obligados a las cesiones de espacios circulatorios y con destino a espacios verdes libres públicos y de reserva de equipamiento comunitario.
- Por tratarse de predios de dominio municipal adquiridos por medio de la implementación del instrumento de Banco de Tierras municipal (Ordenanza 40/2010 Fondo Municipal de Tierras, Vivienda e Infraestructura), o bien en posesión del Municipio por aplicación de la Ley provincial 14.449 de Acceso Justo al Hábitat (captura de plusvalías urbanas, implementado a nivel local a partir de la adhesión a dicha Ley, su incorporación al Código de Zonificación del Partido y en las Ordenanzas Fiscal y Tarifarias vigentes).

Marco general desde el Planeamiento del Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo

Sin dudas, supone partir de una posición avanzada importante el poder contar con las herramientas que posibilitan la intervención activa del Municipio en su rol de primero ordenador del territorio (Art. 70º DL 8912), no obstante, no resulta ello suficiente si no se



traduce en un accionar coordinado y eficiente con el objetivo concreto de lograr intervenir eficazmente en la transformación de la realidad hacia los fines del bienestar general de la comunidad que gobierna y administra. Para ello, es fundamental que el Municipio cuente con un Plan de Ordenamiento Urbano (DL 8912, Arts. 71º, 75º a 82º), última etapa en el desarrollo del planeamiento del ordenamiento urbano-territorial en la que, en forma periódica y de manera recursiva, se *“organizará físicamente el territorio, estructurándolo en áreas, subáreas, zonas y distritos vinculados por la trama circulatoria y programando su desarrollo a través de propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo, en el cual deberán encuadrarse obligatoriamente los programas de obras municipales, siendo indicativo para el sector privado. Fijará los sectores que deban ser promovidos, renovados, transformados, recuperados, restaurados, preservados, consolidados, o de reserva, determinando para cada uno de ellos uso, ocupación y subdivisión del suelo, propuesta de infraestructura, servicios y equipamiento, así como normas sobre características morfológicas.”*

Por tal motivo, la organización del territorio deja de ser un accionar discrecional del gobierno de turno para convertirse en políticas públicas activas con objetivos claros, concretos y conocidos por todos los actores sociales (es decir, con visión compartida de la ciudad, las formas de atender a los desafíos presentes y futuros, y su desarrollo), con horizontes de corto, mediano y largo plazo orientados al bien común. En ese marco, los programas permiten viabilizar, a lo largo del tiempo, acciones con esos horizontes temporales, que se traducen en intervenciones en el territorio orientadas a la consecución de los objetivos trazados. Dentro de esos programas, la movilización del suelo urbano ocioso es relevante para permitir el acceso a la vivienda digna a todos sus habitantes, garantizando con ello la igualdad de oportunidades, la reducción de los desequilibrios socioeconómicos, el fomento del desarrollo económico productivo local y la integración sociourbana a escala metropolitana –para el caso de los municipios que, como San Miguel, integran el AMBA–, al tiempo que se interviene activamente en la reducción de los términos de inequidad.

Zonificación de los predios municipales objeto de la propuesta de materialización del uso urbano

Los predios se ubican dentro del Área Urbana – Subárea Semiurbanizada – Zona Residencial Mínima o Mixta (RMI) de acuerdo con el Código de Zonificación para el Partido de San Miguel (Ordenanza 14/2012 – T.O. Decreto municipal 806/2020).

Los usos previstos en dicha Zona son:

- USO PREDOMINANTE: Residencia; Vivienda Unifamiliar.
- USO COMPLEMENTARIO: Servicios Generales: Seguridad y Defensa. Comunicaciones. Sanidad. Educación. Culto. Esparcimiento. Social y Cultural. Comercios: Alimentación; Comercio en General. Servicios Comerciales: Conservación. Varios. Talleres.

Los indicadores urbanísticos son:

- FOS: 0,60
- FOT: 0,80
- Densidad: 150hab/ha
- Altura máxima: Planta Baja y Primer Nivel.
- Superficie Libre Obligatoria: 40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente
- Ancho mínimo: 15,00m – Sup. mínima: 400,00m² (actual) / 12,00m – Sup. Mínima: 300m² (potencial)

Asimismo, para esta Zona RMI, es de aplicación la Ordenanza 237/87 de Viviendas Mancomunadas, cuyos indicadores urbanísticos, para uso exclusivo residencial, son:

- FOS: 0,60
- FOT: 1,20
- Densidad: 300hab/ha

- Altura máxima: Planta Baja y Primer Nivel.
- Superficie Libre Obligatoria: 40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente; o 20% libre al frente y 20% entre volúmenes, o 20% libre al fondo y 10% sobre cada lateral o 25% libre al fondo y 15% sobre un lateral, o 20% libre al fondo y 20% sobre un lateral.
- Ancho mínimo: 15,00m – Sup. mínima: 400,00m² (actual) / 12,00m – Sup. Mínima: 300m² (potencial)

También los predios son atravesados o enmarcados por siguientes Zonas de Vías:

- Zona de Vía C₁₃ 2 (Avenida Santa Fe)
- Zona de Vía C₁₃ 6 (calle Pardo)
- Zona de Vía C₁₃ 14 (calle Sebastián Gaboto)

Las cuales poseen los siguientes indicadores urbanísticos en coincidencia con el Área y Zona que atraviesan:

- FOS: 0,60
- FOT: 0,80
- Densidad: la del Área y Zona que atraviesan.
- Altura máxima: la del Área y Zona que atraviesan.
- Superficie Libre Obligatoria: 40% libre al fondo o al frente, según proyecto.
- Ancho mínimo: la del Área y Zona que atraviesan.

El Código de Zonificación prevé para los predios frentistas alcanzados por estas Zonas de Vías, que las cesiones voluntarias de los ensanches de calles por encima de los 15m mínimos por medio del correspondiente plano de mensura, podrán incorporar un premio constructivo consistente en la capacidad constructiva expresada por los indicadores de FOT y Densidad aplicados sobre las superficies que se cedan, como así también desarrollar las obras nuevas en un nivel más que el previsto para el Área y Zona. Esto se traduce en que estos predios frentistas podrán desplegarse en planta baja y dos niveles superiores, de cumplirse la condición prevista para este premio. Para el caso que nos ocupa, esto alcanza a las Zonas de vías enunciadas.

Para el caso de desarrollo de conjuntos habitacionales, a efectos poder maximizar el aprovechamiento en el desarrollo de unidades de viviendas a sus fines sociales, la Ordenanza 702/1983 habilita al Departamento Ejecutivo, previo informe técnico de esta Dirección de Planeamiento, a incrementar su altura, sin variar los restantes indicadores urbanísticos.

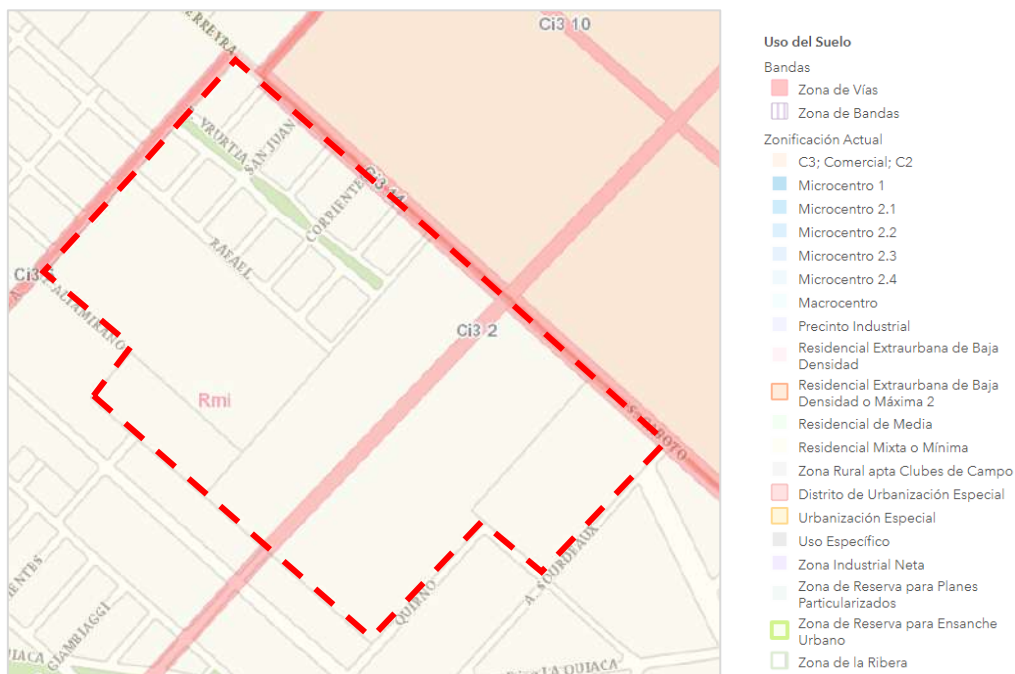


Figura: 1 Zonificación de los predios de acuerdo con el Código de Zonificación para el Partido de San Miguel.



Concreción del objeto del Fondo Municipal de Tierras, Vivienda e Infraestructuras

Para el caso concreto de los predios dados como ejemplo, se plantea su saneamiento administrativo, catastral y jurídico-dominial a partir de:

- a) la realización de las mensuras correspondientes para la confección del Plano de mensura, subdivisión y afectación;
- b) la presentación de un proyecto de Ordenanza para su tratamiento por parte del Honorable Concejo Deliberante por la cual se apruebe el anteproyecto de plano de mensura, unificación y cesión de calles y ochavas propuesto, se perfeccionen las afectaciones de las superficies permutadas por el Banco de Tierras y queden determinados los parámetros de cesiones de espacios circulatorios y las afectaciones futuras de los predios a los destinos previstos en la Ley provincial 14.449 de Acceso justo al Hábitat, implementados a nivel municipal en el Programa de Promoción del Hábitat y la Vivienda Social, incorporado en el Código de Zonificación del Partido de San Miguel.
- c) el visado del Plano de mensura a nivel municipal dentro del marco de la Ordenanza que se aprobare.
- d) la tramitación de la aprobación provincial por ante la ARBA y otros organismos provinciales competentes.
- e) la tramitación de la registración por ante el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

Proyecto, destino e intervención urbanística previstos para los predios

Para los predios identificados se prevé una intervención urbanística integral para dar cumplimiento a las previsiones y exigencias de la Ordenanza del Fondo Municipal de Tierras, Vivienda e Infraestructura (Ordenanza 40/2010), así como, luego de perfeccionada la permuta, destinar los sectores remanentes e integrados al dominio privado municipal, a los fines de dos proyectos de viviendas con destino social, que se suman a las 280 viviendas ya materializadas en el predio urbanizado bajo la primera etapa del PROCREAR:

- 1) construcción de 444 viviendas en conjuntos de edificios multifamiliares de media densidad en el marco de del Programa de Crédito Argentino (PROCREAR) (Decreto PEN N° 902/2012) con destino a familias con capacidad de acceso al crédito hipotecario a través del Fondo Fiduciario de dicho Programa;
- 2) para poder relocalizar, finalmente, a la mayor cantidad de población posible que se encuentra habitando debajo de las Líneas de Alta Tensión en los barrios RENABAP “Mayor Irusta y Gaboto” (ID: 702), “Mariló” (ID: 1471), “San Ambrosio II” (ID: 848) y “San Ambrosio” (ID: 1205), se prevé la urbanización de un sector del predio y la construcción de 328 viviendas unifamiliares aproximadamente.

En tal sentido, el perfeccionamiento de las permutas arbitradas por la instrumentación del mecanismo de Banco de Tierras permitirá incorporar nuevas, mejores y mayores superficies para áreas verdes y equipamientos comunitarios para el servicio en áreas históricamente postergadas en el Municipio. En este punto, se destaca la preservación de una importante arboleda añosa existente dentro del Parque municipal a concretarse mediante la materialización de las cesiones urbanísticas con destino a Espacio Verde Libre y Público permutadas.

A continuación se ilustra en planos la ubicación del Bo. Parque La Luz en el contexto territorial del Partido de San Miguel, junto con la identificación de los barrios del entorno registrados en el RENABAP y los riesgos ambientales descritos, en el que se puede apreciar el impacto de la traza de las cinco Líneas Aéreas de Alta Tensión que atraviesan el barrio en su trama existente. Seguidamente, se incorpora una tabla que sintetiza las problemáticas detectadas, con enunciación de los objetivos y estrategias propuestas desde esta Dirección para atender a su resolución.

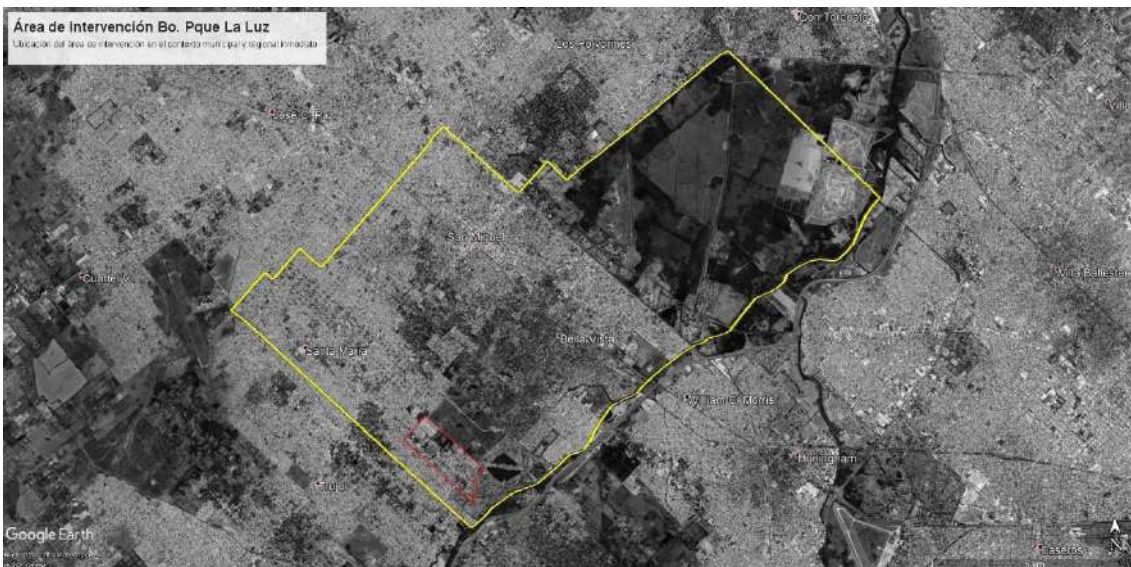


Figura 3: Localización del Área de Intervención en el Bo. Pque La Luz en el contexto mayor del Partido de San Miguel.



Figura 4: Barrios y asentamientos populares del entorno en RENABAP.

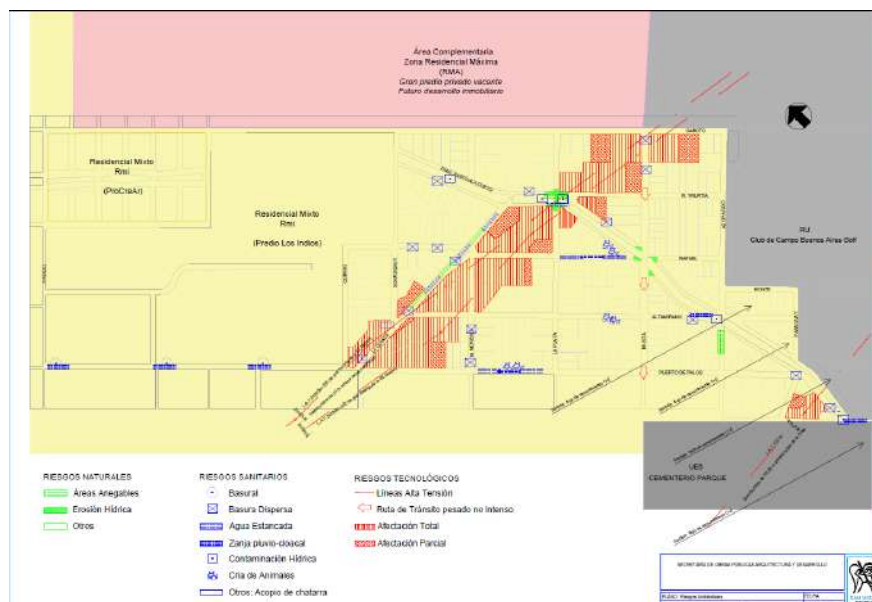


Figura 5: Mapa de riesgos ambientales en el Área de Intervención del proyecto de integración sociourbana del Bo. Pque. La Luz.



Problemáticas a atender	Objetivos	Estrategias	Programas	Proyectos
Lejanía de los centros de atención de la Administración Pública para la resolución de las necesidades de la población.	Acercar la presencia y accionar del Estado al Vecino de los barrios populares del Oeste.	Descentralización de las funciones más requeridas por la población local.	Nuevo equipamiento comunitario.	Sector institucional nucleado en torno a la vieja casona de Indios.
			Centros cívicos y comercial Bella Vista Oeste	Centro cívico Lomas de Mariló
	Fomentar y consolidar el desarrollo de los centros comerciales en las proximidades de Indios.	Fortalecimiento de las subcentralidades en Bella Vista Oeste.		Puesta en valor de los subcentros comerciales.
			Centro cívico Indios	
Población en situación de vulnerabilidad socioambiental	Contribuir a la reducción de la cantidad de población en situación de vulnerabilidad social.	Fortalecer los lazos con las Organizaciones de la Sociedad Civil con presencia y accionar en el sector	Red de Inclusión Social	Centro comercial Lomas de Mariló sobre eje Mayor Irusta
				Centro Comercial San Ambrosio
				NIDO
				Puesta en valor centros comunitarios y culturales.
				Talleres de atención de la conflictividad social y familiar, integración y capacitaciones laborales.
				Puesta en valor establecimientos educativos



Problemáticas a atender	Objetivos	Estrategias	Programas	Proyectos
		Incremento de la cantidad de suelo con destino a proyectos de vivienda social en el sector.	Urbanización integral	Urbanización integral y de interés social con consolidación de la trama urbana en torno a predios Indios.
		Relocalización de hogares en la vera de cursos de agua		
		Relocalización de hogares bajo cables de alta tensión		
		Remediación y puesta en valor de espacios urbanos sobre cursos de agua	Corredores aeróbicos y espacios de biodiversidad urbana	Corredor Verde Pascuala Cueto Vivero Municipal
Población en situación dominial informal.	Contribuir a la regularización dominial de los simples poseedores del suelo en condiciones de realizarlo.	Consolidación de la trama urbana en torno al predio de Indios.	Regularización dominial	Situaciones censadas en barrios periféricos en torno al Predio Indios: Barrios Parque La Luz, San Ambrosio, Lomas de Mariló, Villa Mitre Sureste, Fondo Trujuy
			Liberación de calles públicas ocupadas parcial o totalmente	Diagonal Pascuala Cueto Sourdeaux
Déficit en la consolidación de la trama urbana por la presencia de grandes espacios vacantes que funcionan como enclaves	Contribuir a la apertura y consolidación de la trama urbana para permitir una mejora circulación vial y peatonal	Apertura de vialidades que permitan una mejor circulación vehicular y peatonal transversal	Apertura de nuevas vialidades	Avenida Santa Fe
				Calle Rafael
				Calle Giambiaggi



Problemáticas a atender	Objetivos	Estrategias	Programas	Proyectos
		y acceso al sistema de avenidas del Partido		Calle Altamirano
			Ensanche de avenidas	Pardo
				Sebastián Gaboto
Déficit de espacios verdes públicos de escala municipal / Baja calidad de los existentes	Aumentar los espacios verdes libres públicos de calidad de escala municipal en el Oeste del Partido	Dotar al Oeste del Partido de grandes espacios verdes y recreativos que sirvan al conjunto del Partido	Nuevo equipamiento comunitario	Vivero Municipal
				Sector Deportivo en Predio Indios
			Nuevos espacios verdes	Gran Parque Indios
				Plazas predio urbanización PROCREAR
Déficit de equipamientos recreativos en el Partido	Aumentar los equipamiento recreativos de calidad de escala municipal en el Oeste del Partido			Corredor Verde Pascuala Cueto
				Bulevares en avenidas a ensanchar (Sta. Fe – Gaboto).
			Puesta en valor de espacios verdes libres públicos existentes	Plaza “Cuatro Héroes de las Malvinas” (Lomas de Mariló)
				Plaza Arturo Jauretche
				Plazas diagonal La Quiaca (San Ambrosio)



Propuestas para la generación de suelo para vivienda social

Por un lado, en una primera instancia, con respecto a los predios incorporados merced al instrumento de Banco de Tierras, se propone un saneamiento jurídico administrativo de las permutas efectuadas, conforme lo previsto en la Ordenanza 40/2010 del Fondo Municipal de Tierras, Vivienda e Infraestructura en su artículo 6º, sobre los predios adquiridos, los que, por tanto, se destinarán a:

- a) Espacios circulatorios para completamiento de la trama urbana y conseguir la integración funcional con el entorno inmediato y mediato municipal (DL 8912 - Art. 8º / LOM DL 6769/58 y modificatorias - Art. 27º).
- b) Espacios Verdes Libres Públicos permutados por cesiones de ley no realizados en los Barrios Cerrados “Bella Vista Chico” y “Buenos Aires Village” sino integradas al Fondo Municipal de Tierras, Viviendas e Infraestructura y otras cesiones urbanísticas por tal concepto, desafectados por Ordenanza y subsecuentemente subastados o incorporados al dominio privado municipal.
- c) Espacios Verdes Libres Públicos originados a partir de la movilización del suelo urbano de los propios predios.
- d) Espacios de Reserva para Equipamiento Comunitario permutados por cesiones de ley realizados en Barrios Cerrados “Bella Vista Chico” y “Buenos Aires Village” no materializadas en dichos predios sino integradas al Fondo Municipal de Tierras, Viviendas e Infraestructura y otras cesiones urbanísticas por tal concepto, desafectadas y subastadas.
- e) Espacios de Reserva para Equipamiento Comunitario originados a partir de la movilización del suelo urbano de los propios predios.
- f) Espacios parcelarios remanentes que se incorporarán al dominio privado Municipal emergentes de la instrumentación del Banco de Tierras y que se afectarán en parte a la construcción de 444 viviendas en el marco del PROCREAR, por un lado, y, por otro, a los fines del programa de relocalización de la población en situación de riesgo y vulnerabilidad ambiental y de la salud por encontrarse habitando dentro de la zona de servidumbre de los electroductos que atraviesan el Barrio Parque La Luz y San Ambrosio, así como a la consolidación de equipamientos sociales y recreativos para este sector del Partido. Cabe recordarse que parte de los predios ya han sido afectados y aplicados al PROCREAR y se construyeron 280 viviendas en el marco de dicho Programa de viviendas bajo crédito hipotecario en un conjunto urbanístico ubicado en uno de los predios.

A tales efectos, mediante Decreto municipal 2005/2019 el Departamento Ejecutivo encomendó la confección y sometimiento a aprobación del HCD de un proyecto de plano de mensura, unificación y subdivisión con la materialización de las afectaciones antedichas. Para ello, la Ordenanza contendrá un anexo gráfico en el cual se croquisará la forma de recomposición de los Espacios Verdes Libres Públicos, Reservas de Equipamiento Comunitario y Reservas Fiscales permutados *en igual paridad métrica como mínimo* (Ord. 40/2010 – Art. 6º) en una localización que permite satisfacer en mejor forma el destino establecido resultante de la compensación urbanística (DL 8912 - Art. 60º y 61º).

Por otra parte, con respecto al predio lindero restante incorporado por aplicación de la contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria (Ley provincial 14.449 – Art. 50º), de acuerdo con lo previsto en el Código de Zonificación para el Partido de San Miguel del Fondo de la Contribución



Urbanística en su Sección 1.4 “De la Promoción del Hábitat Social” (Ordenanza 14/2012 y modificatorias – T.O. Decreto municipal 806/2020), los fondos o predios incorporados en cumplimiento de la Contribución al Desarrollo Urbanístico (determinada en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigentes) en el marco de lo previsto por la Ley provincial 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, se destinarán a los fines previstos en dicha Ley, a saber:

“a) Proveer suelo urbanizable en centros urbanos y zonas rurales.

b) Desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos o en asentamientos rurales, mediante la construcción de conjuntos de viviendas o urbanísticos completos o de desarrollo progresivo que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes.

c) Ejecutar proyectos de integración socio-urbanística de villas y asentamientos precarios.

d) Impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas tanto urbanas como rurales.

e) Promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social.

f) Ejecutar la construcción, ampliación y/o mejoramiento de servicios de infraestructura básicos, de equipamientos comunitarios y/o de espacios públicos recreativos.

g) Asegurar, en coordinación con la Escribanía General de Gobierno, la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmuebles construidos con el fin de permitir el acceso al título de propiedad y su constitución como bien de familia.

h) Atender la refuncionalización, rehabilitación y adecuación normativa de inmuebles fiscales aptos para finalidades de uso social y colectivo, en particular la provisión de suelo fiscal a los fines de su incorporación al Programa PRO.CRE.AR creado por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional 902 de fecha 12 de junio de 2012, exceptuando a los bienes incorporados de la aplicación del Decreto-Ley 8.912/77.”

Por lo tanto, el predio denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 320a fue incorporado en concepto de pago del incremento de la renta urbana (plusvalía) por modificación de los indicadores urbanísticos al predio identificado catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 209k merced a la Ordenanza 45/2017 (convalidada provincialmente por Resolución provincial 705/2019 del Ministerio de Gobierno), que creó un Plan Particularizado para dicho predio de 158ha de superficie, y determinó, en Acta compromiso anexa y suscrita entre el Municipio y el Fideicomiso titular del predio, la adquisición y cesión del primer predio mencionado a cuenta de la futura determinación de las plusvalías emergentes del acto de la Administración citado (dicha determinación se encuentra determinada en las Ordenanzas Fiscal y Tarifarias municipales vigentes bajo el capítulo de “Contribución al Desarrollo Urbanístico”). Por lo cual, se encuentra sujeto a las finalidades de la Ley provincial 14.449 ya expuestas. De aquí que se prevé el empleo de la Parcela Rural 320a para los proyectos de urbanización integral antedichos.

Asimismo, y para el mismo fin, se prevé el cumplimiento de las cesiones urbanísticas previstas en el DL 8912 – Art. 56º, a saber:

- a) Cesión de los Espacios circulatorios para completamiento de la trama urbana y conseguir la integración funcional con el entorno inmediato y mediano municipal (DL 8912 - Art. 8º / LOM DL 6769/58 y modificatorias - Art. 27º).
- b) Cesión de Espacios Verdes Libres y Públicos en proporción a la densidad potencial del predio según su Zonificación (DL 8912 – Art. 56º).
- c) Cesión de Espacios de Reserva para Equipamiento Comunitario también en proporción a la densidad potencial del predio según su Zonificación (DL 8912 – Art. 56º).
- d) Delimitación de los espacios parcelarios con destino a la relocalización de la población que habita en la zona de servidumbre de los electroductos de alta tensión empleando los indicadores previstos en la Zonificación General del Partido.





Figura 6: Plano de implantación del proyecto de urbanización integral de los predios municipales en Bo. Pque. La Luz, con fines de integración socio-urbana.

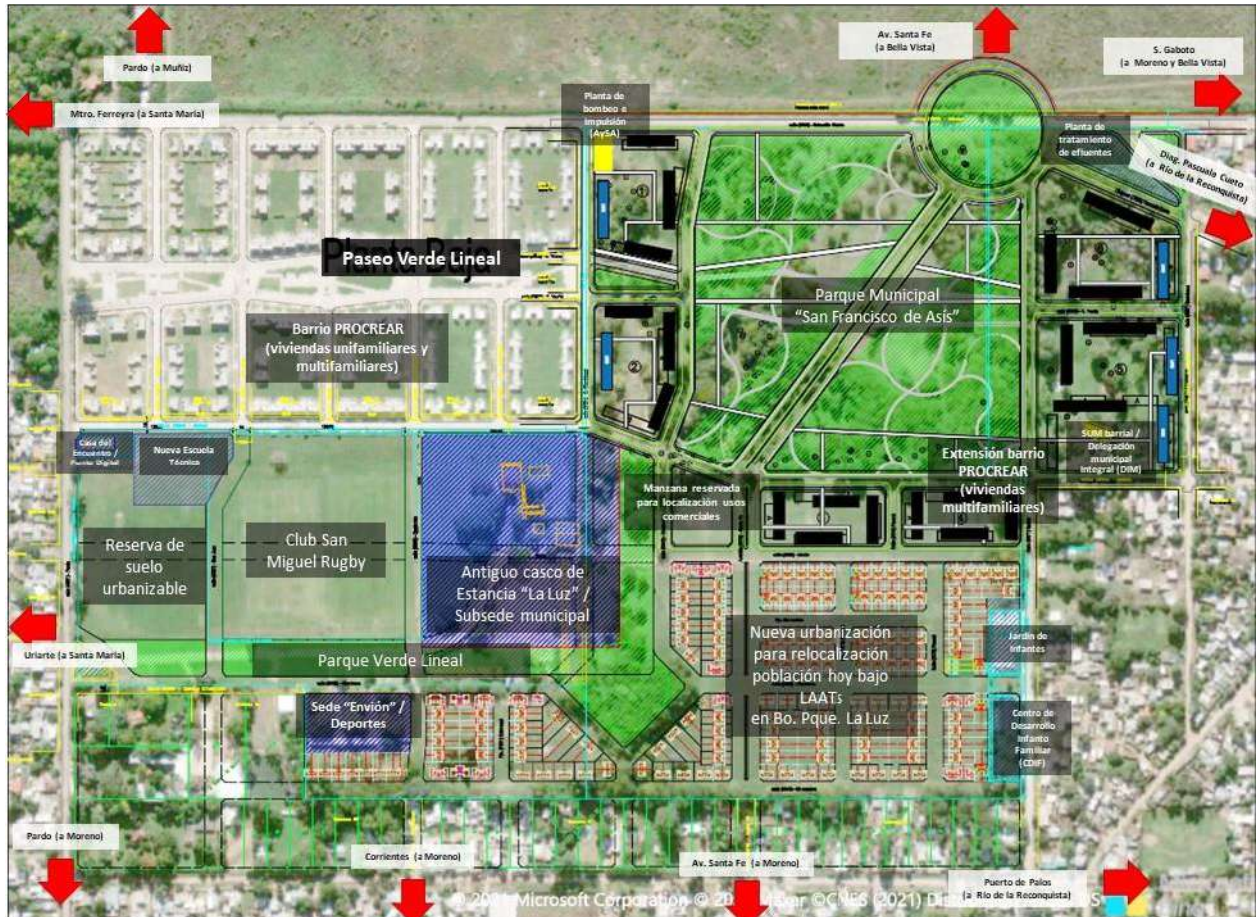


Figura 7: Plano con identificación de los usos asignados dentro de la plan de desarrollo territorial de los predios municipales y sus principales vinculaciones con el entorno.

Relocalización de población en situación de ocupación bajo LAATs

La operación de relocalización se realizaría conforme al Protocolo aprobado en el marco de la Ley provincial 14.449 y con intervención de la Autoridad de Aplicación de dicha norma y de otros organismos provinciales y municipales competentes por misiones y funciones. La asignación de predios y viviendas que se construirían se realizará conforme las necesidades y composición de los núcleos familiares de los hogares a relocalizarse. Con intervención de la Autoridad Provincial y Municipal de aplicación, se perfeccionaría la traslación de dominio y registración junto con la determinación de las restricciones y/o limitaciones de los espacios parcelarios y las viviendas sociales a sus nuevos dueños a los fines de uso para las cuales fueron construidas por un lapso predeterminado y razonable a efectos de sustraerlo del mercado de suelo en lo inmediato y atado a sus beneficiarios y sucesores. Asimismo, se procederá a la registración de los dominios públicos, privados con fines de utilidad pública y privados municipales ante el Registro de la Propiedad.

Concomitantemente a la operación de relocalización poblacional, la Municipalidad procedería a la ocupación de los predios vacantes bajo las LAAT donde habitaran las familias relocalizadas,



demoliendo las construcciones y tomando las acciones concretas en el menor tiempo posible para la cicatrización del territorio intervenido y evitar su nueva ocupación. Para ello, el Departamento Ejecutivo mediante Decreto debería tomar posesión y ocupar los inmuebles parcelarios dentro de la zona de servidumbre de electroducto en el marco de la Ordenanza General 38/1969 de Baldíos en Zonas Urbanas. De haberse obtenido la cesión de los derechos posesorios por parte de los habitantes relocalizados, se podría perseguir de los titulares de dominio registrados:

- a) La prescripción adquisitiva a favor del Municipio, como sucesor de los anteriores ocupantes.
- b) La condonación de deudas por tierras en aquellos casos en que se constaten montos acumulados equivalentes al valor del predio o una parte sustancial de ella (Ley provincial (Ley provincial 11.622), teniendo en cuenta el escaso valor relativo de las parcelas.
- c) La expropiación en aquellos casos en que se acredite la titularidad del bien y mediante la Ordenanza que así lo establezca, teniendo presente para su tasación que, por las características de la servidumbre de los electroductos, no es posible su aprovechamiento urbanístico con ningún tipo de construcciones.

Completada la ocupación y adquirido como mínimo el derecho de uso, el Municipio con fondos propios o a través de financiamiento provincial y/o nacional, podría efectuar un reajuste de tierras, readaptando la trama urbana creando nuevos Espacios Verdes Libres Públicos para los barrios en proceso de consolidación, que acompañen la traza de los electroductos, enmarcados por espacios circulatorios como prolongación de la Diagonal La Quiaca, de forma tal de asegurar el dominio público de dicho espacio, al tiempo que se evitan nuevas ocupaciones del suelo, y se destina el mismo a actividades recreativas y de esparcimiento no permanentes. Para protección del mismo, se arbitraría la registración del Dominio Público de estos espacios.

Segunda etapa PROCREAR

Dentro de las estrategias municipales de actuación para los predios municipales propiamente, se plantea destinar dicho suelo a la generación de los espacios verdes libres y públicos permutados por el mecanismo de banco de tierras junto con las cesiones urbanísticas propias de estos predios, por un lado, y, por otro, destinar el suelo restante a los fines programáticos establecidos por la Ordenanza 40/2010 y la Ley provincial 14.449. Consecuentemente, se prevé el desarrollo de parte de dicho suelo urbanizable para viviendas destinadas a sectores de la población con capacidad de acceso a los planes oficiales de crédito hipotecario, en tanto otra parte, se empleará para la relocalización de la población del Barrio Parque La Luz que actualmente habita bajo las cinco Líneas de Alta Tensión que lo atraviesan. Se espera, a partir de estas intervenciones, reforzar la integración socioeconómica de la población, con soporte de los equipamientos comunitarios presentes y futuros, más un espacio público urbano de calidad que convoque y sirva para el uso y disfrute de toda la población del Partido.

De tal forma, los sectores a transformarse en ocho manzanas que se ofrecen para la expansión del barrio PROCREAR de 280 viviendas ya concretadas con 444 nuevas, vienen a dar, por su parte, cumplimiento a los objetivos preestablecidos y a satisfacer necesidades crecientes de hábitat y vivienda para los vecinos de San Miguel.



Conforme se ilustra en los planos de implantación general y siguientes, se parte de una propuesta de desarrollo en perfecta integración con la trama urbana del entorno y su engarce con las grandes vialidades y corredores verdes de espacios públicos convergentes sobre un gran parque de escala municipal que contendrá los espacios verdes obtenidos por el banco de tierras, de aproximadamente 8ha. Esto permitirá la salvaguarda de una importante forestación presente en el predio y proteger así los servicios ecológicos que brinda, a la vez de dotarlo de actividades diversas que resolverán tanto demandas de la población como la necesidad de espacios municipales para el soporte de las políticas de protección del arbolado como parte fundamental del patrimonio y sustentabilidad ambiental del Partido.



2022
40 AÑOS DE LA GUERRA DE LAS ISLAS MALVINAS
GEORGIAS DEL SUR Y SANDWICH DEL SUR



2022
AÑO DE LA HISTORIA DE SAN MIGUEL
INGENIERO ADOLFO SOURDEAUX





Enmarcando dicho parque y tomándolo como ventaja nodal del proyecto, se plantea una corona de edificios de densidad media de planta baja más dos niveles superiores, todos inscriptos en parcelas de dimensiones acordes a los indicadores urbanísticos previstos por la Ordenanza 237/87 de Viviendas Mancomunadas, sacando partido de una mayor altura (de acuerdo con las previsiones de la normativa municipal para los complejos habitacionales), a efectos de permitir mejores superficies libres y ajardinados, junto con un adecuado manejo de los espacios de estacionamientos exigidos. A esto se suma las aperturas de las futuras calles Montevideo, Rafael, R. Yrurtia y Quirno.

Atravesando el parque, la apertura de la avenida Santa Fe permitirá conectar los barrios del Oeste de la ciudad de Bella Vista con la Ruta provincial 8, por un lado, y con la avenida Néstor Kirchner del vecino partido de Moreno, por el otro, cuando toda su traza se encuentre finalmente liberada, tanto desde el aspecto vial automotor como a través de un corredor verde que permita contar con ciclovías para movilidades alternativas sustentables y de esparcimiento. Se espera que esta avenida sirva de nuevo corredor articulador transversal para el fomento urbano y económico del nuevo barrio como de aquellos aledaños (San Ambrosio, Parque La Luz y Mariló).

En total, se planteó con el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación, la inclusión dentro del PROCREAR de un desarrollo de 444 viviendas, distribuidas en dos tipologías del tipo "tiras", para ser destinadas a igual cantidad de familias con dificultades de acceso al crédito hipotecario ofrecido hoy en el mercado financiero.

Con el fin de dar soporte a la población que allí se radicará, se plantea una solución de infraestructuras de saneamiento autónomas a construirse dentro de los parámetros de la empresa prestataria AySA, a efectos de posibilitar su futura incorporación a las expansiones previstas por dicha concesionaria en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Asimismo, se incluye la concreción de las obras de infraestructura de todos los servicios esenciales urbanos exigidos por las normas provinciales y municipales de ordenamiento territorial, a cuyos efectos se tramitarán y obtendrán las factibilidades requeridas.

Finalmente, se auspicia completar la urbanización incluyendo en la propuesta la parquización del gran espacio verde central de 8ha, como ambiente natural nodal, de identidad e integración del conjunto con el resto del territorio del Partido.

En conclusión, se considera que la iniciativa representa un importante hito en las políticas urbanas que combinan instrumentos de planificación, actuación y gestión urbanísticas traducidos en proyectos destinados a la satisfacción de necesidades concretas de los vecinos y vecinas del Partido que hoy ven dificultadas las posibilidades de acceso a la vivienda única familiar, tutelada por las normas constitucionales de marco.

Resultados alcanzados o que se prevén alcanzar

Hasta el momento, como ya se señaló anteriormente, no sólo se han adquirido y obtenido los dominios de los predios municipales, sino también se ha concretado:

- la construcción y entrega de las 280 viviendas en el marco del PROCREAR a nuevos propietarios de su vivienda familiar única y permanente.



