

# TEXTO ORDENADO

## ORDENANZA N° 4545/79 y modificatorias

Texto ordenado de la Ordenanza N° 4545/79 y sus modificatorias N° 4930/83, N° 5003/83, N° 7130/95, N° 7511/96, N° 7613/96, N° 8359/99, N° 8521/99, N° 8543/99, N° 8544/99, N° 8801/00, N° 9403/02 Y N° 10337/06.

---

### ZONIFICACIÓN SEGUN USOS PARA EL PARTIDO DE QUILMES

#### CAPITULO 1

##### De la clasificación del territorio, su delimitación y dimensionado

**ARTICULO 1.** — La presente ordenanza rige el ordenamiento del territorio del partido de Quilmes, regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, y constituye el instrumento sectorial de aplicación de la Ley N° 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la provincia.

**ARTICULO 2.** — El partido de Quilmes se delimita en áreas urbanas y áreas complementarias.

El área urbana se subdivide en subáreas urbanizadas y subáreas semiurbanizadas. Para su mejor ordenamiento, las áreas y subáreas se dividen en zonas cuyas respectivas delimitaciones figuran en el Anexo 1.

**ARTICULO 3.** — Las subáreas urbanizadas y semi-urbanizadas abarcan las siguientes zonas:

- a) **Subárea urbanizada:** las zonas comercial de circuito C1; C2; C3, y comercial lineal CL; las zonas residenciales de alta densidad R1 y R1-2; residenciales de media densidad R2; R3 y R4; y residencial exclusiva de baja densidad RE.
- b) **Subárea semiurbanizada:** las zonas comercial de circuito C4; y comercial lineal CL-1; las zonas residenciales de media densidad R2-1; R3-1; R4-1; residencial exclusiva de baja densidad RE-1; y de recuperación residencial exclusiva RR-E; zona Industrial de segunda I2; y de esparcimiento E.

Las áreas complementarias abarcan las siguientes zonas:

Zonas de usos específicos ZUE; zona de recuperación Industrial ZRI; zona de ensanche urbano ZEU; zona de recuperación cinturón ecológico ZRCE; zona industrial de primera ZI-1, y zona reserva de Vialidad Nacional ZRV.

**ARTICULO 4.** — La delimitación y dimensionado de las áreas y zonas que componen el núcleo urbano, en cuanto a meta poblacionales y densidades, han sido resueltos según las pautas establecidas en la referida ley.

## **CAPITULO II**

### **Del uso, ocupación, subdivisión y equipamiento**

**ARTICULO 5.** — Los indicadores urbanísticos que regirán en el partido de Quilmes se establecen según las normas que fija la Ley Prov. N° 8912 en el título III, capítulo I y II adaptados a la infraestructura existente y a las posibilidades de un mejor desarrollo edilicio.

**ARTICULO 6.** — Las densidades netas de población que se asignan a cada zona podrán ser incrementadas en la medida que se solucionan problemas de la infraestructura existente o se incorporen nuevos sectores con servicios, hasta un máximo de Densidad Bruta de 150 hab/ha para el área urbana del Partido.

## **CAPITULO III**

### **De la clasificación de las zonas**

**ARTICULO 7.** — División del Partido de Quilmes en zonas:

**a) Zonas comerciales: C1; C2; C3; CL; C4; CL-1.**

Con infraestructura completa: C1; C2; C3; CL.

En subárea urbanizada: Con densidad de población alta.

C1: Quilmes centro.

C2: Bernal centro.

C3: Don Bosco, Ezpeleta.

CL: Comercial lineal.

Con infraestructura incompleta: C4; CL-1 en subárea semiurbanizada: con densidad de población baja.

C4: San Francisco Solano.

CL-1: Comercial lineal -1.

**b) Zona residencial: R1; R1-2.**

R1: Quilmes.

R1-2: Bernal.

Con infraestructura completa en subárea urbanizada con alta densidad de población.

**c) Zona residencial: R2; R2-1.**

R2: Con infraestructura completa en subárea urbanizada con densidad de población media.

R2-1: Con infraestructura incompleta o sin infraestructura, en subárea semiurbanizada con densidad de población baja.

**d) Zona residencial: R3; R3-1.**

R3: Con infraestructura completa, en subárea urbanizada con densidad de población media.

R3-1: Con infraestructura incompleta o sin infraestructura en subárea semiurbanizada con densidad de población baja.

**e) Zona residencial; R4; R4-1.**

R4: Con infraestructura completa en subárea urbanizada con densidad de población media.

R4-1: Con infraestructura incompleta o sin infraestructura en subárea semiurbanizada con densidad de población baja.

**f) Zona Residencial Exclusiva: RE; RE-1.**

RE: Con infraestructura completa en subárea urbanizada con densidad de población baja.

RE-1: Con infraestructura incompleta o sin infraestructura en subárea semiurbanizada con densidad de población baja.

