



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) C₁ - Zonas de Bandas
- 27) C₃ - 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 Irigoín (4163). Calle Intendente Juan Irigoín (4163) desde calle Zuviría (4184) hasta calle Zuviría (4184) (quiebre en el trazado de la misma). Calle Zuviría (4184) desde calle Intendente Juan Irigoín (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 16°].

- **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 CIRCUNSCRIPCIÓN 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 modificadorio 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 modificadorio 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 modificadorio 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. Determinése 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.

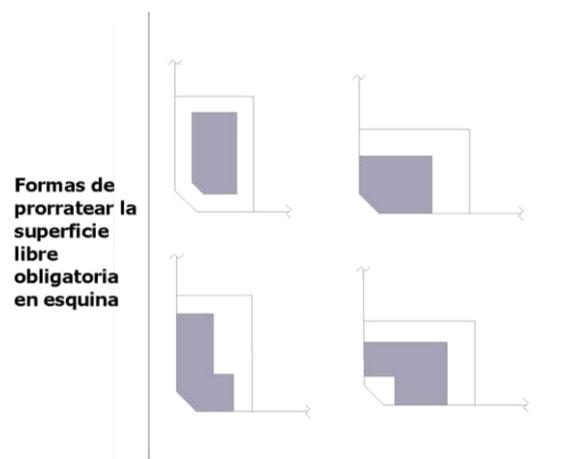
- Superficie libre obligatoria: a) Para lotes medios: 20% al fondo y 10% sobre cada lateral; b) Para lotes en esquina, ver croquis detallado al pie del artículo.
- Retiro de línea municipal: Todas las edificaciones deberán cumplir un retiro de 04 metros contados desde la línea municipal establecida, 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.

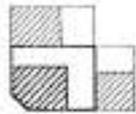
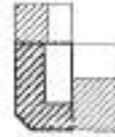
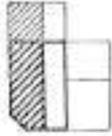
— O —

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.