- la construcción y puesta en funcionamiento de equipamientos comunitarios para el servicio a los pobladores de los barrios del entorno: un Centro Comunitario (“Casa del Encuentro”) con un Punto Digital, un Jardín de Infantes, un Centro de Desarrollo Infante-Familiar (CDIF), una sede del programa “Envi3n” y una Escuela Media de Enseñanza T3cnica (en construcci3n actualmente).
- la preservaci3n del cas3 y casa principal de la antes Estancia “La Luz”, una construcci3n señera en la historia de la conformaci3n del ex partido de General Sarmiento y ahora de San Miguel, que data de fines del siglo XIX y principios del XX, y aporta un valioso testimonio tanto de los establecimientos productivos de la campaa bonaerense de esa 3poca, como tambi3n testigo de la conformaci3n de los barrios que crecieron en sus alrededores y a uno de los cuales dio nombre.
- como extensi3n de lo anterior, la conservaci3n e incorporaci3n de nuevos espacios verdes libres p3blicos de magnitud y profusamente arbolados, para el conjunto de barrios del Oeste del Partido de San Miguel, muchos de ellos barrios populares con indicadores de crecimiento demogr3fico importantes y sostenidos desde la segunda mitad del siglo XX, muchos de ellos con viviendas en situaciones de hacinamiento y que demandan estos espacios cercanos de recreaci3n e interacci3n social amplios y variados que aporten calidad de h3bitat y esparcimiento.
- la apertura progresiva de las avenidas estructurantes del conjunto del Partido de San Miguel que atraviesan estos predios, junto con las calles secundarias y vecinales que terminan de brindar accesibilidad y conectividad a estos barrios populosos, fomenta el desarrollo econ3mico local y permite encausar y sostener un proceso de integraci3n sociourbana en el que la comunidad, los hogares y sus miembros son el centro de las pol3ticas urbanas estatales con una mirada metropolitana.
- a futuro, se prev3 la posibilidad de concretar la relocalizaci3n de un importante porcentaje de la poblaci3n localizada en las zonas de servidumbre de las cinco l3neas 3reas de alta tensi3n que atraviesan el barrio Parque La Luz, en situaci3n de vulnerabilidad social y riesgo ambiental. Para ello, se urbanizar3a un sector de los predios, y construir3an aproximadamente 328 viviendas nuevas, a partir de financiamiento local y supralocal.

Consideraciones para su replicabilidad en otros gobiernos locales

A partir de la experiencia y las acciones concretadas hasta el momento, la replicabilidad de la experiencia en otros gobiernos locales requiere no s3lo de la *capacidad t3cnica incorporada en los mandos medios* sino tambi3n –sobre todo– de la *voluntad pol3tica de gobierno* de llevarla adelante. Claramente de esto resulta la concreci3n de la definici3n del planeamiento, en tanto integraci3n de ambos aspectos implementados a trav3s de diversos instrumentos de gesti3n urbana que deben, en definitiva, alcanzar los objetivos pol3ticos propuestos por medio de los saberes t3cnicos desarrollados, adoptados y llevados a cabo estrat3gicamente para su consecuci3n y, de tal forma, transformar la realidad en aras del bien com3n. Igualmente, poco basta la voluntad pol3tica sin el *concurso de la participaci3n comunitaria* que da base y legitimidad al proceso.

En particular, la replicabilidad del proceso precisa, asimismo, la *continuidad de pol3ticas p3blicas* que adopten estos instrumentos de promoci3n y desarrollo, para sostener el consenso mancomunado



técnico – político y plasmar, a lo largo del tiempo que el cuidado demanda, los actos firmes necesarios de la Administración que *brinden seguridad y solidez* a las transformaciones.

Sobre la base del régimen federal de país, también es necesaria la *articulación de los diferentes niveles de gobierno* que intervienen en distintos momentos y de acuerdo con las jurisdicciones y alcances de cada uno. Si bien estos instrumentos de gestión urbana son una gran herramienta en mano de los gobiernos locales para avanzar en procesos similares con *mayor autarquía y autonomía*, no hay que desconocer que tanto las *fuentes de financiamiento nacionales y provinciales* –ya sea en recursos líquidos o por transferencia de competencias, de conocimientos u obras– permiten concretar con mayor eficacia y celeridad los objetivos de transformación de las problemáticas socio-urbanas de nivel local.

Anexo con la documentación oficial de la normativa vinculada a la política implementada y el proyecto postulado

- Código de Zonificación del Partido de San Miguel (Ord. 14/2012 – T.O. Dto. Municipal 806/2020).
- Ordenanza 40/2010.
- Decreto municipal 2005/2019 (subdivisión de predios de Indios).
- Anteproyecto de Ordenanza de subdivisión de predios de Indios.
- Anteproyecto de Transferencia de suelo al Fideicomiso PROCREAR.
-

Datos de contacto de la persona responsable de la postulación: nombre y apellido, dirección de correo electrónico y teléfono

Lic. Urb. Martín Maximiliano Muñoz
Director de Planeamiento
Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano
Municipalidad de San Miguel
martin.munoz@msm.gov.ar / martinmaxmunoz@gmail.com



Código de Zonificación para el Partido de San Miguel

ORDENANZAS Nº 14/2012, 03/2015, 15/2015, 45/2017,
22/2015, 29/2019 Y 31/2019

TEXTO ORDENADO DECRETO MUNICIPAL Nº 806/2020
MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO

1.1 División del Partido de San Miguel en zonas [Ordenanza 31/2019 – artículo 2º]

A. Área Urbana:

- 1) Mi 1 - Microcentro 1
- 2) Mi 2.1 - Microcentro 2.1
- 3) Mi 2.2 - Microcentro 2.2
- 4) Mi 2.3 - Microcentro 2.3
- 5) Mi 2.4 - Microcentro 2.4
- 6) Ma - Macrocentro
- 7) C1 - Comercial 1
- 8) C2 - Comercial 2
- 9) C3 - Comercial 3
- 10) Rmi - Residencial Mixta o Mínima
- 11) Rme - Residencial de Media
- 12) ZIN - Zona Industrial Neta
- 13) PI - Precinto Industrial
- 14) ZUE - Zona de Urbanización Especial
- 15) ZPP – DUE - Zona para Planes Particularizados – Distritos de Urbanización Especial
- 16) ZPHS - Zona de Promoción del Hábitat Social
- 17) ZDUP - Zona de Distrito Urbanización Parque
- 18) DUP - Distritos de Urbanización Prioritaria
- 19) DUI - Distrito de Urbanización Integral

B. Área Complementaria:

- 20) Rma - Residencial Extraurbana de Baja Densidad o Máxima
- 21) Rma 2 - Residencial Extraurbana de Baja Densidad o Máxima 2
- 22) ZRPP - Zona de Reserva para Planes Particularizados
- 23) Ru - Zona Rural apta Clubes de Campo

C. Zonas comunes a las Áreas:

- 24) ZRe - Zona de Reserva para Ensanche Urbano
- 25) ZRi - Zona de Ribera
- 26) C_{i1} - Zonas de Bandas
- 27) C_{i3} - Zonas de Vías
- 28) UE - Zonas de Usos Específicos

1.2 Del carácter de estas normas:

El Gobierno municipal desarrolla de forma indelegable una política continua de planeamiento y de gestión del ambiente urbano integrada a las políticas de desarrollo económico, social y cultural, que contemple su inserción en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Instrumenta, en concordancia, un proceso de ordenamiento territorial y ambiental

participativo, permanente y recursivo que permita la actualización normativa en el marco de los principios y objetivos contenidos en el Decreto Ley provincial 8912 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo, la Ley provincial 14.449 de Acceso Justo al Hábitat y los que a continuación se listan [Ordenanza 31/2019 – artículo 3º].

Estas normas apuntan, fundamentalmente, a definir los marcos de referencia generales, en materia de uso y ocupación del suelo, teniendo por consecuencia un carácter eminentemente orientador, de manera de encauzar convenientemente el desarrollo de la obra física promovida por la iniciativa privada comprendiendo asimismo los siguientes objetivos específicos:

- a) Evitar la ocupación del territorio que no presente condiciones adecuadas de saneamiento.
- b) Preservar las áreas de interés potencial en las que aun no es posible determinar su destino.
- c) Evitar el asentamiento de nuevos hechos físicos que pudieran provocar o agravar conflictos funcionales o ambientales.
- d) Deslindar las áreas de ocupación y uso mixto cuyo destino definitivo sólo podrá establecerse en función de definiciones de nivel regional.
- e) Deslindar las áreas prioritarias en lo referente a dotación de servicios públicos básicos.

1.3 De la definición de los términos utilizados en el presente anexo:

Delimitación de las zonas: Áreas para cada zona según el uso y ocupación del suelo existente o futuro, pudiendo estar delimitadas las mismas por: calles, avenidas, líneas de contrafrente de parcelas y/o su prolongación, prolongación de ejes de calles o avenidas, límites de parcelas y/o su prolongación, límites de parcelas o fracciones de terreno, hechos físicos sobresalientes, rutas, vías del ferrocarril, vías fluviales (arroyos, ríos, etc.), límites de partidos vecinos, etc.

Uso predominante: Actividad a desarrollar con las máximas posibilidades de superficie cubierta y número de unidades, y que contará con el estímulo de la acción oficial.

Uso complementario: Actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes.

Usos No Expresamente Codificados – NO SIGNIFICAN PROHIBIDOS: Éstos podrán ser autorizados por el área de competencia municipal mediante decisión fundada de la misma.

DISPOSICIONES GENERALES

Fraccionamiento de tierras: Asignación conveniente a cada zona del tipo de subdivisión de tierras, que debe regir para las mismas respecto a los bloques o macizos rodeados de calle, parcelamientos, ancho de calles y vías de comunicación; con sus dimensiones mínimas acordes al Decreto Ley 8912/77.

Se considerará subdivisión de tierras, en los términos del artículo 2º del Decreto Provincial 1549/83, a todo procedimiento tendiente al fraccionamiento de las mismas bajo cualesquiera de los regímenes de derecho real contemplados en el Código Civil y Comercial de la Nación [Ordenanza 31/2019 – artículo 4º].

Restricciones a la edificación: Comprende la ocupación máxima del suelo y la superficie cubierta máxima, que puede ser ocupada por edificación para cada parcela, alturas máximas de las mismas y además, los retiros mínimos obligatorios de los edificios con respecto a las líneas municipales y a los ejes divisorios de los predios vecinos, ya sean determinados por las dimensiones y porcentajes establecidos y/o por la aplicación de fórmulas para la creación del patio de manzana y/o fondo de parcela, todo ello especificado en este Código según la zona de que se trate.

Comprende igualmente las restricciones existentes o que se impusieron para la futura prolongación o ensanche de ejes de calles con el fin de consolidación de la trama urbana conforme lo previsto en el artículo 1.3.4 "Del ancho de las calles" del presente Capítulo [Ordenanza 31/2019 – artículo 5º].

Servicios públicos prioritarios: Aquel sin el cual resulta imposible el normal funcionamiento de la zona y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada desde la esfera oficial.

Definición de la Sub-área Urbanizada y Sub-área Semiurbanizada: Se entiende por Sub-área Urbanizada aquella que recibirá con carácter prioritario la acción municipal en la cobertura de Servicios. La Sub-área Semiurbanizada corresponde a una segunda instancia tendiente a extender los efectos de lo enunciado anteriormente.

Cuando un sector del territorio correspondiente a la Sub-área Semiurbanizada sea dotado, oficial o privadamente, con los servicios esenciales completos o fundamentalmente provisión de agua y tratamiento de líquidos servidos, le será de aplicación al mismo los indicadores urbanísticos de las Sub-área Urbanizada.

En caso de que se materialice el uso previsto en la normativa de ordenamiento urbano y territorial en una parcela inscripta en el Área Urbana – Subárea Urbanizada o Semiurbanizada y la misma no cuente con la provisión de los servicios públicos prioritarios

previstos, será de aplicación lo normado por el artículo 37º del Decreto Ley provincial 8912 y su correspondiente reglamentación en Decreto provincial 1549/83 [Ordenanza 31/2019 – artículo 6º].

1.3.1 Del fondo libre obligatorio:

Aplicable para las zonas de: Microcentro (Mi1 y Mi2), Macrocentro (Ma), Comercial (C1 y C2), y Residencial Mixta o Mínima (Rmi), el mismo será del 40%.

Se considerarán dos alternativas para su localización:

- 1) cuando el FOT se agote en un solo volumen edificable coincidente con las zonas de altura libre:
 - a) 40% libre al fondo, de los cuales el 30% deberá inscribirse en una figura rectificada.
 - b) 30% libre al fondo, de los cuales el 25% deberá inscribirse en una figura rectificada; y 10% libre al frente, de los cuales el 8% deberá inscribirse en una figura rectificada.

- 2) cuando se origine más de un volumen edificable hasta agotar el FOT, por exigencia de una altura limitada. 20% libre al fondo y 20% libre entre volúmenes.

Lo previsto en este inciso será extensible a los proyectos de Viviendas Mancomunadas (Ordenanza 237/87), cuando se origine más de un volumen edificable hasta agotar el FOT y existiendo altura limitada [Ordenanza 31/2019 – artículo 7º].

- 3) Las variables de implantación de las superficies libres obligatorias consignadas son de aplicación en parcelas medias de manzanas entre ejes medianeros. Fuera de lo previsto para parcelas en situación de esquina, en los casos de proyectos que se inscriban en parcelas con más de un frente o se inscriban en manzanas completas, se conjugarán dichas implantaciones con lo previsto en el artículo 48º del Decreto Ley provincial 8912 con el fin de garantizar el centro de manzana libre de edificación; para su determinación deberá sustanciarse previamente la intervención de la Dirección de Planeamiento prevista en la Ordenanza 619/1982 y su reglamentación [Ordenanza 31/2019 – artículo 8º].

Nota: tanto en 1) como en 2) las superficies libres indicadas no significa que deban inscribirse en figuras geométricas rectificadas.

DISPOSICIONES GENERALES

1.3.2 De los cercos y de las veredas:

Son de aplicación todas las disposiciones vigentes que no se opongan al presente Código.

1.3.3 Del fraccionamiento de las tierras:

Las subdivisiones posteriores a la vigencia del Decreto Ley 8912/77, deberán ordenarse dentro de los estándares indicados por la presente norma para cada una de las zonas.

Las subdivisiones de tierras protocolizadas anteriormente a la vigencia del Decreto Ley 8912/77, fehacientemente acreditadas por la Oficina de Catastro Municipal, serán asimiladas en cuanto a la aplicación de sus indicadores a las zonas actuales en las cuales exista coincidencia con la superficie y lado mínimo.

1.3.4 Del ancho de las calles:

El diseño de la trama circulatoria tendrá como objetivo la vinculación e integración de los espacios parcelarios y verdes o libres públicos, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte. Su trazado tendrá en cuenta la interrelación con áreas y zonas adyacentes, diferenciando la circulación vehicular de la peatonal. El sistema permitirá el tránsito vehicular diferenciado, estableciendo dimensiones según densidades y usos urbanos previstos, de acuerdo a los criterios del cálculo más apropiados [Ordenanza 31/2019 – artículo 9°].

El ancho mínimo de las calles para todas las Zonas del Partido es de quince (15) metros, salvo previsto en contrario por Ordenanza específica. Tal ancho se corresponderá con las calles secundarias o de servicio, conforme lo previsto en el artículo 12° del Decreto Ley provincial 8.912 y su reglamentación en Decreto provincial 1.549/83. Con arreglo a lo previsto en ése y en la Ley Orgánica de las Municipalidades, una Ordenanza específica reglamentará el trazado, apertura, rectificación, construcción, jerarquización y conservación de calles, caminos, puentes, túneles, plazas y paseos públicos y las delineaciones y niveles en las situaciones no comprendidas en la competencia provincial, pudiendo establecer mecanismos específicos para su consecución [Ordenanza 31/2019 – artículo 9°].

Es de interés municipal la consolidación de la trama urbana del Municipio, con el fin de garantizar la integración sociourbana del territorio y evitar su fragmentación territorial. Por tanto, queda prohibido el cerramiento total o parcial de los espacios circulatorios del Partido, salvo las guardas provisionales otorgadas fehacientemente por el Gobierno Municipal sobre cesiones parciales e incompletas de espacios circulatorios realizadas a partir de

operaciones de subdivisión del suelo o materialización del uso previsto en la norma, las cuales subsistirán hasta tanto se opere el completamiento del ancho vial completo entre intersecciones consecutivas. Los cerramientos que actualmente se encuentran vigentes por merced de ordenanzas, decretos o resoluciones municipales, dado su carácter provisorio y precario, caducarán y cesarán en oportunidad que el Gobierno Municipal así lo determine sobre decisión fundada. Hasta tanto se opere tal caducidad, los predios comprendidos en dichos cerramientos sólo podrán acoger una vivienda unifamiliar por parcela con los indicadores asignados a la Zona en que se inscriban y exclusión de los asignados a las Zonas de Vías y de Bandas [Ordenanza 31/2019 – artículo 9°].

Asimismo, en toda modificación parcelaria o constructiva y, en general, en todo trámite municipal sobre bienes inmuebles afectados por la prolongación, apertura o ensanche de espacios circulatorios, se deberán tomar las previsiones del caso, de manera de lograr su cesión efectiva y libramiento al uso público e impedir toda circunstancia que pueda condicionar ese fin. En los casos de situaciones físicamente insalvables en lo inmediato, se deberán prever su forma de resolución futura mediante acto de la Autoridad Municipal y la materialización de su cesión y liberación al uso público a simple requisito de ésta [Ordenanza 31/2019 – artículo 9°].

A los fines de la conformación de las manzanas urbanas del Partido, las mismas no podrán tener menos de 50m de lado mínimo sobre calle secundaria y 150m de lado mínimo sobre calle principal. Asimismo, no podrán exceder 150m de lado máximo, con una tolerancia en más de 10% si por razones de trazado de los ejes de calles contiguas o por accidentes naturales y permanentes del terreno no pudiera crearse una manzana urbana nueva. En todos los casos se deberá privilegiar la continuidad de las calles del entorno con el fin de evitar quiebres o desplazamientos de los ejes de las arterias que configuren resoluciones urbanas inconvenientes desde el punto de vista vial [Ordenanza 31/2019 – artículo 9°].

No obstante el ancho mínimo de las calles fijado para las distintas zonas en particular, la Municipalidad podrá exigir anchos mayores dentro de las mismas, en aquellos casos en que sea necesario efectuar, por considerarlo conveniente y/o por razones de un mejor ordenamiento urbano de la circulación vehicular y de comunicación.

Para lo especificado en el apartado antecedente y en especial en la zona de vías C_{i3}, el área competente de la Municipalidad, fijará la correspondiente Línea Municipal.

DISPOSICIONES GENERALES

El retiro mínimo exigido en la zona de banda C₁, es a los efectos de dejar previstos futuros ensanches de VÍAS TRONCALES.

1.3.5 De las sanciones:

Los infractores a las disposiciones especificadas en el presente anexo, harán pasibles las sanciones por multas o demolición y/o clausura, según el caso de que se trate, conforme a lo que establezcan las reglamentaciones vigentes al respecto.

1.3.6 De los premios:

Según el Artículo 47° del Decreto Ley 8912/77, se establecen incrementos o premios sobre los valores máximos de FOT y Densidad para cada zona.

Será condición para su aplicación:

- Haberse cumplimentado la superficie libre obligatoria localizada como se indica para cada zona.
- Haberse cumplimentado el ancho y superficie mínima para fraccionamiento futuro.
- Haberse solicitados los mismos para una Obra Nueva.
- Las superficies afectadas a la obtención de premios por retiros lineales de frente y/o laterales no podrán computarse simultáneamente para la obtención del premio por menor FOS, debiendo optarse por uno u otro premio [Ordenanza 31/2019 – artículo 10°].

PREMIOS:

- ❖ Por ancho de parcela:

Nota: La medida inicial de la escala de premios se corresponde con el ancho mínimo de los fraccionamientos futuros para cada zona.

- Anchos superiores a 12,00m:

Desde 13,00m, hasta 14,00m	5%
Más de 14,00m, hasta 15,00m	10%
Más de 15,00m, hasta 16,00m	15%
Más de 16,00m, hasta 17,00m	20%
Más de 17,00m	25%
- Anchos superiores a 15,00m:

Desde 16,00m, hasta 17,00m	5%
Más de 17,00m, hasta 18,00m	10%
Más de 18,00m, hasta 19,00m	15%
Más de 19,00m, hasta 20,00m	20%
Más de 20,00m	25%
- Anchos superiores a 20,00m:

Desde 21,00m, hasta 22,00m	5%
Más de 22,00m, hasta 23,00m	10%
Más de 23,00m, hasta 24,00m	15%
Más de 24,00m, hasta 25,00m	20%
Más de 25,00m	25%

Nota:

Artículo 47° Decreto Reglamentario 1549/83 del DL 8912/77:

"En lo referido al premio por ancho de parcela y cuando ésta estuviere ubicada en esquina se considerará ancho al lado de menor dimensión."

- ❖ Por separación de los ejes divisorios laterales:

4,00m, corresponden	10%
5,00m, corresponden	12%
6,00m, corresponden	14%
Más de 6,00m, corresponden	15%

Computables para cada eje, hasta un máximo de 15% cada uno.

- ❖ Por retiro de la línea establecida:

3% por cada metro, hasta un máximo de 15%.

- ❖ Por menos superficie del suelo ocupada:

Para terrenos con:

FOS máximo de 0,60; se premia con el 10% si el FOS es menor o igual a 0,50.

FOS máximo de 0,50; se premia con el 10% si el FOS es menor o igual a 0,40.

FOS máximo de 0,40; se premia con el 10% si el FOS es menor o igual a 0,30.

Se admitirá interpolación lineal entre los indicadores antedichos, no pudiendo ser nunca superior al 10%.

- ❖ Por espacio libre público:

Por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, 0,5% por cada metro, a partir de los diez metros (10m) y con un máximo de 10%.

Nota:

Inciso b) Artículo 8° del Decreto Ley 8912/77:

"Espacios verdes y libres públicos: Los sectores públicos (en los que predomine la vegetación y el paisaje), cuya función principal sea servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente."

- ❖ Por cesión para ensanche de vía de circulación:

Siempre que se realice mediante plano de mensura la cesión al uso público del espacio entre la antigua Línea Municipal y la nueva de una parcela para cumplimiento de los ensanches de calles previstas con un ancho mayor a los quince (15) metros en manzanas urbanas, macizos existentes y en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales –así como en los remanentes de chacras y quintas– que estén afectados al uso urbano o residencial

DISPOSICIONES GENERALES

extraurbano, la donación de éstos, sin variar la densidad media bruta prevista para el sector, será compensada mediante el incremento proporcional de la densidad neta y el F.O.T. máximos, hasta un máximo del 70% acumulado con otros premios pasibles de aplicarse. Asimismo, el proyecto que se emplazare en la parcela cedente podrá superar en un nivel más la altura máxima asignada a la Zona hasta agotar el F.O.T. [Ordenanza 31/2019 – artículo 11°].

1.3.7 De las cocheras:

1) Para viviendas colectivas:

En todos los casos, las unidades deberán computarse independientemente de las circulaciones reglamentarias que sirven a las mismas.

Corresponderá:

- Una unidad cada dos monoambientes, cuando dicha tipología no supere el 25% del total de unidades del proyecto.
- Superado el 25% de unidades de proyecto (con una tolerancia en más del 10%), cada monoambiente computará una cochera.
- Una unidad cada dos unidades vivienda de dos ambientes.
- Una unidad por cada unidad vivienda de dos dormitorios.
- Tres unidades por cada dos unidades vivienda de tres dormitorios.
En caso de número impar para éstas últimas se computará una unidad más.

2) Para viviendas mancomunadas:

Se computará una unidad cochera por unidad funcional de vivienda.

3) Para uso comercial:

- Por extensión del Artículo 41° del Decreto Ley 8912/77 para comercial y análogos se computará un habitante cada diez metros cuadrados de local y depósitos debiendo incluirse los espacios destinados a circulación y áreas comunes (núcleos de baños, office, y afines).
- En todos los casos la carga y descarga se realizará interna al predio.

4) Para edificios con destino exclusivo cocheras, diseñados y construidos a tal fin:

Se auspiciará para las zonas Microcentro 1, 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4; Macrocentro, y Comercial 1 y 2, la figura, computando las circulaciones reglamentarias al 50% para el FOT.

1.3.8 Del tratamiento de la superficie libre obligatoria:

- Deberá conservarse un mínimo de 50% de la misma como suelo absorbente.

1.3.9 De los alcances del Artículo 43° de Decreto Reglamentario 1549/83 del Decreto Ley 8912/77:

De los depósitos:

- No se computarán en el FOT cuando sean de uso común al edificio en su totalidad.
- Aquellos de uso exclusivo, como bauleras, sí se computarán en el FOT.

De la planta baja libre:

Defínase como planta libre la totalidad de la superficie del edificio con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable, debiendo:

- Circunscribir sus usos estrictamente al núcleo circulatorio y un área o sector para seguridad si lo hubiere, no debiendo constituir éste último una segunda portería. Si se incrementaran estos usos, la planta se computará en el FOT.
- No podrá ser objeto de estacionamiento.
- El porcentaje máximo cerrado para considerarla libre será igual al 35% de la planta.

De las terrazas:

- No computan los espacios a cielo abierto ni las salas de máquinas, lavaderos, depósitos de uso común y todo otro local que constituya una unidad complementaria no habitable.
- La unidad funcional destinada a portería computa en el FOT cuando se localice en ellas.
- No computan pérgolas o elementos de sujeción previstos en la estructura. Si se altera el concepto con cubiertas fijas, cualquiera sea el material elegido, se computará en el FOT.

De las cotas de nivel vereda:

- Se establece el equivalente a nivel de vereda la cota más 1,50m. (+1,50m=±0,00m)

De las cajas de escalera:

- Se computará una vez cada dos niveles, es decir un 50%.

DISPOSICIONES GENERALES

1.3.10 Requisitos previa aprobación de planos

Prevía aprobación de proyectos de Viviendas Colectivas en Altura, cuando las mismas superen las veinte unidades funcionales, la Dirección de Obras Particulares de la Secretaría de Obras Públicas deberá exigir:

- 1) Factibilidad de la empresa prestataria de los servicios de provisión de gas, certificando las especificaciones correspondientes al caudal de gas y presión de gas.
- 2) Factibilidad de la empresa prestataria de los servicios de provisión de electricidad, certificando las especificaciones correspondientes a la calidad del producto técnico suministrado y nivel de tensión.
- 3) Factibilidad de la empresa prestataria de los servicios de provisión de agua potable y desagües cloacales, certificando las especificaciones correspondientes a la presión de abastecimiento de agua potable y eliminación de inundaciones por desbordes de desagües cloacales.
- 4) En aquellos casos en que, circunstancialmente, alguno o todos los recaudos exigibles en los tres ítems que anteceden, no puedan ser cubiertos por las obras públicas correspondientes, las empresas prestatarias exigirán al emprendedor privado las obras alternativas que aseguren las prestaciones, cuyo sistema propuesto deberá ser fehacientemente certificado para cada uno de los casos presentados.
- 5) En todos los casos que el proyecto incluya natatorios y/o piscinas, aun aquellos inferiores a veinte unidades funcionales, serán exigibles las pautas del presente anexo en especial el detallado en el punto 3). Incluso se deberá contemplar la posibilidad de una perforación semi-surgente para la provisión de agua para natatorios.
- 6) Toda construcción inscripta en las zonas Microcentro, así como en la totalidad del Partido de San Miguel, deberán cumplir con las Normas de Seguridad en Edificios que se rigen por la Ley Nacional 19587/79.
- 7) Toda construcción en la altura que supere planta baja y tres niveles quedará sujeta a Normas de Conservación de construcciones, que por vía de Decreto reglamente el Departamento Ejecutivo, debiendo garantizar las susodichas los aspectos estructurales, de infraestructura y estéticos de los mismos.

1.3.11 De la preservación del patrimonio urbano [Ordenanza 31/2019 – artículo 12º]

Hasta tanto se sancione y promulgue una Ordenanza con el fin de regular y normar sobre la preservación del patrimonio arquitectónico, urbanístico, histórico, cultural y ambiental del Partido, que vele por la preservación, conservación, mantenimiento y difusión de los bienes muebles o inmuebles, monumentos, sitios o conjuntos, áreas o lugares de valor o significación cultural, histórica, arquitectónica o urbanística, documental, paisajista o ambiental del Partido de San Miguel, especialmente cuando sean representativos de una época, de grupos o sectores sociales, de sus costumbres o manifestaciones comunitarias y regionales, los inmuebles de propiedad pública o privada emplazados en cualquier parte del territorio del Partido, cuyos planos hayan sido registrados antes del 31 de diciembre de 1945 o, en su defecto, cuyo año de construcción asentado en la documentación catastral correspondiente sea anterior a dicha fecha, quedan sujetos a evaluación y consideración de las autoridades de aplicación y son susceptibles de ser declarados "de Interés Municipal".

El procedimiento de evaluación y consideración referido en el párrafo anterior, procederá en los siguientes casos:

- Requieran Permisos de Obra de acuerdo al apartado 2.1.1.1 del Código de Edificación.
- Requieran Aviso de Obra de acuerdo al apartado 2.1.1.2 del Código de Edificación.

Las declaraciones de bienes "de Interés Municipal" se realizará en cada caso, por disposición del Departamento Ejecutivo Municipal o del Honorable Concejo Deliberante, previo informe de las reparticiones competentes, según la materia.

A tal fin las reparticiones intervinientes, deberán evacuar los informes a que hace referencia el párrafo anterior, en un plazo no mayor a noventa (90) días.

1.4 De la Promoción del Hábitat Social [Ordenanza 31/2019 – artículo 13º]

1.4.1 Programa de Promoción del Hábitat y la Vivienda Social

Créase el Programa de Promoción de Hábitat y Vivienda Social, en el marco de lo provisto por la Ley provincial 14.449, y toda otra normativa concurrente y complementaria, cuyos fines programáticos se financiarán mediante una Contribución al Desarrollo Urbanístico establecido en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria, con calidad de fondos afectados con destino a la cuenta especial creada conforme lo indicado

DISPOSICIONES GENERALES

en la reglamentación vigente de la Ley provincial 14.449 y/o del Fondo Municipal de Tierras y Vivienda creado por Ordenanza 40/2010, o las que en el futuro la supliere.

El Programa deberá proveer, como mínimo, los mecanismos para la producción de suelo urbano, construcción y mejora de viviendas con destino social, provisión de infraestructura de servicios y de equipamiento comunitario, para aquellos asentamientos a regularizarse y urbanizarse, como así también a aquellos planes de viviendas ejecutados por el Estado Nacional, Provincial y/o Municipal, y privados cuando las circunstancias de emergencia habitacional así lo aconsejen. Las previsiones contenidas en el Decreto provincial 3736/1991 podrán aplicarse en forma supletoria a los contenidos en dicha Ley provincial.

El Programa de Promoción de Hábitat y Vivienda Social podrá impulsar medidas complementarias conforme a lo dispuesto en el artículo 8º de la Ley provincial N.º 14.449, que dispone:

- a) Proveer suelo urbanizable en centros urbanos con destino social.
- b) Desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos, mediante la construcción de conjuntos de viviendas o urbanísticos completos o de desarrollo progresivo que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes.
- c) Ejecutar proyectos de integración socio-urbanística de villas y asentamientos precarios.
- d) Impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas.
- e) Promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social.
- f) Ejecutar la construcción, ampliación y/o mejoramiento de servicios de infraestructura básicos, de equipamientos comunitarios y/o de espacios públicos recreativos.
- g) Asegurar, en coordinación con la Escribanía General de Gobierno, la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmuebles construidos con el fin de permitir el acceso al título de propiedad y su constitución como bien de familia.
- h) Atender la refuncionalización, rehabilitación y adecuación normativa de inmuebles fiscales aptos para finalidades de uso social y colectivo, en particular la provisión de suelo fiscal a los fines de su incorporación a los Programas de Interés Social creados por

el Poder Ejecutivo Nacional, Provincial y/o Municipal.

1.4.2 Registro Único de Demanda Habitacional

La oficina municipal que el Departamento Ejecutivo designe como Autoridad de Aplicación local será la responsable de crear, conservar y mantener actualizado un Registro Único de Demanda Habitacional conforme lo indicado por el artículo 6º de la Ley provincial nº 14.449, sus normas reglamentarias y complementarias.

1.4.3 Distritos de Urbanización Prioritaria (DUP)

El Gobierno Municipal podrá delimitar preventivamente "Distritos de Urbanización Prioritaria" dentro de las Zonas del Área Urbana con el fin de declarar en ellos la emergencia habitacional y ambiental, debida y fehacientemente justificada, para ser incorporados en operatorias de reconstrucción urbana y tener gestión preferencial en la asignación de recursos de nivel municipal, provincial y/o nacional, con el fin de su integración sociourbana progresiva a la Zona en que se inscriben y conforme a los indicadores urbanísticos previstos para la misma por el Código de Zonificación.

1.4.4 Zonas de Promoción del Hábitat Social (ZPHS)

Para el caso de planes y proyectos de reconstrucción e integración sociourbana de villas y asentamientos claramente delimitados, en los que se admitan parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios, estándares de espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario, superficie cubierta mínima por habitante y estacionamientos, inferiores a los establecidos por el Decreto Ley provincial 8912, cumplidos los recaudos establecidos en el Decreto provincial 3637/1991 y la Ley provincial 14.449 –o la que en el futuro las sucediere– deberán ser declarados por Ordenanza como "Zonas de Promoción del Hábitat Social" y podrán crearse en las mismas "Distritos de Urbanización Especial", en cuyo caso contarán con una norma específica de cada barrio. Dichas Zonas deberán contar con proyecto de reconstrucción aprobado y con la convalidación urbanística respectiva por parte de los Organismos Provinciales competentes, conforme a lo establecido por el Artículo 83º del Decreto-Ley 8912/77 (T.O.1987), para su incorporación al Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido.

Se deberá extremar el esfuerzo para que los proyectos alcancen los estándares y condicionamientos fijados por la mencionada legislación y serán exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que será fundamentada expresamente.

DISPOSICIONES GENERALES

1.4.5 Contribución al Desarrollo Urbanístico

Para la consecución de las medidas listadas en los incisos del artículo 1.4.1 y subsiguientes, se utilizarán los recursos provenientes de la Contribución al Desarrollo Urbanístico –los cuales quedan afectados con destino a la cuenta especial creada conforme lo indicado en la reglamentación vigente de la Ley provincial nº 14.449– y/o del Fondo Municipal de Tierras y Vivienda creado por Ordenanza 40/2010. Dicha Contribución estará determinada y su forma de cálculo establecida en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria sancionada por el Honorable Concejo Deliberante y promulgada por el Departamento Ejecutivo.

1.4.6 Declaración de parcelamiento y/o edificación obligatorios de inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada

El Gobierno Municipal, a través de sus planes y mediante ordenanzas específicas, podrá declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada, o de los remanentes de predios catastralmente rurales en Áreas Urbana y Complementaria según las siguientes definiciones:

a) Baldío: Todo inmueble en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.

b) Edificación derruida: Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.

c) Edificación paralizada: Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.

El propietario del inmueble sujeto a la declaración conforme lo establecido en el presente artículo deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas aplicables. A tales efectos podrán celebrarse convenios urbanísticos y/o conformarse consorcios urbanísticos de desarrollo.

Para tales casos, el Gobierno Municipal podrá delimitar y conformar "Distritos de Urbanización Integral" en el marco de lo previsto en el artículo 52º como "proyectos urbanísticos integrales", en cuyo caso, ninguno de dichos proyectos podrá superar los siguientes indicadores:

- FOS máximo: 0,6
- FOT máximo sin premios: 1,2
- Densidad Neta máxima sin premios: 300 hab/ha

- Fraccionamiento mínimo: 200m² de superficie mínima; 10m de ancho mínimo.
- La distribución de las superficies libres obligatorias, retiros lineales de frente, laterales y de fondo y altura serán determinados mediante informe técnico y decisión fundada de la Dirección de Planeamiento, teniendo presente el Área en que se inscriba y las características particulares del entorno urbano y ambiental inmediato.

Dichos Distritos deberán con la convalidación urbanística respectiva por parte de los Organismos Provinciales competentes, conforme a lo establecido por el Artículo 83º del Decreto-Ley 8912/77 (T.O.1987), para su incorporación al Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido. Los mismos quedarán sujetos a contar con la provisión y funcionamiento certificado de los servicios esenciales urbanos previstos para el Área Urbana según el artículo 62º del Decreto Ley provincial 8912 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo y a efectuar las cesiones prescriptas en el artículo 56º del mismo Decreto Ley conforme a la densidad potencial de proyecto que hubiera sido sustanciado con conformidad técnica positiva (factibilidad) por el Gobierno Municipal, o a la densidad potencial de la Zona en que se inscriba, la que fuere mayor. No podrán configurarse bajo estos parámetros barrios cerrados ni clubes de campo ni figuras similares.

En todos los casos, quedarán sujetos a efectuar el pago de la Contribución al Desarrollo Urbanístico conforme lo previsto por la Ley provincial 14.449 de Acceso Justo al Hábitat si el proyecto aprobado quedare inscripto en los hechos generadores previstos en dicha Ley y sujeto a lo previsto en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente.

En tales casos, la Contribución al Desarrollo Urbanístico podrá cumplirse mediante la provisión y oferta en mercado del equivalente económico en viviendas asequibles. Entiéndase por vivienda asequible a aquella vivienda a la que un grupo familiar, según los parámetros a definir por la Autoridad de Aplicación, pueda acceder destinando hasta el 30% de sus ingresos para afrontar el pago correspondiente y que, según la categoría de ingresos, podrán variar entre dos (2) y ocho (8) Salarios Mínimo Vital y Móvil.

2. De la Comisión Mixta Permanente

Con el fin de dar cumplimiento a lo indicado en el inciso f) del artículo 2º, Título I del Decreto Ley 8912/77, créase la Comisión Mixta Permanente encargada de la actualización de la presente norma, cuya reglamentación quedará a cargo del Departamento Ejecutivo.

DELIMITACIONES DE ZONAS

MICROCENTRO 1 – Mi1

Calle Intendente Juan Irigoien (4163) desde vías del ferrocarril ex-San Martín hasta calle Serrano (4156). Calle Serrano (4156) desde calle Intendente Juan Irigoien (4163) hasta calle San José (4115). Calle San José (4115) desde calle Serrano (4156) hasta vías del ferrocarril ex-San Martín. Vías del ferrocarril ex-San Martín desde calle San José (4115) hasta calle Intendente Juan Irigoien (4163).

MICROCENTRO 2.1 – Mi 2.1

Calle Cnel. Luis M. Argüero (4155) desde calle Serrano (4156) hasta calle Gral. Urquiza (4152). Calle Gral. Urquiza (4152) desde calle Cnel. Luis M. Argüero (4155) hasta calle Rodríguez Peña (4129). Calle Rodríguez Peña (4129) desde calle Gral. Urquiza (4152) hasta calle Serrano (4156). Calle Serrano (4156) desde Rodríguez Peña (4129) hasta calle Cnel. Luis M. Argüero (4155).