**g) Zona de Recuperación Residencial Exclusiva: RRE.**

RRE: En subárea semurbanizada infraestructura incompleta con densidad de población baja.

**h) Zona Industrial Exclusiva: ZI-1**

ZI-1: Área complementaria.

**i) Zona Industrial de Segunda: I2**

**j) Zona de Recuperación Industrial Exclusiva: ZRI.**

ZRI: En Área Complementaria.

**k) Zona de Esparcimiento: E.**

**k) Zona de Recuperación afectada al Cinturón Ecológico Área Metropolitana.  
Reservada a zona verde recreativa: ZRCE.**

**m) Zona de Ensanche Urbano - Afectada a R3: ZEU.**

**n) Zona de Reserva expropiada por Vialidad: ZRV.**

ZRV: En Don Bosco para el Acceso S.E. a Capital Federal.

## **CAPITULO IV**

### **De las normas de zonificación en la construcción de edificios**

**ARTICULO 8.** — [Según Ord. N° 10337/06]

a) Para la aplicación del Factor de Ocupación Total (FOT) en el cómputo de la superficie cubierta no se incluirá:

1. la que se halle por debajo del nivel del predio, ni las construcciones en semi-sótano cuando la altura que emerja del nivel del predio no supere la tercera parte de la altura interior del referido semi-sótano, siempre y cuando el uso del local se destine exclusivamente a salas de máquinas, cocheras, bauleras y espacios de esparcimiento y recreación de uso exclusivo de los habitantes del edificio. En caso de otros destinos, el local será computado en el FOT;
2. la vivienda del portero o encargado, a condición que se ubique en una planta separada de las demás plantas donde se localicen los departamentos, y que conforme una unidad funcional de propiedad del consorcio de propietarios;
3. lo construido por encima del nivel de azotea, entendiéndose como tal la cubierta del último piso, cuando los locales se destinen a instalaciones complementarias del edificio, tanque, sala de máquinas, lavaderos colectivos, bauleras y espacios de esparcimiento y recreación de uso exclusivo de los habitantes del edificio y que sean de propiedad común del consorcio de propietarios;
4. los espacios comunes destinados a la circulación horizontal y vertical del edificio;
5. las plantas bajas libres, considerando como tal a la superficie del edificio ubicada en la planta baja, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituyan ningún tipo de local habitable, destinado exclusivamente a hall de acceso, caja de ascensores y escalera, siempre que su superficie no supere el 50 % de la superficie total considerada para el cálculo del FOS; la superficie semicubierta restante debe ser libre o destinada al paso peatonal y vehicular;
6. los balcones abiertos en por lo menos tres de sus lados, siempre que su superficie no supere el 15 % de la superficie de uso propio de la unidad funcional a la que pertenece. Si está cerrado en dos de sus lados se lo calcula como semicubierto y en tres de sus lados se lo considera cubierto para el cálculo del FOT. Se establece la prohibición de cierre y/o cambio de destino de los espacios aprobados como balcones.

- b) Para la aplicación del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) en el cómputo de la superficie cubierta no se incluirá:
1. la que se halle por debajo del nivel del predio, ni las construcciones en semi-sótano cuando la altura que emerja del nivel del predio no supere la tercera parte de la altura interior del referido semi-sótano;
  2. la proyección de los balcones que cumplan con las condiciones del Inciso a.6 para no ser considerados en el FOT.”

### **Del fondo libre**

**ARTICULO 9** [Según Ord. N° 4930/82] — Cuando se proyecten obras nuevas será obligatorio dejar libre de edificación la superficie afectada por un patio de manzana dentro de la que no podrá avanzar ninguna clase de salientes, balcones o prolongaciones. La superficie afectada al patio de manzana se computará como superficie libre para la delimitación del FOS para cada zona.

- a) Las zonas en que se exigirá el patio de manzana son las siguientes:

Zona Comercial:	C1
Zona Comercial:	C2
Zona Comercial:	C3
Zona Comercial:	C4
Zona Comercial lineal:	CL
Zona Comercial lineal:	CL-1
Zona Residencial:	R1
Zona Residencial:	R1-2
Zona Residencial:	R2
Zona Residencial:	R2-1
Zona Residencial:	R3
Zona Residencial:	R3-1
Zona Residencial:	R4
Zona Residencial:	R4-1

- b) En todos los casos de aplicación del patio de Manzana será a partir del nivel 0,00; a partir del nivel correspondiente a un tercio (1/3) de la altura del semisótano.
- c) En las parcelas interiores con acceso directo por pasillo de la vía pública no será de aplicación la exigencia de Patio de Manzana, cochera ni espacio para estacionar.
- d) En las parcelas sometidas al régimen de Propiedad Horizontal y que tengan constituidas unidades funcionales en Planta Baja equiparables a lote interior con acceso directo por pasillo desde vía pública, no será de aplicación la exigencia de Patio de Manzana, cochera ni espacio para estacionar.
- e) El Patio de Manzana estará integrado por la superficie no edificable de cada lote, parcela o fracción que se determinará en función de las dimensiones de la manzana de la siguiente manera:

