



G O B I E R N O D E L A P R O V I N C I A D E B U E N O S A I R E S

2019 - Año del centenario del nacimiento de Eva María Duarte de Perón

Resolución

Número:

Referencia: 4130-25588/2013 y su alcance 1 - Convalidación Ordenanza - Municipio de San Miguel.

VISTO el expediente N° 4130-25588/2013 y su alcance 1, por el cual el Municipio de San Miguel modifica la normativa vigente en el Partido, y

CONSIDERANDO:

Que se gestiona la convalidación provincial de la Ordenanza N° 22/15, su Anexo I (Croquis de Traza y Sectorización del Plan Particularizado), su Decreto de Promulgación N° 1459/15 y la Ordenanza modificatoria N° 29/19, su Anexo I (Croquis de Traza y Sectorización del Plan Particularizado), y su Decreto de promulgación N° 2978/19 por medio de las cuales se afecta como Plan Particularizado el predio cuyo dato catastral es Circunscripción I, Sección F, Fracción IV, Parcela 6;

Que la propuesta acompañada se encuentra avalada por el Municipio, en su carácter de responsable primario del ordenamiento territorial;

Que a fojas 168 toma intervención la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial quien entiende cumplimentado el trámite tendiente a la convalidación de la normativa gestionada;

Que a través del DECTO-2018-1668-GDEBA-GPBA, se transfirió, a partir del 1° de diciembre de 2018, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial a la Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Políticos del Ministerio de Gobierno;

Que a fojas 173 la Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Políticos del Ministerio de Gobierno toma intervención e impulsa el trámite convalidatorio de la mencionada Ordenanza;

Que ha tomado intervención en razón de su competencia la Asesoría General de Gobierno;

Que por el DECTO-2019-183-GDEBA-GPBA se delegó en esta cartera la aprobación establecida en el artículo 83 del Decreto Ley N° 8912/77;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 83 del Decreto Ley N°

8912/77 (T.O. Decreto N° 3389/87 y modificatorios) y el DECTO-2019-183-GDEBA-GPBA;

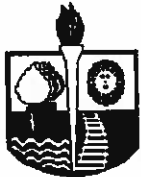
Por ello,

**EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE
CONFIERE EL DECTO-2019-183-GDEBA-GPBA
EL MINISTRO DE GOBIERNO
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
RESUELVE**

ARTÍCULO 1°. Convalidar la Ordenanza N° 22/15, su Anexo I y su Decreto de Promulgación N° 1459/15 y la Ordenanza modificatoria N° 29/19, su Anexo I y su Decreto de promulgación N° 2978/19, mediante las cuales el Municipio de San Miguel modifica la normativa vigente en el Partido, que como Anexo N° IF-2019-41759466-GDEBA-DPOUYTMGGP forma parte integrante de la presente Resolución.

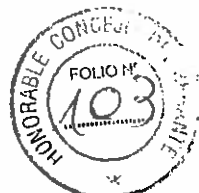
ARTICULO 2°. Establecer que en materia de infraestructura, servicios y equipamiento comunitario deberá darse cumplimiento a lo regulado por los artículos 56, 62 y 63 del Decreto Ley N° 8912/77 (T.O por Decreto N° 3389/87 y modificatorios) en el momento de aprobarse el plano de subdivisión y/o materialización del uso.

ARTICULO 3°. Registrar, publicar en el Boletín Oficial, comunicar a la Secretaría Legal y Técnica y pasar a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Cumplido, archivar.



Honorable Concejo Deliberante
de San Miguel

Cdo. Expte: 4130-25588/13
Alc. d



ORDENANZA

Visto: El Expediente N° 4.130-25.588/2013 y ag. 4130-25.588/2013 Alcance I del "DEPARTAMENTO EJECUTIVO"; Proyecto de Ordenanza ref.: afectación como "Plan Particularizado" al predio cuyos datos catastrales son: Circunscripción I, Sección F, Fracción IV, Parcela 6 y; atento a lo resuelto por el Cuerpo reunido en Sesión Ordinaria:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

ARTICULO 1°: AFECTASE como Plan Particularizado conforme a las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza el predio cuyo dato catastral es Circunscripción I, Sección F, Fracción IV, Parcela 6.