Calle San José (4115) desde la prolongación de la calle D. F. Sarmiento (4168) hasta calle Serrano (4156). Calle Serrano (4156) desde calle San José (4115) hasta calle J. J. Paso (4113). Calle J. J. Paso (4113) desde calle Serrano (4156) hasta su intersección con la prolongación de la calle D. F. Sarmiento (4168), y por esta última línea hasta su intersección con la calle San José (4115).

MICROCENTRO 2.2 – Mi 2.2

Calle Cnel. Luis M. Argüero (4155) desde calle Gral. Urquiza (4152) hasta calle San Lorenzo (4150). Calle San Lorenzo (4150) desde calle Cnel. Luis M. Argüero (4155) hasta calle Cjal. Tribulato (4145). Calle Cjal. Tribulato (4145) desde calle San Lorenzo (4150) hasta calle V. López (4142). Calle V. López (4142) desde calle Cjal. Tribulato (4145) hasta calle Belgrano (4137). Calle Belgrano (4137) desde calle V. López (4142) hasta la prolongación de la calle San Lorenzo (4150). Prolongación de la calle San Lorenzo (4150) desde calle Belgrano (4137) hasta calle Cnel. Charlone (4133). Calle San Lorenzo (4150) desde calle Cnel. Charlone (4133) hasta calle Rodríguez Peña (4129). Calle Rodríguez Peña (4129) desde calle San Lorenzo (4150) hasta calle Gral. Urquiza (4152). Calle Gral. Urquiza (4152) desde calle Rodríguez Peña (4129) hasta calle Cnel. Luis M. Argüero (4155).

Calle J. J. Paso (4113) desde la intersección con la prolongación de la calle D. F. Sarmiento (4168) hasta calle Serrano (4156). Calle Serrano (4156) desde calle J. J. Paso (4113) hasta calle C. Saavedra (4111). Calle C. Saavedra (4111) desde calle Serrano (4156) hasta calle Paunero (4164). Calle Paunero (4164) desde calle C. Saavedra (4111) hasta calle Haedo (4101). Calle Haedo (4101) desde calle Paunero (4164) hasta Av. Pres. J. D. Perón (4166). Av. Pres. J. D. Perón (4166) desde calle Haedo (4101) hasta calle J. B. Alberdi (4103). Calle J. B. Alberdi (4103) desde Av. Pres. J. D. Perón (4166) hasta calle D. F. Sarmiento (4168). Calle D. F. Sarmiento (4168) desde calle J. B. Alberdi (4103) hasta calle C. Saavedra (4111) en su intersección con la prolongación de la calle D. F. Sarmiento (4168), y por esta última línea hasta su intersección con la calle J. J. Paso (4113).

MICROCENTRO 2.3 – Mi 2.3

Calle Cnel. Luis M. Argüero (4155) desde calle San Lorenzo (4150) hasta calle Mendoza (4148). Calle Mendoza (4148) desde calle Cnel. Luis M. Argüero (4155) hasta calle España (4149). Calle España (4149) desde calle Mendoza (4148) hasta calle V. López (4142). Calle V. López (4142) desde calle España (4149) hasta calle Cjal. Tribulato (4145). Calle Cjal. Tribulato (4145) desde calle V. López (4142) hasta calle San Lorenzo (4150). Calle San Lorenzo (4150) desde calle Cjal. Tribulato (4145) hasta calle Cnel. Luis M. Argüero (4155).

Calle Belgrano (4137) desde su intersección con la prolongación de la calle San Lorenzo (4150) hasta calle V. López (4142). Calle V. López (4142) desde calle Belgrano (4137) hasta calle H. Binda (4135). Calle H. Binda (4135) desde calle V. López (4142) hasta calle C. H. Malnatti (4146). Calle C. H. Malnatti (4146) desde calle H. Binda (4135) hasta calle Rodríguez Peña (4129). Calle Rodríguez Peña (4129) desde calle C. H. Malnatti (4146) hasta calle San Lorenzo (4150). Calle San Lorenzo (4150) desde calle Rodríguez Peña (4129) hasta calle Cnel. Charlone (4133) en su intersección con la prolongación de la calle San Lorenzo (4150), y por ésta última línea hasta su intersección con la calle Belgrano (4137).

Calle C. Saavedra (4111) desde calle Paunero (4164) hasta calle Serrano (4156). Calle Serrano (4156) desde calle C. Saavedra (4111) hasta calle Azcuénaga (4105). Calle Azcuénaga (4105) desde calle Serrano (4156) hasta calle Mtro. Ángel D'Elía (4162). Calle Mtro. Ángel D'Elía (4162) desde calle Azcuénaga (4105) hasta calle Pardo (4091). Calle Pardo (4091) desde calle Mtro. Ángel D'Elía (4162) hasta Av. Pres. J. D. Perón (4166). Av. Pres. J. D. Perón (4166) desde calle Pardo (4091) hasta calle Haedo (4101). Calle Haedo (4101) desde Av. Pres. J. D. Perón (4166) hasta calle Paunero (4164). Calle Paunero (4164) desde calle Haedo (4101) hasta calle C. Saavedra (4111).

MICROCENTRO 2.4 – Mi 2.4

Calle Cnel. L. M. Argüero (4155) desde calle Mendoza (4148) hasta calle C. H. Malnatti (4146). Calle C. H. Malnatti (4146) desde Cnel. L. M. Argüero (4155) hasta calle J. A. Roca (4151). Calle J. A. Roca (4151) desde calle C. H. Malnatti (4146) hasta calle V. López (4142). Calle V. López (4142) desde calle J. A. Roca (4151) hasta calle España (4149). Calle España (4149) desde calle V. López (4142) hasta calle Mendoza (4148). Calle Mendoza (4148) desde calle España (4149) hasta calle Cnel. L. M. Argüero (4155).

Calle H. Binda (4135) desde calle C. H. Malnatti (4146) hasta calle V. López (4142). Calle V. López (4142) desde H. Binda (4135) hasta calle Cnel. Charlone (4133). Calle Cnel. Charlone (4133) desde calle V. López (4142) hasta calle San Luis (4144). Calle San Luis (4144) desde calle Cnel. Charlone (4133) hasta calle Rodríguez Peña (4129). Calle Rodríguez Peña (4129) desde calle San Luis (4144) hasta calle C. H. Malnatti (4146). Calle C. H.

DELIMITACIONES DE ZONAS

Malnatti (4146) desde calle Rodríguez Peña (4129) hasta calle H. Binda (4135).

Calle San José (4115) desde vías ferrocarril San Martín hasta prolongación calle D. F. Sarmiento (4168). Prolongación calle D. F. Sarmiento (4168) desde calle San José (4115) hasta calle C. Saavedra (4111). Calle D. F. Sarmiento (4168) desde calle C. Saavedra (4111) hasta calle J. B. Alberdi (4103). Calle J. B. Alberdi (4103) desde calle D. F. Sarmiento (4168) hasta Av. Pres. J.D. Perón (4166). Av. Pres. J.D. Perón (4166) desde calle J. B. Alberdi (4103) hasta calle Pardo (4091). Calle Pardo (4091) desde Av. Pres. J.D. Perón (4166) hasta vías ferrocarril San Martín. Vías ferrocarril San Martín desde calle Pardo (4091) hasta calle San José (4115).

Calle Azcuénaga (4105) desde calle Mtro. Ángel D'Elía (4162) hasta calle Serrano (4156). Calle Serrano (4156) desde calle Azcuénaga (4105) hasta calle Haedo (4101). Calle Haedo (4101) desde calle Serrano (4156) hasta calle Mtro. Ángel D'Elía (4162). Calle Mtro. Ángel D'Elía (4162) desde calle Haedo (4101) hasta calle Azcuénaga (4105).

MACROCENTRO – Ma

Por las líneas de fondo de los lotes frentistas a avenida Ricardo Balbín (4141) de las manzanas comprendidas entre dicha avenida y la calle Concejal Tribulato (4145), desde avenida Gaspar Campos (4196) hasta calle Zuviría (4184). Calle Zuviría (4184) desde la línea de fondo del lote en esquina de dicha calle y avenida Ricardo Balbín (4141) hasta calle Concejal Tribulato (4145). Calle Concejal Tribulato (4145) desde calle Zuviría (4184) hasta calle Monseñor Blois (4178). Calle Monseñor Blois (4178) desde calle Concejal Tribulato (4145) hasta calle España (4149). Calle España (4149) desde calle Monseñor Blois (4178) hasta calle Coronel Manuel Fraga (4174) (paralela a vías del ferrocarril ex-Urquiza). Calle Coronel Manuel Fraga (4174) desde calle España (4149) hasta avenida Ricardo Balbín (4141). Avenida Ricardo Balbín (4141) desde calle Coronel Manuel Fraga (4174) hasta vías del ferrocarril ex-Urquiza. Vías del ferrocarril ex-Urquiza desde avenida Ricardo Balbín (4141) hasta calle Coronel Charlone (4133). Calle Martín Irigoyen (4172) desde calle Coronel Charlone (4133) hasta calle Italia (4131). Calle Italia (4131) desde calle Martín Irigoyen (4172) hasta calle Teniente General Farías (4178). Calle Teniente General Farías (4178) desde calle Italia (4131) hasta calle Coronel Charlone (4133). Calle Coronel Charlone (4133) desde calle Teniente Coronel Farías (4178) hasta calle José María Paz (4180). Calle José María Paz (4180) desde calle Coronel Charlone (4133) hasta calle Belgrano (4137). Calle Belgrano (4137) desde calle José María Paz (4180) hasta avenida Gaspar Campos (4196). Avenida Gaspar Campos (4196) desde calle Belgrano (4137) hasta la línea de fondo del lote frentista a avenida Ricardo Balbín (4141) de la manzana comprendida entre dicha avenida y la calle Concejal Tribulato (4145).

Calle Intendente Arricau (4195) y su continuación, calle Partido de General Sarmiento (4195) desde calle Domingo Faustino Sarmiento (4168) hasta calle Paunero (4164). Calle Paunero (4164) desde calle Partido de General Sarmiento (4168) hasta calle Callao (4189).

Prolongación de la calle Paunero (4164) y su continuación por pasaje Aristóteles (P463) desde calle Callao (4189) hasta avenida Primera Junta (4173). Calle Primera Junta (4173) desde pasaje Aristóteles (P463) hasta calle Maestro Angel D'Elía (4162). Calle Maestro Ángel D'Elía (4162) desde avenida Primera Junta (4173) hasta calle Intendente Juan Irigoin (4163). Calle Intendente Juan Irigoin (4163) desde calle Maestro Ángel D'Elía (4162) hasta calle Leandro N. Alem (4170). Calle Leandro N. Alem (4170) desde calle Intendente Juan Irigoin (4163) hasta avenida Primera Junta (4173). Avenida Primera Junta (4173) desde calle Leandro N. Alem (4170) hasta su intersección con la prolongación de la calle Domingo Faustino Sarmiento (4168). Prolongación de la calle Domingo Faustino Sarmiento (4168) desde avenida Primera Junta (4173) hasta calle Salerno (4179). Calle Domingo Faustino Sarmiento (4168) desde calle Salerno (4179) hasta calle Thomas Alva Edison (4181). Prolongación de la calle Domingo Faustino Sarmiento (4168) desde calle Thomas Alva Edison (4181) hasta calle Marconi (4191). Calle Domingo Faustino Sarmiento (4168) desde calle Marconi (4191) hasta calle Intendente Arricau (4195).

Calle San Miguel (4143) desde calle Vicente López (4142) hasta calle José María Rosa (4136). Calle José María Rosa (4136) desde calle San Miguel (4143) hasta calle Cjal. Tribulato (4145). Calle Cjal. Tribulato (4145) desde calle José María Rosa (4136) hasta avenida Presidente Arturo Illia (7008). Avenida Presidente Arturo Illia (7008) desde Cjal. Tribulato (4145) hasta calle Hércules Binda (4135). Calle Hércules Binda (4135) desde avenida Presidente Arturo Illia (7008) hasta calle José María Rosa (4136). Calle José María Rosa (4136) desde calle Hércules Binda (4135) hasta calle Belgrano (4137). Calle Belgrano (4137) desde calle José María Rosa (4136) hasta calle Vicente López (4142). Calle Vicente López (4142) desde calle Belgrano (4137) hasta calle San Miguel (4143).

COMERCIAL – C1

Avenida San Martín (3057) desde vías del ferrocarril ex-San Martín hasta calle Chubut (3160). Calle Chubut (3160) desde avenida San Martín (3057) hasta calle Moine (3051). Calle Moine (3051) desde calle Chubut (3160) hasta avenida Presidente Arturo Illia (7008). Avenida Presidente Arturo Illia (7008) desde calle Moine (3051) hasta calle Francisco Bourel (3037). Calle Francisco Bourel (3037) desde avenida Presidente Arturo Illia (7008) hasta calle Chubut (3160). Prolongación de la calle Francisco Bourel (3037) desde calle Chubut (3160) hasta su intersección con la prolongación de la calle Alberto Piñero (3164), y por ésta línea hasta avenida Senador Morón (3039). Avenida Senador Morón (3039) desde calle Alberto Piñero (3164) hasta vías del ferrocarril ex-San Martín. Vías del ferrocarril ex-San Martín desde avenida Senador Morón (3039) hasta avenida San Martín (3057).

COMERCIAL – C2

Calle España (4149) desde calle L. G. Salguero (4262) hasta calle El Zonda (4252). Calle El Zonda (4252) desde calle España (4149) hasta calle Belgrano (4137). Calle Belgrano (4137) desde calle El Zonda (4252) hasta calle

DELIMITACIONES DE ZONAS

L. G. Salguero (4262). Calle L. G. Salguero (4262) desde calle Belgrano (4137) hasta calle España (4149).

COMERCIAL – C3 **[Ordenanza 45/2017 – artículo 3°]**

Avenida (3250) Sin Nombre prolongación de la avenida (4250) Intendente José Remigio López, desde su intersección con la avenida (3057) San Martín empalme con la calle (3053) La Plata hasta su encuentro con la intersección entre las calles (3238) Ingeniero Carlos Chapeaurouge y (3041) Mayor Irusta; calle (3041) Mayor Irusta, desde calle (3238) Ingeniero Carlos Chapeaurouge hasta su intersección con una línea teórica hipotética perpendicular a la calle (3041) Mayor Irusta distante cuatrocientos metros (400m) desde la calle (3238) Ingeniero Carlos Chapeaurouge en dirección Suroeste; línea teórica hipotética perpendicular a la calle (3041) Mayor Irusta localizada cuatrocientos metros (400m) en dirección Suroeste desde la calle (3238) Ingeniero Carlos Chapeaurouge, desde la calle (3041) Mayor Irusta hasta avenida (3057) San Martín empalme con la calle (3053) La Plata; avenida (3057) San Martín empalme con la calle (3053) La Plata desde línea teórica hipotética perpendicular a la calle (3041) Mayor Irusta localizada cuatrocientos metros (400m) en dirección Suroeste desde la calle (3238) Ingeniero Carlos Chapeaurouge, hasta avenida (3250) Sin nombre prolongación de la avenida (4250) Intendente José Remigio López [Ordenanza 45/2017 – artículo 3°, inciso e)].

Línea teórica hipotética perpendicular a la calle (3041) Mayor Irusta localizada ciento treinta metros (130m) en dirección Noreste desde la calle (3256) Sebastián Gaboto, desde avenida (3057) San Martín empalme con la calle (3053) La Plata hasta calle (3041) Mayor Irusta; calle (3041) Mayor Irusta desde línea teórica hipotética perpendicular a la calle (3041) Mayor Irusta localizada ciento treinta metros (130m) en dirección Noreste desde la calle (3256) Sebastián Gaboto, hasta calle (3256) Sebastián Gaboto; calle (3256) Sebastián Gaboto, desde calle (3041) Mayor Irusta hasta avenida (3057) San Martín empalme calle (3053) La Plata; avenida (3057) San Martín empalme calle (3053) La Plata desde calle (3256) Sebastián Gaboto hasta línea teórica hipotética perpendicular a la calle (3041) Mayor Irusta localizada ciento treinta metros (130m) en dirección Noreste desde la calle (3256) Sebastián Gaboto [Ordenanza 45/2017 – artículo 3°, inciso g)]

RESIDENCIAL MIXTA O MÍNIMA - Rmi

Calle Tomás Guido (4215) desde calle Martín García (4286) hasta avenida Maestro Ferreyra (4256). Avenida Maestro Ferreyra (4256) desde calle Tomás Guido (4215) hasta calle Pedro de Mendoza (4211). Calle Pedro de Mendoza (4211) desde avenida Maestro Ferreyra (4256) hasta calle Defensa (4246). Calle Defensa (4246) desde calle Pedro de Mendoza (4211) hasta calle Intendente Arricau (4195). Calle Intendente Arricau (4195) desde calle Defensa (4246) hasta su encuentro con calle Pichincha (4238). Calle Pichincha (4238) desde calle Intendente Arricau (4195) hasta calle Intendente Arricau (4195) (quiebre en el trazado de la misma). Calle Intendente Arricau (4195) desde calle

Pichincha (4238) hasta avenida Gaspar Campos (4196). Avenida Gaspar Campos (4196) desde calle Intendente Arricau (4195) hasta calle Las Delicias (4185). Calle Las Delicias (4185) desde avenida Gaspar Campos (4196) hasta calle Zapiola (4192). Calle Zapiola (4192) desde calle Las Delicias (4185) hasta calle Intendente Arricau (4195). Calle Intendente Arricau (4195) desde calle Zapiola (4192) hasta calle Coronel Manuel Fraga (4174) (paralela a vías del ferrocarril ex-Urquiza). Calle Coronel Manuel Fraga (4174) desde calle Intendente Arricau (4195) hasta calle España (4149). Calle España (4149) desde calle Coronel Manuel Fraga (4174) hasta calle Monseñor Blois (4178). Calle Monseñor Blois (4178) desde calle España (4149) hasta calle Concejal Tribulato (4145). Calle Concejal Tribulato (4145) desde calle Monseñor Blois (4178) hasta calle Zuviría (4184). Calle Zuviría (4184) desde calle Concejal Tribulato (4145) hasta las líneas de fondo de los lotes frentistas a avenida Ricardo Balbín (4141) y por dichas líneas de fondo desde calle Zuviría (4184) hasta avenida Gaspar Campos (4196). Avenida Gaspar Campos (4196) desde la línea de fondo del lote frentista a avenida Ricardo Balbín (4141) y a avenida Gaspar Campos (4196), hasta calle Julio Argentino Roca (4151). Calle Julio Argentino Roca (4151) desde avenida Gaspar Campos (4196) hasta calle Zuviría (4184). Calle Zuviría (4184) desde calle Julio Argentino Roca (4151) hasta calle Intendente Juan Irigoien (4163). Calle Intendente Juan Irigoien (4163) desde calle Zuviría (4184) hasta calle Zuviría (4184) (quiebre en el trazado de la misma). Calle Zuviría (4184) desde calle Intendente Juan Irigoien (4163) hasta calle Las Malvinas (4167). Calle Las Malvinas (4167) desde calle Zuviría (4184) hasta calle Zuviría (4184) (quiebre en el trazado de la misma). Calle Zuviría (4184) desde calle Las Malvinas (4167) hasta avenida Primera Junta (4173). Avenida Primera Junta (4173) desde calle Zuviría (4184) hasta calle Granaderos A Caballo (4186). Calle Granaderos A Caballo (4186) desde avenida Primera Junta (4173) hasta avenida Primera Junta (4173) (quiebre en el trazado de la misma). Avenida Primera Junta (4173) desde calle Granaderos A Caballo (4186) hasta avenida Gaspar Campos (4196). Avenida Gaspar Campos (4196) desde avenida Primera Junta (4173) hasta calle Güemes (4157). Calle Güemes (4157) desde avenida Gaspar Campos (4196) hasta pasaje Rubén Darío (P422). Pasaje Rubén Darío (P422) desde calle Güemes (4157) continuando por calle Coronel Luís María Argüero (4155) hasta calle Monteagudo (4208). Calle Monteagudo (4208) desde calle Coronel Luís María Argüero (4155) hasta la intersección de su prolongación con la avenida Ricardo Balbín (4141). Avenida Ricardo Balbín (4141) desde su intersección con la prolongación de la calle Monteagudo (4208) hasta calle Pichincha (4238). Calle Pichincha (4238) desde avenida Ricardo Balbín (4141) hasta calle Sargento Cabral (4125). Calle Sargento Cabral (4125) desde calle Pichincha (4238) hasta calle Defensa (4246). Calle Defensa (4246) desde calle Sargento Cabral (4125) hasta calle Azcuénaga (4105). Calle Azcuénaga (4105) desde calle Defensa (4246) hasta calle Carlos María De Alvear (4230). Calle Carlos María De Alvear (4230) desde calle Azcuénaga (4105) calle Conesa (4117). Calle Conesa (4117) desde calle Carlos María De Alvear (4230) hasta calle Santa Ana (4216). Calle Santa Ana (4216) desde calle Conesa (4117) hasta calle San José (4115). Calle San José (4115) desde calle Santa Ana (4216) hasta calle Blasco

DELIMITACIONES DE ZONAS

Ibáñez (4210). Calle Blasco Ibáñez (4210) desde calle San José (4115) hasta calle Azcuénaga (4105). Calle Azcuénaga (4105) desde calle Blasco Ibáñez (4210) hasta calle Santa Ana (4216). Calle Santa Ana (4216) desde calle Azcuénaga (4105) hasta calle Juan Bautista Alberdi (4103). Calle Juan Bautista Alberdi (4103) desde calle Santa Ana (4216) hasta calle Pichincha (4238). Calle Pichincha (4238) desde calle Juan Bautista Alberdi (4103) hasta calle Pardo (4091). Calle Pardo (4091) desde calle Pichincha (4238) hasta calle Defensa (4246). Calle Defensa (4246) desde calle Pardo (4091) hasta Calle Pardo (4091) (quiebre en el trazado de la misma). Calle Pardo (4091) desde calle Defensa (4246) hasta avenida Maestro Ferreyra (4256) – Calle Sebastián Gaboto (3256), su continuación. Calle Sebastián Gaboto (3256) desde calle Pardo (4091) hasta calle Azopardo (3035). Calle Azopardo (3035) desde calle Sebastián Gaboto (3256) hasta calle Monte (3266). Calle Monte (3266) desde calle Azopardo (3035) hasta calle Paraguay (3031). Calle Paraguay (3031) desde calle Monte (3266) hasta diagonal Pascuala Cueto (D308). Diagonal Pascuala Cueto (D308) desde calle Paraguay (3031) hasta calle Brigadier Juan Manuel De Rosas (3274). Calle Brigadier Juan Manuel de Rosas (3274) desde diagonal Pascuala Cueto (D308) hasta calle Mayor Irusta (3041). Calle Mayor Irusta (3041) desde calle Brigadier Juan Manuel De Rosas (3274) hasta calle Luís Viale (3280). Calle Luís Viale (3280) y su prolongación, desde calle Mayor Irusta (3041) hasta el Río De La Reconquista, y por su margen izquierda, hasta el límite con el Partido de Moreno (Prolongación de la calle Martín García (4286)). Dicho límite desde la margen izquierda del Río De La Reconquista hasta calle Pardo (4091). Calle Martín García (4286) desde calle Pardo (4091) hasta calle Juan José Paso (4113). Calle Juan José Paso (4113) desde calle Martín García (4286) hasta calle Isabel La Católica (4274). Calle Isabel La Católica (4274) desde calle Juan José Paso (4113) hasta diagonal Pinzón (D410). Diagonal Pinzón (D410) desde calle Isabel La Católica (4274) hasta avenida Ricardo Balbín (4141). Avenida Ricardo Balbín (4141) desde diagonal Pinzón (D410) hasta calle Martín García (4286). Calle Martín García (4286) desde avenida Ricardo Balbín (4141) hasta calle Tomás Guido (4215).

NOTA: QUEDAN EXCLUÍDAS DE LA DELIMITACIÓN LAS SIGUIENTES ZONAS [Ordenanza 31/2019 – artículo 16º].

- **Zona Comercial 2 (C2):** Calle España (4149) desde calle L. G. Salguero (4262) hasta calle El Zonda (4252). Calle El Zonda (4252) desde calle España (4149) hasta calle Belgrano (4137). Calle Belgrano (4137) desde calle El Zonda (4252) hasta calle L. G. Salguero (4262). Calle L. G. Salguero (4262) hasta calle España (4149).
- **Ordenanza 06/03, convalidada por Decreto provincial 80/2010. Zona para Planes Particularizados – Distrito de Urbanización Especial – Barrio Cerrado “Altos de San José”** (Prefactibilidad otorgada – Factibilidad en trámite): Circunscripción II – Sección B – Fracción IV – Parcela 1.

- **Zona de Usos Específicos 1 (UE 1) “Orden San Ignacio de Loyola – Colegio Máximo de San José”:** Circunscripción II – Sección B - Fracción IV – Parcela 10.
- **Zona de Usos Específicos 7 (UE 7) “Ciudad Judicial”:** Prolongación de calle España (4149) en deslinde predial entre predios denominados actualmente como Circunscripción II – Sección B – Fracción IV – Parcela 1 y Circunscripción II – Sección B – Fracción IV – Parcela 10, desde prolongación de calle Julián Martel (4218) sobre deslinde predial entre los predios actualmente denominados Circunscripción II – Sección B – Fracción IV – Parcela 10 y Circunscripción II – Parcela Rural 23d, hasta límite con Zona de Usos Específicos 2 (UE 2) “Parque Observatorio San Miguel” en futuro deslinde predial por subdivisión del predio actualmente denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 23d. Límite con Zona de Usos Específicos 2 (UE 2) “Parque Observatorio San Miguel” en futuro deslinde predial por subdivisión del predio actualmente denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 23d, desde calle España (4149) hasta eje de prolongación de calle Los Andes (4147-1). Eje de prolongación de calle Los Andes (4147-1) desde futuro deslinde predial por subdivisión del predio actualmente denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 23d hasta prolongación de calle Santa Ana (4216). Calle Santa Ana (4216) desde eje de prolongación de la calle Los Andes (4147-1) hasta Ruta Provincial N.º 23 – Avenida Papa Francisco (4141-1). Ruta Provincial N.º 23 – Avenida Papa Francisco (4141-1) desde prolongación de calle Santa Ana (4216) hasta prolongación de calle Julián Martel (4218) sobre deslinde predial entre los predios actualmente denominados Circunscripción II – Sección B – Fracción IV – Parcela 10 y Circunscripción II – Parcela Rural 23d. Prolongación de calle Julián Martel (4218) sobre deslinde predial entre los predios actualmente denominados Circunscripción II – Sección B – Fracción IV – Parcela 10 y Circunscripción II – Parcela Rural 23d, desde Ruta Provincial N.º 23 – Avenida Papa Francisco (4141-1) hasta prolongación calle España (4149) en deslinde predial entre predios denominados actualmente como Circunscripción II – Sección B – Fracción IV – Parcela 1 y Circunscripción II – Sección B – Fracción IV – Parcela 10.
- **Zona de Usos Específicos 2 (UE 2) “Parque Observatorio San Miguel”:** Futura prolongación de la calle España (4149) desde límite con Zona de Usos Específicos 7 (UE 7) “Ciudad Judicial” en futuro deslinde predial por subdivisión del predio actualmente denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 23d, hasta prolongación de calle Santa Ana (4216). Prolongación de calle Santa Ana (4216) desde futura prolongación de calle España (4149) hasta eje de prolongación de la calle Los Andes (4147-1).

DELIMITACIONES DE ZONAS

Prolongación de calle Los Andes (4147-1) desde prolongación de calle Santa Ana (4216) hasta límite con Zona de Usos Específicos 7 (UE 7) "Ciudad Judicial" en futuro deslinde predial por subdivisión del predio actualmente denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 23d. Límite con Zona de Usos Específicos 7 (UE 7) "Ciudad Judicial" en futuro deslinde predial por subdivisión del predio actualmente denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 23d desde prolongación calle Los Andes (4147-1) hasta futura prolongación calle España (4149).

- **Zona para Planes Particularizados – Distrito de Urbanización Especial 2:** Deslinde predial entre los predios actuales denominados catastralmente como Circunscripción II – Sección B – Fracción IV – Parcela 1 y Circunscripción II – Parcela Rural 23d desde prolongación de calle España (4149) en actual deslinde entre aquellas dos con el predio denominado catastralmente como Circunscripción II – Sección B – Fracción IV – Parcela 10 (Zona de Usos Específicos 1 (UE 1) "Orden San Ignacio de Loyola – Colegio Máximo de San José", hasta prolongación de calle Santa Ana (4216). Prolongación de calle Santa Ana (4216), desde deslinde predial entre los predios actuales denominados catastralmente como Circunscripción II – Sección B – Fracción IV – Parcela 1 y Circunscripción II – Parcela Rural 23d, hasta calle J. A. Roca (4151). Calle J. A. Roca (4151) desde prolongación de calle Santa Ana (4216) hasta calle Padre J. A. Bussolini (4214). Padre J. A. Bussolini (4214) desde calle J. A. Roca (4151) hasta Ruta Provincial N.º 23 – Avenida Papa Francisco (4141-1). Ruta Provincial N.º 23 – Avenida Papa Francisco (4141-1) desde calle Padre J. A. Bussolini (4214) hasta prolongación calle Santa Ana (4216). Prolongación calle Santa Ana (4216) desde Ruta Provincial N.º 23 – Avenida Papa Francisco (4141-1) hasta prolongación calle España (4149). Prolongación calle España (4149) desde prolongación calle Santa Ana (4216) hasta deslinde predial entre los predios actuales denominados catastralmente como Circunscripción II – Sección B – Fracción IV – Parcela 1 y Circunscripción II – Sección B – Fracción IV – Parcela 10 (Zona de Usos Específicos 1 (UE 1) "Orden San Ignacio de Loyola – Colegio Máximo de San José".

Prolongación calle España (4149) desde calle Dr. Francisco J. Muñiz (4226) hasta calle Maestro Sarmiento (4224). Calle Maestro Sarmiento (4224) desde calle España (4149) hasta Ruta Provincial N.º 23 – Avenida Papa Francisco (4141-1). Ruta Provincial N.º 23 – Avenida Papa Francisco (4141-1) desde calle Maestro Sarmiento (4224) hasta calle Dr. Francisco J. Muñiz (4226). Calle Dr. Francisco J. Muñiz (4226) desde Ruta Provincial N.º 23 – Avenida Papa Francisco (4141-1) hasta prolongación calle España (4149).

- **Zona de Usos Específicos 3 (UE 3) – Seminario Vicentino:** Mitad de la Parcela Rural 21 de la Circunscripción II, comprendida entre la calle Dr. F. J. Muñiz (4226) y la prolongación de la calle Julián Martel (4218).

Calle Intendente Arricau (4195) desde calle Coronel Manuel Fraga (4174) hasta calle Domingo Faustino Sarmiento (4168). Prolongación de la calle Domingo Faustino Sarmiento (4168) desde calle Intendente Arricau (4195) hasta calle Thomas Alva Edison (4181). Calle Domingo Faustino Sarmiento (4168) desde calle Thomas Alva Edison (4181) hasta calle Salerno (4179) y la prolongación de la calle Domingo Faustino Sarmiento (4168) desde Salerno (4179) hasta avenida Primera Junta (4173), continuando por Primera Junta hasta calle Leandro N. Alem (4170) hasta calle Intendente Juan Irigoien (4163). Calle Intendente Juan Irigoien (4163) hasta calle Coronel Manuel Fraga (4174) (paralela a vías del ferrocarril ex-General San Martín) hasta calle Intendente Arricau (4195).

Calle Partido de General Sarmiento (4195), desde calle Paunero (4164) hasta avenida Presidente Arturo Illia (7008). Avenida Presidente Arturo Illia (7008) desde calle Partido de General Sarmiento (4195) hasta calle Cjal. Tribulato (4145). Calle Cjal. Tribulato (4145) desde avenida Presidente Arturo Illia (7008) hasta calle José María Rosa (4136). Calle José María Rosa (4136) desde calle Cjal. Tribulato (4145) hasta calle San Miguel (4143). Calle San Miguel (4143) desde calle José María Rosa (4136) hasta calle Vicente López (4142). Calle Vicente López (4142) desde calle San Miguel (4143) hasta calle Julio Argentino Roca (4151). Calle Julio Argentino Roca (4151) desde calle Vicente López (4142) hasta calle César Hugo Malnatti (4146). Calle César Hugo Malnatti (4146) desde calle Julio Argentino Roca (4151) hasta calle Coronel Luís María Argüero (4155). Calle Coronel Luís María Argüero (4155) desde calle César Hugo Malnatti (4146) hasta calle Serrano (4156). Calle Serrano (4156) desde calle Coronel Luís María Argüero (4155) hasta calle Intendente Juan Irigoien (4163). Calle Intendente Juan Irigoien (4163) desde calle Serrano (4156) hasta calle Maestro Ángel D'Elía (4162). Calle Maestro Ángel D'Elía (4162) desde calle Intendente Juan Irigoien (4163) hasta avenida Primera Junta (4173). Avenida Primera Junta (4173) desde calle Maestro Ángel D'Elía (4162) hasta Pasaje Aristóteles (P463). Prolongación del pasaje Aristóteles (P463) hasta calle Callao (4189) y su continuación por calle Paunero (4164) hasta calle Partido de General Sarmiento (4195).

NOTA: QUEDA EXCLUÍDA DE LA DELIMITACIÓN LA FRACCIÓN II DE LA SECCIÓN C DE LA CIRCUNSCRUPCIÓN I. (PRECINTO INDUSTRIAL), conservando el mismo el cuerpo dispositivo de la ordenanza N° 29/84, decreto municipal N° 0301/84.

Calle Belgrano (4137) desde avenida Gaspar Campos (4196) hasta calle José María Paz (4180). Calle José María Paz (4180) desde calle Belgrano (4137) hasta calle Coronel Charlone (4133). Calle Coronel Charlone (4133) desde calle José María Paz (4180) hasta calle Teniente General Farías (4178). Calle Teniente General Farías (4178) desde calle Coronel Charlone (4133) hasta calle Italia (4131). Calle Italia (4131) desde calle Teniente

DELIMITACIONES DE ZONAS

General Farías (4178) hasta vías del ferrocarril ex-San Martín. Vías del ferrocarril ex-San Martín desde calle Italia (4131) hasta calle Azcuénaga (4105). Calle Azcuénaga (4105) desde vías del ferrocarril ex-San Martín hasta la intersección de su prolongación, con la avenida Gaspar Campos (4196). Avenida Gaspar Campos (4196) desde su intersección con la prolongación de la calle Azcuénaga (4105) hasta calle Belgrano (4137).

Calle Belgrano (4137) desde calle Vicente López (4142) hasta calle José María Rosa (4136). Calle José María Rosa (4136) desde calle Belgrano (4137) hasta calle Hércules Binda (4135). Calle Hércules Binda (4135) desde calle José María Rosa (4136) hasta avenida Presidente Arturo Illia (7008). Avenida Presidente Arturo Illia (7008) desde calle Hércules Binda (4135) hasta calle Moine (3051). Calle Moine (3051) desde avenida Presidente Arturo Illia (7008) hasta calle Chubut (3160). Calle Chubut (3160) desde calle Moine (3051) hasta calle Pardo (4091). Calle Pardo (4091) desde calle Chubut (3160) hasta calle Maestro Ángel D'Elía (4162). Calle Maestro Ángel D'Elía (4162) desde calle Pardo (4091) hasta calle Haedo (4101). Calle Haedo (4101) desde calle Maestro Ángel D'Elía (4162) hasta calle Serrano (4156). Calle Serrano (4156) desde calle Haedo (4101) hasta calle Sargento Cabral (4125). Calle Sargento Cabral (4125) desde calle Serrano (4156) hasta calle San Luis (4144). Calle San Luis (4144) desde calle Sargento Cabral (4125) hasta calle Coronel Charlone (4133). Calle Coronel Charlone (4133) desde calle San Luis (4144) hasta calle Vicente López (4142). Calle Vicente López (4142) desde calle Charlone (4133) hasta calle Belgrano (4137).

Calle Francisco Bourel (3037) desde calle Chubut (3160) hasta avenida Presidente Arturo Illia (7008). Avenida Presidente Arturo Illia (7008) desde calle Francisco Bourel (3037) hasta margen izquierda del Río de la Reconquista. Margen izquierda del Río de la Reconquista desde avenida Presidente Arturo Illia (7008) hasta calle Pampa (3042). Calle Pampa (3042) desde margen izquierda del Río de la Reconquista hasta calle Lebensohn (3025). Calle Lebensohn (3025) desde calle Pampa (3042) hasta calle Chubut (3160). Calle Chubut (3160) desde calle Lebensohn (3025) hasta calle Francisco Bourel (3037).

Calle Paraguay (3031) y su prolongación desde límite entre la fracción III de la sección N de la circunscripción II y la Parcela Rural 209c hasta calle Flaubert (3216). Calle Flaubert (3216) desde calle Paraguay (3031) hasta calle Tucumán (3033). Calle Tucumán (3033) desde calle Flaubert (3216) hasta avenida Gaspar Campos (4196). Avenida Gaspar Campos (4196) desde calle Tucumán (3033) hasta calle Córdoba (3029). Calle Córdoba (3029) desde avenida Gaspar Campos (4196) hasta vías del ferrocarril ex-San Martín. Vías del ferrocarril ex-San Martín desde calle Córdoba (3029) hasta calle Lebensohn (3025). Calle Lebensohn (3025) desde vías del ferrocarril ex-San Martín hasta vías del ferrocarril ex-Urquiza. Vías del ferrocarril ex-Urquiza desde calle Lebensohn (3025) hasta margen izquierda del Río de la Reconquista. Margen izquierda del Río de la Reconquista desde vías del ferrocarril ex-Urquiza hasta el eje divisor de predios de la parcela rural 266 con la fracción IV de la sección N de la circunscripción II. Por

dicho límite hasta el eje divisor de predios de la parcela rural 209c con la fracción III de la sección N de la circunscripción II, y por dicho límite hasta la calle Paraguay (3031).

NOTA: QUEDA EXCLUIDA DE LA DELIMITACIÓN LA FRACCIÓN IV DE LA SECCIÓN F DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN I (BARRIO CERRADO "BELLA VISTA CHICO" – FACTIBILIDAD OTORGADA Y PLAN PARTICULARIZADO – ORDENANZAS 22/2015 y 29/2019 – ZONAS DISTRITO URBANIZACIÓN PARQUE 1, 2 y 3).

RESIDENCIAL DE MEDIA - Rme

Avenida Papa Francisco (D411) desde calle Martín García (4286) hasta diagonal Pinzón (D410). Diagonal Pinzón (D410) desde avenida Papa Francisco (D411) hasta calle Isabel La Católica (4274). Calle Isabel La Católica (4274) desde diagonal Pinzón (D410) hasta calle Juan José Paso (4113). Calle Juan José Paso (4113) desde calle Isabel La Católica (4274) hasta calle Martín García (4286). Calle Martín García (4274) desde calle Juan José Paso (4113) hasta avenida Papa Francisco (D411).