Se trazará una línea de límite posterior de construcción a una distancia “p” medida a partir de la línea municipal sobre los costados de cada parcela o fracción y determinada en función de la semisuma de los lados paralelos a los costados de la parcela; en los casos de manzanas irregulares, la medida “p” se determinará por analogía. Los valores de “p” en función de la longitud media de los lados de manzana serán:

<b>Longitud media</b> (semisuma de la manzana)	<b>Distancia “p”</b>
menos de 50 mts.	Profundidad total del lote
de 50,01 a 60 mts.	25 mts.
60,01 a 80 mts.	28 mts.
80,01 a 100 mts.	30 mts.
mayor de 100 mts.	32 mts.

- f) Cuando uno de los costados del lote es inferior a la longitud “p” no será obligatoria a la contribución al patio de manzana. Para este caso los quiebres de línea de costado o martillos se integrarán como longitud total de costado.
- g) Cuando la línea determinante al patio de manzana afecte a la parcela a una distancia media menor de 2 (dos) mts. del contrafrente, no será obligatoria la contribución al patio de manzana.
- h) Cuando sobre la parcela incidan dos líneas determinantes del patio de manzana y la afectación sobre la línea del contrafrente supera el 50% de la misma, la línea límite de edificación se trazará afectando todo el ancho de la parcela. En caso contrario no será obligatoria la contribución al patio de manzana.
- i) En todos aquellos casos en los cuales el patio de manzana esté invalidado por construcciones existentes en un 30 % o más y a solicitud del interesado la Oficina Municipal de Planeamiento y Desarrollo podrá estudiar la posibilidad de invasión de dicho espacio luego de un estudio pormenorizado del particular.
- j) El patio de manzana se computará en el FOS. En caso que la exigencia de patio de manzana supere el 40% de superficie de lote, afectado al FOS deberá respetarse el patio de manzana.

### **De la iluminación y ventilación de las construcciones**

**ARTICULO 10.** — Se clasificarán los patios en:

1. **Patios Apendiculares:**  
Serán considerados patios apendiculares del espacio urbano a aquellos patios abiertos por un lado de su planta a dicho espacio.

## 2. Patios Auxiliares:

Se denomina así a las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes de las parcelas que por sus dimensiones no son aptas para conformar espacio urbano. Entendiéndose como conformación del espacio urbano a la siguiente especificación:

- a) El espacio entre líneas municipales (vía pública) y el comprendido entre dichas líneas y la de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- b) El espacio libre de manzana (Patio de Manzana).
- c) El espacio entre paramentos laterales de edificios de perímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzanas (Patio de Manzana).
- d) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a diferentes volúmenes edificados dentro de una misma parcela.
- e) Los patios apendiculares que queden incorporados a algunos de los espacios anteriormente mencionados.

### **De la dimensión de los patios**

**ARTICULO 11.** [Según Ord. N° 4930/82] — Los patios se dimensionarán respecto a la clasificación y tipo de edificio.

#### 1) **Patios apendiculares:**

##### **Edificio entre medianeras:**

Abertura mínima de 4 mts. por una profundidad máxima resultante de multiplicar la abertura mínima por 0,7.

##### **Edificio en torre:**

Abertura mínima de 5 mts. por una profundidad máxima resultante de multiplicar la abertura mínima por 0,6.

#### 2) **Patios auxiliares**

##### **Edificio entre medianeras:**

Se permitirán patios auxiliares para ventilación e iluminación de los siguientes locales: cocina, baño, despensa, lavadero, con una superficie mínima de 12 m<sup>2</sup> (doce metros cuadrados) y cuyo lado menor no sea inferior a 3,00 mts. hasta una altura de 9,00 mts.

Por sobre esta altura su dimensión se incrementará en ambos lados a razón de 0,25 mts. por cada piso, conservando un plano vertical en toda su extensión.

En edificio de vivienda solamente podrán ser utilizados estos patios cuando ventilen e iluminen locales de una misma unidad funcional.

En los edificios en torre no serán permitidos los patios auxiliares.

## Separación entre bloques dentro de una misma parcela

**ARTICULO 12.** — Se cumplirá con la siguiente relación:

La relación (r) entre la altura (h) de un paramento y la distancia (d) a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela,

$$r = \frac{h}{d} \quad \text{en ningún caso podrá ser mayor de:}$$

a) Zonas comerciales:

$$r = \frac{h}{d} = 2,5$$

La distancia (d) no podrá ser menor que 10 mts.

b) Zonas residenciales: R1; R1-2.

$$r = \frac{h}{d} = 2$$

Donde (d) no podrá ser menor que 10 mts.

c) Demás zonas:

$$r = \frac{h}{d} = 3$$

Donde (d) no podrá ser menor a 8 mts.

d) Para bloques cuya altura no supere planta baja y un piso se reducirá la distancia mínima (d) un 40% de la separación mínima correspondiente a la zona.