ARTICULO 2°: Del partido Urbanístico. ACEPTASE como partido urbanístico del conjunto definido por las condicionantes que a continuación se consignan y que en croquis como Anexo I, forma parte integrante de la presente.

- 1) Parque Lineal desde el arroyo Los Berros y su encuentro con el Río Reconquista sobre la margen de este último, en un ancho promedio de 25 metros, hasta el encuentro de la avenida (4196) Gaspar Campos, en éste quedarán incorporadas las obras inherentes al Proyecto provincial "Plan de manejo Urbano-Ambiental Sostenible de la Cuenca del Río Reconquista", al cual se subordinarán los requisitos del presente proyecto.
- 2) Una gran área verde central ordenadora del conjunto.
- 3) Trama vial compuesta por una vía con bulevar que ingresando por la calle (3188) Maestra Munzón se desarrolla perimetral a dicha área verde central dirigiéndose a encontrarse con la avenida (4196) Gaspar Campos próxima al río Reconquista.
- 4) El resto del territorio se organizará en tres sectores urbanizables indicados en el croquis del Anexo I de referencia y denominados A, B y C cuyas características específicas y localización forman parte del cuerpo de la presente.

ARTICULO 3°: Creación de Zonas. INCORPORASE en el ítem "1.1 - División del Partido de San Miguel en Zonas" del Capítulo Único "Disposiciones Generales" del Anexo I de la Ordenanza 14/2012 -Código de Zonificación del Partido de San Miguel-, modificado por Ordenanza 03/2015, las siguientes zonas: "ZDUP 1 - Zona de Distrito Urbanización Parque 1", "ZDUP 2 - Zona de Distrito Urbanización Parque 2" y "ZDUP 3 - Zona de Distrito Urbanización Parque 3". Las mismas quedarán inscriptas dentro del Área Urbana - Subárea Urbanizada.

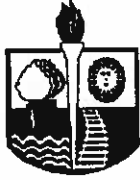
ARTICULO 4°: Delimitación de Zonas. SUSTRAIGASE en el apartado "03 - Delimitación de Zonas" del Código de Zonificación del Partido de San Miguel (Anexo I de la Ordenanza 14/2012) de la Zona "Residencial Mixta o Mínima - Rmi" del predio determinado en el artículo 1° de esta Ordenanza y zonifíquese cada sector urbanizable del mismo 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 con el croquis que como Anexo I forma parte integrante de la presente.

ARTICULO 5°: Usos. INCORPORANSE al apartado "04 - Usos" del Código de Zonificación del Partido de San Miguel (Anexo I de la Ordenanza 14/2012) las zonas identificadas ut supra y asígnense los siguientes usos predominantes y complementarios a cada una de ellas, localizados según se detalla en croquis de Anexo I de la presente:
Sector A: "Zona de Distrito Urbanización Parque 3":

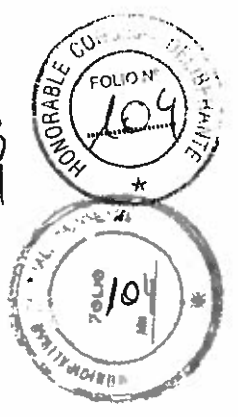
ES COPIA

ELISABETH GARCIA
Despacho, Mesa de Entradas
y Archivo

2 DIC 2015



Cdo. Expte. 4130-25588/13
Ato. 1



*Honorable Concejo Deliberante
de San Miguel*

- 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.

ARTICULO 6º: Indicadores Urbanísticos. INCORPORANSE al apartado "06 - Indicadores" del Código de Zonificación del Partido de San Miguel (Anexo I de la Ordenanza 14/2012) las zonas identificadas ut supra y asígnense los siguientes indicadores urbanísticos a cada una de ellas, localizados según se detalla en croquis de Anexo I de la presente:

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

[Handwritten signature]
Dpto. de Asesoría Jurídica y Archivo

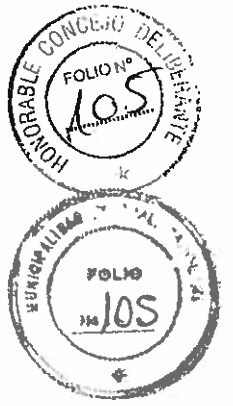
2 DIC 2015

ES COPIA



Honorable Concejo Deliberante
de San Miguel

Cdo. Expte. 4030-25588/13
Alc. 1



- 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: 24 m
- 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: 24 m
- Superficie mínima: 600m².