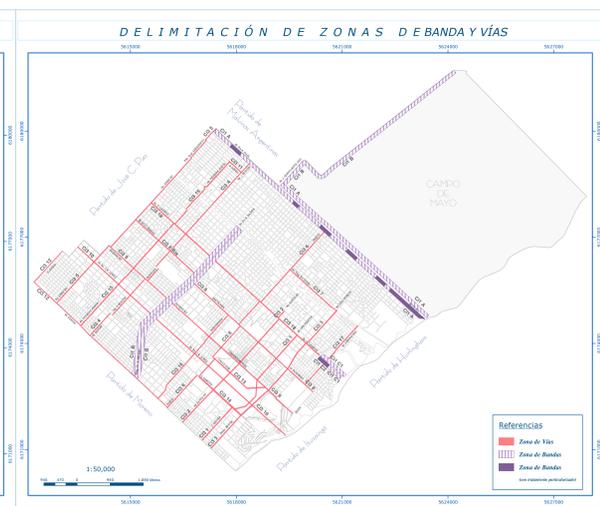
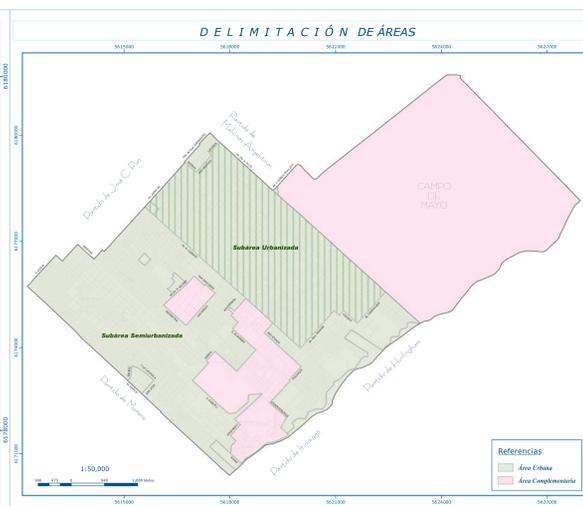
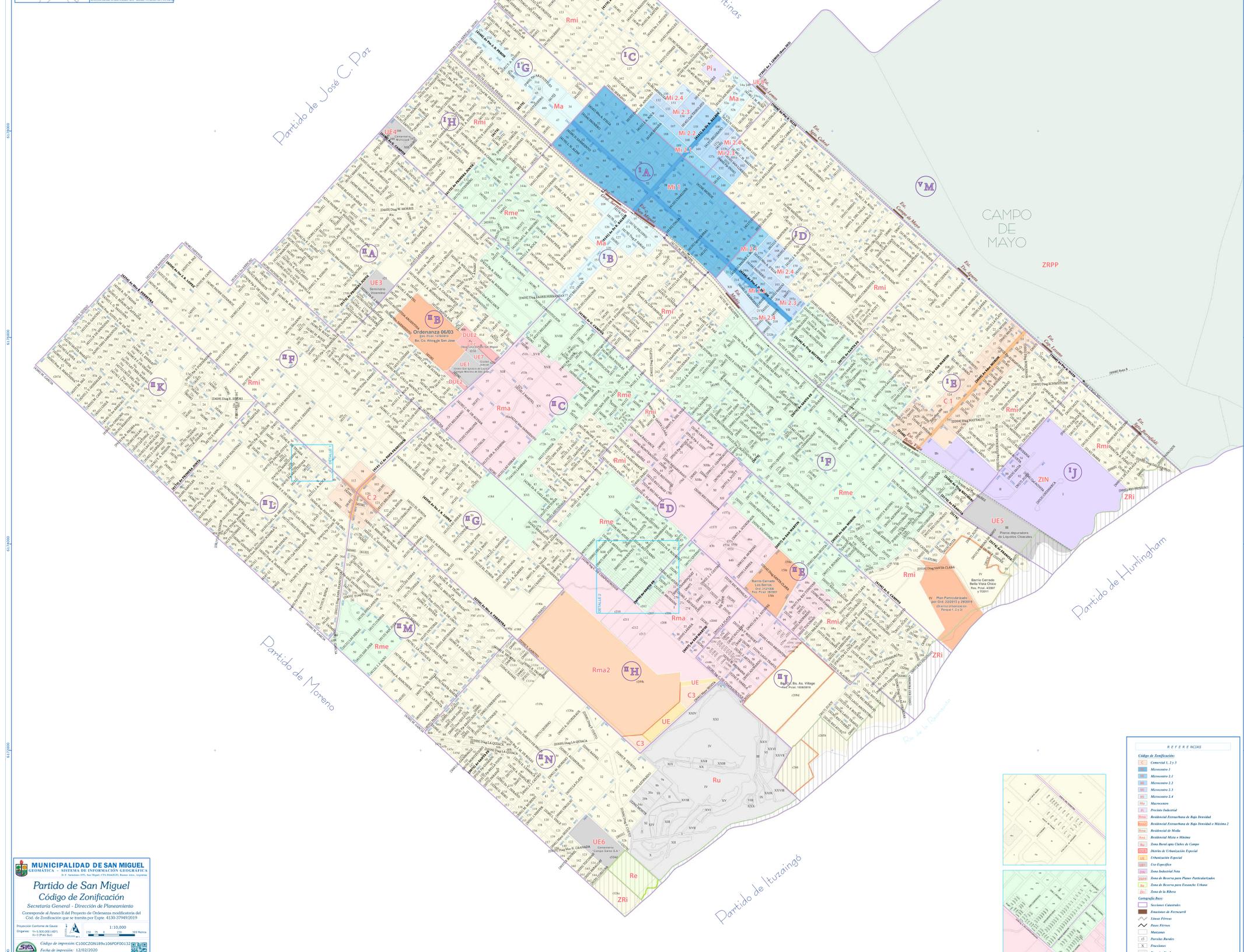
FORMAS DE PRORRATEAR EL 40% DE SUPERFICIES LIBRES EN LOTES DE ZONAS MI1, MI2.1, 2.2, 2.3, 2.4; C1, C2 Y RMI