## De los retiros de línea municipal

**ARTICULO 13.** [Según Ord. N° 10337/06] —

Se determinarán según la zona y el tipo de edificación:

a) Zonas comerciales C1, C2, C3, C4, CL y CL-1:

Toda edificación que supere los 10 m (diez metros) de altura debe guardar un retiro mínimo de 3 m (tres metros) de la Línea Municipal a partir de los 7 m (siete metros) de altura.

b) Zonas Residenciales R1 y R1-2:



Toda edificación que supere los 10 m (diez metros) de altura debe guardar un retiro mínimo de 3 m (tres metros) de la Línea Municipal en toda la edificación desde el nivel de vereda.

c) Zonas Residenciales Exclusivas y Esparcimiento RE, RE-1, RRE y E:

Toda construcción debe cumplir con un retiro de Línea Municipal de 3 m (tres metros) en toda la edificación desde el nivel de vereda.

d) Aplicación en parcelas de dimensiones reducidas:

En todas las zonas de retiro obligatorio de frente, las parcelas de esquina con un lado de 12 m (doce metros) o menos, quedan afectadas de la siguiente manera:

Retiro sobre el frente menor: el exigido para la zona.

Retiro sobre el frente mayor: 15 % de la profundidad de la parcela, con un mínimo obligatorio de 1 m (un metro).

Para toda parcela de profundidad de 20 m (veinte metros) o menos se establece un retiro de frente obligatorio del 15 % de la profundidad de la parcela, con un mínimo obligatorio de 1 m (un metro).

### **De la planta libre**

**ARTICULO 14.** — Para acentuar una mayor penetración del espacio urbano cée las zonas R1; R1-2, se exigirá planta baja libre para todo aquel edificio de vivienda multifamiliar que supere planta baja y dos pisos.

Sólo podrá ocuparse con zonas de recepción, caja de ascensores y escaleras. Para el cómputo del FOT se aplicará lo estipulado en el Art. 8.

### **De la separación de torre a eje mediano**

**ARTICULO 15.** [Según Ord. N° 4930/82] — La separación mínima será de 4,00 mts., la cual funcionará como espacio envolvente a la torre, sobre el que no se podrá avanzar con salientes y balcones.

### **Del basamento**

**ARTICULO 16.** — DEROGADO POR ORD. N° 10337/06

### **De la cantidad máxima de habitantes para todo edificio**

**ARTICULO 17** [Según. Ord. N° 10337/06] — La cantidad máxima de personas que pueden habitar cada una de las unidades funcionales que componen un edificio surge de dividir la superficie propia de la unidad funcional por el correspondiente Coeficiente de Hacinamiento.

### **De la cantidad de dormitorios máximo**

## **construible por parcela**

**ARTICULO 18** [Según Ord. N° 10337/06] — Para el cálculo de la cantidad de personas que pueden habitar una unidad funcional o un edificio, se consideran dos personas por dormitorio.

## **Del volumen máximo edificable**

**ARTICULO 19.** — El volumen máximo edificable de nivel de suelo hacia arriba en edificios de tres (3) plantas, será el resultante de aplicar el FOT máximo establecido para la zona, considerando la distancia mínima de piso a piso autorizada para vivienda, con independencia de la cantidad de plantas proyectadas.

## **De las salientes**

**ARTICULO 20.** [Según Ord. N° 4930/82] —

a) Para las zonas comerciales y residenciales R1 y R1-2: se permitirán cuerpos salientes siempre y cuando los mismos no superen los retiros mínimos establecidos.

- 1) Los balcones podrán avanzar de línea Municipal o del retiro correspondiente para la zona con un máximo de 1 (un) metro.
- 2) Los cuerpos salientes no se incluirán dentro del retiro correspondiente a Línea Municipal.
- 3) Cuando el balcón se encuentre cerrado lateralmente a una altura superior a 1,80 mts. será considerado cuerpo saliente.
- 4) Los premios se computarán a partir del parámetro más cercano al eje divisorio de la parcela o línea de edificación, pues se considera su proyección sobre el nivel del suelo 0, 00.

b) Para las zonas Residenciales Exclusivas RE; RE-1; RRE; y Esparcimiento E: se mantendrán las mismas consideraciones en cuanto a balcones y cuerpos salientes que en el punto a), sin incluir los premios.

c) En todas las zonas del Partido no se permitirán cuerpos salientes avanzando sobre Línea Municipal o sobre la línea del retiro obligatorio en su caso.