Calle Sargento Cabral (4125) desde calle Defensa (4246) hasta calle Pichincha (4238). Calle Pichincha (4238) desde calle Sargento Cabral (4125) hasta calle Las Heras (4121). Calle Las Heras (4121) desde calle Pichincha (4238) hasta calle General Balcarce (4206). Calle General Balcarce (4206) desde calle Las Heras (4121) hasta calle Italia (4131). Calle Italia (4131) desde calle General Balcarce (4206) hasta calle General Balcarce (4206) (quiebre en el trazado de la misma). Calle General Balcarce (4206) desde calle Italia (4131) hasta avenida Ricardo Balbín (4141). Avenida Ricardo Balbín (4141) desde calle General Balcarce (4206) hasta calle Monteagudo (4208). Prolongación de la calle Monteagudo (4208) y su continuación física desde avenida Ricardo Balbín (4141) hasta calle Coronel Luís María Argüero (4155). Calle Coronel Luís María Argüero (4155) y su continuación por pasaje Rubén Darío (P422) desde calle Monteagudo (4208) hasta calle Güemes (4157). Calle Güemes (4157) desde pasaje Rubén Darío (P420) hasta avenida Gaspar Campos (4196). Avenida Gaspar Campos (4196) desde calle Güemes (4157) hasta avenida Primera Junta (4173). Avenida Primera Junta (4173) desde avenida Gaspar Campos (4196) hasta calle Granaderos A Caballo (4186). Calle Granaderos A Caballo (4186) desde avenida Primera Junta (4173) hasta avenida Primera Junta (4173) (quiebre en el trazado de la misma). Avenida Primera Junta (4173) desde calle Granaderos A Caballo (4186) hasta calle Zuviría (4184). Calle Zuviría (4184) desde calle Primera Junta (4173) hasta calle Las Malvinas (4167). Calle Las Malvinas (4167) desde calle Zuviría (4184) hasta calle Zuviría (4184) (quiebre en el trazado de la misma). Calle Zuviría (4184) desde calle Las Malvinas (4167) hasta calle Intendente Juan Irigoin (4163). Calle Intendente Juan Irigoin (4163) desde calle Zuviría (4184) hasta calle Zuviría (4184) (quiebre en el trazado de la misma). Calle Zuviría (4184) desde calle Intendente Juan Irigoin (4163) hasta calle Julio Argentino Roca (4151). Calle Julio Argentino Roca (4151) desde calle Zuviría (4184) hasta avenida Gaspar Campos (4196). Avenida Gaspar Campos (4196) desde calle Julio Argentino Roca (4151) hasta calle Azcuénaga

DELIMITACIONES DE ZONAS

(4105). Calle Azcuénaga (4105) desde avenida Gaspar Campos (4196) hasta calle Blasco Ibáñez (4210). Calle Blasco Ibáñez (4210) desde calle Azcuénaga (4105) hasta calle San José (4115). Calle San José (4115) desde calle Blasco Ibáñez (4210) hasta calle Santa Ana (4216). Calle Santa Ana (4216) desde calle San José (4115) hasta calle Conesa (4117). Calle Conesa (4117) desde calle Santa Ana (4216) hasta calle Carlos María De Alvear (4230). Calle Carlos María De Alvear (4230) desde calle Conesa (4117) hasta calle Azcuénaga (4105). Calle Azcuénaga (4105) desde calle Carlos María De Alvear (4230) hasta calle Defensa (4246). Calle Defensa (4246) desde calle Azcuénaga (4105) hasta calle Sargento Cabral (4125).

Calle Juan Bautista Alberdi (4103) desde calle Pichincha (4238) hasta calle Santa Ana (4216). Calle Santa Ana (4216) y su continuación G. Flaubert (3216) desde calle Juan Bautista Alberdi (4103) hasta calle Quirno (3071). Calle Quirno (3071) desde calle Santa Ana (4216) hasta calle Ingeniero Carlos De Chapeaurouge (3238). Calle Ingeniero Carlos De Chapeaurouge (3238) y su continuación, calle Pichincha (4238) desde calle Quirno (3071) hasta calle Juan Bautista Alberdi (4103).

Calle Azcuénaga (4105) desde la intersección de su prolongación con la avenida Gaspar Campos (4196) hasta la intersección de su prolongación con las vías del ferrocarril ex-San Martín. Vías del ferrocarril ex-San Martín desde su intersección con la prolongación de la calle Azcuénaga (4105) hasta calle Pardo (4091). Calle Pardo (4091) desde vías del ferrocarril ex-San Martín hasta calle Chubut (3160). Calle Chubut (3160) desde calle Pardo (4091) hasta avenida San Martín (3037). Avenida San Martín (3057) desde calle Chubut (3160) hasta vías del ferrocarril ex-San Martín. Vías del ferrocarril ex-San Martín desde avenida San Martín (3057) hasta calle Córdoba (3029). Calle Córdoba (3029) desde vías del ferrocarril ex-San Martín hasta avenida Gaspar Campos (4196). Avenida Gaspar Campos (4196) desde calle Córdoba (3029) hasta calle Tucumán (3033). Calle Tucumán (3033) desde avenida Gaspar Campos (4196) hasta calle Río Iguazú (3204). Calle Río Iguazú (3204) desde calle Tucumán (3033) hasta avenida Santa Fe (3075). Avenida Santa Fe (3075) desde calle Río Iguazú (3204) hasta avenida Gaspar Campos (4196). Avenida Gaspar Campos (4196) desde avenida Santa Fe (3075) hasta su intersección con la prolongación de la calle Azcuénaga (4105).

RESIDENCIAL EXTRAURBANA DE BAJA DENSIDAD – Rma

Avenida Ricardo Balbín (4141) desde calle Pichincha (4238) hasta calle General Balcarce (4206). Calle General Balcarce (4206) desde avenida Ricardo Balbín (4141) hasta calle Italia (4131). Calle Italia (4131) desde calle General Balcarce (4206) hasta calle General Balcarce (4206) (quiebre en el trazado de la misma). Calle General Balcarce (4206) desde calle Italia (4131) hasta calle Las Heras (4121). Calle Las Heras (4121) desde calle General Balcarce (4206) hasta calle Pichincha (4238). Calle Pichincha (4238) desde calle Las Heras (4121) hasta avenida Ricardo Balbín (4141).

Calle Azcuénaga (4105) desde calle Monteagudo (4208) hasta calle General Balcarce (4206). Calle General Balcarce (4206) desde calle Azcuénaga (4105) hasta calle J. B. Alberdi (4103). Calle J. B. Alberdi (4103) desde calle General Balcarce (4206) hasta avenida Gaspar Campos (4196) [Ordenanza 31/2019]. Avenida Gaspar Campos (4196) desde calle J. B. Alberdi (4103) hasta avenida Santa Fe (3075). Avenida Santa Fe (3075) desde avenida Gaspar Campos (4196) hasta calle Río Iguazú (3204). Calle Río Iguazú (3204) desde avenida Santa Fe (3075) hasta calle Tucumán (3033). Calle Tucumán (3033) desde calle Río Iguazú (3204) hasta calle Flaubert (3216). Calle Flaubert (3216) desde calle Tucumán (3033) hasta calle Paraguay (3031). Calle Paraguay (3031) desde calle Flaubert (3216) hasta calle Ingeniero Carlos De Chapeaurouge (3238). Calle Ingeniero Carlos De Chapeaurouge (3238) desde calle Paraguay (3031) hasta calle Mayor Irusta (3041) en su intersección con la calle (3238) Ing. Carlos de Chapeaurouge y calle (3246) Sin nombre prolongación de la calle (4246) Defensa. Calle (3246) Sin nombre prolongación de la calle (4246) Defensa desde calle Mayor Irusta (3041) en su intersección con la calle (3238) Ing. Carlos de Chapeaurouge hasta calle (4091) Pardo. [Ordenanza 45/2017]. Calle Pardo (4091) desde calle Defensa (4246) hasta calle Ingeniero Carlos De Chapeaurouge (3238). Calle Ingeniero Carlos De Chapeaurouge (3238) desde calle Pardo (4091) hasta calle Quirno (3071). Calle Quirno (3071) desde calle Ingeniero Carlos De Chapeaurouge (3238) hasta calle Flaubert (3216). Calle Flaubert (3216) desde calle Quirno (3071) hasta calle Pardo (4091). Calle Pardo (4091) desde calle Flaubert (3216) hasta calle Blasco Ibáñez (4210). Calle Blasco Ibáñez (4210) desde calle Pardo (4091) hasta calle J. B. Alberdi (4103). Calle J. B. Alberdi (4103) desde calle Blasco Ibáñez (4210) hasta calle Monteagudo (4208). Calle Monteagudo (4208) desde calle J. B. Alberdi (4103) hasta calle Azcuénaga (4105) [Ordenanza 31/2019].

NOTA: QUEDAN EXCLUÍDAS DE LA DELIMITACIÓN LAS PARCELAS RURALES 158t Y 158e (BARRIO CERRADO "LOS BERROS" – FACTIBILIDAD OTORGADA).

RESIDENCIAL EXTRAURBANA DE BAJA DENSIDAD 2 – Rma 2 [Ordenanza

Línea hipotética de deslinde predial paralela a una distancia de cuarenta metros (40m) de la calle (3246) Sin nombre prolongación de la calle (4246) Defensa, desde la línea poligonal hipotética de deslinde distante a no menos de veinticinco metros (25m) de la calle (4091) Pardo en el hito de encuentro, hasta la avenida (3075) Santa Fe; avenida (3075) Santa Fe, desde la línea hipotética de deslinde paralela a una distancia de cuarenta metros (40m) de la calle (3246) Sin nombre prolongación de la calle (4246) Defensa, hasta la calle (3256) Sebastián Gaboto; calle (3256) Sebastián Gaboto desde la avenida (3075) Santa Fe hasta un hito hipotético de deslinde distante a cien treinta metros (130m) de la calle (4091) Pardo; una línea poligonal hipotética de deslinde con la superficie destinada a la localización de cesiones de ley con destino a espacio

DELIMITACIONES DE ZONAS

verde libre y público y equipamiento sobre la calle (4091) Pardo, hasta su encuentro con la línea hipotética de deslinde paralela a una distancia de cuarenta metros (40m) de la calle (3246) Sin nombre prolongación de la calle (4246) Defensa, en un hito distante a veinticinco metros (25m) de la calle (4091) Pardo. [Ordenanza 45/2017 – artículo 3º, inciso c)].

Línea hipotética de deslinde predial paralela a una distancia de cuarenta metros (40m) de la calle (3246) Sin nombre prolongación de la calle (4246) Defensa, desde la avenida (3075) Santa Fe hasta la calle (3053) La Plata empalme de la avenida (3057) San Martín; calle (3053) La Plata empalme de la avenida (3057) San Martín, desde línea hipotética de deslinde predial paralela a una distancia de cuarenta metros (40m) de la calle (3246) Sin nombre prolongación de la calle (4246) Defensa, hasta el punto de intersección de la proyección de la línea hipotética poligonal de deslinde predial distante a cuarenta metros (40m) de la calle (3053) La Plata empalme de la avenida (3057) San Martín; línea hipotética poligonal de deslinde predial distante a cuarenta metros (40m) de la calle (3053) La Plata empalme de la avenida (3057) San Martín y a cuarenta metros (40m) de la calle (3256) Sebastián Gaboto, desde su punto de intersección con la calle (3053) La Plata empalme de la avenida (3057) San Martín hasta avenida (3075) Santa Fe; avenida (3075) Santa Fe desde su punto de intersección con la línea hipotética poligonal de deslinde predial distante a cuarenta metros (40m) de la calle (3256) Sebastián Gaboto hasta su intersección con línea hipotética de deslinde predial paralela a una distancia de cuarenta metros (40m) de la calle (3246) Sin nombre prolongación de la calle (4246) Defensa. [Ordenanza 45/2017 – artículo 3º, inciso d)]

ZONA INDUSTRIAL NETA – ZIN

Avenida Senador Morón (3039) desde vías del ferrocarril ex-San Martín hasta la prolongación de la calle Alberto Piñero (4164). Prolongación de la calle Alberto Piñero (4164) desde avenida Senador Morón (3039) hasta su intersección con la prolongación de la calle Francisco Bourel (3037), y por ésta línea hasta la calle Chubut (3160). Calle Chubut (3160) desde calle Francisco Bourel (3037) hasta calle Lebensohn (3025). Calle Lebensohn (3025) desde calle Chubut (3160) hasta calle Pampa (3042). Calle Pampa (3042) desde calle Lebensohn (3025) hasta margen izquierda del Río de la Reconquista. Margen izquierda del Río de la Reconquista desde calle Pampa (3042) hasta vías del ferrocarril ex-San Martín. Vías del ferrocarril ex-San Martín desde margen izquierda del Río de la Reconquista hasta avenida Senador Morón (3039).

ZONA DE RESERVA PARA PLANES PARTICULARIZADOS – ZRPP Guarnición Militar Campo de Mayo

Prolongación teórica de la avenida Libertador General San Martín (1002) entre la Ruta Provincial 23 hasta su encuentro con el Río de la Reconquista. Río de la Reconquista desde la prolongación virtual de la avenida Libertador General San Martín (1002) hasta su

encuentro con la Ruta Provincial 8 (o Vías del Ferrocarril Urquiza). Ruta Provincial 8 (o Vías del Ferrocarril Urquiza) desde el Río de la Reconquista hasta su encuentro con la Ruta Provincial 202. Ruta Provincial 202 desde su encuentro con la Ruta Provincial 8 (o Vías del Ferrocarril Urquiza) hasta su encuentro con la avenida Libertador General San Martín (1002) (límite con el Partido de Tigre).

Nota: Queda excluida de esta delimitación el polígono asignado a la **Zona de Usos Específicos 8 (UE 8) "Terminal de Transbordo Multimodal Estación General Lemos"**: Ruta Provincial N.º 202 – Avenida Gral. Juan Gregorio Lemos (7202) hasta deslinde con sector afectado al campo de deportes del Instituto de la Obra Social de las Fuerzas Armadas (IOSFA) (ex – IOSE). Deslinde con sector afectado al campo de deportes del Instituto de la Obra Social de las Fuerzas Armadas (IOSFA) (ex – IOSE), desde Ruta Provincial N.º 202 – Avenida Gral. Juan Gregorio Lemos (7202) hasta deslinde con "Barrio de Suboficiales Sargento Cabral". Deslinde con "Barrio de Suboficiales Sargento Cabral", desde Deslinde con sector afectado al campo de deportes del Instituto de la Obra Social de las Fuerzas Armadas (IOSFA) (ex – IOSE), hasta Ruta Provincial N.º 8 – Avenida Arturo U. Illia (7008). Ruta Provincial N.º 8 – Avenida Arturo U. Illia (7008) desde deslinde con "Barrio de Suboficiales Sargento Cabral" hasta Ruta Provincial N.º 202 – Avenida Gral. Juan Gregorio Lemos (7202) [Ordenanza 31/2019 – artículo 17º].

ZONA RURAL APTA CLUBES DE CAMPO – Ru

Diagonal Pascuala Cueto (D308) desde calle Brigadier Juan Manuel De Rosas (3274) hasta calle Paraguay (3031). Calle Paraguay (3031) desde Diagonal Pascuala Cueto (D308) hasta calle Monte (3266). Calle Monte (3266) desde calle Paraguay (3031) hasta calle Azopardo (3035). Calle Azopardo (3035) desde calle Monte (3266) hasta calle Sebastián Gaboto (3256). Calle Sebastián Gaboto (3256) desde calle Azopardo (3035) hasta calle Mayor Irusta (3041). Calle Mayor Irusta (3041) desde calle Sebastián Gaboto (3256) hasta calle Ingeniero Carlos De Chapeaurouge (3238). Calle Ingeniero Carlos De Chapeaurouge (3238) desde calle Mayor Irusta (3041) hasta calle Paraguay (3031). Eje divisor de predios de la parcela rural 209c como las fracciones III y IV de la sección N de la circunscripción II. Eje divisor de predios de la parcela rural 266 con la fracción IV y por esa línea hasta la margen izquierda de Río de la Reconquista; por ésta hasta calle Brigadier Juan Manuel de Rosas (3274).

ZONAS DE DISTRITO URBANIZACIÓN PARQUE 1, 2 y 3

[Ordenanza 22/2015 – Artículo 4º.- Delimitación de Zonas.] "...zonifíquese cada sector urbanizable del [Plan Particularizado] como "Zona de Distrito Urbanización Parque 1" al Sector "C", "Zona de Distrito Urbanización Parque 2" al Sector "B" y "Zona de Distrito Urbanización Parque 3" al Sector "A", de acuerdo al croquis que como Anexo I forma parte de [la Ordenanza 22/2015, modificado por Ordenanza 29/2019]".

DELIMITACIONES DE ZONAS

Nota: Ver Ordenanzas 22/2015 y 29/2019 del Plan Particularizado.

ZONA URBANIZACIÓN ESPECIAL – ZUE [Ordenanza 45/2017 – artículo 8°]

Línea teórica hipotética perpendicular a la calle (3041) Mayor Irusta localizada cuatrocientos metros (400m) en dirección Suroeste desde la calle (3238) Ingeniero Carlos Chapeaurouge, desde la avenida (3057) San Martín empalme de la calle (3053) La Plata hasta la calle (3041) Mayor Irusta; calle (3041) Mayor Irusta desde línea teórica hipotética perpendicular a la calle (3041) Mayor Irusta localizada cuatrocientos metros (400m) en dirección Suroeste desde la calle (3238) Ingeniero Carlos Chapeaurouge, hasta la línea teórica hipotética perpendicular a la calle (3041) Mayor Irusta localizada cuatrocientos metros (400m) en dirección Suroeste desde la calle (3238) Ingeniero Carlos Chapeaurouge hasta línea teórica hipotética perpendicular a la calle (3041) Mayor Irusta localizada ciento treinta metros (130m) en dirección Noreste desde la calle (3256) Sebastián Gaboto; línea teórica hipotética perpendicular a la calle (3041) Mayor Irusta localizada ciento treinta metros (130m) en dirección Noreste desde la calle (3256) Sebastián Gaboto, desde la calle (3041) Mayor Irusta hasta la avenida (3057) San Martín empalme con la calle (3053) La Plata; avenida (3057) San Martín empalme con la calle (3053) La Plata, desde línea teórica hipotética perpendicular a la calle (3041) Mayor Irusta localizada ciento treinta metros (130m) en dirección Noreste desde la calle (3256) Sebastián Gaboto hasta línea teórica hipotética perpendicular a la calle (3041) Mayor Irusta localizada cuatrocientos metros (400m) en dirección Suroeste desde la calle (3238) Ingeniero Carlos Chapeaurouge [Ordenanza 45/2017 – artículo 3°, inciso f), párrafo 1°].

Eje de deslinde predial distante a cuarenta metros (40m) de la línea municipal de la calle (3246) Defensa, desde la avenida (3057) San Martín empalme con la calle (3053) La Plata, hasta la calle (3238) Ingeniero Carlos Chapeaurouge; calle (3238) Ingeniero Carlos Chapeaurouge desde eje de deslinde predial distante a cuarenta metros (40m) de la línea municipal de la calle (3246) Defensa hasta calle (3041) Mayor Irusta; calle (3041) Mayor Irusta, desde calle (3238) Ingeniero Carlos Chapeaurouge hasta avenida (3250) Sin Nombre prolongación de la avenida (4250) Intendente José Remigio López; avenida (3250) Sin Nombre prolongación de la avenida (4250) Intendente José Remigio López, desde calle (3041) Mayor Irusta hasta avenida (3057) San Martín empalme con la calle (3053) La Plata; avenida (3057) San Martín empalme con la calle (3053) La Plata, desde avenida (3250) Sin Nombre prolongación de la avenida (4250) Intendente José Remigio López hasta eje de deslinde predial distante a cuarenta metros (40m) de la línea municipal de la calle (3246) Defensa [Ordenanza 45/2017 – artículo 3°, inciso f), párrafo 2°].

ZONA DE BANDA C_{i1}

La Banda designada C_{i1}, colindante con las vías troncales emplazadas en zonas de reducida ocupación del suelo,

estará destinada a Usos Complementarios de la Circulación Vehicular. Esta Banda tendrá un ancho de 100 m respecto a los bordes de la vía troncal y estará sujeta a las previsiones de la Ley Provincial N° 6312/60.

DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE BANDA C_{i1}

C_{i1} A (ex-D de la Ordenanza 448/79):

Ruta Provincial N° 8 (7008) y Ruta Provincial N° 201 (7008).

C_{i1} B (ex-F de la Ordenanza 448/79):

Ruta Provincial N° 23 (7202) desde el límite del partido con el vecino de Tigre hasta la Ruta Provincial N° 8 y Ruta Provincial N° 23 (4141) desde la Ruta Provincial N° 8 hasta el límite del partido con el vecino de Moreno.

C_{i1} C₁: Una faja de 100 metros desde la línea municipal hacia el interior para los terrenos frentistas a la avenida Gaspar Campos (4196) sobre vereda nordeste entre la margen izquierda del Río de la Reconquista y la diagonal Santa Clara (D316), a saber: Parcelas Rurales 4a, 4b, 5b, 5c, 5d y 6 de la Fracción IV, Sección F, Circunscripción I. Lotes frentistas a la avenida Gaspar Campos (4196) sobre vereda sudoeste entre la margen izquierda del Río de la Reconquista y calle Salta (3023).

C_{i1} C₂: Lotes frentistas sobre la avenida Gaspar Campos (4196) sobre vereda sudoeste entre diagonal Santa Clara (D316) y calle Salta (3023).

ZONA DE VIAS C_{i3}

Corresponde al ensanche del ancho entre líneas Municipales, de la red estudiada para el Partido, para un mejor ordenamiento urbano de la circulación vehicular, a fin de unir convenientemente centros y localidades importantes.

Calles C_{i3} de 25,00 m de ancho entre líneas municipales:

C_{i3} 1 (ex-2 Ordenanza 448/79):

Avenida San Martín (3057) desde avenida Gaspar Campos (4196) hasta límite con el Partido de Moreno.

Ver texto modificatorio en "Calles Plan Particularizado Ordenanza 45/2017".

C_{i3} 2 (ex-3 Ordenanza 448/79):

Avenida Santa Fe (3075) desde calle Florentino Ameghino (3192) hasta el límite con el Partido de Moreno.

Ver texto modificatorio en "Calles Plan Particularizado Ordenanza 45/2017".

DELIMITACIONES DE ZONAS

C₃ 3 (ex-4 Ordenanza 448/79):

Avenida Senador Morón (3039) desde avenida Teniente General Riccheri (3168) y su continuación por la calle Mayor Irusta (3041) hasta el límite con el Partido de Moreno.

C₃ 15 [Ordenanza 31/2019 – artículo 18°]:

Avenida Primera Junta (4173) desde calle Vicente López (4142) hasta calle Martín García (4286).

C₃ 18 [Ordenanza 31/2019 – artículo 18°]:

Avenida Gaspar Campos (4196) desde Diagonal Santa Clara (D316) hasta calle Intendente Arricau (4195-1).

Calles C₃ de 20,00 m de ancho entre líneas municipales:

C₃ 4 (ex-6 Ordenanza 448/79):

Calle Intendente Juan Irigoien (4163) desde Ruta Provincial N° 8 (7008), continuando por calle Pringles (4161) entre calle Dr. F. J. Muñiz (4226) y calle Pichincha (4238); regresando a calle Intendente Juan Irigoien (4163), desde calle Pichincha (4238) hasta calle Fray Justo Santa María de Oro (4264) y continuando por calle Marcos Sastre (4165) hasta el límite con el Partido de Moreno.

C₃ 5:

Calle Partido de General Sarmiento (4195) desde Ruta Provincial N° 8 (7008) hasta avenida Presidente Juan Domingo Perón (4166). Calle Intendente Arricau (4195) desde avenida Presidente Juan Domingo Perón (4166) hasta calle Pichincha (4238). Calle Intendente Arricau (4195) desde calle Pichincha (4238) hasta límite con el Partido de Moreno.

C₃ 6 (ex-8 Ordenanza 448/79):

Calle Pardo (4091) desde Ruta Provincial N° 8 (7008) hasta el límite con el Partido de Moreno.

Ver texto modificatorio en "Calles Plan Particularizado Ordenanza 45/2017".

C₃ 7 (ex-9 Ordenanza 448/79):

Avenida Teniente General Riccheri (3168) desde calle Pardo (4091) hasta avenida Senador Morón (3039).

C₃ 8 (ex-10 Ordenanza 448/79):

Calle Santa Ana (4216) y su continuación, calle Gustavo Flaubert (3216) desde avenida Ricardo Balbín (4141) (Ruta Provincial N° 23) hasta calle Jujuy (3017).

C₃ 8 Bis [Ordenanza 31/2019 – artículo 20°]:

Calle Blasco Ibáñez (4210) desde avenida Papa Francisco (4141-1) hasta calle Int. Arricau (4195-1).

C₃ 9 (ex-11 Ordenanza 448/79):

Calle Pichincha (4238) y su continuación, calle Ingeniero Carlos De Chapeaurouge (3238) desde

calle Intendente Arricau (4195) hasta calle Jujuy (3017).

El diseño de esta deberá contemplar la incorporación de un bulevar con destino a espacio verde libre y público afectado a contener la restricción por servidumbre del electroducto en el trayecto en el que éste acompaña su traza. Por tanto, el ancho final quedará determinado por dos espacios circulatorios para cada sentido de circulación (cuyos anchos sumados no podrán ser menores a 20m) más el bulevar central antedicho [Ordenanza 31/2019 – artículo 19°].

Ver texto modificatorio en "Calles Plan Particularizado Ordenanza 45/2017".

C₃ 10 (ex-12 Ordenanza 448/79):

Avenida Intendente José Remigio López desde calle Pedro de Mendoza (4211) y su futura prolongación desde Ruta Provincial N° 23 (4141) hasta el Río de la Reconquista.

Ver texto modificatorio en "Calles Plan Particularizado Ordenanza 45/2017".

C₃ 11 (ex-27 Ordenanza 448/79):

Calle Vicente López (4142) desde avenida Primera Junta (4173) hasta calle Intendente Juan Irigoien (4163).

C₃ 16 [Ordenanza 31/2019 – artículo 20°]:

Calle Azcuénaga (4105) desde avenida Gaspar Campos (4196) hasta calle Martín García (4286).

C₃ 17 [Ordenanza 31/2019 – artículo 20°]:

Calle Moisés Levensohn (3025) desde vías del F.C. Línea San Martín hasta calle Gustavo Flaubert (3216).

Calles Límites del Partido:

C₃ 12 (ex-30 Ordenanza 448/79):

Calle Tomás Guido (4215), ésta y su vinculación en calle Martín García (4286), ésta hasta calle Pardo (4091). La Línea Municipal será fijada a partir de los 12,50 m desde el eje de esta vía.

Calles Plan Particularizado Ordenanzas 22/2015 y 29/2019

Ancho de calles: Las calles no podrán ser inferiores a 15 metros de ancho, quedando los bulevares a definirse por encima de los 20 metros [Ordenanza 22/2015 – artículo 14°].

Calles Plan Particularizado Ordenanza 45/2017

C₃ 1 (ex-2 Ordenanza 448/79) Modificación de la Zona de vía C₃ 1 – avenida (3057) San Martín y empalme con calle (3053) La Plata:

DELIMITACIONES DE ZONAS

Modifíquese la Zona de Vía C₁₃ 1 para la avenida (3057) San Martín con su empalme con calle (3053) La Plata, ambas de 25m de ancho entre líneas municipales desde la calle (3238) Ingeniero Carlos Chapeaurouge hasta la calle (3256) Sebastián Gaboto. En el segmento entre la calle (3246) Sin nombre prolongación de la calle (4246) Defensa y la calle (3256) Sebastián Gaboto, sobre su frente Noroeste, dicha Zona tendrá un alcance de 40m de profundidad a contar desde las antedichas líneas municipales hacia el interior de las manzanas y/o macizos frentistas [Ordenanza 45/2017 – artículo 10°].

Avenida (3057) San Martín y su empalme a través de la calle (3053) La Plata, con un ancho mínimo total de veinticinco metros (25m) entre líneas municipales. La traza se desarrollará desde su intersección ortogonal con la calle (3238) Ingeniero Carlos Chapeaurouge en forma perpendicular durante cien metros (100m) como mínimo, punto a partir del cual girará en ángulo hasta su empalme con la traza de la calle (3053) La Plata; desde dicho empalme hasta su intersección ortogonal con la futura calle (3246) Sin nombre, prolongación de la calle (4246) Defensa; desde este punto, hasta una línea hipotética paralela a la calle (3041) Mayor Irusta distante a sesenta metros (60m) de la línea municipal resultante del ensanche de dicha arteria, la cual determinará la línea municipal suroeste de esta calle; desde dicho punto proseguirá paralela a la calle (3041) Mayor Irusta hasta un punto distante a doscientos metros (200m) de la línea municipal de la calle (3256) Sebastián Gaboto una vez operado el ensanche de la misma; desde dicho punto inflexionará hasta el punto de unión con su continuación perpendicular de la calle (3053) La Plata cruzando la antedicha calle (3256) Sebastián Gaboto en el Barrio Parque La Luz [Ordenanza 45/2017 – artículo 2°, inciso g)]

C₁₃ 2 (ex-3 Ordenanza 448/79):

Avenida (3075) Santa Fe, con un ancho mínimo total de cincuenta metros (50m) entre líneas municipales, desde la intersección de su prolongación perpendicular a través de vecinas Circunscripción II – Parcelas Rurales 210 y 211 y la futura calle (3246) Sin nombre, prolongación de la calle (4246) Defensa, hasta su encuentro con la calle (3256) Sebastián Gaboto en su intersección con la prolongación perpendicular de las calles (3071) Quirno y la prolongación recta de la diagonal (308) Pascuala Cueto [Ordenanza 45/2017 – artículo 2°, inciso f)]

C₁₃ 6 (ex-8 Ordenanza 448/79):

Desde su intersección con la calle (4246) Defensa hasta su intersección con la calle (3256) Sebastián Gaboto, con un ancho mínimo de treinta y cinco metros (35m) a contar desde la actual línea municipal de los predios frentistas calle de por medio [Ordenanza 45/2017 – artículo 2°, inciso a)].

C₁₃ 9 (ex-11 Ordenanza 448/79):

Calle (3238) Ingeniero Carlos Chapeaurouge, desde su intersección con la calle (4091) Pardo hasta su intersección con la calle (3041) Mayor Irusta, con el siguiente esquema de perfil: un espacio intervías de veintitrés metros cincuenta centímetros (23,5m) de ancho que contendrá las restricciones de servidumbre del electroducto sujeto a las Resoluciones ENRE n° 382/2015 y MOYSP n° 445/2008; dos espacios circulatorios de diez metros (10m) de ancho desde cada línea municipal a cada lado del espacio verde central hasta su encuentro con la línea municipal de los frentes parcelarios. Se tomará el eje de la servidumbre de electroducto como eje del perfil de la calle. Se tendrá por satisfecho el ancho de veinte metros (20m) exigido por el Código de Zonificación por la sumatoria de los espacios circulatorios de diez metros (10m) de ancho a cada lado del espacio verde central [Ordenanza 45/2017 – artículo 2°, inciso b)]

C₁₃ 10 (ex-12 Ordenanza 448/79):

Modifíquese la restricción por prolongación de la avenida (3250) Sin Nombre continuación de la avenida (4250) Intendente José Remigio López entre las calles (4091) Pardo y el río de la Reconquista y deróguese la aplicación de la Zona de Vía C₁₃ 10 anexa a la misma en dicho tramo. Determinéese que la prolongación del eje vial de la avenida objeto de este inciso podrá adoptar un trazado curvilíneo que partiendo de la esquina de la calle (4091) Pardo y avenida (4250) Int. José Remigio López, se proyecte hacia la intersección de las calles (3238) Ing. Carlos Chapeaurouge y (3041) Mayor Irusta [Ordenanza 45/2017 – artículo 2°, inciso h)]

C₁₃ 13 - Calle (3246) Sin nombre prolongación de la calle (4246) Defensa.

Créase la Zona de Vía C₁₃ 13 para la calle (3246) Sin nombre prolongación de la calle (4246) Defensa, de 25m de ancho entre líneas municipales. Dicha Zona tendrá un alcance de 40m de profundidad a contar desde las antedichas líneas municipales hacia el interior de las manzanas y/o macizos frentistas [Ordenanza 45/2017 – artículo 9°].

Futura calle (3246) Sin nombre, prolongación de la calle (4246) Defensa, desde su intersección con la calle (4091) Pardo hasta una distancia aproximada de 100m de la intersección de la calle (3238) Ingeniero Chapeaurouge con la calle (3041) Mayor Irusta, con un ancho mínimo total de veinticinco metros (25m) entre líneas municipales. La misma se desarrollará desde la primera intersección con la calle (4091) Pardo hasta el encuentro de la prolongación de la calle (3079) Montevideo en el vértice Oeste del deslinde con la Parcela Rural objeto de la presente [Ordenanza; Circ. II – Parcela Rural 209k;] con su vecina Circunscripción II - Parcela Rural 210; desde dicho punto hasta el vértice Sur del deslinde con su vecina

DELIMITACIONES DE ZONAS

Circunscripción II - Parcela Rural 213 en coincidencia con la prolongación de la calle (3067) Sourdeaux; desde dicho punto hasta la intersección ortogonal con la prolongación perpendicular de la calle (3059) Larrea; desde dicho punto la traza se desviará en ángulo a determinar en plano de mensura hasta su encuentro con la intersección de las calles (3238) Ingeniero Chapeaurouge y (3041) Mayor Irusta, guardando la intersección perpendicular con la prolongación de la avenida (3057) San Martín [Ordenanza 45/2017 – artículo 2º, inciso e)].

C₃ 14 Zona de vía C₃ 14 – Calle (3256) Sebastián

Gaboto:

Créase la Zona de Vía C₃ 14 para la calle (3256) Sebastián Gaboto, de 35m de ancho entre líneas municipales, entre las calles (4091) Pardo y (3041) Mayor Irusta. Dicha Zona tendrá un alcance de 40m de profundidad a contar desde las antedichas líneas municipales hacia el interior de las manzanas y/o macizos frentistas [Ordenanza 45/2017 – artículo 11º].

Calle (3256) Sebastián Gaboto, desde su intersección con la calle (4091) Pardo hasta su intersección con la calle (3041) Mayor Irusta, con un ancho mínimo total de treinta y cinco metros (35m) entre líneas municipales [Ordenanza 45/2017 – artículo 2º, inciso d)]

Ante la subdivisión de los Sectores determinados en el artículo 3º [de la Ordenanza 45/2017] en macizos de menores dimensiones, se deberá prever la materialización de calles públicas que conecten los mismos con su entorno inmediato atendiendo al tejido urbano preexistente [Ordenanza 45/2017 – artículo 2º, inciso i)]

Los espacios circulatorios de la trama interna de cada sector serán definidos conforme las exigencias del Código de Zonificación del Partido, las normas municipales y provinciales en la materia y los parámetros determinados para cada sector en los artículos subsiguientes [de la Ordenanza 45/2017 – artículo 4º].

Nota: Ver Ordenanza 45/2017 del Plan Particularizado.

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS – UE

UE1 [Ordenanza 31/2019 – artículo 21º]:

“Orden San Ignacio de Loyola – Colegio Máximo de San José”: Circunscripción II – Sección B - Fracción IV – Parcela 10.

UE2 [Ordenanza 31/2019 – artículo 21º]:

“Parque Observatorio San Miguel”: Futura prolongación de la calle España (4149) desde límite con Zona de Usos Específicos 7 (UE 7) “Ciudad Judicial” en futuro deslinde predial por subdivisión del predio actualmente denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 23d, hasta

prolongación de calle Santa Ana (4216). Prolongación de calle Santa Ana (4216) desde futura prolongación de calle España (4149) hasta eje de prolongación de la calle Los Andes (4147-1). Prolongación de calle Los Andes (4147-1) desde prolongación de calle Santa Ana (4216) hasta límite con Zona de Usos Específicos 7 (UE 7) “Ciudad Judicial” en futuro deslinde predial por subdivisión del predio actualmente denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 23d. Límite con Zona de Usos Específicos 7 (UE 7) “Ciudad Judicial” en futuro deslinde predial por subdivisión del predio actualmente denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 23d desde prolongación calle Los Andes (4147-1) hasta futura prolongación calle España (4149).

UE3:

Mitad de la Parcela Rural 21, comprendida entre la calle Dr. F. J. Muñiz (4226) y la prolongación de la calle Julián Martel (4218) – (SEMINARIO VICENTINO).

UE4:

Manzanas 146, 147, 166 y Fracción XIII de la sección H de la circunscripción I – (CEMENTERIO MUNICIPAL "SAN ANTONIO DE PADUA").

UE5:

Fracción III de la sección J de la circunscripción I – (PLAZA DE AGUAS – PLANTA DEPURADORA DE LIQUIDOS CLOACALES – AYSA).

UE6 [Ordenanza 31/2019 – artículo 21º]:

Cementerio Jardín Bella Vista: Calle Brigadier General Juan Manuel de Rosas (3274), desde calle Mayor Irusta (3041) hasta prolongación de la calle Córdoba (3029); prolongación de la calle Córdoba (3029) desde calle Brigadier General Juan Manuel de Rosas (3274) hasta calle Luis Viale (3280); calle Luis Viale (3280) desde prolongación de la calle Córdoba (3029) hasta calle Mayor Irusta (3041); calle Mayor Irusta (3041) desde calle Luis Viale (3080) hasta Brigadier General Juan Manuel de Rosas (3274). Producida la subdivisión del predio denominado catastralmente como Circunscripción II - Parcela 324d y la desafectación del uso específico del polígono delimitado por la prolongación de la calle Brigadier General Juan Manuel de Rosas (3274), Camino de la Ribera del Río de la Reconquista (s/n), calle Luis Viale (3280) y prolongación de la calle Córdoba (3029), la misma quedará zonificada como Zona de Reserva para Ensanche Urbano (ZRe) con superposición de la Zona de Ribera (ZRI).