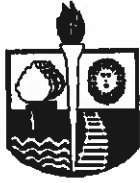
Sector C: "Zona de Distrito Urbanización Parque 1":

- 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: 24 m
- Superficie mínima: 600m².

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

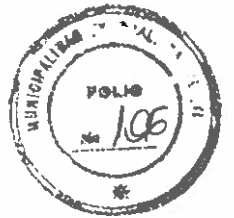
ES COPIA

2 DIC 2015

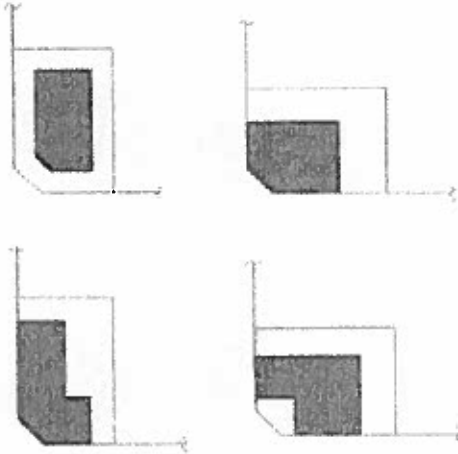


Honorable Concejo Deliberante
de San Miguel

Cdo. Expte: 4130-25588/13
Alc 1



Formas de
prorratear la
superficie
libre
obligatoria
en esquina



ARTICULO 7º: Tratamiento de Fachadas sobre Superficies Libres Obligatorias. Las localizaciones propuestas en el artículo 4º 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.

ARTICULO 8º: Provisión de Servicios. Las disposiciones de la presente ordenanza no serán aplicables hasta tanto se haya provisto a las Zonas de Distrito de Urbanización Parque 1, 2 y 3 con los Servicios Esenciales Completos acordes a la densidad poblacional aplicada y las empresas prestatarias hayan acreditado la prestación acorde a la demanda de los indicadores potenciales de proyecto, conforme a lo dispuesto en los artículos 62º y 63º del Decreto-Ley 8912/77.

ARTICULO 9º: Unidades Cocheras. Le serán de aplicación las exigencias en materia de unidades cocheras fijadas por el Código de Zonificación vigente en el Partido de San Miguel.

ARTICULO 10º: Tratamiento de Veredas. Morfológicamente el tratamiento de veredas deberá incluir un porcentaje no inferior al 20% de la misma de características verdes y absorbentes, prorrateadas racionalmente con los proyectos edilicios presentados y de circulación vial o peatonal. Asimismo, deberán asegurarse los medios necesarios de accesibilidad universal para las personas con movilidad reducida, en los espacios públicos y en las interfaces con los espacios privados.

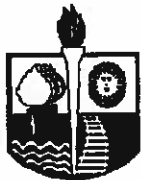
ARTICULO 11º: Cota de nivel de vereda. Obsérvese la disposición del Código de Zonificación que establece el equivalente a nivel de vereda la cota más 1,50 metros (+ 1,50m = +/- 0,00m).

ARTICULO 12º: Tratamiento de Áreas Verdes. Deberá favorecerse el tratamiento paisajístico y forestación de las áreas verdes perimetrales, céntricas y coincidentes con los bulevares, independientemente de toda otra iniciativa que en el mismo sentido se realice en los otros macizos.

ES COPIA

EL CONCEJO DELIBERANTE
De San Miguel Entradas

2 DIC 2013



Cdo. Expte. 430-25588/13
Alc 1



Honorable Concejo Deliberante
de San Miguel



ARTICULO 13°: Padrinazgo de Áreas Verdes. A los fines del artículo anterior, autorizase al Departamento Ejecutivo la celebración de convenios de padrinazgo para su construcción, conservación y mejoramiento.