## **De las cocheras o espacio para estacionar**

**ARTICULO 21.** [Según Ord. N° 4930/82] — Se tendrá en cuenta las siguientes pautas:

- a) Vivienda unifamiliar; se considera cochera o espacio para estacionar de 15,00 m<sup>2</sup>/vivienda.
- b) Vivienda multifamiliar: se estipula a razón de 3,5 m<sup>2</sup>. por persona.

- c) En caso de cocheras ubicadas en subsuelo y/o hasta un tercio (1/3) de la altura del semisótano por sobre el nivel 0,00 la superficie cubierta de las mismas no será computada en el FOT.
- d) En zonas comerciales (uso mixto), cuando la cochera se ubique en el basamento se computará dentro del porcentaje de comercio, siempre y cuando no supere el 50%, el resto será destinado a locales de negocio y demás usos del basamento.
- e) En la zona Residencial de Primera R1; y zona Residencial de Primera Sub-2, R1-2, para todo edificio multifamiliar que supere planta baja y dos pisos, las cocheras no podrán ubicarse en la planta baja del edificio, ya que la misma será destinada a planta libre según las especificaciones del Artículo 14° de la presente.
- f) Se podrá utilizar como zona de estacionamiento el espacio libre correspondiente al FOS si corresponde a la zona posterior del edificio o patio de manzana, siempre y cuando sea descubierto debiendo dejar un 10% del espacio libre como zona verde parqueada, descontándose para tal fin el espacio libre obligatorio de retiro de Línea Municipal y separación obligatoria entre bloques.
- g) Para los edificios destinados exclusivamente a cocheras se tendrá en cuenta todas las restricciones del FOT, FOS y demás normas correspondientes a cada zona.
- h) En las zonas C1; C2; C3; C4; CL; CL-1; R1; R1-2; RE; RE-1; RRE; E; R-2; R2-1, los edificios destinados a cocheras o playa de estacionamiento serán afectadas exclusivamente a automóviles particulares con excepción de las terminales de ómnibus y colectivos cuya radicación quedará a criterio de la Oficina Municipal de Planeamiento y Desarrollo.
- i) Los edificios destinados a vivienda cuyo frente dé sobre vía peatonal podrán cumplir con el porcentaje que les corresponde para estacionamiento en predios distantes no más de 200 mts. del edificio, siempre y cuando sea superficie cubierta. El edificio de cocheras podrá albergar las cocheras correspondientes a uno o más edificios de vivienda debiéndose ajustar a las normas de cada zona con los porcentajes que se fija como mínimo de cantidad de vehículos para cada edificio de vivienda.
- j) Se deberá tener en cuenta para todos los edificios la solución de los accesos de vehículos, para que los mismos no produzcan conflictos en la vía pública.
- k) Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras derivadas de impedimentos constructivos, dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes, a razón de uno de ellos por cada 3,5 metros cuadrados de disminución.
- l) La superficie destinada a estacionamiento o cochera, se establece en función el total de habitantes que pueda albergar la parcela. En caso de no utilizarse el FOT máximo, la cantidad de habitantes disminuirá proporcionalmente en relación a la disminución del FOT.
- m) Para construcciones comerciales, culturales, sociales, administrativas, talleres, industrias, depósitos y toda otra edificación civil que no corresponda a uso residencial, la densidad para el cálculo de estacionamiento se tomará de la siguiente manera: hasta

un área de 30 m<sup>2</sup>, se computará 1 (una) persona y en superficies mayores de 30 m<sup>2</sup> se computará 1 (una) persona por cada 10 m<sup>2</sup> de superficie.

### **De los premios**

**ARTICULO 22.** [Según Ord. N° 4930/82] — Por sobre los valores del FOT se establecerán incrementos o premios para los casos que determinan los Artículos 23° y 24°, que en conjunto no podrán superar el 70% de los valores máximos según la siguiente discriminación.

- a) Por ancho de Parcela: A partir de 10 mts se incrementa el FOT en forma proporcional a razón de 1,5% por cada metro que exceda los 10 mts y hasta un incremento máximo de 25%; para nuevas parcelas, a partir de los anchos mínimos exigidos.
- b) Por edificación separada de ejes divisorios laterales con un mínimo de 4,00 mts, se incrementará el FOT a razón del 2% por metro en cada eje divisorio, computándose hasta un 30% como máximo.
- b) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de edificación establecida: a razón del 3% por cada metro de retiro, con un máximo de un 15%.
- c) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del FOS máximo establecido:
  - 5% al 10% inclusive..... 5% del FOT
  - más del 10% ..... 10% del FOT
- d) Por espacio libre público (según Ley 8912) existente al frente, medido desde la Línea Municipal hasta el eje de dicho espacio a razón de 0,5% por cada metro a partir de los 10,00 mts y con un máximo de 10%.
- e) En lo referido al premio por ancho de parcela, cuando ésta estuviese ubicada en esquina, se considerará el ancho al lado de menor dimensión.
- f) En todos los casos se considerarán los paramentos del edificio, como un plano vertical, o sea, no se permitirán escalonamientos.
- g) Para establecer la proporcionalidad para el otorgamiento de los incrementos que establece este artículo, el premio que corresponda por fracciones de valores se fijará por interpolación lineal.
- h) Cuando la construcción sea obligatoria entre ejes divisorios, se tomarán en cuenta los retiros que se produzcan a partir de la altura máxima del basamento, y los incrementos se calcularán sobre la superficie edificable restante por encima de dicho basamento para completar el FOT.