UE 7 [Ordenanza 31/2019 – artículo 22º]:

“Ciudad Judicial”: Prolongación de calle España (4149) en deslinde predial entre predios denominados actualmente como Circunscripción II – Sección B – Fracción IV – Parcela 1 y Circunscripción II – Sección B – Fracción IV – Parcela 10, desde prolongación de calle Julián Marte (4218) sobre deslinde predial entre los predios actualmente denominados Circunscripción II – Sección B – Fracción IV – Parcela 10 y Circunscripción II – Parcela Rural 23d, hasta límite con Zona de Usos Específicos 2 (UE 2) “Parque Observatorio San Miguel” en futuro deslinde predial por subdivisión del predio actualmente denominado catastralmente como

DELIMITACIONES DE ZONAS

Circunscripción II – Parcela Rural 23d. Límite con Zona de Usos Específicos 2 (UE 2) “Parque Observatorio San Miguel” en futuro deslinde predial por subdivisión del predio actualmente denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 23d, desde calle España (4149) hasta eje de prolongación de calle Los Andes (4147-1). Eje de prolongación de calle Los Andes (4147-1) desde futuro deslinde predial por subdivisión del predio actualmente denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 23d hasta prolongación de calle Santa Ana (4216). Calle Santa Ana (4216) desde eje de prolongación de la calle Los Andes (4147-1) hasta Ruta Provincial N.º 23 – Avenida Papa Francisco (4141-1). Ruta Provincial N.º 23 – Avenida Papa Francisco (4141-1) desde prolongación de calle Santa Ana (4216) hasta prolongación de calle Julián Martel (4218) sobre deslinde predial entre los predios actualmente denominados Circunscripción II – Sección B – Fracción IV – Parcela 10 y Circunscripción II – Parcela Rural 23d. Prolongación de calle Julián Martel (4218) sobre deslinde predial entre los predios actualmente denominados Circunscripción II – Sección B – Fracción IV – Parcela 10 y Circunscripción II – Parcela Rural 23d, desde Ruta Provincial N.º 23 – Avenida Papa Francisco (4141-1) hasta prolongación calle España (4149) en deslinde predial entre predios denominados actualmente como Circunscripción II – Sección B – Fracción IV – Parcela 1 y Circunscripción II – Sección B – Fracción IV – Parcela 10.

UE 8 [Ordenanza 31/2019 – artículo 22º]:

“Terminal de Transbordo Multimodal Estación General Lemos”: Ruta Provincial N.º 202 – Avenida Gral. Juan Gregorio Lemos (7202) hasta deslinde con sector afectado al campo de deportes del Instituto de la Obra Social de las Fuerzas Armadas (IOSFA) (ex – IOSE). Deslinde con sector afectado al campo de deportes del Instituto de la Obra Social de las Fuerzas Armadas (IOSFA) (ex – IOSE), desde Ruta Provincial N.º 202 – Avenida Gral. Juan Gregorio Lemos (7202) hasta deslinde con “Barrio de Suboficiales Sargento Cabral”. Deslinde con “Barrio de Suboficiales Sargento Cabral”, desde Deslinde con sector afectado al campo de deportes del Instituto de la Obra Social de las Fuerzas Armadas (IOSFA) (ex – IOSE), hasta Ruta Provincial N.º 8 – Avenida Arturo U. Illia (7008). Ruta Provincial N.º 8 – Avenida Arturo U. Illia (7008) desde deslinde con “Barrio de Suboficiales Sargento Cabral” hasta Ruta Provincial N.º 202 – Avenida Gral. Juan Gregorio Lemos (7202).”

ZONA DE LA RIBERA, RÍO DE LA RECONQUISTA – ZRI

La zona delimitada por la línea interior de la Zona de Recuperación (Rc) indicada en la Ordenanza 448/79 y la actual línea de la ribera resultante de los trabajos de la UNIREC, delimitarán una zona que acrecentará la zonificación inmediata adyacente a los territorios o a los predios de origen, los cuales le otorgarán sus propios usos e indicadores urbanísticos. Cada dominio integrante de la Zona de la Ribera mantendrá su caracterización como Zona de Recuperación hasta tanto su titular acredite los cambios necesarios en materia de servicios esenciales y aptitud técnica del predio.

MICROCENTRO 1 y 2 - Mi 1 y Mi 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4

USO PREDOMINANTE

Institucional:

- Servicios Generales:
 - Gobierno y Administración: Oficinas Nacionales, Provinciales y Municipales. Oficinas Privadas.
 - Seguridad y Defensa.
 - Comunicaciones.
- Finanzas.
- Sanidad.
- Educación.
- Social y Cultural.
- Culto.
- Oficinas en General.

Comercial:

- Comercio Minorista:
 - Alimentación.
 - Comercio en General.
- Servicios Comerciales.

USO COMPLEMENTARIO

- Vivienda Colectiva.
- Talleres de Reparaciones Manuales
- Garage y Estacionamiento.

MACROCENTRO – Ma

USO PREDOMINANTE

- Servicios Generales:
 - Seguridad y Defensa.
 - Comunicaciones.
- Finanzas.
- Sanidad.
- Educación.
- Social y Cultural.
- Oficinas en General.
- Comercios.
- Servicios Comerciales.

USO COMPLEMENTARIO

- Vivienda Colectiva.
- Garage y Estacionamiento.
- Culto.
- Talleres.

COMERCIAL – C1 y C2

USO PREDOMINANTE

- Comercial

USO COMPLEMENTARIO

- Servicios Generales.
- Comunicaciones.

- Culto.
- Garage y Estacionamiento.
- Ameneidades.
- Vivienda Unifamiliar.
- Talleres.

COMERCIAL – C3

[Ordenanza 45/2017 – artículo 7°]

USO PREDOMINANTE

- Comercio minorista.

USO COMPLEMENTARIO

- Vivienda multifamiliar y oficinas.

RESIDENCIAL MIXTA O MÍNIMA - Rmi

USO PREDOMINANTE

- Residencia; Vivienda Unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO

- Servicios Generales:
 - Seguridad y Defensa.
- Comunicaciones.
- Sanidad.
- Educación.
- Culto.
- Esparcimiento.
- Social y Cultural.
- Comercios.
 - Alimentación.
 - Comercio en General.
- Servicios Comerciales.
 - Conservación.
 - Varios.
 - Talleres.

RESIDENCIAL DE MEDIA - Rme

USO PREDOMINANTE

- Residencia; Vivienda Unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO

- Seguridad y Defensa.
- Comunicaciones.
- Sanidad.
- Educación y Cultura.
- Culto.
- Esparcimiento.
- Comercios:
 - Alimentación.
 - Comercios en General.
- Servicios Comerciales.
 - Conservación.
 - Varios.
 - Talleres.

RESIDENCIAL EXTRAURBANA DE BAJA DENSIDAD - Rma

USO PREDOMINANTE

- Residencia; Vivienda Unifamiliar y Club de Campo.

USO COMPLEMENTARIO

- Servicios Comerciales.
- Seguridad y Defensa.
- Sanidad.
- Educación y Cultura.
- Social y Cultural.
- Comercio Agrupado:
 - Alimentación.
 - Comercio en General.
 - Varios.

RESIDENCIAL EXTRAURBANA DE BAJA DENSIDAD 2 - Rma 2

USO EXCLUSIVO

- Vivienda unifamiliar.

ZONA INDUSTRIAL NETA – ZIN

USO PREDOMINANTE

- Industrias y Depósitos.

USO COMPLEMENTARIO

- Servicios Generales:
 - Seguridad y Defensa.
 - Sanidad.
 - Comunicaciones.
- Comercio.
- Servicios Comerciales.
- Social y Cultural.

ZONA DE RESERVA PARA PLANES PARTICULARIZADOS – ZRPP Guarnición Militar Campo de Mayo

Sus usos e indicadores urbanísticos serán oportunamente fijados por las autoridades municipales, provinciales y nacionales competentes (Artículos 70° y 73° Ley 8912/77; Artículo 83° Ley 10128 y Artículos 7° y 8° Ley 23.985)

ZONA DE LA RIBERA, RÍO DE LA RECONQUISTA – ZRi

Los usos asignados a la misma serán los indicados en esta norma para las áreas que acrecientan sobre la

traza, y todos aquellos propios del servicio de la línea de la Ribera y de los programas específicos que sobre la misma surgieran, sean éstos Municipales, Provinciales o Nacionales. Cada dominio integrante de la Zona de la Ribera mantendrá su caracterización como Zona de Recuperación hasta tanto su titular acredite los cambios necesarios en materia de servicios esenciales y aptitud técnica del predio.

ZONA RURAL APTA CLUBES DE CAMPO – Ru

El asignado a la misma en el marco normativo que la generó.

ZONAS DE DISTRITO URBANIZACIÓN PARQUE 1, 2 y 3 [Ordenanza 22/2015 – artículo 5°]

Sector A: "Zona de Distrito Urbanización Parque 3":

- Usos predominantes: Viviendas Multifamiliares.
- Usos complementarios:
 - Oficinas en general.
 - Comercio minorista: alimentación, comercio en general.
 - Servicios comerciales y profesionales.
 - Educacional, social y cultural.
 - Culto.
 - Seguridad y defensa.
 - Garage y estacionamiento.
 - Ameneidades.
 - Esparcimiento.

Sector B: "Zona de Distrito Urbanización Parque 2":

- Usos predominantes: Viviendas Multifamiliares
- Usos complementarios:
 - Gobierno y administración: oficinas nacionales, provinciales y municipales.
 - Servicios generales.
 - Oficinas en general.
 - Finanzas.
 - Comercio minorista: alimentación, comercio en general.
 - Servicios comerciales y profesionales.
 - Sanidad.
 - Educación.
 - Social y cultural.
 - Culto.
 - Seguridad y defensa.
 - Comunicaciones.
 - Talleres de reparaciones manuales.
 - Garage y estacionamiento.
 - Ameneidades.
 - Esparcimiento.

Sector C: "Zona de Distrito Urbanización Parque 1":

- Usos predominantes:
 - Viviendas colectivas.
 - Oficinas en general.
- Usos complementarios:
 - Comercio minorista: alimentación, comercio en general.
 - Servicios comerciales y profesionales.

- Finanzas.
- Servicios comerciales de atención a la circulación vehicular de ruta.
- Sanidad.
- Seguridad y defensa.
- Garage y estacionamiento.
- Ameneidades.

Nota: Ver Ordenanzas 22/2015 y 29/2019 del Plan Particularizado.

ZONA URBANIZACIÓN ESPECIAL [ORDENANZA 45/2017 – artículo 8°]

USO EXCLUSIVO

- Vivienda multifamiliar.

ZONA PARA PLANES PARTICULARIZADOS – DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL 2 [Ordenanza 31/2019 – artículo 27°]

USO PREDOMINANTE

- Residencial Multifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO

- Gobierno y Administración: oficinas nacionales, provinciales y municipales.
- Servicios generales.
- Servicios comerciales minoristas.
- Alimentación.
- Servicios profesionales.
- Oficinas.
- Servicios culturales, deportivos y recreativos
- Culto.
- Educación.
- Salud.
- Seguridad y defensa.
- Comunicaciones.
- Finanzas.
- Garajes y estacionamiento.
- Amenidades y esparcimiento.

ZONAS DE BANDA – C_{i1} ZONA DE VÍAS – C_{i3}

USO PREDOMINANTE

- Servicios Comerciales de atención a la circulación vehicular de la ruta.

USO COMPLEMENTARIO

- Comercios Minoristas.
- Comercios Mayoristas.

NOTA: En un radio de influencia de 100m hacia cada lateral de la Banda, le serán de aplicación tanto los usos asignados a la misma, como los de la zona que atraviesa.

- ❖ Para Zona de Vía C_{i3} 13
[Ordenanza 45/2017 – artículo 9°]:

USO PREDOMINANTE

- Vivienda multifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO

- Comercio minorista.

Nota: Ver Ordenanza 45/2017 del Plan Particularizado.

- ❖ Para Zona de Vía C_{i3} 01
[Ordenanza 45/2017 – artículo 10°]:

USO PREDOMINANTE

- Vivienda multifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO

- Comercio minorista.

Nota: Ver Ordenanza 45/2017 del Plan Particularizado.

- ❖ Para Zona de Vía C_{i3} 14
[Ordenanza 45/2017 – artículo 11°]:

USO PREDOMINANTE

- Vivienda multifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO

- Comercio minorista.

Nota: Ver Ordenanza 45/2017 del Plan Particularizado.

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS – UE

El asignado a la misma en el marco normativo que la generó.

Zona de Usos Específicos 1 (UE 1) "Orden San Ignacio de Loyola" [Ordenanza 31/2019 – artículo 26°]:

USO EXCLUSIVO

Orden San Ignacio de Loyola – Colegio Máximo de San José.

Zona de Usos Específicos 7 (UE 7) "Ciudad Judicial" [Ordenanza 31/2019 – artículo 26°]:

USO EXCLUSIVO

Servicios de Justicia del Poder Judicial de la Provincia de Buenos Aires. Podrán emplazarse concesiones de uso de actividades ligadas a y de soporte de dichos Servicios de Justicia, concedidos por el Poder Judicial de la Provincia de Buenos Aires, y autorizados, radicados y habilitados por la Municipalidad de San Miguel. Las superficies del predio que se pudieren destinar a Espacios Verdes Libres y Públicos quedarán ligados al Uso Exclusivo.

Nota: Hasta tanto se concreten y culminen las obras renovación, construcción y ampliación de los edificios destinados al uso exclusivo, podrá el Municipio radicar temporalmente otros usos en el predio destinado a la Ciudad Judicial con el fin de dotar al mismo de actividades que eviten un estado sobreviniente de abandono y garantice la guardia y custodia del predio para el uso previsto.

Zona de Usos Específicos 2 (UE 2) "Parque Observatorio San Miguel" [Ordenanza 31/2019 – artículo 26°]:

USO EXCLUSIVO

Observatorio – Planetario Parque San Miguel y Espacio Verde Libre Público.

Zona de Usos Específicos 8 (UE 8) "Terminal de Transbordo Multimodal Gral. Lemos" [Ordenanza 31/2019 – artículo 26°]:

USO PREDOMINANTE

Terminal de transbordo multimodal de ferrocarriles y otros medios de transporte público masivo de pasajeros. Usos complementarios: oficinas de servicios gubernamentales, servicios comerciales de apoyo en ruta; servicios comerciales de apoyo al pasajero en ruta y otros usos complementarios exigidos por las normas provinciales vigentes.

— 0 —

La Zonificación del Partido de San Miguel NO CONTEMPLA USOS PROHIBIDOS.

Comprende:

- Usos Predominantes;
- Usos Complementarios, y
- Usos No Expresamente Codificados.

Éstos últimos podrán ser autorizados por el área de competencia municipal mediante decisión fundada de la misma.

Los usos enunciados precedentemente, consignan aquellos que caracterizan la zona, no constituyendo una lista excluyente, permitiéndose con ello acompañar la dinámica de la incorporación de figuras no previstas a la fecha.

INDICADORES

MICROCENTRO 1 – Mi1

- FOS: 0,60
- FOT: 3,00
- Densidad: 1500 hab/ha
- Altura máxima: Hasta 12 niveles por volumen sin premios, y hasta 14 niveles por volumen con premios, por volumen hasta agotar el potencial de FOS y FOT.
- Superficie Libre Obligatoria: 40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente.
- Ancho mínimo: 25,00m
- Superficie mínima: 750,00m²

MICROCENTRO 2.1 – Mi2.1

- FOS: 0,60
- FOT: 2,75
- Densidad: 1300 hab/ha
- Altura máxima: Hasta 10 niveles por volumen sin premios, y hasta 12 niveles por volumen con premios, por volumen hasta agotar el potencial de FOS y FOT.
- Superficie Libre Obligatoria: 40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente o 30% libre al fondo y 10% libre entre volúmenes.
- Ancho mínimo: 25,00m
- Superficie mínima: 750,00m²

MICROCENTRO 2.2 – Mi2.2

- FOS: 0,60
- FOT: 2,50
- Densidad: 1100 hab/ha
- Altura máxima: Hasta 08 niveles por volumen sin premios, y hasta 10 niveles por volumen con premios, por volumen hasta agotar el potencial de FOS y FOT.
- Superficie Libre Obligatoria: 40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente o 30% libre al fondo y 10% libre entre volúmenes.
- Ancho mínimo: 25,00m
- Superficie mínima: 750,00m²

MICROCENTRO 2.3 – Mi2.3

- FOS: 0,60
- FOT: 2,25
- Densidad: 900 hab/ha
- Altura máxima: Hasta 06 niveles por volumen sin premios, y hasta 08 niveles por volumen con premios, por volumen hasta agotar el potencial de FOS y FOT.
- Superficie Libre Obligatoria: 40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente o 30% libre al fondo y 10% libre entre volúmenes.
- Ancho mínimo: 25,00m
- Superficie mínima: 750,00m²

MICROCENTRO 2.4 – Mi2.4

- FOS: 0,60
- FOT: 2,00
- Densidad: 700 hab/ha

- Altura máxima: Hasta 04 niveles por volumen sin premios, y hasta 06 niveles por volumen con premios, por volumen hasta agotar el potencial de FOS y FOT.
- Superficie Libre Obligatoria: 40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente o 30% libre al fondo y 10% libre entre volúmenes.
- Ancho mínimo: 25,00m
- Superficie mínima: 750,00m²

Notas para zonas Mi1, Mi2.1, Mi2.2, Mi2.3, Mi2.4:

a. En aquellas manzanas en las que más del 50% de su superficie parcelada estuviere ocupada por edificaciones de vivienda colectiva en altura, en obra nueva la altura máxima surgirá del promedio de las ya existentes. El promedio así ponderado no podrá ser inferior a la altura máxima de la zona.

b. Para los lotes frentistas sobre las avenidas Pres. J. D. Perón (4166) y Dr. Ricardo Balbín (4141) inscriptos en estas zonas, no regirá altura límite.

MACROCENTRO – Ma

❖ Comercial y Administrativo:

- FOS: 0,60
- FOT: 1,80
- Densidad: 499 hab/ha
- Altura máxima: PB + 4 niveles por volumen sin premios / PB + 6 niveles por volumen con premios [Ordenanza 31/2019 – artículo 23°].
- Superficie Libre Obligatoria: 40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente o 30% libre al fondo y 10% libre entre volúmenes.
- Ancho mínimo: 20,00m
- Superficie mínima: 500,00m²

❖ Residencial exclusivo:

- FOS: 0,60
- FOT: 1,80
- Densidad: 350 hab/ha
- Altura máxima: PB + 4 niveles por volumen sin premios / PB + 6 niveles por volumen con premios [Ordenanza 31/2019 – artículo 23°].
- Superficie Libre Obligatoria: 40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente o 30% libre al fondo y 10% libre entre volúmenes.
- Ancho mínimo: 20,00m
- Superficie mínima: 500,00m²

COMERCIAL – C1

❖ Área Urbana, Subárea Urbanizada:

- FOS: 0,60
- FOT: 1,20
- Densidad: 200hab/ha
- Altura máxima: Planta Baja y Primer Nivel
- Superficie Libre Obligatoria: 40% libre al fondo o 10% libre al frente y 30% libre al fondo
- Ancho mínimo: 12,00m

INDICADORES

- Superficie mínima: 300,00m²

Nota: Para los lotes frentistas sobre la Av. Senador Morón (3039) entre la Ruta Provincial 8 (7008) y la Av. Tte. Gral. Ricchieri (3168) se aplicarán los siguientes indicadores:

- FOS: 0,60
- FOT: 1,80
- Densidad: la prevista para la zona
- Altura máxima: Planta Baja y Dos Niveles
- Superficie libre obligatoria: la prevista para la zona
- Ancho mínimo: la prevista para la zona
- Superficie mínima: la prevista para la zona

COMERCIAL – C2

❖ Área Urbana, Subárea Semiurbanizada:

- FOS: 0,60
- FOT: 1,20
- Densidad: 200hab/ha
- Altura máxima: Planta Baja y Primer Nivel.
- Superficie Libre Obligatoria: 40% libre al fondo o 10% libre al frente y 30% libre al fondo.
- Ancho mínimo: 24,00m – Sup. mínima: 600,00m²
- Ancho mínimo: 15,00m – Sup. mínima: 400,00m²

Nota: Para los lotes frentistas sobre las avenidas Ricardo Balbín (4141) y Mtro. Ferreyra (4256) inscriptos en esta zona se aplicarán los siguientes indicadores:

- FOS: 0,60
- FOT: 1,80
- Densidad: la prevista para la zona
- Altura máxima: Planta Baja y Dos Niveles
- Superficie libre obligatoria: la prevista para la zona
- Ancho mínimo: la prevista para la zona
- Superficie mínima: la prevista para la zona

COMERCIAL – C3

- FOS: 0,4
- FOT: 1,2
- Densidad: 200 hab/ha
- Altura máxima: Planta baja + tres niveles superiores.
- Retiro de línea de frente: 5m
- Retiro de línea de fondo: 5m
- Retiro de línea de eje divisorio de predio: 5m de un solo lateral.
- Los perímetros exentos de los volúmenes edificatorios deberán tener un tratamiento arquitectónico de fachadas que eviten las medianeras expuestas.
- Ancho mínimo: 25m
- Superficie mínima: 750m²

Ancho mínimo de calles: Quince metros (15m). Las trazas de las mismas deberán guardar relación de continuidad con los ejes de las calles del entorno inmediato.

RESIDENCIAL MIXTA O MÍNIMA - Rmi

❖ Área Urbana, Subárea Urbanizada:

- FOS: 0,60
- FOT: 0,80
- Densidad: 150hab/ha
- Altura máxima: Planta Baja y Primer Nivel.
- Superficie Libre Obligatoria: 40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente.
- Ancho mínimo: 12,00m
- Superficie mínima: 300,00m²

❖ Área Urbana, Subárea Semiurbanizada:

- FOS: 0,60
- FOT: 0,80
- Densidad: 150hab/ha
- Altura máxima: Planta Baja y Primer Nivel.
- Superficie Libre Obligatoria: 40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente
- Ancho mínimo: 24,00m – Sup. mínima: 600,00m²
- Ancho mínimo: 15,00m – Sup. mínima: 400,00m²

RESIDENCIAL DE MEDIA – Rme

❖ Área Urbana, Subárea Urbanizada:

- FOS: 0,50
- FOT: 0,70
- Densidad: 150hab/ha
- Altura máxima: Planta Baja y Primer Nivel
- Retiro de línea municipal: 4,00m
- Retiro de eje divisorio: 4,15m a un lateral y 4,15m de la línea de fondo
- Ancho mínimo: 15,00m
- Superficie mínima: 400,00m²

❖ Área Urbana, Subárea Semiurbanizada:

- FOS: 0,50
- FOT: 0,70
- Densidad: 75hab/ha (actual) – 150hab/ha (potencial)
- Altura máxima: Planta Baja y Primer Nivel.
- Retiro de línea municipal: 4,00m
- Retiro de eje divisorio: 4,15m a un lateral y 4,15m de la línea de fondo
- Ancho mínimo: 15,00m
- Superficie mínima: 600,00m²

RESIDENCIAL EXTRAURBANA DE BAJA DENSIDAD – Rma

- FOS: 0,40
- FOT: 0,40
- Densidad: 60hab/ha
- Altura máxima: Planta Baja y Primer Nivel
- Retiro de línea municipal: 4,00m
- Retiro de eje divisorio: 4,15m a ambos laterales y 4,15m de la línea de fondo.
- Ancho mínimo: 20,00m
- Superficie mínima: 800,00m²

RESIDENCIAL EXTRAURBANA DE BAJA DENSIDAD 2 – Rma 2

- FOS: 0,40
- FOT: 0,40
- Densidad: 60hab/ha
- Altura máxima: Planta Baja + un nivel superior
- Retiro de línea de frente: 4,00m
- Retiro de línea de fondo: 4,15m
- Retiro de línea de eje divisorio de predio: 4,15m de cada lateral.
- Ancho mínimo: 20,00m
- Superficie mínima: 600,00m²

Ancho mínimo de calles de la trama interna: calles principales: veinte metros (20m); calles secundarias: Quince metros (15m). En calles de penetración y retorno deberá observarse lo reglamentado por el Decreto Provincial N° 1.549/1983.

ZONA INDUSTRIAL NETA – ZIN

- FOS: 0,60
- FOT: 1,20
- Altura máxima: Planta Baja y Primer Nivel
- Retiro de línea municipal: 8,00m
- Retiro de eje divisorio: 4,15m a ambos laterales y 4,15m de la línea de fondo
- Ancho mínimo: 40,00m
- Superficie mínima: 2000,00m²

Nota: Ver Ordenanza 315/99 y complementarias.

ZONAS DE DISTRITO URBANIZACIÓN PARQUE 1, 2 y 3

Sector A: "Zona de Distrito Urbanización Parque 3":

- FOS: 0,6
- FOT: 1,2
- Densidad: 250 hab/ha
- Altura máxima: PB + 2 niveles superiores habitables con o sin premios.
- Superficie libre obligatoria: a) Para lotes medios: 20% al fondo y 10% sobre cada lateral; b) Para lotes en esquina, ver croquis detallado al pie del artículo.
- Retiro de línea municipal: Todas las edificaciones deberán cumplir un retiro de 04 metros contados desde la línea municipal establecida, con excepción de aquellas coincidentes con avenidas bulevar o que se sitúen frente a espacio verde libre público existente.
- Ancho mínimo: 24m
- Superficie mínima: 600m²

Sector B: "Zona de Distrito Urbanización Parque 2":

- FOS: 0,6
- FOT: 2
- Densidad: 400 hab/ha
- Altura máxima: PB + 4 niveles superiores habitables con o sin premios.

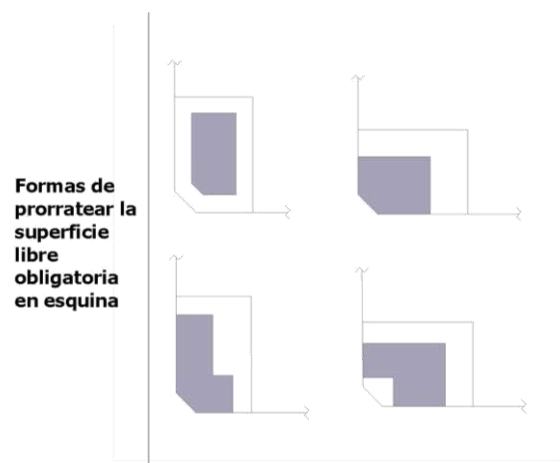
- Superficie libre obligatoria: a) Para lotes medios: 20% al fondo y 10% sobre cada lateral; b) Para lotes en esquina, ver croquis detallado al pie del artículo.
- Retiro de línea municipal: Todas las edificaciones deberán cumplir un retiro de 04 metros contados desde la línea municipal establecida, con excepción de aquellas coincidentes con avenidas bulevar o que se sitúen frente a espacio verde libre público existente.
- Ancho mínimo: 24m
- Superficie mínima: 600m²

Sector C: "Zona de Distrito Urbanización Parque 1":

- FOS: 0,6
- FOT: Residencial Exclusivo: 2; Usos Mixtos: 3.
- Densidad: Residencial exclusivo: 600 hab/ha; Usos Mixtos: 650 hab/ha
- Altura máxima: Basamento (6m) + 8 niveles superiores habitables (ver nota al pie de tabla).
- Superficie libre obligatoria: Los basamentos que den a dos líneas municipales opuestas se aparearán por los fondos, debiendo dejar sobre cada lateral 20% de superficie libre obligatoria.
- Retiro de línea municipal: Todas las edificaciones deberán cumplir un retiro de 04 metros contados desde la línea municipal establecida, con excepción de aquellas coincidentes con avenidas bulevar o que se sitúen frente a espacio verde libre público existente.
- Ancho mínimo: 24m
- Superficie mínima: 600m²

Nota: Los Basamentos indicados arriba deberán construirse con una altura de 6 metros de terminación de terraza accesible desde el primer nivel del módulo en altura.

Forma de prorrateo de las superficies libres obligatorias en esquina en Zonas de Distrito Urbanización Parque 1, 2 y 3 (Ordenanzas 22/2015 y 29/2019).



Tratamiento de fachadas sobre Superficies Libres Obligatorias. Las localizaciones propuestas en el Artículo 4º [de la Ordenanza 22/2015] referido al fondo libre obligatorio tienden a obligar a los proyectos presentados a una resolución arquitectónica perimetral en la totalidad de sus lados, favoreciendo con ello el enriquecimiento de una pantalla edificatoria que evite las medianeras ciegas expuestas.

Sin perjuicio de la Zona en que se inscriban, para el caso de materializarse en el proyecto urbanístico complejos inmobiliarios con subdivisión del suelo bajo el régimen de Propiedad Horizontal, sólo podrán materializarse en cada unidad funcional una vivienda unifamiliar con una altura máxima de PB + 1 (un) nivel superior [Artículo 6º Bis Ordenanza 29/2019].

Nota: Ver Ordenanzas 22/2015 y 29/2019 del Plan Particularizado.

ZONA URBANIZACIÓN ESPECIAL

- FOS: 0,4
- FOT: 1,2
- Densidad: 300 hab/ha
- Altura máxima: Planta baja + cuatro niveles superiores.
- Retiro de línea de frente: 5m
- Retiro de línea de fondo: 5m
- Retiro de línea de eje divisorio de predio: 5m de cada lateral.
- Los perímetros exentos de los volúmenes edificatorios deberán tener un tratamiento arquitectónico de fachadas que eviten las medianeras expuestas.

- Ancho mínimo: 25m
- Superficie mínima: 750m²

Ancho mínimo de calles: Quince metros (15m). Las trazas de las mismas deberán guardar relación de continuidad con los ejes de las calles del entorno inmediato.

NOTA: Ver Ordenanza 45/2017 Plan Particularizado.

ZONA DE PLANES PARTICULARIZADOS – DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL 2 [ORDENANZA 31/2019 – ARTÍCULO 25º]

- Fraccionamiento de tierras:
 - Ancho mínimo: 15m
 - Superficie mínima: 400m²
- FOS: 0,6
- FOT: 1,2 más premios que pudieren aplicarse por imperio del art. 47º del Decreto Ley provincial 8912 hasta una sumatoria máxima de 70%.
- Densidad Neta: 500 hab/ha más premios que pudieren aplicarse por imperio del art. 47º del Decreto Ley provincial 8912 hasta una sumatoria máxima de 70%.
- Altura máxima: PB + 4 niveles superiores por volumen.

Superficie libre obligatoria: 30% libre al fondo (podrá emplazarse 25% en una figura rectificada y 5% en una

figura no rectificada) y 10% libre al frente (podrá emplazarse 8% en una figura rectificada y 2% en una figura no rectificada). 50% de la superficie libre obligatoria deberá ser absorbente y forestada a razón de un ejemplar cada 100m² de dicha superficie como mínimo.

ZONAS DE BANDA C_{i1} y ZONA DE VÍAS – C_{i3}

- ❖ Para lotes no frentistas a las Zonas de Banda y Zona de Vías:
 - Tendrán los Indicadores Urbanísticos previstos para la zona.

- ❖ Para todos los lotes frentistas a las Zonas de Banda y Zona de Vías:
 - FOS: 0,60
 - FOT: 0,80
 - Densidad: la prevista para la zona
 - Altura máxima: Planta Baja y Primer Nivel
 - Superficie Libre Obligatoria: 40% libre al fondo o al frente, en los casos que el proyecto lo hiciese necesario.

- ❖ Para Zona de Banda C_{i1} A (ex-D de la Ordenanza 448/79) en el tramo comprendido entre el río de la Reconquista y calle Moisés Lebensohn (3025); lotes frentistas de las Manzanas 04 y 05, 15 y 17 y Fracción X de la Sección D, Circunscripción I; y las Manzanas 02, 03, 12 y 13 de la Sección E, Circunscripción I y Manzanas 03 y 04 de la Sección C, Circunscripción I:
 - FOS: 0,60
 - FOT: 1,80
 - Densidad: 300 hab./ha
 - Altura máxima: planta baja y tres niveles
 - Superficie Libre Obligatoria: los lotes frentistas deberán dejar 40% libre y parqueizado al frente sobre la línea municipal. Los lotes restantes de la manzana deberán dejar la Superficie Libre Obligatoria de 40% al fondo.

- ❖ Para Zona de Banda C_{i1} C1:
 - FOS: 0,60
 - FOT: 1,80
 - Densidad: 300 hab/ha
 - Altura máxima: planta baja y tres niveles. No se considerará el uso de planta baja libre.
 - Superficie Libre Obligatoria: la prevista para la zona.

- ❖ Para Zona de Banda C_{i1} C2:
 - FOS: 0,60
 - FOT: 1,20
 - Densidad: 200 hab/ha
 - Altura máxima: planta baja y dos niveles. No se considerará el uso de planta baja libre.
 - Superficie Libre Obligatoria: la prevista para la zona.

- ❖ Para Zona de Vía C_{i3} 13 [Ordenanza 45/2017 – artículo 9º]:

INDICADORES

- FOS: 0,6
- FOT: 1,2
- Densidad: 250 hab/ha
- Altura máxima: Planta baja + dos niveles superiores.
- Retiro de línea de frente: 5m
- Retiro de línea de fondo: 5,15m
- Retiro de línea de eje divisorio de predio: 5,15m de un solo lateral.
- Los perímetros exentos de los volúmenes edificatorios deberán tener un tratamiento arquitectónico de fachadas que eviten las medianeras expuestas.
- Ancho mínimo: 30m
- Superficie mínima: 900m²
- Ancho mínimo de calles: Quince metros (15m). Las trazas de las mismas deberán guardar relación de continuidad con los ejes de las calles del entorno inmediato, y, para el caso de aquellas al Suroeste de la calle (3246) Sin nombre prolongación de la calle (4246) Defensa, adoptarán una composición de perfil que privilegie el tránsito peatonal por sobre el vehicular, limitando el mismo a un carácter de calle de servicio y de acceso a las viviendas multifamiliares que allí se localicen, para el caso de que constituyan las calles perimetrales de un barrio cerrado en los sectores 3 y 4, los cuales deberán cederlas en caso de su conformación y en su ancho total. Caso contrario, observarán el perfil común a las restantes calles del Partido.

Nota: Ver Ordenanza 45/2017 del Plan Particularizado.

❖ Para Zona de Vía C₃ 01

[Ordenanza 45/2017 – artículo 10°]:

- FOS: 0,6
- FOT: 1,2
- Densidad: 250 hab/ha
- Altura máxima: Planta baja + dos niveles superiores.
- Retiro de línea de frente: 5m
- Retiro de línea de fondo: 5,15m
- Retiro de línea de eje divisorio de predio: 5,15m de un solo lateral.
- Los perímetros exentos de los volúmenes edificatorios deberán tener un tratamiento arquitectónico de fachadas que eviten las medianeras expuestas.
- Ancho mínimo: 30m
- Superficie mínima: 900m²
- Ancho mínimo de calles: Quince metros (15m). Las trazas de las mismas deberán guardar relación de continuidad con los ejes de las calles del entorno inmediato o, en su defecto, generar manzanas con un frente no mayor a los ciento cincuenta metros (150m) sobre la vía principal, y, para el caso de aquellas al Noroeste de la avenida (3057) San Martín y empalme con calle (3053) La Plata, adoptarán una composición de perfil que privilegie el tránsito peatonal por sobre el vehicular, limitando el mismo a un carácter de calle de servicio y de acceso a las viviendas multifamiliares que allí se localicen, para el caso de que constituyan las calles perimetrales de

barrios cerrados en el sector 4, los cuales deberán cederlas en su ancho total en caso de su conformación. Caso contrario, observarán el perfil común a las restantes calles del Partido.

Nota: Ver Ordenanza 45/2017 del Plan Particularizado.

❖ Para Zona de Vía C₃ 14

[Ordenanza 45/2017 – artículo 11°]:

- FOS: 0,6
- FOT: 1,2
- Densidad: 250 hab/ha
- Altura máxima: Planta baja + dos niveles superiores.
- Retiro de línea de frente: 5m
- Retiro de línea de fondo: 5,15m
- Retiro de línea de eje divisorio de predio: 5,15m de un solo lateral.
- Los perímetros exentos de los volúmenes edificatorios deberán tener un tratamiento arquitectónico de fachadas que eviten las medianeras expuestas.
- Ancho mínimo: 30m
- Superficie mínima: 900m²
- Ancho mínimo de calles: Quince metros (15m) sobre el frente Noreste de la Zona de Vía, las trazas de las mismas deberán guardar relación de continuidad con los ejes de las calles del entorno inmediato, y adoptarán una composición de perfil que privilegie el tránsito peatonal por sobre el vehicular, limitando el mismo a un carácter de calle de servicio y de acceso a las viviendas multifamiliares que allí se localicen, para el caso de que constituyan las calles perimetrales de un barrio cerrado, los cuales deberán cederlas en su ancho total. Caso contrario, observarán el perfil común a las restantes calles del Partido.

Nota: Ver Ordenanza 45/2017 del Plan Particularizado.

ZONAS DE USOS ESPECÍFICOS

Zona de Usos Específicos 1 (UE 1) "Orden San Ignacio de Loyola – Colegio Máximo de San José" **[Ordenanza 31/2019 – artículo 25°]:**

Declárese de Interés Municipal la preservación arquitectónica de las construcciones existentes en esta Zona y sujeta a las previsiones del artículo 1.3.11.

- Fraccionamiento de tierras: No podrá efectuarse ningún tipo de subdivisión de la tierra dentro de la Zona de Usos Específicos 1 "Orden San Ignacio de Loyola – Colegio Máximo de San José".
- FOS: el empleado actualmente por la edificación del Colegio Máximo de San José emplazado en el predio.
- FOT: el empleado actualmente por la edificación del Colegio Máximo de San José emplazado en el predio.
- Altura máxima: la empleada actualmente por la edificación del Colegio Máximo de San José emplazado en el predio.

- Superficie libre obligatoria: la totalidad de la superficie del predio que abarca la Zona salvo el empleado actualmente por la edificación del Colegio Máximo de San José emplazado en el predio. Existe restricción al dominio de 20m desde Línea Municipal sobre Ruta Provincial N.º 23 - (4141-1) Avenida Papa Francisco.

Zona de Usos Específicos 2 (UE 2) "Parque Observatorio San Miguel" [Ordenanza 31/2019 – artículo 25°]:

- Fraccionamiento de tierras: No podrá efectuarse ningún tipo de subdivisión de la tierra dentro de la Zona de Usos Específicos 2 "Observatorio – Planetario Parque San Miguel".
- FOS: el empleado actualmente por la edificación del Observatorio emplazado en el predio.
- FOT: el empleado actualmente por la edificación del Observatorio emplazado en el predio.
- Altura máxima: la empleada actualmente por la edificación del Observatorio emplazado en el predio.
- Superficie libre obligatoria: la totalidad de la superficie del predio que abarca la Zona salvo el empleado actualmente por la edificación del Observatorio emplazado en el predio.

Zona de Usos Específicos 7 (UE 7) "Ciudad Judicial" [Ordenanza 31/2019 – artículo 25°]:

- Fraccionamiento de tierras: No podrán efectuarse ningún tipo de subdivisión de la tierra dentro de la Zona de Usos Específicos 7 "Ciudad Judicial", con excepción de los destinados a la creación de Espacios Verdes Libres y Públicos ligados al Uso Exclusivo previsto para la Zona.
- FOS: 0,5
- FOT: 1,1 más premios que pudieren aplicarse por imperio del art. 47º del Decreto Ley provincial 8912 hasta una sumatoria máxima de 70%.
- Altura máxima: PB + 4 niveles superiores por volumen, sin superar la altura lineal a límite superior de parapeto de azotea del edificio principal del Colegio Máximo de San José, emplazado en el predio vecino denominado

catastralmente como Circunscripción II – Fracción IV – Parcela 10.