ARTICULO 14°: 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.

ARTICULO 15°: Cesiones de Ley. Le serán de aplicación las cesiones de ley determinadas por el artículo 56° del Decreto-Ley 8912/77, resultantes de la suma de los parciales aplicados a cada sector según su propia densidad. Se dará preferencia a que las mismas se unifiquen en las áreas verdes centrales, cuando se trate de espacios verdes libres públicos, pudiendo integrarse al tejido cuando se trate de equipamiento comunitario, y su ubicación estratégica lo amerite.

ARTICULO 16°: Conectividad. Se deberán prever en el proyecto aquellos puentes necesarios que garanticen el no aislamiento con el entorno, producto del arroyo Los Berros, los cuales quedarán a definición en situación y cantidad por parte de la Municipalidad.

ARTICULO 17°: Aptitud Técnica de predio. Las disposiciones de la presente ordenanza no serán aplicables hasta tanto los organismos técnicos competentes hayan determinado la aptitud técnica del predio.

ARTICULO 18°: Línea de Ribera. A los fines de lo previsto en el inciso 1) del artículo 2°, el titular de dominio del predio deberá tramitar y determinar la Línea de Ribera ante los organismos provinciales competentes.

ARTICULO 19°: Zona de Ribera. Consérvase la superposición de la Zona de Ribera y obsérvese lo dispuesto al respecto de la misma en cuanto a su delimitación, usos e indicadores urbanísticos según las disposiciones del Código de Zonificación del Partido de San Miguel, hasta tanto se dé cumplimiento a lo normado en los artículos 8°, 17° y 18° de la presente.

ARTICULO 20°: El croquis que como Anexo I forma parte de la presente, deberá ajustarse en lo que a número de manzanas se refiere a las medidas resultantes de una real mensura, avalada por la Dirección de Catastro Municipal.

ARTICULO 21°: COMUNIQUESE al Departamento Ejecutivo a sus efectos, dése al Libro de Actas y cumplimentado, ARCHIVESE.

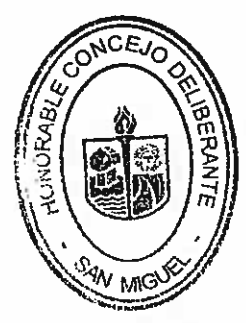
Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en la Ciudad de San Miguel, a los veinticinco días del mes de Noviembre del año dos mil quince.

ORDENANZA N°: 000022

FECHA: 25 NOV 2015

2 DIC 2015
ELISABETH
Despart. de Catastro Municipal
Yaguajay

Diego Seriai
Secretario H.C.D.