### **De los premios sobre la densidad**

**ARTICULO 23°** — DEROGADO POR ORD. N° 10337/06

## **De la cantidad de personas**

**ARTICULO 24°**— DEROGADO POR ORD. N° 10337/06

## **De la aplicación de los premios**

**ARTICULO 25°** [Según Ord. N° 10337/06] — Los premios sobre el FOT se aplicarán de acuerdo a los lineamientos establecidos en la Ley N° 8912 y decretos reglamentarios.

## **De la intensidad de ocupación de parcela**

**ARTICULO 26.** — En todas las zonas que carezcan de infraestructura se permitirá la construcción de solamente una (1) vivienda por parcela.

## **De la ocupación por parcela en zonas industriales**

**ARTICULO 27.** — En las zonas industrial exclusiva ZI-1 y zona de recuperación industrial ZRI; no se permitirá la construcción de vivienda. En la zona industrial de segunda I2 se permitirá la construcción de una (1) vivienda por parcela y la radicación de comercios.

La habilitación y funcionamiento de las viviendas y comercios en esta zona queda supeditado a que el uso predominante es industrial de actividad inocua.

## **Del cambio de uso**

**ARTICULO 28.** [Según Ord. N° 4930/82] — Se permitirán cambios de uso parciales en edificios ejecutados, subdivididos en propiedad horizontal, o con planos de obra aprobados, siempre y cuando el cambio propuesto cumpla con las dimensiones mínimas reglamentarias en cuanto a iluminación, ventilación y superficies, o mejorar las ya existentes o aprobadas.

Los cambios de uso totales de edificios ejecutados unidades funcionales o con planos de obra aprobados deberán ajustarse a los indicadores y normas correspondientes para cada zona.

## **De las ampliaciones ejecutadas**

**ARTICULO 29.** — Las ampliaciones de obras ejecutadas deberán adecuarse a las normas en vigencia, computándose lo ejecutado y no pudiendo superar los indicadores y normas correspondientes para cada zona.

De existir excedentes en cuanto a la superficie construida, esta superficie podrá utilizarse con actividades de tipo social.

De haber sido superado el FOS y no el FOT se computará el FOT en el nivel máximo superior a la última planta ejecutada.

El FOT podrá ser superado hasta un máximo de 20 metros cuadrados de superficie siempre y cuando no altere el valor del FOS o modifique la cantidad máxima de habitantes que pudiera albergar la parcela.

## **De las modificaciones internas**

**ARTICULO 30.** — Serán admisibles las modificaciones internas de edificios ejecutados, así como cambio de techo, siempre y cuando no altere los indicadores establecidos referentes de FOS y FOT, como así también la capacidad de alojamiento según la densidad establecida y que no se trate de reformas que impliquen una renovación integral.

## **De las consideraciones de la Oficina Municipal de Planeamiento y Desarrollo**

**ARTICULO 31°** — La Oficina Municipal de Planeamiento y Desarrollo se reserva el derecho de observar o en su defecto solicitar reformas a todo proyecto si se considera que el mismo no se encuadra dentro de las características edilicias en cuanto a la conformación urbana y proyección futura de cada una de las zonas, como así también una adecuada armonización con el entorno.

La interpretación del destino de los locales quedará a criterio de la Oficina Municipal de Planeamiento Físico, independientemente del uso específico en planos. Todo proyecto que cumpla con los indicadores, y que por razones de proyecto planteara proposiciones no previstas por las normas pero que den como resultado una mejora en el aspecto, no sólo edilicio sino que contribuya a un adelanto morfológico y de caracterización para la zona, será contemplado por la Oficina Municipal de Planeamiento y Desarrollo.

## **De la visación de expedientes de Obra, Industrias, Depósitos y Comercios**

### **ARTICULO 32°—**

- a) Todo expediente de obra deberá contar con la visación de la Oficina Municipal de Planeamiento y Desarrollo a partir de la sanción de lo presente Ordenanza, para su verificación en cuanto a normas de zonificación.
- b) Antes de iniciar trámite de habilitación de industria, depósito y comercio, deberá contar con la visación de la Oficina Municipal de Planeamiento y Desarrollo (Planeamiento Físico) a los fines de determinar si la actividad se ajusta a las zonas estipuladas para el Partido de Quilmes.