- Superficie libre obligatoria: 40% libre entre volúmenes. Existe restricción al dominio de 20m desde Línea Municipal sobre Ruta Provincial N.º 23 - (4141-1) Avenida Papa Francisco.

Zona de Usos Específicos 8 (UE 8) - "Terminal de Transbordo Multimodal Gral. Lemos" [Ordenanza 31/2019 – artículo 25°]:

- Fraccionamiento de tierras: No podrán efectuarse ningún tipo de subdivisión parcelaria de la tierra dentro de la Zona de Usos Específicos 8 "Terminal de Transbordo Multimodal Gral. Lemos", salvo sectorizaciones destinadas a una mejor delimitación de los espacios funcionales en su interior bajo el régimen de propiedad horizontal o derecho de superficie.
- FOS: 0,6
- FOT: 1,2 más premios que pudieren aplicarse por imperio del art. 47º del Decreto Ley provincial 8912 hasta una sumatoria máxima de 70%.
- Altura máxima: PB + 2 niveles superiores por volumen.
- Superficie libre obligatoria: 40% libre entre volúmenes.

ZONA DE LA RIBERA, RÍO DE LA RECONQUISTA – ZRi

Le serán de aplicación los indicadores urbanísticos de las áreas que acrecentaron sobre ella. Cada dominio integrante de la Zona de la Ribera mantendrá su caracterización como Zona de Recuperación hasta tanto su titular acredite los cambios necesarios en materia de servicios esenciales y aptitud técnica del predio.

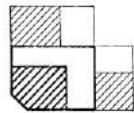
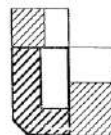
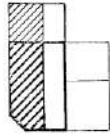
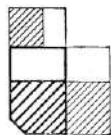
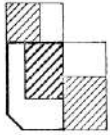
— O —

Nota 1: La figura Anexo, Vivienda o Quincho, quedará reglamentado para cada zona según Ordenanza 735/83, convalidada por la Comisión 8912, según los alcances de la Ley 9116.

Nota 2: Para zona Rmi y zonas Comercial, le serán de aplicación los indicadores correspondientes a la Ordenanza 237/87 – Viviendas Mancomunadas, convalidada por Decreto Provincial 8339/87.

Nota 3: Conservan plena vigencia para las figuras de Salud, Educación y Culto, los indicadores urbanísticos de la Ordenanza 846/90, convalidada por Decreto Provincial 0147/90.

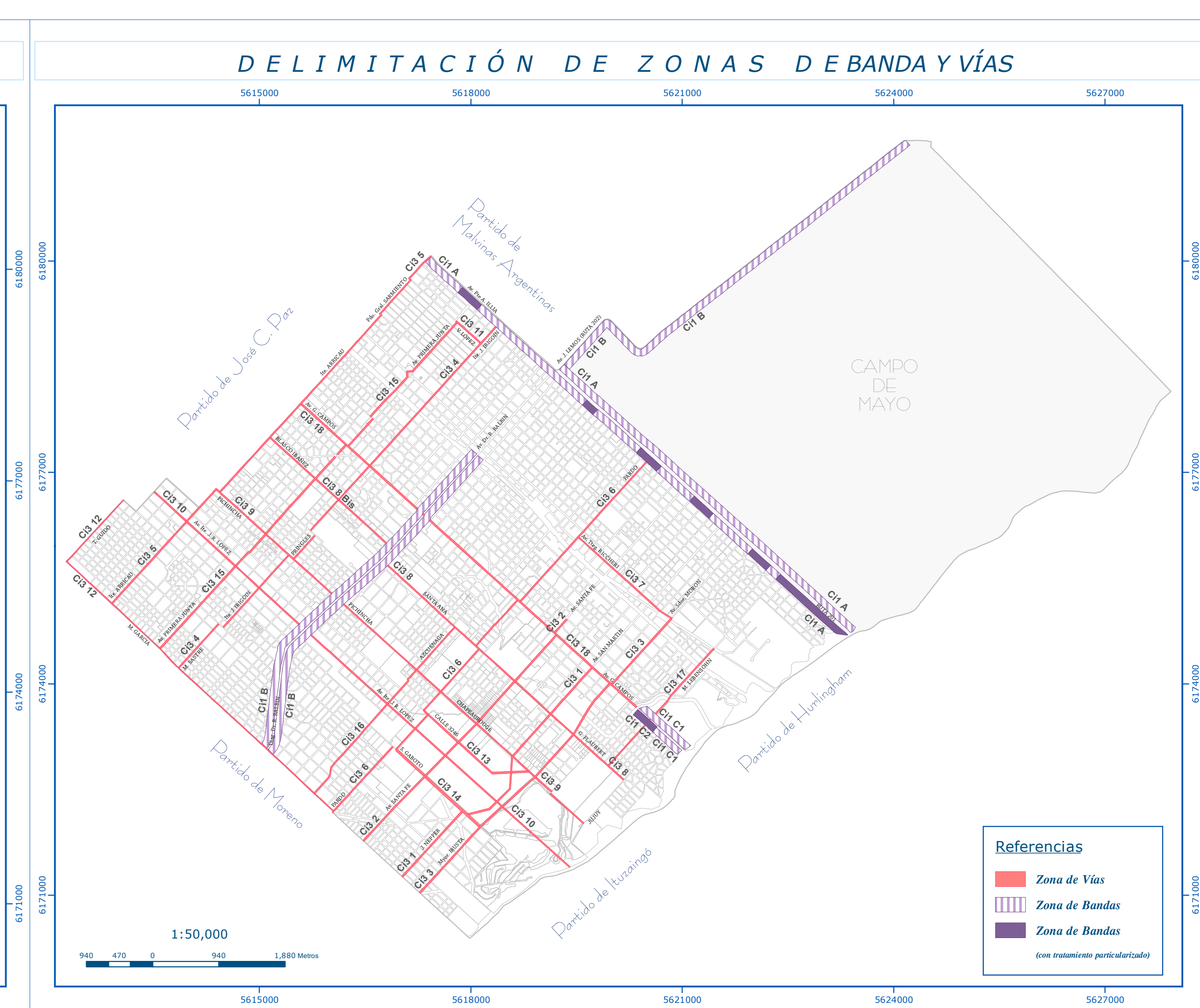
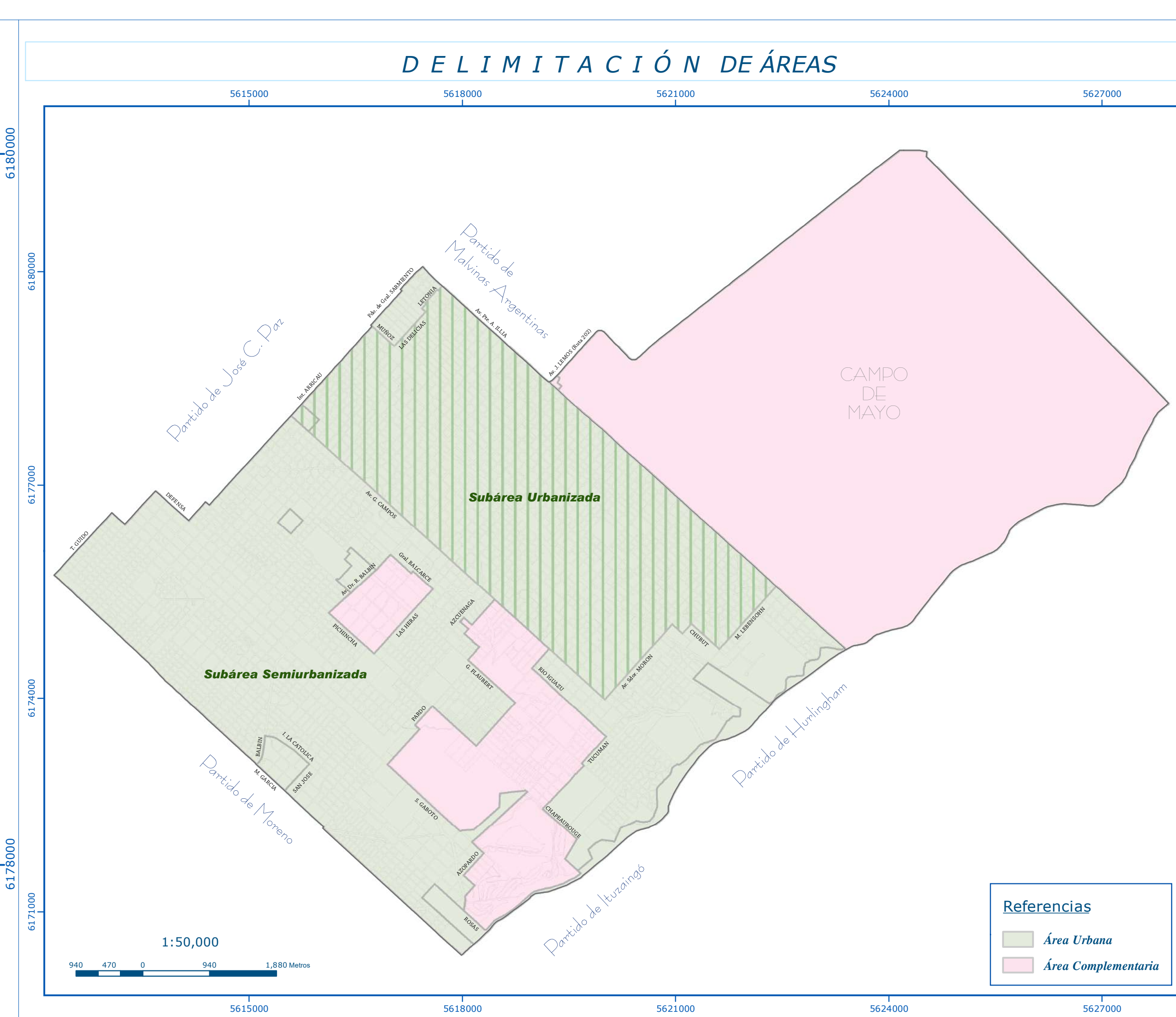
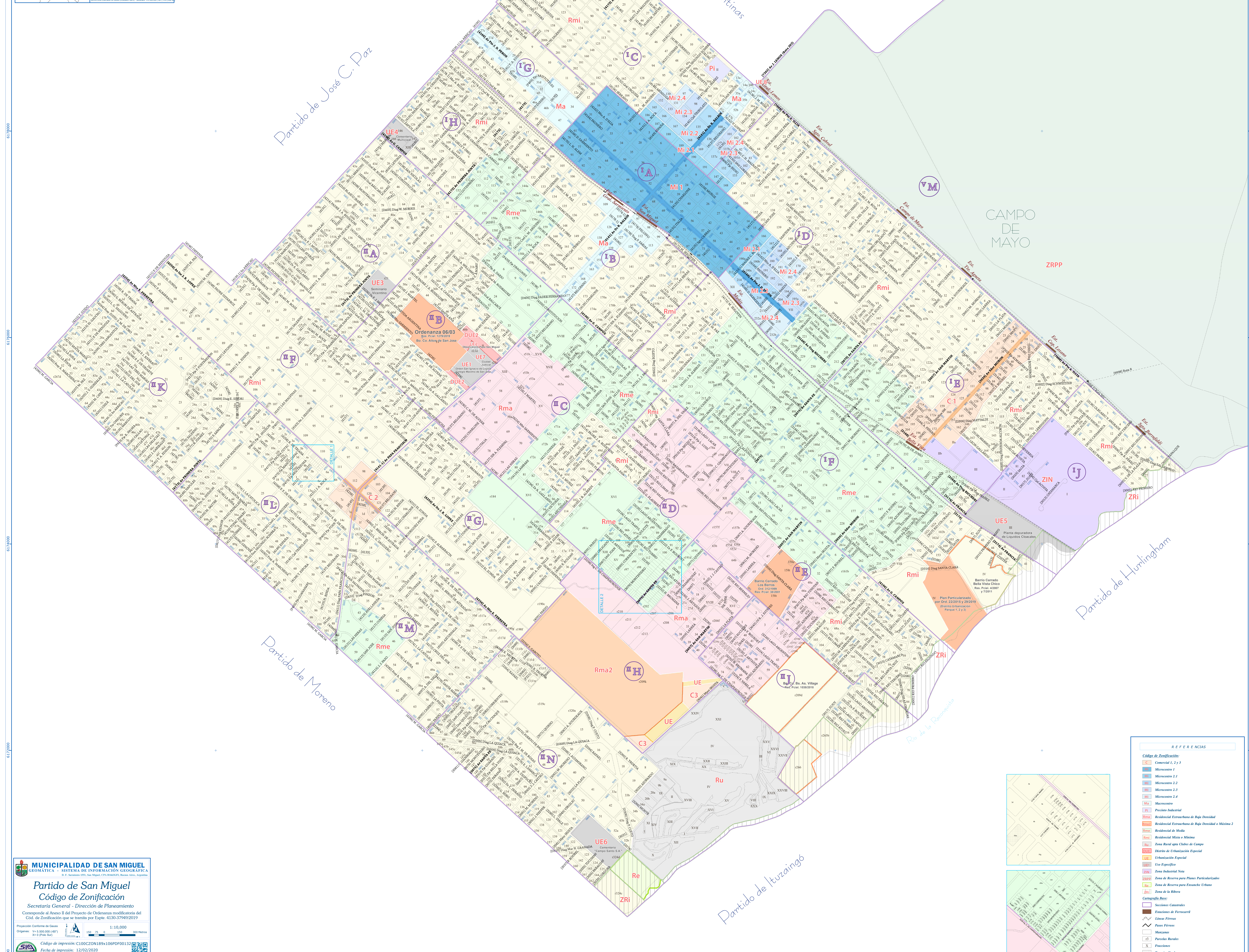
FORMAS DE PRORRATEAR EL 40% DE SUPERFICIES LIBRES EN LOTES DE ZONAS MI1, MI2.1, 2.2, 2.3, 2.4; C1, C2 Y RMI



FORMAS DE PRORRATEAR EL 40%
DE SUPERFICIES LIBRES EN LOTES
EN ESQUINA
MI - C - Rmi

Nota A: En las zonas con altura limitada, donde el FOS se distribuya en más de un volumen las superficies libres indicadas en los croquis insumirán como mínimo un 20%, quedando el 20% restante para ser distribuidos según proyecto.

Nota B: En los lotes medios, con altura limitada, el FOS se distribuirá dejando un 20% mínimo libre al fondo y el 20% restante entre volúmenes.

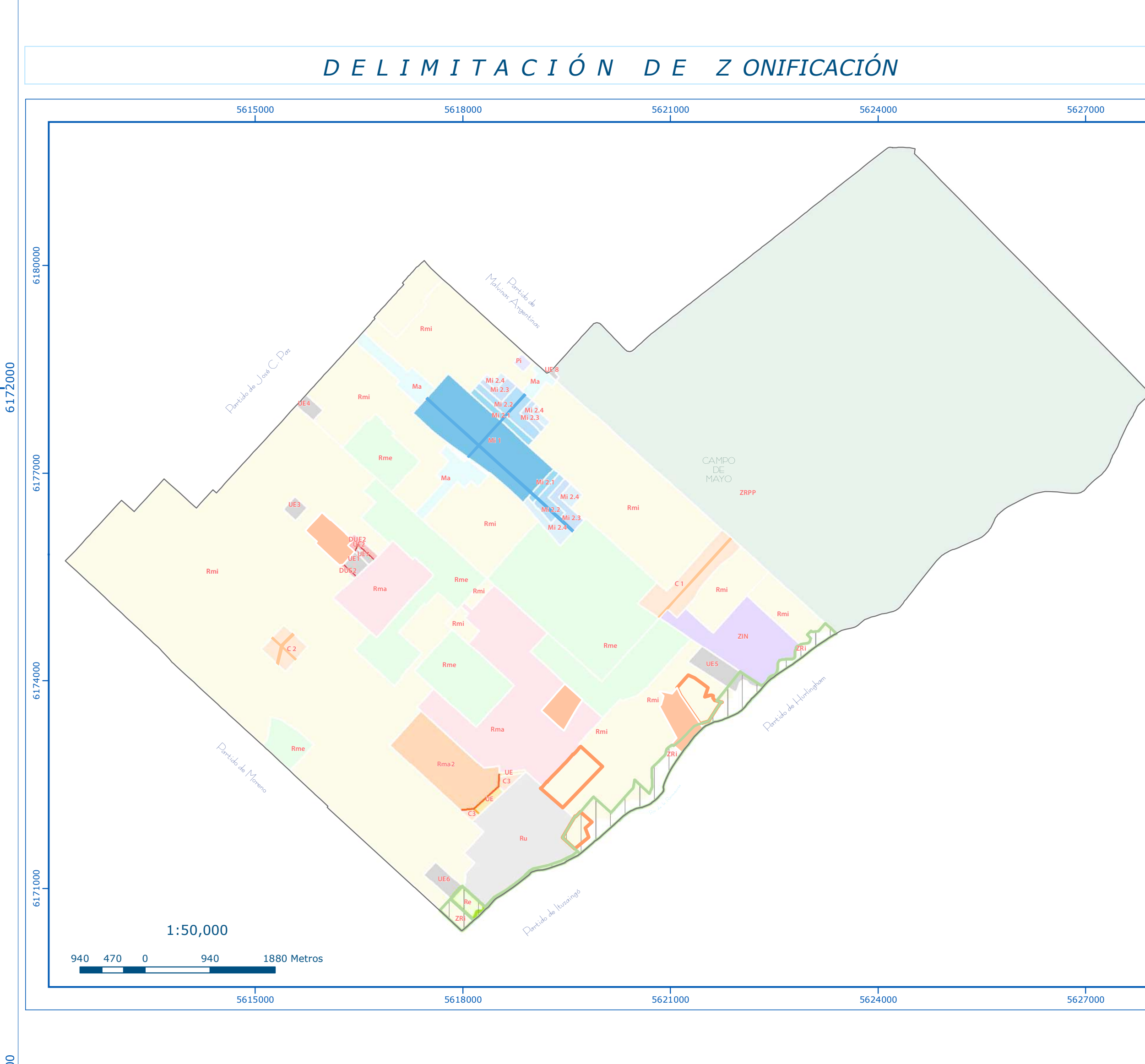


CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN - PARTIDO DE SAN MIGUEL

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO	Uso	Superficie máxima potencial (m²)	F.O.S./F.O.T.	Retiro de línea municipal (m)	Retiro de eje Divisorio (m)	Altura Máxima	Subdivisiones
							Ancho (m) Superficie (m²)
ÁREA URBANA	MICROCENRO	MA 1	1500 hab/da	0,6	3,0	12	25 750
		MA 2,1	1300 hab/da	0,6	2,75	12	25 750
		MA 2,2	1100 hab/da	0,6	2,5	12	25 750
		MA 2,3	900 hab/da	0,6	2,25	12	25 750
	MACROCENRO	MA 2,4	700 hab/da	0,6	2,0	12	25 750
		MA 2,5	500 hab/da	0,6	1,75	12	25 750
	COMERCIAL	C 1	200 hab/da	0,6	1,2	12	300
		C 2	100 hab/da	0,6	0,6	12	300
	RESIDENCIAL	Rmi	150 hab/da	0,6	0,8	12	300
		Rme	150 hab/da	0,5	0,7	12	400
RESIDENCIAL	Rma	150 hab/da	0,6	0,8	12	400	
	Rma2	150 hab/da	0,5	0,7	12	400	
SUBURBANA SEMIURBANIZADA	UE1	200 hab/da	0,6	1,2	12	600	
	UE2	200 hab/da	0,6	1,2	12	600	
ZONA INDUSTRIAL NETA	RI	60 hab/da	0,4	0,4	4,00	20 800	
	RII	60 hab/da	0,4	0,4	4,00	20 800	
ZONA DE RESERVA PARA PLAZAS PARTICIPATIVAS	UE3	400 hab/da	0,6	2,0	12	600	
	UE4	400 hab/da	0,6	2,0	12	600	
ZONA RURAL APTA CLUBES DE CAMPO	UE5	200 hab/da	0,6	1,2	12	600	
	UE6	200 hab/da	0,6	1,2	12	600	
ZONA DE USOS ESPECÍFICOS	UE7	200 hab/da	0,6	1,2	12	600	
	UE8	200 hab/da	0,6	1,2	12	600	

CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN - PARTIDO DE SAN MIGUEL - Zonas de Vías y de Bandas

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO	Uso	Superficie máxima potencial (m²)	F.O.S./F.O.T.	Retiro de línea municipal (m)	Retiro de eje Divisorio (m)	Altura Máxima	Subdivisiones
							Ancho (m) Superficie (m²)
ZONAS DE BANDAS	Cu A (7000) (RP 201 Y R)	300 hab/da	0,6	0,8	12	300	
	Cu B (7200 & 4141) (RP 23)	300 hab/da	0,6	0,8	12	300	
	Cu C1 (Av. Gaspar Campos - 4196)	300 hab/da	0,6	0,8	12	300	
	Cu C2 (RP 23)	200 hab/da	0,6	1,2	12	600	
	Cu C3 (Av. San Martín)	250 hab/da	0,6	1,2	12	600	
	Cu C4 (Av. Santa Fe)	250 hab/da	0,6	1,2	12	600	
	Cu C5 (Av. Sra. María Mayor)	250 hab/da	0,6	1,2	12	600	
	Cu C6 (Partido)	250 hab/da	0,6	1,2	12	600	
	Cu C7 (Av. Tac. Gral. Beltrán)	250 hab/da	0,6	1,2	12	600	
	Cu C8 (Santa Ana - O. Flaubert)	250 hab/da	0,6	1,2	12	600	
ZONAS DE VÍAS	Cu B1a (Banco Bafin)	250 hab/da	0,6	1,2	12	600	
	Cu B1b (Pabellón Ing. Chapearouff)	250 hab/da	0,6	1,2	12	600	
	Cu B1c (Av. Ing. Remigio López)	250 hab/da	0,6	1,2	12	600	
	Cu B1d (Vicente López)	250 hab/da	0,6	1,2	12	600	
	Cu B1e (Entre calles del Partido Martín García)	250 hab/da	0,6	1,2	12	600	
	Cu B1f (Entre calles 4246 y 4247)	250 hab/da	0,6	1,2	12	600	
	Cu B1g (Entre calles 4248 y 4249)	250 hab/da	0,6	1,2	12	600	
	Cu B1h (Entre calles 4250 y 4251)	250 hab/da	0,6	1,2	12	600	
	Cu B1i (Entre calles 4252 y 4253)	250 hab/da	0,6	1,2	12	600	
	Cu B1j (Entre calles 4254 y 4255)	250 hab/da	0,6	1,2	12	600	



REFERENCIAS

- Área Urbana
- Área Complementaria
- Área de Vías
- Área de Bandas
- Área Complementaria

BALANCE DE SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL PARTIDO: 83 km²

SUPERFICIE POR ZONAS:

ZONA	SUPERFICIE (km²)	PORCENTAJE (%)
Campo de Mayo (Reserva)	30,070	36,22
Residencial Mínima	31,141	37,52
Residencial Media	7,476	9,00
Residencial Máxima	5,613	6,76
Microcentro	2,593	3,12
Rural	2,175	2,62
Industrial	1,152	1,39
Macrocentro	0,766	0,92
Usos Específicos	0,735	0,88
Comercial 1	0,599	0,72
Comercial 2	0,250	0,30
Comercial 3	0,052	0,06
Urbanización Especial	0,044	0,05
Distrito Urbanización Parque	0,200	0,24
Precinto Industrial	0,060	0,07
Reserva de Ensanche Urbano	0,102	0,12
TOTAL	83,000	99,99=100

Nota: No se incluyen las tierras incorporadas por la rectificación del Río de la Reconquista por no estar catastradas a la fecha.

Anexo I – Planilla Resumen - CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN - PARTIDO DE SAN MIGUEL

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL - DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO		Uso	Densidad máxima potencial de habitantes	F.O.S.	F.O.T.	Retiro de línea municipal (m)	Retiro de Eje Divisorio (m)	Altura Máxima	Subdivisión		
									Ancho (m)	Superficie (m ²)	
ÁREA URBANA	SUBAREA urbanizada	MICROCENTRO	Mi	1	1500 hab/ha	0,6	3	40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente o 30% libre al fondo y 10% entre volúmenes	PB + 12 niveles por volumen s/premios PB + 14 niveles por volumen c/premios	25	750
			Mi	2.1	1300 hab/ha	0,6	2,75	40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente o 30% libre al fondo y 10% entre volúmenes	PB + 10 niveles por volumen s/premios PB + 12 niveles por volumen c/premios	25	750
			Mi	2.2	1100 hab/ha	0,6	2,5	40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente o 30% libre al fondo y 10% entre volúmenes	PB + 08 niveles por volumen s/premios PB + 10 niveles por volumen c/premios	25	750
			Mi	2.3	900 hab/ha	0,6	2,25	40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente o 30% libre al fondo y 10% entre volúmenes	PB + 06 niveles por volumen s/premios PB + 08 niveles por volumen c/premios	25	750
			Mi	2.4	700 hab/ha	0,6	2	40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente o 30% libre al fondo y 10% entre volúmenes	PB + 04 niveles por volumen s/premios PB + 06 niveles por volumen c/premios	25	750
			Mi	Ejes Avs. Pte. J.D. Perón y R. Balbín	Según Zona		40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente o 30% libre al fondo y 10% entre volúmenes	Libre	25	750	

Anexo I – Planilla Resumen - CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN - PARTIDO DE SAN MIGUEL

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL - DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO		Uso	Densidad máxima potencial de habitantes	F.O.S.	F.O.T.	Retiro de línea municipal (m)	Retiro de Eje Divisorio (m)	Altura Máxima	Subdivisión		
									Ancho (m)	Superficie (m ²)	
SUBAREA semiurbanizada	MACROCENTRO	Ma	Comercial y administrativo	499 hab/ha	0,6	1,8	40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente o 30% libre al fondo y 10% entre volúmenes		PB + 04 niveles por volumen s/premios PB + 06 niveles por volumen c/premios	20	500
			Residencial exclusivo	500 hab/ha	0,6	1,8	40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente o 30% libre al fondo y 10% entre volúmenes		PB + 04 niveles por volumen s/premios PB + 06 niveles por volumen c/premios	20	500
	COMERCIAL	C	1	200 hab/ha	0,6	1,2	40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente		PB + Primer Nivel	12	300
			1 (lotes frentistas Av. Sdor. Morón)	200 hab/ha	0,6	1,8	40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente		PB + Dos niveles	12	300
	RESIDENCIAL	Rmi		150 hab/ha	0,6	0,8	40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente		PB + Primer Nivel	12	300
		Rme		150 hab/ha	0,5	0,7	4,00	1 lateral: 4,15; L de fondo: 4,15	PB + Primer Nivel	15	400
	RESIDENCIAL	Rmi		150 hab/ha	0,6	0,8	40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente		PB + Primer Nivel	24	600
										15	400
	RESIDENCIAL	Rme		75 hab/ha (actual) / 150hab/ha (potencial)	0,5	0,7	4,00	De un lateral: 4,15; L de fondo: 4,15	PB + Primer Nivel	15	600
	COMERCIAL	C	2	200 hab/ha	0,6	1,2	40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente		PB + Primer Nivel	24	600
			2 (lotes frentistas a las	200 hab/ha	0,6	1,8	40% libre al fondo o 30% libre al fondo y 10% libre al frente			PB + Dos niveles	24

Anexo I – Planilla Resumen - CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN - PARTIDO DE SAN MIGUEL

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL - DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO		Uso	Densidad máxima potencial de habitantes	F.O.S.	F.O.T.	Retiro de línea municipal (m)	Retiro de Eje Divisorio (m)	Altura Máxima	Subdivisión		
									Ancho (m)	Superficie (m ²)	
		<i>Avs. Ricardo Balbín y Mtro. Ferreyra)</i>							15	400	
	COMERCIAL	C	3	200 hab/ha	0,4	1,2	5,00	De un lateral: 5; L de fondo: 5	PB + Tres niveles	25	750
	URBANIZACIÓN ESPECIAL	UE		300 hab/ha	0,4	1,2	5,00	De un lateral: 5; L de fondo: 5	PB + Cuatro niveles	25	750
	Distrito Urbanización Parque 1	ZDUP	1 (<i>Residencial exclusivo</i>)	600 hab/ha	0,6	2	a) Los basamentos que den a dos LM opuestas se aparearán por los fondos, debiendo dejar sobre cada lateral 20% de superficie libre obligatoria; retiro de L.M. 4m excepto coincidentes con bulevares o frente a EVLP	Basamento (6m) + 8 niveles superiores	24	600	
			1 (<i>Usos Mixtos</i>)	650 hab/ha	0,6	3			24	600	
	Distrito Urbanización Parque 2	ZDUP	2	400 hab/ha	0,6	2	a) Para lotes medios 20% al fondo y 10% sobre cada lateral; b) Para lotes en esquina según croquis en Ord. 22/2015; c) retiro de L.M. 4m excepto coincidentes con bulevares o frente a EVLP	PB + Cuatro niveles	24	600	
	Distrito Urbanización Parque 3	ZDUP	3	250 hab/ha	0,6	1,2	a) Para lotes medios 20% al fondo y 10% sobre cada lateral; b) Para lotes en esquina según croquis en Ord. 22/2015; c) retiro de L.M. 4m excepto coincidentes con bulevares o frente a EVLP	PB + Dos niveles	24	600	
	ZONA INDUSTRIAL NETA				0,6	1,2	8,00	De cada lateral: 4,15; L de fondo: 4,15	PB + Primer Nivel	40	2000
ÁREA COMPLEMENTARIA	RESIDENCIAL EXTRAURBANO DE BAJA DENSIDAD	Rma		60 hab/ha	0,4	0,4	4,00	De cada lateral: 4,15; L de fondo: 4,15	PB + Primer Nivel	20	800
	RESIDENCIAL EXTRAURBANO DE BAJA DENSIDAD 2	Rma	2	60 hab/ha	0,4	0,4	4,00	De cada lateral: 4,15; L de fondo: 4,15	PB + Primer Nivel	20	600
	ZONA DE RESERVA PARA PLANES PARTICULARIZADOS	Re	GUARNICIÓN MILITAR CAMPO DE MAYO - TERRITORIO NACIONAL - EXCLUIDO DEL D.L. 8912/77 POR ART. 4º - PROPUESTA DE ORDENANZA CAUTELAR.								
	ZONA RURAL APTA CLUBES DE CAMPO	Ru	Artículos 64 a 69 DL 8912/77; Decreto Pcial. 9404/86.								
ZONA DE USOS ESPECÍFICOS		UE1	ORDEN SAN IGNACIO DE LOYOLA – COLEGIO MÁXIMO DE SAN JOSÉ								
		UE2	OBSERVATORIO PARQUE SAN MIGUEL								

Anexo I – Planilla Resumen - CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN - PARTIDO DE SAN MIGUEL

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL - DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO	Uso	Densidad máxima potencial de habitantes	F.O.S.	F.O.T.	Retiro de línea municipal (m)	Retiro de Eje Divisorio (m)	Altura Máxima	Subdivisión	
								Ancho (m)	Superficie (m ²)
	UE3	SEMINARIO VICENTINO							
	UE4	CEMENTERIO MUNICIPAL "SAN ANTONIO DE PADUA"							
	UE5	PLAZA DE AGUAS - PLANTA DEPURADORA DE LIQUIDOS CLOACALES - AYSA							
	UE6	CEMENTERIO PRIVADO "CAMPO SANTO S.A."							
	UE7	CIUDAD JUDICIAL							
	UE8	TERMINAL DE TRANSBORDO MULTIMODAL "GRAL. LEMOS"							

ANEXO II

Nomenclador de Normas que mantienen su vigencia plena

- 735/83 convalidada por la Provincia de Buenos Aires por Ley 9116.
- 242/86 convalidada por la Provincia de Buenos Aires por Decreto 1656/86.
- 68/86 convalidada por la Provincia de Buenos Aires por Decreto 2401/87.
- 279/86 convalidada por la Provincia de Buenos Aires por Decreto 3726/87.
- 237/87 convalidada por la Provincia de Buenos Aires por Decreto 8339/87.
- 846/90 convalidada por la Provincia de Buenos Aires por Decreto 0147/90.
- 28/96 convalidada por la Provincia de Buenos Aires por Decreto 3187/94.
- 312/99 convalidada por la Provincia de Buenos Aires por Decreto 1331/00.
- 315/99 convalidada por la Provincia de Buenos Aires por Decreto 1037/00.
- 33/05 convalidada por la Provincia de Buenos Aires por Decreto 3850/07.
- 21/06 convalidada por la Provincia de Buenos Aires por Decreto 3850/07.
- 73/05 convalidada por la Provincia de Buenos Aires por Decreto 3021/07.
- 36/06 convalidada por la Provincia de Buenos Aires por Decreto 3633/07.
- 06/03 convalidada por la Provincia de Buenos Aires por Decreto 80/10.
- 697/89 convalidada por la Provincia de Buenos Aires por Decreto 2401/89.

GUARNICIÓN MILITAR CAMPO DE MAYO

Breve Reseña sobre el tema:

1. Al dividirse el Partido de General Sarmiento, la Guarnición Militar Campo de Mayo, en su definición geométrica histórica que le era propia, queda dentro de los límites políticos del Partido de San Miguel (Anexo I Ley 11551).
2. Su superficie de 31km², insume el 37% del total de la superficie del actual Partido de San Miguel, que es de 83km².
3. Por artículo 4º, Capítulo I, Título II del Decreto Ley 8912/77, queda excluido del cumplimiento de la norma por "razones de seguridad y defensa".
4. Lo dicho en el punto 3) genera un vacío en la Zonificación Preventiva del Partido.
5. La Ley 23985 de 1991, sobre Bienes del Estado – Inmuebles asignados a las Fuerzas Armadas, faculta al Gobierno Nacional a instancia de lo informado por el Ministerio de Defensa a disponer de dichos bienes para otros usos cuando se los considere "innecesarios al servicio". La citada Ley Nacional es reglamentada por el Decreto 959/92 y sus modificatorios y complementarios.
6. Dicha Ley prevé en su Artículo 8º la intervención conjunta de los gobiernos nacional y provincial, pero no determina el índice de injerencia, de los municipios involucrados.
7. En salvaguarda de la "Autonomía Municipal" y basándose en el Artículo 70º del Decreto Ley 8912/77, que dice que "el municipio es el primer ordenador del territorio", desde 1989 fecha en que se conoce la intención de legislar sobre el tema indicado en el punto 5), se procedió a estudiar la situación de Campo de Mayo a través de las oficinas técnicas de planeamiento.
8. Se determina en los antecedentes del tema (FUENTE. Diario La Nación – Gral. Osiris Villegas) que entre los años 1912 y 1916, siendo Ministro de Defensa el Tte. Gral. Richieri, con presupuesto correspondiente a su Ministerio, se habrían comprado a propietarios privados (48 familias) parte de los predios que componen la totalidad de la guarnición de referencia.
9. Ante ésta composición de lugar se consulta a la Dirección de Ordenamiento Urbano y paralelamente a la Subsecretaría de Asuntos Municipales Provincial, la posibilidad de elaborar una "Ordenanza Cautelar", que cubriese la hipótesis de cambio, la cual tanto en el año 1999 como en su reiteración en el año 2007, fuera aceptada favorablemente.
10. Al declarar a la figura "Zona de Reserva para Planes Particularizados", se garantizaría el rol decisor del Municipio sobre posibles destinos que se asignarían a estas tierras, con la posterior convalidación del gobierno provincial. Asimismo facultaría a realizar movilizaciones graduales, sobre la base de destinos concretos, pudiendo su presentación para tratamiento provincial, ejecutarse independientemente del resto del ajuste del Partido.

Nota: Se adjunta fotocopia de las actuaciones realizadas a provincia, incluyendo el citado anteproyecto de Ordenanza Cautelar y el marco normativo referido -Ley 23985, y el Decreto Reglamentario 956/92.

CAMPO DE MAYO

MODELO DE ANTEPROYECTO TENTATIVO DE ORDENANZA DE MARCO

VISTO los términos de la Ley 23985, y en especial su artículo 3°, por el cual se establece la facultad de disponer el cambio de destino y la enajenación de territorios históricamente pertenecientes al área de defensa: y

CONSIDERANDO que dicho cambio de status jurídico, permitiría dejar incurso en los términos de la Ley 8912/77, el territorio de Campo de Mayo, comprendido dentro de los límites fijados para el municipio de San Miguel por la Ley 11.551/94, al quedar sin efecto lo enunciado en el artículo 4° de la citada Ley 8912/77;

EN USO DE LAS ATRIBUCIONES CONFERIDAS POR LA CARTA ORGANICA DE LAS MUNICIPALIDADES, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN MIGUEL SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

Artículo 1°: Afectase en forma cautelar COMO ZONA DE RESERVA PARA PLANES PARTICULARIZADOS al territorio delimitado por: prolongación teórica de la Av. Libertador Gral. San Martín (1002) entre la Ruta Prov. 202 hasta su encuentro con el Río Reconquista: Río de la Reconquista desde la prolongación virtual de la calle San Martín hasta su encuentro con la Ruta Prov. N° 8 (ó F.F.C.C.Urquiza); Ruta Provincial N° 8 (ó F.F.C.C. Urquiza) desde el Río de la Reconquista hasta su encuentro con la Ruta Prov. 202 desde su encuentro con Ruta Prov. N° 8 (ó F.F.C.C. Urquiza) hasta su encuentro con la Av. Gral. San Martín (1002) límite Partido de Tigre.

Artículo 2°: El mismo quedará afectado como ZONA DE RESERVA PARA PLANES PARTICULARIZADOS, cuyos usos e indicadores urbanísticos serán oportunamente fijados por las autoridades municipales, provinciales y nacionales competentes (Art. 70° y 73° Ley 8912/77; Art. 83° Ley 10128 y Art. 7° y 8° Ley 23.985)

Artículo 3°: DE FORMA.-



Honorable Concejo Deliberante
de San Miguel

Política de Concentración de los Derechos
de las Personas con Discapacidad



ORDENANZA N° 40/2010

Visto: El Expediente N° 4130-38.107/2010 del D. S. Proyecto de Ordenanza de las Comisiones de INTERPRETACION, REGLAMENTO Y REUNIONES LEGALES - OBRAS PUBLICAS, PAVIMENTACION Y URBANISMO - HACIENDA PRESUPUESTO Y CUENTAS' Concejales Reverdito Tuma, Sánchez Adame, Trujillo Fuentes, Guilaneá, Petracca, Repetto, Salto, Scilletta, Serrano, Sosa y Tuma ref. creación del Fondo Municipal de Tierras, Vivienda e Infraestructura y atento a lo resuelto por el Cuerpo reunido en Sesión Ordinaria:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: CREASE el Fondo Municipal de Tierras, vivienda e infraestructura, cuyo objeto será financiar todas las acciones conducentes al mejoramiento y ampliación del parque habitacional e inmobiliario de San Miguel, la compra de suelo útil a los fines públicos y la ejecución de obras de vivienda, infraestructura y equipamiento urbano.