FORMAS DE PRORRATEAR EL 40%
DE SUPERFICIES LIBRES EN LOTES
EN ESCALA
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	Subzona	Uso	Subzona	Uso	Subzona	Uso	Subzona	Uso	Subzona
F.O.S.F.O.T.	Retiro de línea municipal (m)	Retiro de línea municipal (m)	F.O.S.F.O.T.	Retiro de línea municipal (m)	Retiro de línea municipal (m)	F.O.S.F.O.T.	Retiro de línea municipal (m)	Retiro de línea municipal (m)	F.O.S.F.O.T.	Retiro de línea municipal (m)
MA 1	1500 hab/ha	0,6	30% línea al fondo y 70% línea al frente o 30% línea al fondo y 70% línea al frente o 30% línea al fondo y 70% línea al frente	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 12 niveles por volumen	25	750			
MA 2.1	1300 hab/ha	0,6	30% línea al fondo y 70% línea al frente o 30% línea al fondo y 70% línea al frente o 30% línea al fondo y 70% línea al frente	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 2.2	1100 hab/ha	0,6	2,5	30% línea al fondo y 70% línea al frente o 30% línea al fondo y 70% línea al frente o 30% línea al fondo y 70% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 2.3	900 hab/ha	0,6	2,25	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 2.4	700 hab/ha	0,6	2	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 2.5	500 hab/ha	0,6	1,5	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 2.6	400 hab/ha	0,6	1,2	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 2.7	300 hab/ha	0,6	0,9	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 2.8	200 hab/ha	0,6	0,6	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 2.9	150 hab/ha	0,6	0,45	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 3	100 hab/ha	0,6	0,3	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 4	50 hab/ha	0,6	0,15	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 5	25 hab/ha	0,6	0,075	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 6	12,5 hab/ha	0,6	0,0375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 7	6,25 hab/ha	0,6	0,01875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 8	3,125 hab/ha	0,6	0,009375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 9	1,5625 hab/ha	0,6	0,0046875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 10	0,78125 hab/ha	0,6	0,00234375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 11	0,390625 hab/ha	0,6	0,001171875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 12	0,1953125 hab/ha	0,6	0,0005859375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 13	0,09765625 hab/ha	0,6	0,00029296875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 14	0,048828125 hab/ha	0,6	0,000146484375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 15	0,0244140625 hab/ha	0,6	0,0000732421875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 16	0,01220703125 hab/ha	0,6	0,00003662109375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 17	0,006103515625 hab/ha	0,6	0,000018310546875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 18	0,0030517578125 hab/ha	0,6	0,0000091552734375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 19	0,00152587890625 hab/ha	0,6	0,00000457763671875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 20	0,000762939453125 hab/ha	0,6	0,000002288818359375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 21	0,0003814697265625 hab/ha	0,6	0,0000011444091796875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 22	0,00019073486328125 hab/ha	0,6	0,00000057220458984375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 23	0,000095367431640625 hab/ha	0,6	0,000000286102294921875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 24	0,0000476837158203125 hab/ha	0,6	0,0000001430511474609375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 25	0,00002384185791015625 hab/ha	0,6	0,00000007152557373046875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 26	0,000011920928955078125 hab/ha	0,6	0,000000035762786865234375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 27	0,0000059604644775390625 hab/ha	0,6	0,0000000178813934326171875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 28	0,00000298023223876953125 hab/ha	0,6	0,00000000894069671630859375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 29	0,000001490116119384765625 hab/ha	0,6	0,000000004470348358154296875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 30	0,0000007450580596923828125 hab/ha	0,6	0,000000002235174179077146484375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 31	0,00000037252902984619140625 hab/ha	0,6	0,0000000011175870895385722421875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 32	0,000000186264514923095703125 hab/ha	0,6	0,0000000005587935447692861171875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 33	0,0000000931322574615193815625 hab/ha	0,6	0,0000000002793967723846430859375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 34	0,000000046566128730759690625 hab/ha	0,6	