## **CAPITULO V**

### **De las normas de zonificación en la subdivisión del suelo**

**ARTICULO 33.** — La subdivisión de la tierra se ajustará a las normas establecidas por la Ley N° 8912 y decretos reglamentarios.

**ARTICULO 34.** — A los efectos del dimensionado de parcelas nuevas a crear en el área urbana en función de las exigencias de ley para el frente al litoral del Río de la Plata,

se determina la franja de afectación de cinco (5) km de ancho que comprende a los inmuebles que responden a la siguiente nomenclatura catastral:

Circunscripción I y IV: Todas completas. En toda su extensión.

Circunscripción II: Todas las secciones desde la Sección B hasta la O.

Sección P: las manzanas 1 a 41.

Sección Q: las manzanas 1 a 44.

Circunscripción III: Sección A: toda completa.

Sección B: las manzanas 1 a 68.

Sección C: las manzanas 1 a 57.

Circunscripción V: Sección A: las manzanas 1 a 30.

Sección B: las manzanas 1 a 65.

Sección C: las manzanas 1 a 74.

**ARTICULO 35.** — Para las parcelas a crear se establecen dimensiones mínimas de frente y superficie en función de las densidades netas de población fijadas para las respectivas zonas, según se detalla en el cuadro siguiente, complementario de este artículo:

Densidad neta de población	En la franja de 5 km de ancho sobre el litoral del Río de la Plata			Resto del Partido		
	Hab./ha.	Zonas que afecta	Frente metros	Superf. m <sup>2</sup>	Zonas que afecta	Frente metros
1200	C1	30	900	—	—	—
1000	C2	30	900	—	—	—
700	C3	25	750	—	—	—
600	CL; R1	25	750	CL	20	600
500	R1-2	20	500	—	—	—
400	R2	20	500	—	—	—
300	R3; R4	20	500	R3; R4	15	375
200	RE	15	400	—	—	—
150	RRE; RE-1	15	400	RE-1	15	400
150	R2-1	15	400	C4; CL-1	12	300
	R3-1	15	400	R3-1; R4-1		
	R4-1	15	400	I2.	(x)	
130	E	20	600	—	—	—
	—	—	—	ZI-1	40	2000
	—	—	—	ZRI-1	—	1 Ha.

(x) con las limitaciones del Artículo N° 36.

**ARTICULO 36.** — En las zonas de densidad neta de hasta 200 hab/ha que carezcan de agua corriente y cloacas, las dimensiones mínimas de parcelas serán 15 mts. de frente y 375 m<sup>2</sup> de superficie, debiéndose asegurar la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento de agua.

**ARTICULO 37.** — Al subdividir parcelas edificadas con o sin planos de construcción previamente aprobados, las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación del suelo y ocupación total y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona o distrito.

**ARTICULO 38.** — Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando se tenga por objeto:

a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializado por una construcción de difícil y costosa remoción,

b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a los exigidos en los reglamentos de construcción.

c) Corregir una baja relación frente-fondo, entendiéndose por tal a la inferior a un tercio (1/3). En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.

d) Transferir superficies entre bienes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

## CAPITULO VI

### Del cálculo de los indicadores

**ARTICULO 39.** [Según Ord. N° 4545/79, modificado por Ord. N° 10337/06] — Cálculo del número de habitantes, dormitorios, superficie construible, máximo de FOT por parcela, y número de plantas correspondientes al edificio posibles de proyectar en una parcela, de acuerdo a los datos dados.

DN = Densidad neta para la zona (en hab/m<sup>2</sup>).

P = Superficie parcela (en m<sup>2</sup>).

N = Número máximo de habitantes en el edificio.

d = Número máximo dormitorios en el edificio.

$N = DN \times P,$

$$d = \frac{N}{2}$$

El mínimo computable será de cuatro personas por parcela.

Se adopta: (m<sup>2</sup>/hab).

Se calcula:  $C (m^2) = N (hab) \cdot c (m^2/hab).$

Se verifica: FOT.p menor que FOT.z.

Donde:

c = Coeficiente de hacinamiento (superficie cubierta por habitante).

C = Superficie construible máxima para la parcela.

FOT.p = Factor de ocupación total para la parcela.



FOT.z = Factor de ocupación total para la zona.

Del FOT de parcela:

$$\frac{C}{P} = \text{FOT.p}$$

C = Superficie construible máxima.

P = Superficie parcela.

Se verifica FOT.p menor que FOT.z

Adoptando FOS.p menor que FOS.z

Se calcula FOS. P (m2.) = S (m2.).

$$np = \frac{C}{S} = \frac{\text{FOT.p. P}}{\text{FOS.p. P}} = \frac{\text{FOT}}{\text{FOS}}$$

Donde:

S = Superficie de parcela ocupada por edificación.

np = N° de plantas.