Hugo A. Reverdito
Presidente
HCD San Miguel

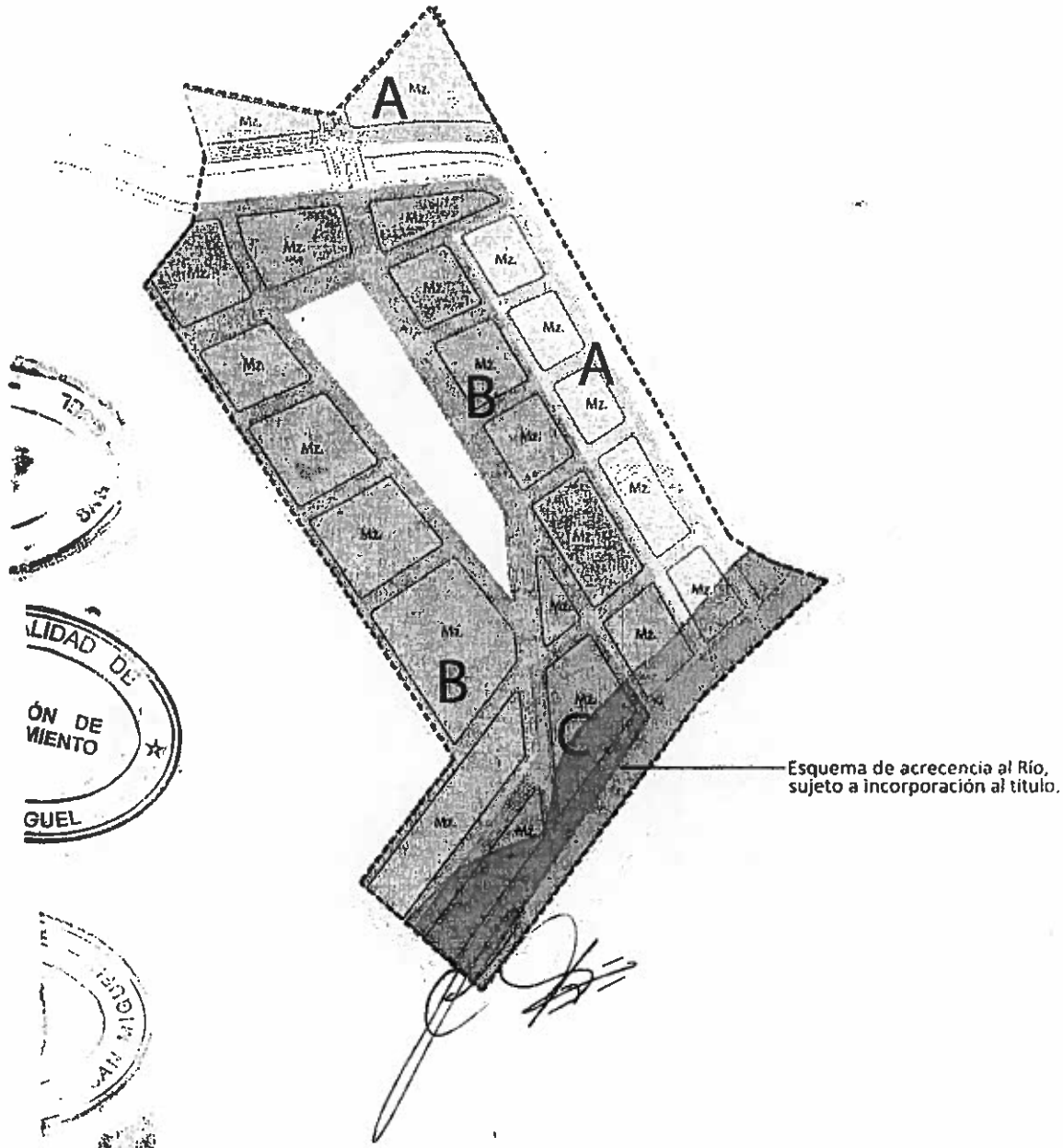
25588/13 Alc. 1

Anexo I

Cdo. Expte: 25588/13 Alc. 1



Croquis de traza y sectorización del Plan Particularizado.



En el día de la fecha tomo vistas del
 Proyecto de ordenanza de Fojas 82
 y presto mi conformidad al mismo.
 Así mismo retino fotocopia de las actas
 de Fojas 82 a 90 inclusive.

Nicasvor Celis
 DNI 25820...
 Cel: 011 4425...
 Mail: nicasvorcelis...
 15/09/2013

2 DIC 2013

COPIA

[Signature]
 Despacho: Mesa de Dirección y Archivo



SAN MIGUEL

VISTO la Ordenanza n° 22/2015, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 25 de Noviembre de 2015; y en uso de las atribuciones conferidas por el Art. 108° inc. 2 de la Ley Orgánica de las Municipalidades 6769/58;

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN MIGUEL

DECRETA

ARTICULO 1°: PROMULGASE la Ordenanza n° 22 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de fecha 25 de Noviembre de 2015.

ARTICULO 2°: El presente Decreto será refrendado por el Señor Secretario de Gobierno.