0,00000000013969838619232154296875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 35	0,0000000232830643653798453125 hab/ha	0,6	0,0000000000698491930961630859375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 36	0,00000001164153218268992265625 hab/ha	0,6	0,00000000003492459654815154296875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 37	0,000000005820766091344946328125 hab/ha	0,6	0,00000000001746229827407577146484375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 38	0,0000000029103830456724731640625 hab/ha	0,6	0,00000000000873114913703786861171875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 39	0,0000000014551915228362367153203125 hab/ha	0,6	0,000000000004365574568518930859375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 40	0,00000000072759576141811818265625 hab/ha	0,6	0,00000000000218278728425946484375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 41	0,00000000036379788070905909140625 hab/ha	0,6	0,000000000001091393642129732421875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 42	0,0000000001818989403545295453125 hab/ha	0,6	0,000000000000545696821064861171875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 43	0,00000000009094947017727477265625 hab/ha	0,6	0,000000000000272848410532430859375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 44	0,0000000000454747350886373865625 hab/ha	0,6	0,0000000000001364242052662154296875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 45	0,00000000002273736754431867828125 hab/ha	0,6	0,00000000000006821210263127146484375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 46	0,000000000011368683772159339140625 hab/ha	0,6	0,00000000000003410605131577146484375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 47	0,00000000000568434188607967453125 hab/ha	0,6	0,000000000000017053025657886861171875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 48	0,000000000002842170943039837265625 hab/ha	0,6	0,0000000000000085265128289430859375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 49	0,0000000000014210854715196991878125 hab/ha	0,6	0,00000000000000426325641447154296875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 50	0,00000000000071054273579494938125 hab/ha	0,6	0,00000000000000213162820723577146484375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 51	0,00000000000035527136789747469690625 hab/ha	0,6	0,0000000000000010658141036178861171875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 52	0,000000000000177635683948737348453125 hab/ha	0,6	0,0000000000000005329070518043930859375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 53	0,0000000000000888178419743686872265625 hab/ha	0,6	0,00000000000000026645352590219654296875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 54	0,000000000000044408920987184343678125 hab/ha	0,6	0,0000000000000001332267629510977146484375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 55	0,00000000000002220446049359217181878125 hab/ha	0,6	0,00000000000000006661338147578861171875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 56	0,00000000000001110223024729608590938125 hab/ha	0,6	0,00000000000000003330669073789430859375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 57	0,0000000000000055511151238434844546878125 hab/ha	0,6	0,000000000000000016653345368947154296875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 58	0,000000000000002775557561921722227343938125 hab/ha	0,6	0,00000000000000000832667268447378861171875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 59	0,000000000000001387778780960861119169690625 hab/ha	0,6	0,00000000000000000416333634223689430859375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 60	0,00000000000000069388939048043055958453125 hab/ha	0,6	0,00000000000000000208166817113447154296875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 61	0,000000000000000346944695240215279787265625 hab/ha	0,6	0,000000000000000001040834085567178861171875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 62	0,0000000000000001734723476201076398938125 hab/ha	0,6	0,0000000000000000005204170427839430859375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 63	0,00000000000000008673617381005381994690625 hab/ha	0,6	0,00000000000000000026020852139197154296875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 64	0,000000000000000043368086905026909973453125 hab/ha	0,6	0,00000000000000000013010426069598861171875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 65	0,0000000000000000216840434525134549878125 hab/ha	0,6	0,0000000000000000000650521303479430859375	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 66	0,0000000000000000108420217262567274938125 hab/ha	0,6	0,00000000000000000003252606517397154296875	40% línea al fondo y 60% línea al frente	PS + 10 niveles por volumen	25	750			
MA 67	0,00000000000000000542101086262836374690625 hab/ha</									

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.-