ARTÍCULO 2°: DESIGNASE a la Dirección de Tierras y Vivienda de la Secretaría de Obras Públicas, como órgano de aplicación de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 3°: CREASE la cuenta especial "Fondo Municipal de Tierras, Vivienda e Infraestructura", destinada a contabilizar los ingresos de los recursos y las erogaciones del Fondo referido en el artículo 1° de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 4°: CREASE en el ámbito de la Dirección de Tierras y Viviendas, el Registro del Patrimonio Inmobiliario de San Miguel, sobre la base de datos que a tal fin aporte la Dirección de Catastro Municipal y el SIG.

ARTÍCULO 5°: Serán recursos del Fondo

- a.- Sumas obtenidas producto de la venta de bienes fiscales municipales encuadradas en Decreto Ley 9533 y complementarias.
- b.- Importes derivados de la equivalencia económica de las cesiones de Ley originadas en cumplimiento del Decreto Ley 8912.
- c.- Los ingresos en concepto de administración, venta o otra disposición de los inmuebles municipales.
- d.- Los recursos que FONAVI aseguren al Municipio, como así también todos aquellos que provengan de los Planes, Programas y Subprogramas de Vivienda e Infraestructura.
- e.- Los recobros provenientes de la financiación de viviendas realizadas por el Municipio con fondos propios o sobre tierras del mismo.



1200-20107/10



Municipalidad de San Miguel

"2010 Año de Concientización de los Derechos de las Personas con Discapacidad"

- f.- Las donaciones, subsidios o cesiones que para ese propósito reciba el Municipio
- g.- Por las partidas que anualmente destine el Presupuesto General de Gastos a tal fin
- h.- Todo ingreso que se determine por Ordenanza Municipal

ARTICULO 6°: El Fondo permanente podrá utilizar sus recursos para:

- a) La adquisición de tierras con destino a Espacio Libre Público (Áreas Verdes) y equipamiento Comunitario en igual paridad métrica, como mínimo y en localizaciones que permitan satisfacer en mejor forma el destino establecido resultante de compensaciones urbanísticas
- b) La adquisición de tierras en general con destino a cubrir necesidades sociales deficitarias, relacionadas con el concepto de hábitat sustentable (Vivienda, Salud, Educación, Seguridad y afines)
- c) La ejecución de obras de infraestructura para mejorar barrios existentes o para cubrir las necesidades y los requerimientos de nuevas urbanizaciones.
- d) Un máximo del 10% (diez por ciento) de sus recursos podrán ser utilizados para cubrir gastos operativos de la Dirección de Tierras y Vivienda, tales como, tasaciones, sellados, recursos humanos específicos

ARTICULO 7°: COMUNIQUESE al Departamento Ejecutivo a sus efectos, dése al Libro de Actas y cumplimentado. ARCHIVASE.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en la Ciudad de San Miguel, a los dieciocho días del mes de Noviembre del año dos mil diez.

Dra. MARISA ZUBI...
D. MARISA GUILANEA
D. Secretaria
H.C.D. de San Miguel

MAXIMO S. LUPINO
PRESIDENTE
H.C.D. DE SAN MIGUEL

Expte. N° 38107/10

SAN MIGUEL,

VISTO la Ordenanza n° 40, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 18 de Noviembre de 2010, en uso de las atribuciones conferidas por el art. 108° inc. 2) de la Ley Orgánica de las Municipalidades 6769/58 ; y

Por Ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN MIGUEL

DECRETA

ARTICULO 1°: PROMULGASE la Ordenanza N° 40, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 18 de Noviembre de 2010.

ARTICULO 2°: El presente decreto, será refrendado por el Señor Secretario General de Gobierno y Administración.

ARTICULO 3°: Dese al Libro de Decretos, comuníquese, publíquese y para su conocimiento y cumplimiento, pase a la Secretaria de Gobierno. Cumplido, ARCHÍVESE.

DECRETO N°



002248

San Miguel

17 DIC 2010

VISTO la necesidad de contar el Ejecutivo Municipal con un órgano encargado de fiscalizar y realizar las tasaciones de los bienes Públicos y privados existentes en el Distrito; y

Considerando:

Que conforme los artículos 21 y 26 del decreto ley 9533/80 resulta necesario crear un organismo que realice las tasaciones para la compra o venta de inmuebles.

Que para ello se debe establecer un sistema apropiado de tasaciones que dote de transparencia y resguardo patrimonial al Municipio.

Que para implementar estas medidas es necesario modificar, en la parte pertinente el organigrama Municipal;

Que si bien la enajenación de bienes Municipales en general se deberá regir por las estipulaciones del art 159 de la L.O.M, el HTC tiene dicho que cuando se trate de bienes Inmuebles debe regirse por la Ley Provincial 9.533. (HTC Delegación XVI expte. 5300-4.393/05);

Que, asimismo dicho Organismo ha dicho que para las tasaciones oficiales por parte de las Comunas, se deberá contar con una estructura técnica que posea idoneidad y conocimiento por parte de los responsables de la misma;

Que el HTC en este tema ha recomendado que en cuanto a la compra y venta de inmuebles, la tasación debe surgir de una Comisión interna creada a tal efecto;

Que dicha Comisión propende no solo a evitar que la responsabilidad recaiga sobre una sola persona, sino que además permite que la tasación sea producto de una decisión consensuada de los distintos integrantes;

Que la Dirección de Tierra y Vivienda entiende sobre el uso y el valor del suelo e inmuebles;

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN MIGUEL

DECRETA

ARTICULO 1: CREASE la Comisión Municipal de Tasaciones, dependiente de la Dirección de Tierra y Vivienda.

ARTÍCULO 2: DESIGNASE como integrante de la Comisión Municipal de Tasaciones al Señor Secretario General de Gobierno y Administración y/o quien este designe, al Señor Secretario de Economía y Hacienda y/o quien este designe, al Señor Secretario de Obras Públicas y/o quien este designe.

ARTÍCULO 3: La Comisión Municipal de Tasaciones tendrá como misión:

- a) Analizar, evaluar y consensuar la tasación comercial de inmuebles fiscales y/o de dominio privado, ubicados en el Territorio Municipal, aplicando las metodologías que resulten más apropiadas y considerando el Mercado, a través de Inmobiliarias o Desarrolladores locales.
- b) Realizar tareas de campo, a los fines de evaluar los parámetros que influyen directa o indirectamente en el entorno inmediato del bien a tasar, sean estos (servicios públicos de accesibilidad y transporte, infraestructura de alumbrado, pavimento, red de gas, proximidad de centros comerciales, educacionales, de salud).
- c) Organizar, mantener y actualizar banco de datos de valores comerciales, que influyen en las distintas zonificaciones diagramadas en el Territorio del Municipio y Georreferenciación en Planos de valores Inmobiliarios.
- d) Organizar, mantener actualizada y cruzar información, referida a las restricciones, o modificaciones de estados parcelarios y/o uso del suelo, que establezca el Código de Edificación, Ordenanzas Municipales, Leyes Provinciales y Nacionales, que intervienen sobre el aspecto territorial del bien a evaluar.

ARTICULO 4: ESTABLECESE que toda tasación deberá contar con la rúbrica del Señor Director de Tierra y Vivienda, convalidada por los integrantes de la comisión y/o quienes estos designen en los términos del artículo 2.

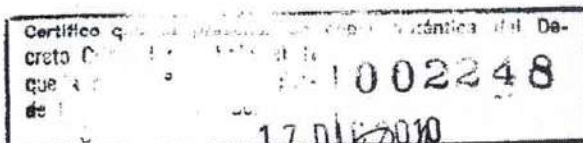
ARTICULO 5: La Comisión tendrá a su cargo gestionar la tasación oficial del Banco de la Provincia de Buenos Aires, en los casos en que se lo solicite el Departamento Ejecutivo.

ARTÍCULO 6: Comuníquese al Honorable Concejo Deliberante.

ARTICULO 7º: El presente decreto será refrendado por el señor Secretario General de Gobierno y Administración y por los señores Secretarios de Obras Públicas y de Economía y Hacienda.

ARTICULO 8º: Registrar, comunicar, publicar y para conocimiento y cumplimiento, pase a la Secretaría Gral. de Gobierno y Administración y a las Secretarías de Obras Públicas y de Economía y Hacienda. Cumplido, ARCHIVAR.

DECRETO Nº:



Dr. JOAQUIN de la TORRE
Intendente Municipal

CARLOS ALBERTO COLLAPESO
Secretario General de Gobierno y Administración

MUNICIPIO MUNICIPAL
San Miguel
Miguel



DECRETO N°

002005

17 JUL 2019
SAN MIGUEL,.....

VISTO el Decreto Ley Provincial 8912/77, el Código de Zonificación para el Partido de San Miguel (Ordenanzas 14/2012, 03/2013 y 15/2013, todas convalidadas por el Decreto Provincial 72/2015, la Ordenanza 237/87 y su Decreto Reglamentario 2264/2016, la Ordenanza 40/2010, y normas complementarias y concurrentes; y

CONSIDERANDO:

Que la normativa enunciada en el Visto, propicia la adopción de soluciones de mejoras del hábitat para familias en situación de emergencia en materia de vivienda;

Que el Municipio es titular de dominio de los predios denominados catastralmente como: Circunscripción II, Parcela Rural 318 a; Circunscripción II, Parcela Rural 319 b, y Circunscripción II, Parcela Rural 319 c, oportunamente adquiridos a través de la Ordenanza 40/2010;

Que en dichos fundos se debe dar cumplimiento a la materialización de aquellas cesiones de Ley (espacios verdes libres y públicos, reservas de equipamiento comunitario y espacios circulatorios) y todas aquellas reservas fiscales y/o otros espacios permutados, vendidos y/o de otra forma adquiridos mediante el mecanismo previsto en dicha normativa;

Que resulta imperioso y oportuno, además, materializar la cesion, apertura y consolidación de los espacios circulatorios que permitan mejorar sustancialmente la conectividad y accesibilidad de los barrios del entorno.

Que es igualmente pertinente delimitar y crear los espacios parcelarios destinados a contener los equipamientos comunitarios construidos en los predios citados anteriormente para el mejor desempeño de sus funciones.

Que por lo tanto, es pertinente la realización de la subdivisión del suelo, a través de las oficinas técnicas correspondientes

POR ELLO:



002005

17 JUL 2019

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN MIGUEL
DECRETA


ARTICULO 1°: ENCOMIENDASE a la Dirección General de Arquitectura y Desarrollo Urbano, a través de sus correspondientes oficinas técnicas, a elaborar y adoptar todas las medidas necesarias tendientes a la concreción de la subdivisión del suelo de los predios denominados catastralmente como: Circunscripción II, Parcela Rural 318 a; Circunscripción II, Parcela Rural 319 b, y Circunscripción II, Parcela Rural 319 c .

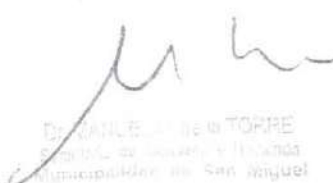
ARTICULO 2°: En aquellos predios indicados en artículo 1° que hubieren sido adquiridos mediante el Fondo Municipal de Tierras, Vivienda e Infraestructura creado por la Ordenanza 40/2010, deberán materializarse aquellas cesiones de Ley (espacios verdes libres y públicos, reservas de equipamiento comunitario, y espacios circulatorios) y todas aquellas reservas fiscales y/o otros espacios permutados, vendidos y/o de otra forma cedidos mediante el mecanismo previsto en dicha normativa.

ARTICULO 3°: Previa visación municipal, el proyecto de plano de Mensura, Cesión de calles y ochavas y subdivisión, deberá someterse a consideración del Honorable Concejo Deliberante/Titular del Departamento Ejecutivo.

ARTICULO 4°: El presente decreto será refrendado por el Señor Secretario de Gobierno y Hacienda y General.

ARTICULO 5°: Registrar, comunicar y publicar y para conocimiento y cumplimiento pase a las Secretarías de Gobierno y Hacienda y General. Cumplido, ARCHIVAR.


J. FRANCISCO NIGRO
Intendente Municipal
San Miguel


D. DANIEL DE LA TORRE
Secretario de Gobierno y Hacienda
Municipalidad de San Miguel


JAIME MÉNDEZ
Intendente Municipal
San Miguel

SECRETARIA GENERAL
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Ref.: Expte. 4130-34848/2019

**ANTEPROYECTO DE ORDENANZA
APRUEBA ANTEPROYECTO DE SUBDIVISIÓN DE PREDIOS
CONOCIDOS COMO “INDIOS” Y “PFEIFFER”
Circunscripción II –Parcelas Rurales 318b, 318c, 318d, 319b, 319c y 320a**

VISTOS, el Decreto Ley provincial 6769/1958 Ley Orgánica de las Municipalidades; el Decreto Ley provincial 8912 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo; la Ley provincial 14.449 de Acceso Justo al Hábitat; el Código de Zonificación para el Partido de San Miguel (Ordenanza 14/2012 y modificatorias –T.O. Decreto municipal 806/2020); la Ordenanza 40/2010, y sus respectivas reglamentaciones; la Ordenanza 41/2017 y su modificatoria Ordenanza 29/2020; las Ordenanzas 17/2012, 19/2012, 16/2014, 12/2015, 14/2015, 19/2019, 08/2021 y 31/2021; y el Decreto municipal 2005/2019 y

CONSIDERANDO,

QUE, en virtud de lo previsto en los artículos 60 y 61 del Decreto Ley provincial 8912, se propende a la conformación espacios verdes libres y públicos y reservas fiscales de mayor dimensión que las preexistentes, o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público y que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido;

QUE, en dicho marco y a tales fines, el Partido de San Miguel cuenta con un Fondo Municipal de Tierras, Vivienda e Infraestructura, el cual, mediante el mecanismo de banco de tierras, propende, además, a *“financiar todas las acciones conducentes al mejoramiento y ampliación del parque habitacional e inmobiliario de San Miguel, la compra de suelo útil a los fines públicos y la ejecución de obras de vivienda, infraestructura y equipamiento urbano”*;

QUE, asimismo, el Fondo antedicho puede utilizar sus recursos para *“a) La adquisición de tierras con destino a Espacio Libre Público (Áreas Verdes) y equipamiento comunitario en igual paridad métrica, como mínimo y en localizaciones que permitan satisfacer en mejor forma el destino establecido resultante de compensaciones urbanísticas; b) La adquisición de tierras en general con destino a cubrir necesidades sociales deficitarias, relacionadas con el concepto de hábitat sustentable (Vivienda, Salud, Educación, Seguridad y afines); c) La ejecución de obras de infraestructura para mejorar barrios existentes o para cubrir las necesidades y los requerimientos de nuevas urbanizaciones; d) Un máximo del 10% (diez por ciento) de sus recursos podrán ser utilizados para cubrir gastos operativos de la Dirección de Tierras y Vivienda, tales como tasaciones, sellados, recursos humanos específicos”*;

QUE, en el marco de tal mecanismo de banco de tierras, se dictaron las Ordenanzas 17/2012, 19/2012, 16/2014, 12/2015, 14/2015, 19/2019, 08/2021 y 31/2021 que desafectaron de sus destinos originales de Espacio Verde Libre y Público, Reserva Fiscal o Reserva para Equipamiento Comunitario los predios objetos de cada una de ellas, permutándose dichos espacios a los predios denominados como Circunscripción II – Parcela Rural 318a y 319b adquiridos con dicho Fondo, o a los que en el futuro se adquiriesen para tales funciones;

QUE, por otra parte, el Decreto Ley provincial 8912 en sus artículos 89 y 90 habilita a la implementación del mecanismo de reajuste de tierras *“cuando se requiera la reconfiguración de la estructura parcelaria existente en los casos de creación o ampliación de núcleos urbanos y en los casos de renovación, reestructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias, incluyendo los de regularización de villas y asentamientos precarios”*.

QUE, la Ley provincial 14.449 en su artículo 8º - Inciso h, establece que su Autoridad de Aplicación tanto como los Municipios deberán, entre otras obligaciones, *“atender la refuncionalización, rehabilitación y adecuación normativa de inmuebles fiscales aptos para finalidades de uso social y colectivo, en particular la provisión de suelo fiscal a los fines de su incorporación al Programa PRO.CRE.AR creado por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional 902 de fecha 12 de junio de 2012, exceptuando a los bienes incorporados de la aplicación del Decreto-Ley 8.912/77”*, concurriendo a esto último también el artículo 20 de la antedicha Ley provincial para los fines listados en incisos del artículo 19 de misma norma, en el marco de la Promoción de Procesos de Producción Social del Hábitat y de Urbanizaciones Planificadas.

QUE, el Código de Zonificación del Partido de San Miguel (Ord. 14/2012 – T.O. Dto. Municipal 806/2020) creó el Programa de Promoción del Hábitat y la Vivienda Social, incorporado en su Capítulo de Disposiciones Generales – Sección 1.4 *“De la Promoción del Hábitat Social”*;

QUE, por tanto, y a efectos del saneamiento jurídico-administrativo de los bienes inmuebles incorporados al patrimonial municipal tanto a través del Fondo Municipal de Tierras, Vivienda e Infraestructura como de la aplicación de la Contribución al Desarrollo Urbanístico como implementación local de la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias establecida por la Ley provincial 14.449 –a la que el Municipio adhirió por Ordenanza 19/2017–, deviene imperioso materializar las permutas de suelo con destino a Espacios Verdes Libres y Públicos y a Reservas para Equipamiento Comunitario en los predios denominados catastralmente como Circunscripción II – Parcelas Rurales 318d, 319b, 319c y 320a;

QUE, asimismo, resulta oportuno y prudente, subsanar situaciones de edificaciones con destino a equipamientos comunitarios sobre dichos predios en emplazamientos no parcelados o en espacios con destino a Espacio Verde Libre Público;

QUE, en igual sentido, se ha de dar cumplimiento a las previsiones contenidas en Ordenanzas anteriores que previeron permutas de Espacios Verdes Libres y Públicos o Reservas Fiscales o Reservas para Equipamiento Comunitario en tierras que se adquiriesen para tales fines;

QUE el Decreto municipal 2005/2019 instruyó a las áreas técnicas municipales para elaborar y adoptar todas las medidas necesarias tendientes a la concreción de la subdivisión del suelo de los predios antes enumerados, a los cuales se sumó el de denominación catastral Circunscripción II – Parcela Rural 320a, incorporado como resultado de la participación municipal de las valorizaciones inmobiliarias sobre el Plan Particularizado regido por la Ordenanza 45/2017, a cuenta de su determinación final;

QUE, de esta manera, el proyecto sometido a consideración de este Honorable Cuerpo en observancia de lo previsto en la Ley Orgánica de las Municipalidades y del Decreto municipal 2005/2019, cumple con las materializaciones de las cesiones de ley (Espacios Verdes Libres y Públicos, Reservas de Equipamiento Comunitario y Espacios Circulatorios), permitiendo con ello la cesión al dominio público, la apertura y la consolidación de los espacios que permiten mejorar sustancialmente la conectividad y accesibilidad de los barrios del entorno; delimitar y crear los espacios parcelarios destinados a contener los equipamientos comunitarios construidos en los predios citados anteriormente para el mejor desempeño de sus funciones;

QUE, consecuentemente, esto permitirá destinar los espacios parcelarios restantes a los fines de la Ordenanza 40/2010 por el que fueron adquiridos y los fines del Programa de Promoción

del Hábitat y la Vivienda Social creado por el Código de Zonificación (Ordenanza 14/2012 – T.O. Decreto municipal 806/2020), que encauza la Contribución al Desarrollo Urbanístico por aplicación de lo exigido por la Ley provincial 14.449 de Acceso Justo al Hábitat;

QUE, por tanto, es pertinente la realización de la subdivisión del suelo a través de las oficinas técnicas municipales y provinciales competentes;

QUE, finalmente, es oportuno y deseable otorgar una denominación nueva al gran espacio verde libre público a constituirse en dichos predios, cuya superficie arbolada de antigua raigambre en sector Oeste de la Ciudad de Bella Vista constituye históricamente un pulmón verde cuya impronta se busca preservar, conservar, consolidar y aumentar como uno de los objetivos de la Ordenanza 41/2017 de Arbolado (modificada por la Ordenanza 29/2020), y la presente Ordenanza; y que, en tal sentido, la pequeña figura de San Francisco de Asís, Santo Patrono de la Ciudad de Bella Vista –así declarado por Ordenanza 219/1998– se agiganta en su perspectiva histórica frente a las demandas y desafíos de la civilización actual; cobra mayor relevancia conforme se acrecienta el debate no sólo sobre el cuidado del ambiente natural, sino también sobre las transformaciones que el hombre hace del mismo y su impacto sobre el sistema complejo que conforman sociedad humana y territorio; y, en tal aspecto, es reconocido como defensor de la vida expresada en todas las creaciones de Dios, fue nombrado santo patrono del medio ambiente y la ecología, de los que estudian y trabajan en pos de garantizar a la humanidad actual y sus generaciones futuras por la Bula papal *Inter Sanctos*. Asimismo, es de apreciarse, en este sentido, la continuidad en la tradición bellavistense vinculada a la creación y conservación de un paisaje urbano en el que el árbol se convirtió en patrimonio identitario de esta localidad del Partido, tanto así que su fundador, el Ing. Adolfo Sourdeaux, fomentó la forestación de la recientemente fundada Bella Vista, continuando la política de consolidación del poblado y la sociedad de inmigrantes que aunaban así su esfuerzo y fortalecían su sentido de comunidad en torno a ese símbolo de arraigo, y tanto caló en el espíritu local esta tradición que desde 1902 se lleva a cabo en la Ciudad de Bella Vista la *Fiesta del Árbol*, primera celebración de este tipo en el país, por lo que este festejo ya centenario y la impronta legada por Sourdeaux le ha valido ser reconocida como *Ciudad del Árbol*, con amplio reconocimiento como tal a nivel metropolitano; y

QUE, en igual sentido, es pertinente la Declaración de Interés Municipal de la Preservación Patrimonial Urbana del edificio que fuera el casco de la Estancia “La Luz”, que perteneciera a don Norberto Quirno, activo y destacado vecino y promotor del desarrollo del entonces Partido de General Sarmiento, y que se emplaza en los predios conocidos como “Indios”, hoy de dominio municipal, y que conforma, por tanto, un testigo incólume de la historia del entonces partido de General Sarmiento, hoy de San Miguel, y de las características arquitectónicas de las estancias de la campaña bonaerense desarrolladas entre finales del siglo XIX y principios del XX;

POR ELLO,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º.- OBJETO. APRUÉBASE el anteproyecto de plano de mensura, unificación, subdivisión y cesión de calles y ochavas de los predios denominados catastralmente como Circunscripción II – Parcelas rurales 318b, 318c, 318d, 319b, 319c y 320a remitida por el Departamento Ejecutivo a instancias de lo promulgado por Decreto municipal 2005/2019, anteproyecto que obra como Anexo I de la presente, y que resulta de:

- a) la materialización de las cesiones urbanísticas permutadas en uso de las facultades previstas por el Decreto Ley provincial 8912 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo en sus artículos 60 y 61, implementadas a nivel local por la Ordenanza 40/2010 que creó el Fondo Municipal de Tierras, Vivienda e Infraestructura;
- b) el saneamiento administrativo y jurídico de aquellos predios que han sido objeto de lo señalado en el inciso precedente y que no contaron con la correcta desafectación y/o permuta exigida;
- c) la desafectación de aquellos predios que, en oportunidad de la aprobación del presente proyecto, ameritan ser permutados idénticamente a instancias de posibilitar su afectación a los destinos previstos en la Ordenanza 40/2010;
- d) la incorporación del predio denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 320a lindante con el resto de los predios antes enumerados e incorporado al dominio de esta Municipalidad como parte del pago a cuenta de la Contribución al Desarrollo Urbanístico –implementación local de lo previsto en la Ley provincial 14.449 de Acceso Justo al Hábitat– y de conformidad con el Acta Compromiso que obra como Anexo I de la Ordenanza 45/2017 que creó el Plan Particularizado del predio denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 209k;
- e) la aplicación del mecanismo de reajuste de tierras previsto en el Decreto Ley provincial 8912 – Artículos 89 y 90 sobre los predios enumerados precedentemente a efectos de su reconfiguración parcelaria, dentro del marco general de Zonificación vigente para dichos predios;
- f) la materialización de las cesiones urbanísticas con destino a Espacio Verde Libre y Público y Reservas para Equipamiento Comunitario propias de los predios objeto de la presente Ordenanza, en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 56 del Decreto Ley provincial 8912;
- g) la afectación de estos predios a los destinos permutados y, de aquellas superficies remanentes, a los fines previstos tanto por la Ordenanza 40/2010 (Fondo Municipal de Tierras, Vivienda e Infraestructura) como por el Código de Zonificación para el Partido de San Miguel – Capítulo I “Disposiciones Generales” – Artículo 1.4.1 “Programa de Promoción del Hábitat y la Vivienda Social”.

CAPÍTULO I

Desafectaciones

ARTÍCULO 2º.- DESAFÉCTASE el predio denominado catastralmente como Circunscripción II – Sección G – Manzana 135 – Parcela 2, de 11.717,83m², originado en plano de mensura 131-19-2017, del destino de Espacio Verde Libre y Público previsto en el Anexo I de la Ordenanza 45/2017 y cumplimentado mediante su adquisición y cesión a favor de este Municipio, conforme surge de la Escritura Traslativa de Dominio, y PERMÚTASE su superficie por otra de igual métrica en los predios enumerados en el artículo 1º de la presente Ordenanza, de acuerdo con la afectación establecida en el Capítulo II de esta misma.

ARTÍCULO 3º.- REAFÍRMASE la desafectación del destino de Reserva Fiscal del predio denominado catastralmente como Circunscripción II – Sección D – Fracción X – Parcela 1, de 1.722,83m² originado por plano de mensura 48-239-1972, y la permuta de su superficie por otra de igual métrica en los predios enumerados en el artículo 1º de la presente Ordenanza, de acuerdo con la afectación establecida en el Capítulo II de esta misma, y conforme lo previsto en la Ordenanza 19/2012 – Artículo 2º.

ARTÍCULO 4º.- DESAFÉCTASE del destino de Espacio Verde Libre y Público el predio denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela rural 158a, de 1.400m², originado en plano de mensura 131-95-1997, y PERMÚTASE su superficie por otra de igual métrica en los predios enumerados en el artículo 1º de la presente Ordenanza, de acuerdo con la afectación establecida en el Capítulo II de esta misma.

ARTÍCULO 5º.- DESAFÉCTASE del destino de Espacio Verde Libre y Público el predio denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela rural 158p, de 1.400m², originado en plano de mensura 131-95-1997, y PERMÚTASE su superficie por otra de igual métrica en los predios

enumerados en el artículo 1º de la presente Ordenanza, de acuerdo con la afectación establecida en el Capítulo II de esta misma.

ARTÍCULO 6º.- DESAFÉCTASE del destino de Espacio Verde Libre y Público el predio denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela rural 157d, de 1.200m², originado en plano de mensura 131-94-1997, e incrementada en su superficie por cesiones con idéntico destino originadas por plano de mensura 131-44-2015 bajo denominación catastral Circunscripción II – Sección E – Manzana 63b – Parcela 4 con una superficie de 490,50m², y PERMÚTASE el total de la superficie resultante de 1.690,50m² por otra de igual métrica en los predios enumerados en el artículo 1º de la presente Ordenanza, de acuerdo con la afectación establecida en el Capítulo II de esta misma.

ARTÍCULO 7º.- DESAFÉCTASE del destino de Espacio Verde Libre y Público el predio denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela rural 318b, de 5.193,55m², originado en plano de mensura 131-50-2013, y PERMÚTASE su superficie por otra de igual métrica en los predios enumerados en el artículo 1º de la presente Ordenanza, de acuerdo con la afectación establecida en el Capítulo II de esta misma.

ARTÍCULO 8º.- DESAFÉCTASE del destino de Reserva para Equipamiento Comunitario el predio denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela rural 318c, de 3.129,56m², originado en plano de mensura 131-50-2013, y PERMÚTASE su superficie por otra de igual métrica en los predios enumerados en el artículo 1º de la presente Ordenanza, de acuerdo con la afectación establecida en el Capítulo II de esta misma.

ARTÍCULO 9º.- DESAFÉCTASE del destino de Espacio Verde Libre y Público el predio denominado catastralmente como Circunscripción II – Sección G – Manzana 38c – Parcela 2, de 1.147,05m², originado en plano de mensura 131-22-2002, y PERMÚTASE su superficie por otra de igual métrica en los predios enumerados en el artículo 1º de la presente Ordenanza, de acuerdo con la afectación establecida en el Capítulo II de esta misma y en cumplimiento de lo previsto en la Ordenanza 16/2014 – Artículo 2º.

CAPÍTULO II

Afectaciones

ARTÍCULO 10º.- AFÉCTASE a Espacio Verde Libre y Público en los predios enumerados en el artículo 1º de esta norma la superficie de 11.717,83m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de la permuta ordenada por la presente en su Artículo 2º.

ARTÍCULO 11º.- AFÉCTASE a Espacio Verde Libre y Público en los predios enumerados en el artículo 1º de esta norma la superficie de 1.069,87m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, , en cumplimiento de lo previsto por la Ordenanza 19/2019 – Artículo 2º, como permuta de la superficie desafectada a tales fines en el predio denominado catastralmente como Circunscripción II – Sección G – Manzana 135 – Parcela 2, originado en plano de mensura 131-19-2017, según Ordenanza 19/2019 – Artículo 1º.

ARTÍCULO 12.- AFÉCTASE a Reserva Fiscal en los predios enumerados en el artículo 1º de esta norma la superficie de 1.722,83m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de lo previsto por la Ordenanza 19/2012 – Artículo 2º y de lo ordenado en artículo 3º de la presente.

ARTÍCULO 13.- AFÉCTASE a Espacio Verde Libre y Público en los predios enumerados en el artículo 1º de esta norma la superficie de 24.670m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, , en cumplimiento de lo previsto por el Decreto municipal 702/2011, por aplicación del mecanismo previsto en la Ordenanza 40/2010 sobre las cesiones urbanísticas originadas en oportunidad de la materialización del uso en el predio denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 209d, con destino al Barrio Cerrado “Buenos Aires Village”.

ARTÍCULO 14.- AFÉCTASE a Reserva de Equipamiento Comunitario en los predios enumerados en el artículo 1º de esta norma la superficie de 7.401m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de lo previsto por el Decreto municipal 702/2011, por aplicación del mecanismo previsto en la Ordenanza 40/2010 sobre las cesiones urbanísticas

originadas en oportunidad de la materialización del uso en el predio denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 209d, con destino al Barrio Cerrado “Buenos Aires Village”.

ARTÍCULO 15.- AFÉCTASE a Espacio Verde Libre y Público en los predios enumerados en el artículo 1º de esta norma la superficie de 8.653m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de lo previsto por el Decreto municipal 702/2011, por aplicación del mecanismo previsto en la Ordenanza 40/2010 sobre las cesiones urbanísticas originadas en oportunidad de la materialización del uso en el predio denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 209d, con destino al Barrio Cerrado “Bella Vista Chico”.

ARTÍCULO 16.- AFÉCTASE a Reserva de Equipamiento Comunitario en los predios enumerados en el artículo 1º de esta norma la superficie de 2.163m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de lo previsto por el Decreto municipal 702/2011, por aplicación del mecanismo previsto en la Ordenanza 40/2010 sobre las cesiones urbanísticas originadas en oportunidad de la materialización del uso en el predio denominado catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 209d, con destino al Barrio Cerrado “Buenos Aires Village”.

ARTÍCULO 17.- AFÉCTASE a Espacio Verde Libre y Público en los predios enumerados en el artículo 1º de esta norma la superficie de 1.147,05m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de la permuta prevista en la Ordenanza 16/2014 – Artículo 2º.

ARTÍCULO 18.- AFÉCTASE a Espacio Verde Libre y Público en los predios enumerados en el artículo 1º de esta norma la superficie de 1.400m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de la permuta prevista en el artículo 4º de esta misma norma.

ARTÍCULO 19.- AFÉCTASE a Espacio Verde Libre y Público en los predios enumerados en el artículo 1º de esta norma la superficie de 1.400m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de la permuta prevista en el artículo 5º de esta misma norma.

ARTÍCULO 20.- AFÉCTASE a Espacio Verde Libre y Público en los predios enumerados en el artículo 1º de esta norma la superficie de 1.690,50m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de la permuta prevista en el artículo 6º de esta misma norma.

ARTÍCULO 21.- AFÉCTASE a Espacio Verde Libre y Público en los predios enumerados en el artículo 1º de esta norma la superficie de 2.400m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de la permuta prevista en la Ordenanza 17/2012 – Artículo 2º y en la Ordenanza 08/2021 – Artículo 2º.

ARTÍCULO 22.- AFÉCTASE a Espacio Verde Libre y Público en los predios enumerados en el artículo 1º de esta norma la superficie de 5.193,55m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de la permuta prevista en el artículo 7º de esta misma norma.

ARTÍCULO 23.- AFÉCTASE a Reserva para Equipamiento Comunitario en los predios enumerados en el artículo 1º de esta norma la superficie de 3.129,56m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de la permuta prevista en el artículo 8º de esta misma norma.

ARTÍCULO 24.- AFÉCTASE a Espacio Verde Libre y Público en los predios enumerados en el artículo 1º de esta norma la superficie de 972m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, la cual se originó en el completamiento de las cesiones urbanísticas realizadas por plano de mensura 131-94-1997 por modificación de los indicadores urbanísticos introducidos por la Ordenanza 14/2012 y modificatorias (Código de Zonificación para el Partido de San Miguel), de acuerdo con lo previsto en el Decreto Ley provincial 8912 – Artículo 56º y en razón de la materialización del uso en los predios denominados catastralmente como Circunscripción II – Sección E – Manzanas 46a, 46b, 64a y 64b y no efectuadas en los mismos, sino integradas al Fondo Municipal de Tierras, Vivienda e Infraestructura creado por la Ordenanza 40/2010.

ARTÍCULO 25.- PERMÚTASE la Reserva para Equipamiento Comunitario desafectada por Ordenanza 23/2021 en su Artículo 2º cuya denominación catastral de origen es Circunscripción I

- Sección H - Manzana 92 - Parcela 5, con una superficie de 800,08m², originada en plano 131-72-2010 y AFÉCTASE a Reserva para Equipamiento Comunitario en los predios enumerados en el artículo 1º de esta norma la citada superficie de 800,08m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 26.- AFÉCTASE a Espacio Verde Libre y Público en los predios enumerados en el Artículo 1º de esta norma la superficie de 1.324,40m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de la permuta prevista en el Artículo 12º de la Ordenanza 31/2021 del predio desafectado por Artículo 1º de esa misma.

ARTÍCULO 27.- AFÉCTASE a Reserva para Equipamiento Comunitario en los predios enumerados en el Artículo 1º de esta norma la superficie de 552,32m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de la permuta prevista en el Artículo 12º de la Ordenanza 31/2021 del predio desafectado por Artículo 3º de esa misma.

ARTÍCULO 28.- AFÉCTASE a Reserva para Equipamiento Urbano en los predios enumerados en el Artículo 1º de esta norma la superficie de 575,53m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de la permuta prevista en el Artículo 12º de la Ordenanza 31/2021 del predio desafectado por Artículo 2º de esa misma.

ARTÍCULO 29.- AFÉCTASE a Reserva para Equipamiento Urbano en los predios enumerados en el Artículo 1º de esta norma la superficie de 1.117,50m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de la permuta prevista en el Artículo 12º de la Ordenanza 31/2021 del predio desafectado por Artículo 4º de esa misma.

ARTÍCULO 30.- AFÉCTASE a Espacio Verde Libre y Público en los predios enumerados en el Artículo 1º de esta norma la superficie de 6.370m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de la permuta prevista en el Artículo 12º de la Ordenanza 31/2021 del predio desafectado por Artículo 5º de esa misma.

ARTÍCULO 31.- AFÉCTASE a Reserva para Equipamiento Comunitario en los predios enumerados en el Artículo 1º de esta norma la superficie de 974m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de la permuta prevista en el Artículo 12º de la Ordenanza 31/2021 del predio desafectado por Artículo 6º de esa misma.

ARTÍCULO 32.- AFÉCTASE a Reserva para Equipamiento Comunitario en los predios enumerados en el Artículo 1º de esta norma la superficie de 1.073,50m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de la permuta prevista en el Artículo 12º de la Ordenanza 31/2021 del predio desafectado por Artículo 7º de esa misma.

ARTÍCULO 33.- AFÉCTASE a Espacio Verde Libre y Público en los predios enumerados en el Artículo 1º de esta norma la superficie de 1.732m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de la permuta prevista en el Artículo 12º de la Ordenanza 31/2021 del predio desafectado por Artículo 8º de esa misma.

ARTÍCULO 34.- AFÉCTASE a Reserva para Equipamiento Comunitario en los predios enumerados en el Artículo 1º de esta norma la superficie de 722,66m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de la permuta prevista en el Artículo 12º de la Ordenanza 31/2021 del predio desafectado por Artículo 9º de esa misma.

ARTÍCULO 35.- AFÉCTASE a Reserva para Equipamiento Comunitario en los predios enumerados en el Artículo 1º de esta norma la superficie de 1.286,40m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de la permuta prevista en el Artículo 12º de la Ordenanza 31/2021 del predio desafectado por Artículo 10º de esa misma.

ARTÍCULO 36.- AFÉCTASE a Reserva para Equipamiento Comunitario en los predios enumerados en el Artículo 1º de esta norma la superficie de 747,04m², conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza, en cumplimiento de la permuta prevista en el Artículo 12º de la Ordenanza 31/2021 del predio desafectado por Artículo 11º de esa misma.

ARTÍCULO 37.- AFÉCTASE a Espacio Verde Libre y Público, en los predios enumerados en el artículo 1º de esta norma, luego de las permutas y afectaciones precedentes, la superficie remanente de los macizos identificados de acuerdo con las siguientes especificaciones:

- a) macizo delimitado por las calles (3264) Rafael, (3087) San Juan, (3268) Altamirano y (4091) Pardo, conforme croquis obrante en Anexo I de la presente Ordenanza, a efectos de conformar una parcela con destino a dicho uso con una superficie aproximada de 2405,30m².
- b) macizo delimitado por las calles (3264) Rafael, (3083) Corrientes, (3268) Altamirano y (3087) San Juan, conforme croquis obrante en Anexo I de la presente Ordenanza, a efectos de conformar una parcela con destino a dicho uso con una superficie aproximada de 5.182,20m².
- c) macizo delimitado por las calles (3264) Rafael, (3079) Montevideo, (3268) Altamirano y (3083) Corrientes, conforme croquis obrante en Anexo I de la presente Ordenanza, a efectos de conformar una parcela con destino a dicho uso con una superficie aproximada de 14.353,17m².
- d) macizo delimitado por las calles (3256) Sebastián Gaboto, (3075) Avenida Santa Fe, (3264) Rafael y (3079) Montevideo, conforme croquis obrante en Anexo I de la presente Ordenanza, a efectos de conformar una parcela con destino a dicho uso con una superficie aproximada de 39.258,19m².
- e) macizo delimitado por las calles (3256) Sebastián Gaboto, (3071) Quirno, (3264) Rafael y (3075) Avenida Santa Fe, conforme croquis obrante en Anexo I de la presente Ordenanza, a efectos de conformar una parcela con destino a dicho uso con una superficie aproximada de 32.935m².
- f) macizo delimitado por las calles (3256) Sebastián Gaboto, (3067) Adolfo Sourdeaux y (D308) Diagonal Pascuala Cueto, conforme croquis obrante en Anexo I de la presente Ordenanza, a efectos de conformar una parcela con destino a dicho uso con una superficie aproximada de 704,93m².
- g) macizo delimitado por la rotonda a emplazarse en el encuentro de las calles (3256) Sebastián Gaboto y (3075) Avenida Santa Fe, conforme croquis obrante en Anexo I de la presente Ordenanza, a efectos de conformar una parcela con destino a dicho uso con una superficie aproximada de 4008,94m².
- h) macizo delimitado por las calles (3260) Rogelio Yrurtia (calzada Norte), (3071) Quirno, (3260) Rogelio Yrurtia (calzada Sur) y (3079) Montevideo, conforme croquis obrante en Anexo I de la presente Ordenanza, a efectos de conformar una parcela con destino a dicho uso con una superficie aproximada de 755,13m².
- i) macizo delimitado por las calles (4091) Pardo, (3268) Altamirano (calzado Norte) y (3268) Altamirano (calzada Sur), conforme croquis obrante en Anexo I de la presente Ordenanza, a efectos de conformar una parcela con destino a dicho uso con una superficie aproximada de 457,31m².