ARTICULO 3°: Registrar, comunicar, publicar y para su conocimiento y cumplimiento pase a la Secretaria de Gobierno. Cumplido, ARCHIVAR.-

DECRETO N°

Dr. JOAQUIN de la TORRE
Intendente Municipal

Dr. JOSÉ EDUARDO RICHARDS
Secretario de Gobierno

Certifico que la presente es copia auténtica del Decreto Original que bajo el N° queda archivado en el Registro de la Secretaria de Gobierno - SAN MIGUEL, 21 DIC 2015 01459

ELISABETH SUAREZ
Directora de
Despacho, Mesa de Entradas
y Archivo



Honorable Concejo Deliberante
de San Miguel

ORDENANZA

Visto. El Expediente N° 4.130-25.588/2013 y ag. ac. N° 4130-25.588/2013 Alcance I del DEPARTAMENTO EJECUTIVO; Proyecto de Ordenanza ref.: Requisitos generales para el otorgamiento de habilitaciones de establecimientos que desarrollen actividades comerciales, industriales, civiles o de servicios y; atento a lo resuelto por el Cuerpo reunido en Sesión Ordinaria:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

ARTICULO 1º: MODIFICASE el Anexo I de la Ordenanza 22/2015 conforme al que como Anexo I es parte de la presente.

ARTICULO 2º: INCORPORASE al texto articulado de la Ordenanza 22/2015 el siguiente:

"ARTICULO 6º Bis.- 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, solo podrán materializarse en cada unidad funcional una vivienda unifamiliar con una altura máxima de PB + 1 (un) nivel superior."

ARTICULO 3º: INCORPORASE al texto articulado de la Ordenanza 22/2015 el siguiente:

*"ARTICULO 20º Bis.- Producida la convalidación provincial prevista por el artículo 83º del Decreto Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo, el titular del predio objeto del Plan Particularizado someterá a consideración de esta Municipalidad un Proyecto Urbanístico de Conjunto inscripto dentro de los parámetros previstos en la presente Ordenanza y que contemple al mismo como un todo, para lo cual, se detalle en texto y gráficos el diseño final de la trama abierta propuesta, la morfología del tejido edilicio en cuanto a alturas, conjugación de los elementos que componen el espacio libre urbano (superficies libres obligatorias, circulaciones externas e internas, espacios verdes libres públicos) y tratamiento de fachadas, salvaguardando el marco hidráulico brindado por el arroyo Los berros y el río de la Reconquista, y la transición con la trama urbana circundante. En dicho proyecto urbanístico a aprobarse se presentará un plan de obras que el privado se comprometerá a realizar para garantizar su concreción conforme lo previsto en el cuerpo de la presente.
El presente artículo será aplicable al actual titular de dominio y el o los que en el futuro lo sucedieren en calidad de tal."*

ARTICULO 4º: COMUNIQUESE al Departamento Ejecutivo a sus efectos, dése al Libro de Actas y cumplimentado, ARCHIVESE.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en la Ciudad de San Miguel, a los trece días del mes de Noviembre del año dos mil diecinueve. 14 NOV 2019