ARTÍCULO 38.- AFÉCTASE a Reserva para Equipamiento Comunitario, en los predios enumerados en el artículo 1º de esta norma, luego de las permutas y afectaciones precedentes, la superficie remanente de los macizos identificados de acuerdo con las siguientes especificaciones:

- a) macizo delimitado por las calles (3264) Rafael, (3087) San Juan, (3268) Altamirano y (4091) Pardo, conforme croquis obrante en Anexo I de la presente Ordenanza, a efectos de conformar una parcela con destino a dicho uso con una superficie aproximada de 1.574,25m² y otra con igual destino con una superficie aproximada de 4.987,63m²
- b) macizo delimitado por las calles (3264) Rafael, (3079) Montevideo, (3268) Altamirano y (3083) Corrientes, conforme croquis obrante en Anexo I de la presente Ordenanza, a efectos de conformar una parcela con destino a dicho uso con una superficie aproximada de XXm².
- c) macizo delimitado por las calles (3256) Sebastián Gaboto, (3079) Montevideo, (3260) Rogelio Yrurtia y (3081) Carlos Giambiaggi, conforme croquis obrante en Anexo I de la presente Ordenanza, a efectos de conformar una parcela con destino a dicho uso con una superficie aproximada de 497,55m².
- d) macizo delimitado por las calles (3256) Sebastián Gaboto, (D308) Diagonal Pascuala Cueto (calzada Norte), (3067) Adolfo Sourdeaux, (D308) Diagonal Pascuala Cueto (calzada Sur) y (3075) Avenida Santa Fe, conforme croquis obrante en Anexo I de la presente Ordenanza, a efectos de conformar una parcela con destino a dicho uso con una superficie aproximada de 2.676,51m².
- e) macizo delimitado por las calles (3264) Rafael, (3071) Quirno, (3268) Altamirano y (3073) Paraná, conforme croquis obrante en Anexo I de la presente Ordenanza, a efectos de

conformar una parcela con destino a dicho uso con una superficie aproximada de 1.983,33m².

- f) macizo delimitado por las calles (3268) Altamirano, (3071) Quirno, (3270) Sin nombre y (3073) Paraná, conforme croquis obrante en Anexo I de la presente Ordenanza, a efectos de conformar una parcela con destino a dicho uso con una superficie aproximada de 2.138,08m².
- g) macizo delimitado por las calles (3268) Altamirano, (3083) Corrientes, (3270) Sin Nombre y eje divisorio entre los predios denominados catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 319b y Circunscripción II – Sección N – Manzana 36 – Parcela 2c, conforme croquis obrante en Anexo I de la presente Ordenanza, a efectos de conformar una parcela con destino a dicho uso con una superficie aproximada de 4.818,04m².

ARTÍCULO 39.- AFÉCTANSE al Programa de Hábitat y Vivienda Social en los predios enumerados en el artículo 1º de esta norma, las superficies parcelarias remanentes de los macizos inscriptos dentro del polígono determinado por las calles (3256) Sebastián Gaboto, (3067) Adolfo Sourdeaux, (3264) Rafael, (3071) Quirno, (3270) Sin Nombre, línea divisoria de predios denominados catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 319b y Circunscripción II – Sección N – Manzana 36 – Parcela 2c, (3268) Altamirano, (3079) Montevideo, (3264) Rafael, y (3081) Carlos Giambiaggi, conforme croquis obrante en Anexo II de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 40.- AFÉCTANSE, según croquis de Anexo I, los macizos que a continuación se identifican, con una restricción al dominio por futura prolongación de las calles (3266) Monte entre las de (4091) Pardo y (3079) Montevideo, y (3081) Carlos Giambiaggi entre las de (3264) Rafael y (3268) Altamirano:

- a) macizo delimitado por las calles (3264) Rafael, (3087) San Juan, (3268) Altamirano y (4091) Pardo.
- b) macizo delimitado por las calles (3264) Rafael, (3083) Corrientes, (3268) Altamirano y (3087) San Juan.
- c) macizo delimitado por las calles (3264) Rafael, (3079) Montevideo, (3268) Altamirano y (3083) Corrientes.

CAPÍTULO III

Disposiciones complementarias

ARTÍCULO 41.- DERÓGASE el Artículo 2º de la Ordenanza 12/2015, el cual será suplido en sus alcances y efectos por los Artículos 4º y 5º de la presente.

ARTÍCULO 42.- DERÓGASE el Artículo 2º de la Ordenanza 14/2015, el cual será suplido en sus alcances y efectos por el Artículo 6º de la presente.

ARTÍCULO 43.- DÉJASE establecido que aquellas superficies afectadas a Espacio Verde Libre y Público y a Reserva de Equipamiento Comunitario en los predios objeto de la presente Ordenanza por encima de las permutas realizadas en los mismos, surgen tanto de las cesiones urbanísticas propias de estos mismos predios como de cesiones del dominio privado municipal que se efectúan por encima de las previsiones normativas, emergentes del propio mecanismo de banco de tierras local (Ordenanza 40/2010) y en pleno uso de las facultades potestativas del Estado Municipal como primer ordenador de su territorio.

ARTÍCULO 44.- DÉJASE establecido que todas las superficies consignadas en los croquis que como Anexos I y II son parte integrante de la presente Ordenanza quedan sujetas a una mensura real del predio y, por lo tanto, sus superficies definitivas serán aquellas que surjan de la misma y que se plasmarán en un proyecto de plano de mensura, unificación y subdivisión a ser visado y aprobado por los organismos municipales y provinciales competentes. La materialización de las permutas que se efectúan deberá observar en todo momento el cumplimiento de las exigencias de la Ordenanza 40/2010 del Fondo Municipal de Tierras, Vivienda e Infraestructuras.

ARTÍCULO 45.- DÉJASE establecido que las superficies afectadas a Espacio Verde Libre y Público inscriptas dentro del polígono delimitado por las calles (3079) Montevideo, (3256) Sebastián Gaboto, (3071) Quirno y (3264) Rafael, atravesado por la avenida (3075) Santa Fe, quedarán

afectadas a Espacio Ecológicamente Protegido, de acuerdo con los alcances de la Ordenanza 41/2017 (modificada por la Ordenanza 29/2020) o la que en el futuro la supliere o modifique.

ARTÍCULO 46.- DENOMÍNASE “Parque Municipal San Francisco de Asís” al Espacio Verde Libre y Público identificado en el artículo precedente, en honor al celestial Patrono de los cultivadores de la Ecología, de acuerdo con la Bula Papal *Inter Sanctos* de 1979, y Santo Patrono de la Ciudad de Bella Vista, conforme Ordenanza 219/1998.

ARTÍCULO 47.- DECLÁRASE de Interés Municipal la Preservación Patrimonial Urbana de la edificación conocida como “casona de Indios” y que fuera el casco de la Estancia “La Luz” y que quedará inscripta en el macizo delimitado por las calles (3264) Rafael, (3079) Montevideo, (3268) Altamirano y (3083) Corrientes, de acuerdo con la identificación que como Anexo III forma parte de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 48.- De forma.-

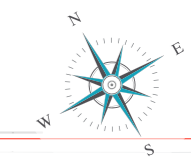
ANEXO I

PLANO: Anteproyecto de plano de mensura, unificación, subdivisión y cesión de calles y ochavas de los predios denominados catastralmente como Circunscripción II-Parcelas Rurales 318b, 318c, 318d, 319b, 319c y 320a.



REFERENCIAS

General:
 E.V.L.P R.E.C

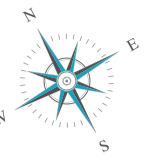




REFERENCIAS

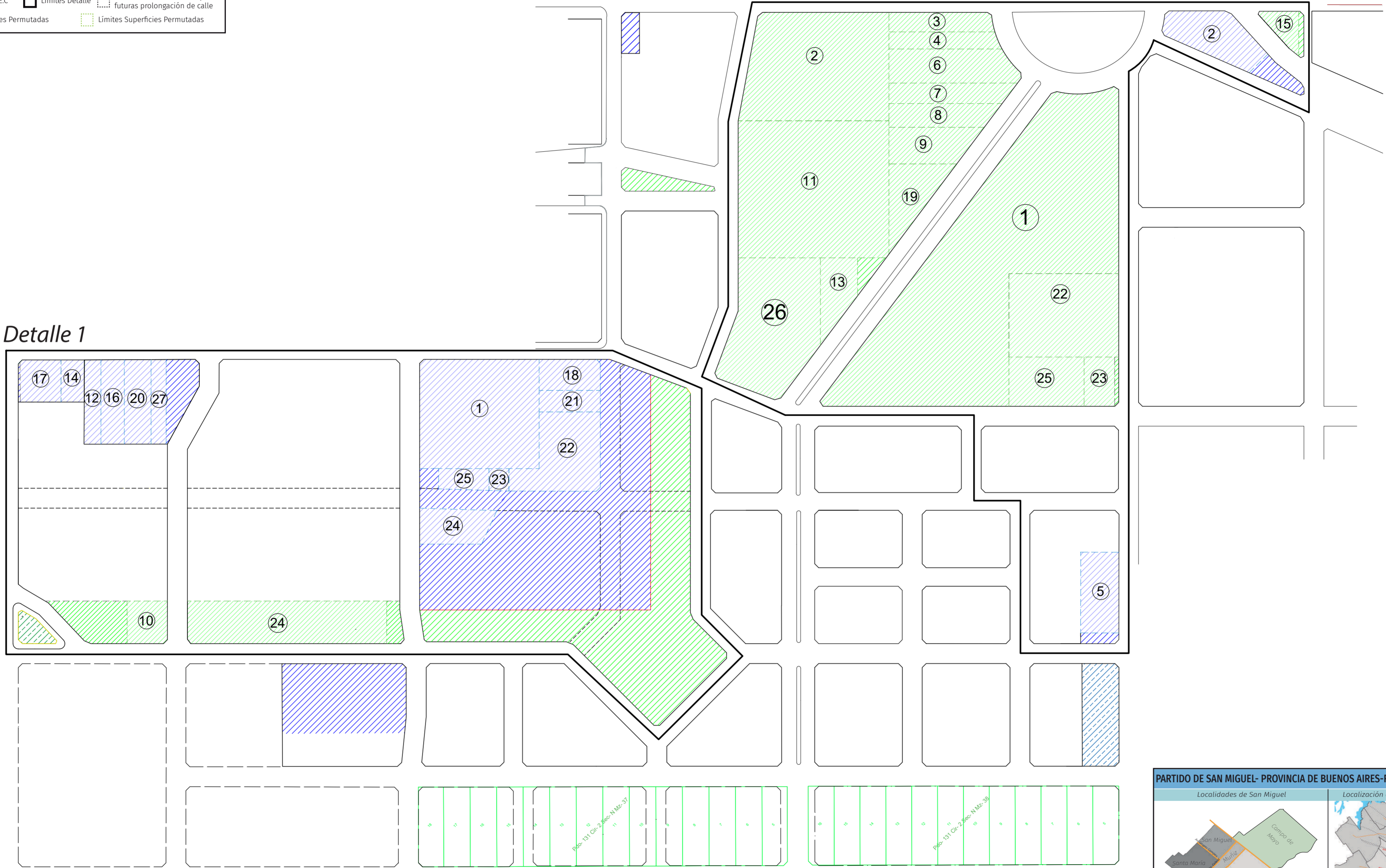
General:

- E.V.L.P.
- R.E.C.
- Límites Detalle
- Restricciones al Dominio y futuras prolongación de calle
- Límites Superficies Permutadas
- Límites Superficies Permutadas

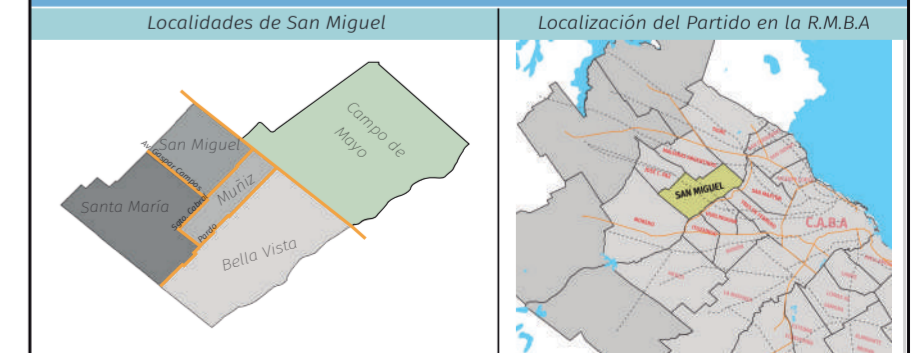


Ver Detalle 2

Ver Detalle 1



PARTIDO DE SAN MIGUEL- PROVINCIA DE BUENOS AIRES-REPÚBLICA ARGENTINA



PLANO: Materialización de Cesiones Urbanísticas Permutadas (Espacio Verde Libre y Público, Reservas Para Equipamiento Comunitario y Reservas Fiscales).

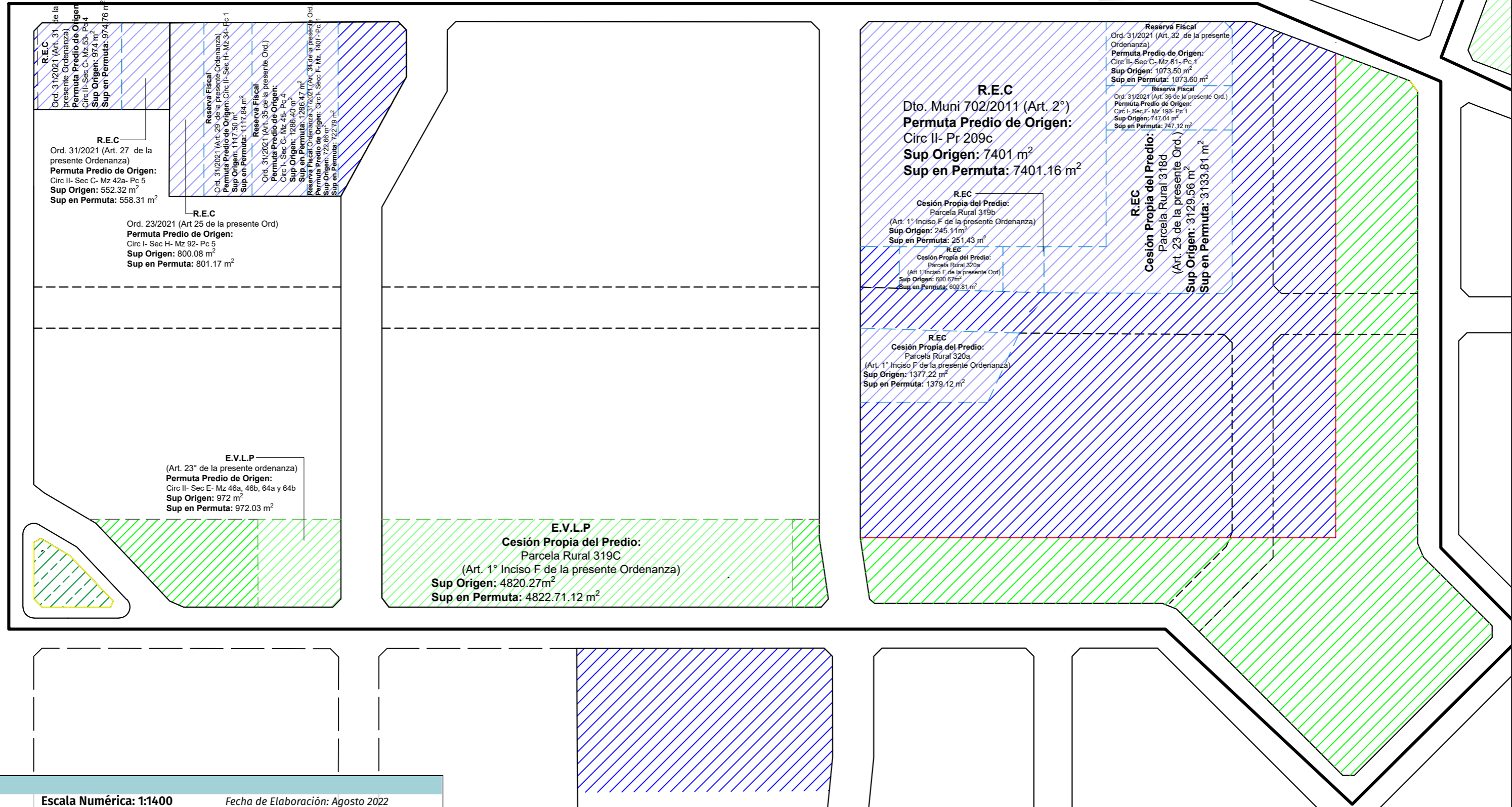
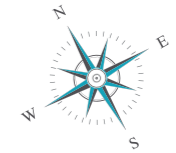


LÁMINA 2 de 3: Plano Detalle 1

REFERENCIAS

General:

- E.V.L.P
- R.E.C
- Límites Detalle
- Restricciones al Dominio y futuras prolongación de calle
- Límites Superficies Permutadas
- Límites Superficies Permutadas



PLANO: Materialización de Cesiones Urbanísticas Permutadas (Espacio Verde Libre y Público, Reservas Para Equipamiento Comunitario y Reservas Fiscales).

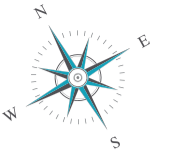
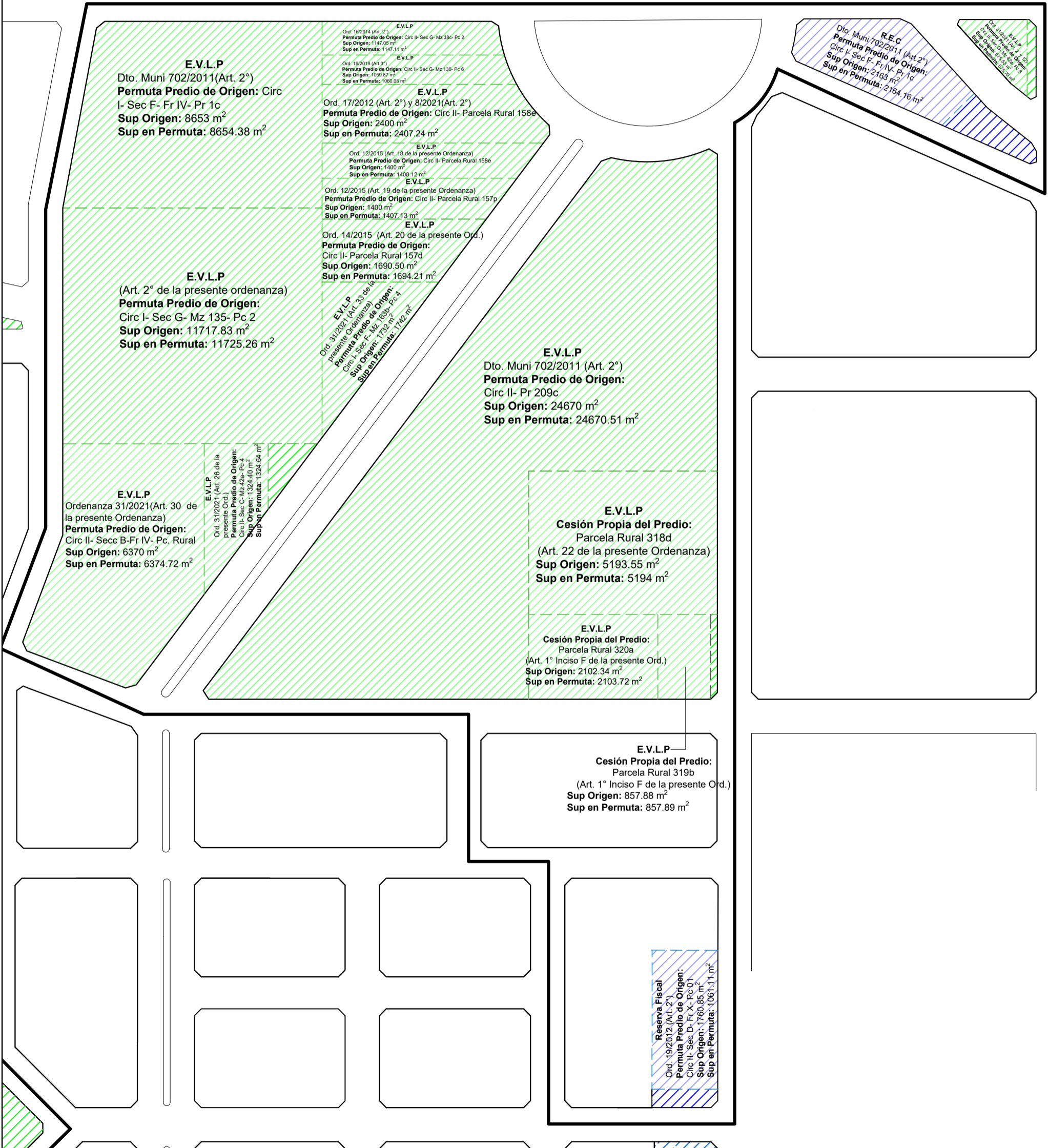


LÁMINA 3 de 3: Plano Detalle 2

REFERENCIAS

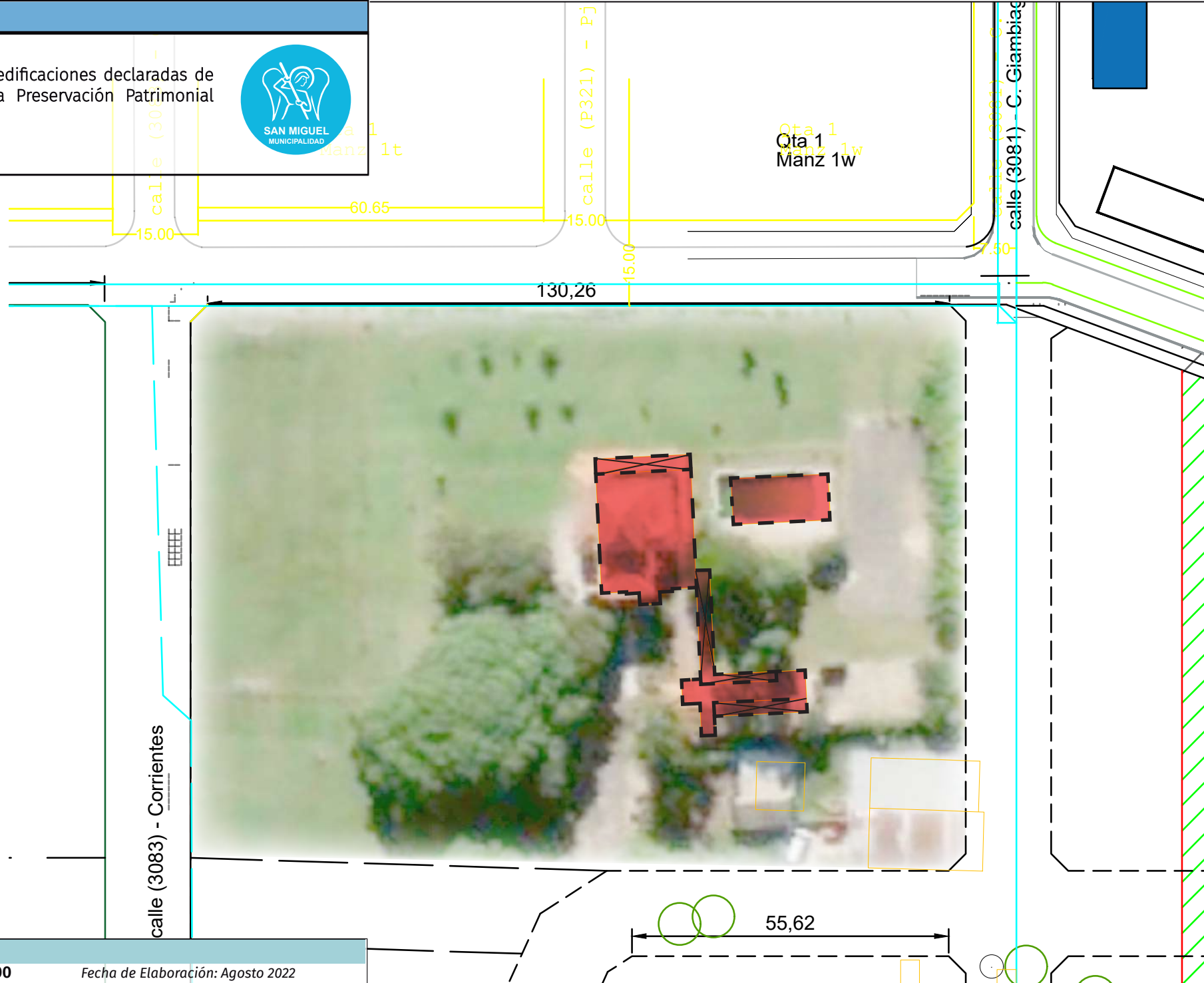
General:

- E.V.L.P
- R.E.C
- Límites Detalle
- Restricciones al Dominio y futuras prolongación de calle
- Límites Superficies Permutadas
- Límites Superficies Permutadas



ANEXO III

PLANO: Identificación de edificaciones declaradas de Interés Municipal para la Preservación Patrimonial Urbana



Escala Numérica: 1:1200

Fecha de Elaboración: Agosto 2022



SECRETARIA DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANO

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

**ANTEPROYECTO DE ORDENANZA
PARA LA TRANSFERENCIA DE UN SECTOR DE LOS PREDIOS MUNICIPALES A UNIFICARSE
DENOMINADOS CATASTRALMENTE COMO
CIRCUNSCRIPCIÓN II - PARCELA RURAL 319C Y
CIRCUNSCRIPCIÓN II - PARCELA RURAL 320a
DE LA CIUDAD DE BELLA VISTA
AL FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO, DENOMINADO "PROGRAMA DE CRÉDITO ARGENTINO
DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR" (PROCREAR),
CREADO POR DECRETO PEN N° 902/2012**

VISTO:

El expediente N° 4130-5760/2022, iniciado por el Departamento Ejecutivo, elevando proyecto de ordenanza tendiente a la implementación del Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (en adelante, "PROCREAR") constituido por Decreto de Necesidad y Urgencia N° 902/2012 del Poder Ejecutivo Nacional, que tramita con el propósito de autorizar a dicho Departamento a realizar todas las acciones que faciliten el desarrollo del mismo, a transferir inmuebles y disponer la exención de tributos municipales en materia de construcción a las edificaciones que se efectúen en el marco del Pro. Cre. Ar; y

CONSIDERANDO:

QUE la adhesión a dicho Programa es uno de los requisitos necesarios para poder transferir bienes municipales al fideicomiso público;

QUE la operatoria del referido Programa permitirá el acceso a la adquisición de terrenos y créditos para construcción de viviendas a familias que aún no posean una y cumplan con los requisitos del mencionado crédito;

QUE la exención del pago del tributo en concepto de derecho de construcción se realiza en el marco de lo dispuesto por el artículo N° 8 del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 902/2012 y Ordenanza 9/2014;

QUE, a su vez, corresponde la exención al Fideicomiso PROCREAR y a todo aquel documento, instrumento y/o acto relacionado con el desarrollo del Programa PRO.CRE.AR, de cualquier tributo municipal que pudiera ser aplicado a la fecha de la presente y hasta la extinción del fideicomiso;

QUE, mediante Acta de Comité Ejecutivo de PROCREAR N° 263 de fecha 27 de diciembre de 2021, se aprobó, en lo referido a terrenos aportados por municipios y provincias al Fideicomiso, el pago en compensación con unidades funcionales o lotes resultantes;

QUE, la Dirección de Asuntos Jurídicos se ha expedido, no realizando objeciones al anteproyecto de ordenanza;

QUE corresponde dar intervención al Departamento Deliberativo;



POR ELLO,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º.- DECLÁRASE de Interés Municipal la implementación del "Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar" (PROCREAR), creado por Decreto N° 902/2012.

ARTICULO 2º.- AUTORIZÁSE al Departamento Ejecutivo a transferir al Fondo Fiduciario Público, denominado "Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar" (PROCREAR), creado por Decreto N° 902/2012, el dominio de un sector de los bienes inmuebles a unificarse identificados catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 319c y Circunscripción II – Parcela Rural 320a delimitado por las calles (3256) Sebastián Gaboto – (3067) Adolfo Sourdeaux – (3264) Rafael – (3071) Quirno – (3266) Monte (a ceder) – (3075) Avenida Santa Fe (a ceder) – (3264) Rafael (a ceder) y (3081) Carlos Giambiaggi, según surge del croquis que como Anexo I forma parte de la presente, y en los términos que surjan del Convenio a suscribir conforme Artículo 3º siguiente.

El sector se conformará a partir del o los planos de mensura, unificación y cesión de calles, ochavas, espacios verdes libres y públicos y reservas de equipamiento comunitario a realizarse de los predios de dominio municipal sobre los predios identificados en el párrafo precedente y otros, y cuyo anteproyecto se apruebe por Ordenanza a tales fines.

ARTICULO 3º.- AUTORIZÁSE al Departamento Ejecutivo a la suscripción de un Convenio Específico con PROCREAR referido al inmueble identificado en art. 2º precedente, el cual se registrará por los siguientes parámetros:

- Estipular que la contraprestación que correspondiere al Municipio no superará el valor de tasación del inmueble, identificado en el Artículo 3º, establecido por el TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN (TTN).
- A los fines de mantener el valor de la contraprestación que correspondiere, a favor del Municipio, la tasación de dicho inmueble será convertido en UNIDADES DE VIVIENDA, (UVI – Ley N° 27.271), tomando como referencia el valor a la fecha en la que la tasación fuera informada, conforme cotización publicada por el Banco Central de la República Argentina.
- El valor de la contraprestación a favor del Municipio, fijado en UVIS, será abonado por el Fiduciario en la cantidad equivalente de Unidades de vivienda o lotes, (según corresponda), al finalizar las obras necesarias para su generación en el inmueble transferido, tomando como referencia el costo de cada una de las UF/LCS fijado en UVIS. Otra opción podrá ser PAGO EN DINERO (\$) tomando como referencia el valor de la tasación o lo que resulte más conveniente a los intereses del Programa (PROCREAR), que nunca podrá superar lo determinado en dicha tasación.
- En caso de resultar alguna diferencia económica entre el total de las UF/LCS referidas/os y el valor de la tasación del inmueble realizada por el TTN, o lo que resulte más conveniente a los intereses del Programa (PROCREAR), la misma será reconocida en dinero.
- Las Unidades de vivienda, o lotes y/o dinero, según corresponda transferidos por PROCREAR al Municipio, deberán destinarse a políticas de hábitat.



ARTÍCULO 4º.- FACÚLTESE al Departamento Ejecutivo a suscribir los instrumentos necesarios que posibiliten la transferencia de los inmuebles detallados en el artículo 2º y toda otra documentación complementaria para la implementación del Programa.

ARTÍCULO 5º.- La presente transferencia se realiza con el cargo que en dichos inmuebles sean ejecutadas viviendas, infraestructuras y parque de acuerdo al plan urbanístico que en conjunto sea aprobado entre el Comité Ejecutivo de PROCREAR y la Municipalidad de San Miguel.

ARTÍCULO 6º.- De no cumplirse en el término de cinco (5) años a partir de la sanción de la presente ordenanza, con el cargo previsto en el artículo anterior, el Departamento Ejecutivo estará facultado de pleno derecho a dejar sin efecto la transferencia, previa intimación fehaciente, sin que ninguna de las partes pueda reclamar indemnización por concepto alguno.

ARTÍCULO 7º.- EXÍMASE del pago de todos los tributos municipales vigentes en materia de construcción a las edificaciones que se efectúen en el marco del "Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar" (PROCREAR), conforme lo previsto en la Ordenanza 9/2014 sancionada el 7 de agosto de 2014 y promulgada por Decreto municipal 1124/2014 del 15 de agosto de 2014.

ARTÍCULO 8º.- EXÍMASE al Fideicomiso y a todo aquel documento, instrumento y/o acto relacionado con el desarrollo del "Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar" (PROCREAR) de cualquier tributo municipal que pudiera ser aplicable a la fecha del presente y hasta la extinción del fideicomiso.

ARTÍCULO 9º.- ASÍGNANSE los indicadores urbanísticos dispuestos en el artículo 10º de la presente ordenanza a los sectores de los predios a unificarse identificados catastralmente como Circunscripción II – Parcela Rural 319c y Circunscripción II – Parcela Rural 320a, a fin de que en el mismo se desarrolle un proyecto urbanístico por parte del Fideicomiso del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la vivienda única familiar (PROCREAR).

ARTÍCULO 10º.- Por aplicación de la Ley Provincial 14.461 (MODIFÍCASE EL ART.25 DEL DECRET-LEY 9533/80, RÉGIMEN DE LOS INMUEBLES DEL DOMINIO MUNICIPAL Y PROVINCIAL, INCORPORACION BIENES FISCALES MUNICIPALES –PROGRAMA PROCREAR-), los indicadores urbanísticos del predio antes mencionados serán los previstos en la Ordenanza 237/1987 de Viviendas Mancomunadas, prevista para el Área Urbana – Zona Residencial Mínima o Mixta (RMI) en que se inscribe, estableciéndose en forma particularizada los siguientes parámetros conforme lo previsto en la Ordenanza 703/1983:

- a) Altura Máxima de Planta Baja y Dos Niveles Superiores.
- b) Cantidad de cocheras mínimo: una por vivienda para el 30% de las unidades totales de vivienda por edificio.

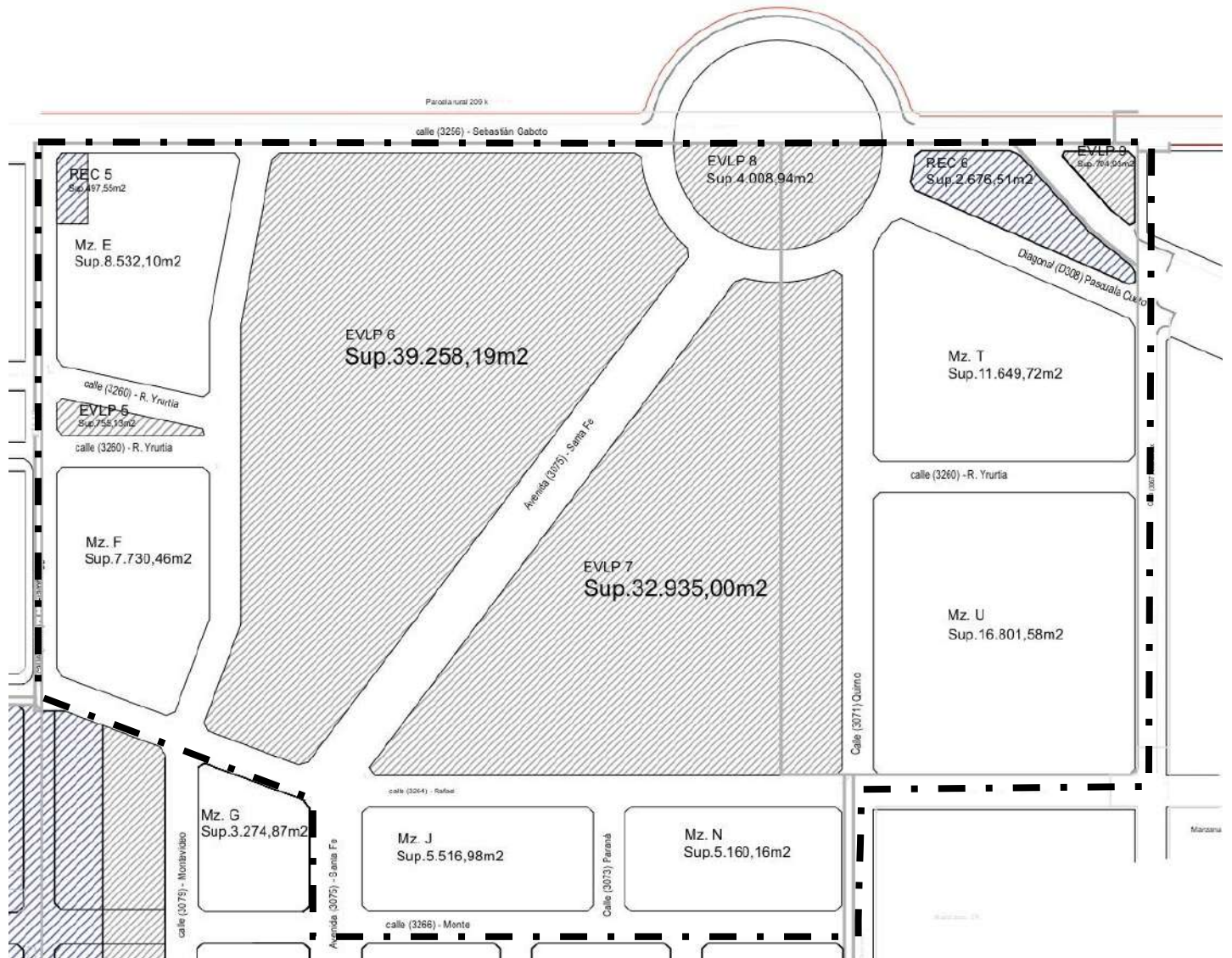
ARTÍCULO 11º.- DETERMÍNENSE para las parcelas indicadas en el artículo anterior, los usos establecidos en la Ordenanza 237/1987 de Viviendas Mancomunadas.

ARTÍCULO 12º.- De forma. –



ANEXO I

CROQUIS DE DELIMITACIÓN DE SECTOR OBJETO DE LA TRANSFERENCIA AL FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO PROCREAR (DECRETO PEN 902/2012)





República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 91 pagina/s.