ORDENANZA N°: 000029

FECHA: 13 NOV 2019

Alberto Guillermo Sánchez
Secretario
HCD San Miguel



Hugo A. Reverdito
Presidente
HCD San Miguel

ELISABET M. ZURIGA
D. de
Despacho, Mesa de Entrada
y Archivo

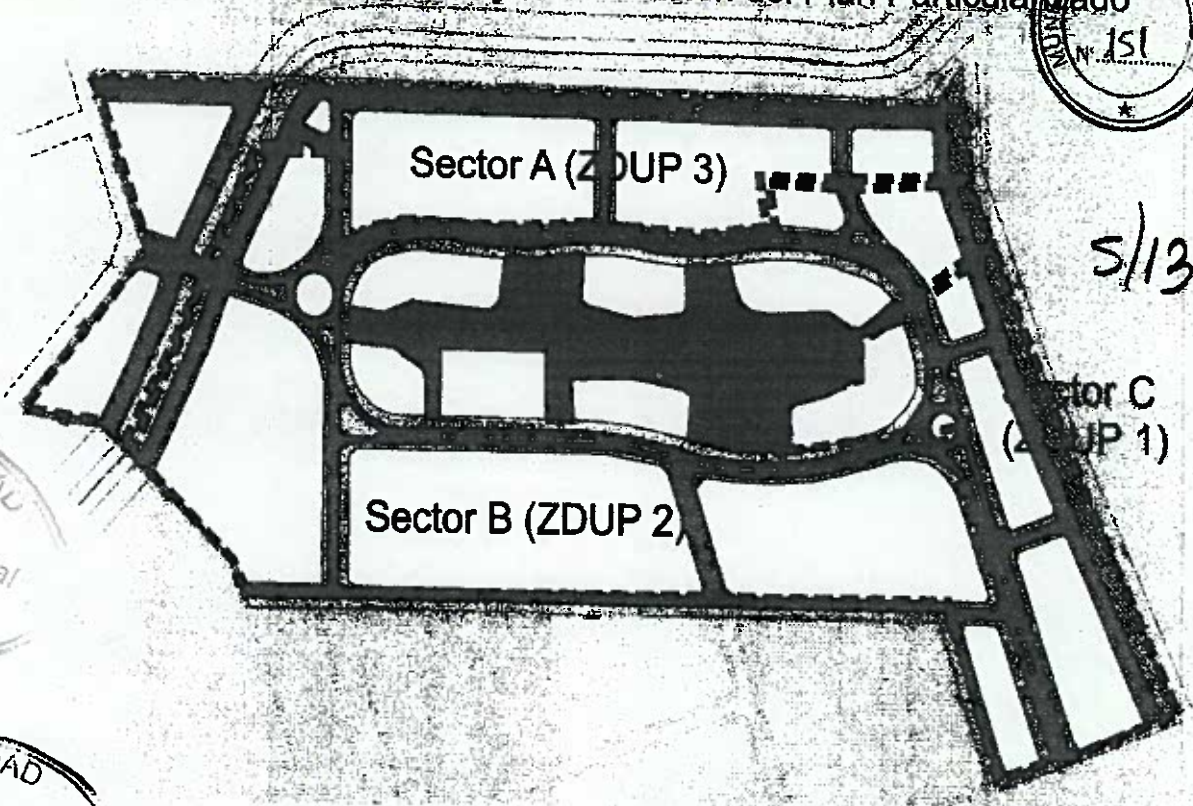
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Expte N° 25588 / 13 03 OCT 2019

Cdo. Expte: 25588/13 A11

000023

Anexo I - Croquis de Traza y Sectorización del Plan Particularizado



5/13

General *

14 NOV 2019

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

ELISABETH M. ZUÑIGA
Dpto. General de Despacho, Mesa de Entrada y Archivo



SAN MIGUEL,

VISTO la Ordenanza n° 29/19, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 13 de Noviembre de 2019, y en uso de las atribuciones conferidas por el art. 108° inc. 2) de la Ley Orgánica de las Municipalidades; y

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN MIGUEL

DECRETA



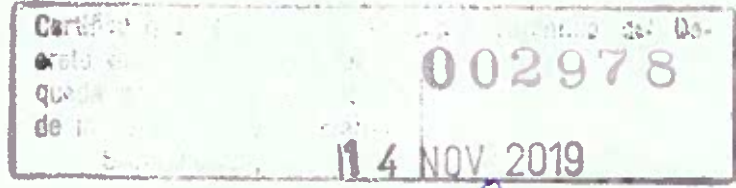
ARTICULO 1°: PROMULGASE la Ordenanza n° 29, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 13 de Noviembre de 2019.

ARTICULO 2°: El presente Decreto será refrendado por el señor Secretario de Gobierno y Hacienda.

ARTICULO 3°: Registrar, comunicar, publicar y para su conocimiento y cumplimiento pase a la Secretaria de Gobierno y Hacienda. Cumplido, archivar.

DECRETO N°:

JAIME MENDOZA
Intendente Municipal
San Miguel



Dr. MANUEL M. de la TORRE
Secretario de Gobierno y Hacienda
Municipalidad de San Miguel



[Signature]
ELISABETH SUAREZ
Directora de
Despacho, Oficina de Entrada
y Archivo



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
2019 - Año del centenario del nacimiento de Eva María Duarte de Perón

Hoja Adicional de Firmas
Anexo

Número:

Referencia: Anexo San Miguel Corresponde Expediente N° 4130-25588/13 y Agregado Alc I

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 10 pagina/s.