<b>COEFICIENTES DE HACINAMIENTO</b>			
Se denomina Coeficiente de Hacinamiento a la relación entre la Superficie Cubierta de Uso Propio por cada persona que habite la edificación. Son de aplicación en todas las edificaciones que se ejecuten en cualquiera de las zonas, los siguientes Coeficientes de Hacinamiento Mínimos:			
	Cantidad de Ambientes	Personas por Dormitorio	Superficie cubierta Mínima por persona
Residencial Unifamiliar	hasta 2	2	15 m2.
	Más de 2	2	12 m2.
Residencial Multifamiliar	hasta 2	2	18 m2.
	Más de 2	2	14 m2.
Comercial y análogos			10m2.
Otros usos			A definir según características de cada uso

## **CAPITULO VII**

### **De los indicadores y usos de cada zona**

**ARTICULO 40.** [Según Ord. N° 10337/06] — Zona Comercial C1 – Quilmes Centro

a) Característica

Zona de uso mixto comercial y residencial de alta densidad.

b) Ocupación del suelo

Densidad neta: 1200 hab/ha

FOS máximo: 0.6

FOT máximo: 3 para edificio en torre

2.75 para edificio entre medianeras

Altura máxima: 45 m (cuarenta y cinco metros) medidos desde el nivel de vereda. No puede sobrepasarse esta altura con ningún tipo de edificaciones ni instalaciones por restricciones establecidas por la Fuerza Aérea Argentina.

Retiro de frente: Según Artículo 13° de la Ordenanza 4545 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza.

Altura máxima frente a plazas: La altura máxima está determinada por una línea que conforma un ángulo de 30° (treinta grados) desde el centro de la plaza hasta la línea municipal de la parcela. Por cada metro de retiro de la edificación respecto a la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa 1 m (un metro), pudiendo escalonarse la edificación a partir del retiro obligatorio. Por encima de este nivel, pueden ubicarse las instalaciones comunes complementarias del edificio como tanque de agua, sala de máquinas, caja de escalera, calderas y antenas.

Patio de manzana: Según el Artículo 9° de la Ordenanza 4545/79.

Destino de la planta baja: La edificación de la planta baja hacia el frente de la parcela debe estar destinada a uso comercial, mas los ingresos peatonales y vehiculares al edificio. Quedan exceptuadas de esta exigencia las parcelas frentistas a la calle Olavarría entre Mitre y Lavalle; a las calles Olavarría, Humberto I°, Garibaldi y Videla, todas entre Yrigoyen y Gaboto; y a la calle Gaboto entre Olavarría y Alem, y entre Carlos Morel y Videla.

Tratamiento arquitectónico: Todas las caras de la edificación hacia la vía pública y hacia el espacio libre urbano, y las medianeras que sean visibles desde la vía pública, deben tener un tratamiento arquitectónico con diseño, materiales y terminaciones de las mismas características, calidad y jerarquía que la fachada principal.

**ARTICULO 41.** [Según Ord. N° 10337/06] — Zona Residencial C2 – Bernal Centro

a) Característica

Zona de uso mixto comercial y residencial de alta densidad.

b) Ocupación del suelo

Densidad neta: 1000 hab/ha

FOS máximo: 0.6

FOT máximo: 2.75 para edificio en torre

2.50 para edificio entre medianeras

Altura máxima: Dos veces el ancho de la calle, medido entre líneas municipales. Por cada metro de retiro de la edificación respecto a la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa 2 m (dos metros). Por encima de este nivel, pueden ubicarse las instalaciones comunes complementarias del edificio como tanque de agua, sala de máquinas, caja de escalera, calderas y antenas.

Retiro de frente: Según Artículo 13° de la Ordenanza 4545 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza.

Patio de manzana: Según el Artículo 9° de la Ordenanza 4545/79.

Destino de la planta baja: La edificación de la planta baja hacia el frente de la parcela debe estar destinada a uso comercial, más los ingresos peatonales y vehiculares al edificio.

Tratamiento arquitectónico: Todas las caras de la edificación hacia la vía pública y hacia el espacio libre urbano, y las medianeras que sean visibles desde la vía pública, deben tener un tratamiento arquitectónico con diseño, materiales y terminaciones de las mismas características, calidad y jerarquía que la fachada principal.

**ARTICULO 42.** [Según Ord. N° 10337/06] — Zona Comercial C3 – Don Bosco y Ezpeleta

a) Característica

Zona de uso mixto comercial y residencial de media densidad.

b) Ocupación del suelo

Densidad neta: 700 hab/ha

FOS máximo: 0.6

FOT máximo: 2.50 para edificio en torre

2 para edificio entre medianeras

Altura máxima: Una vez y media el ancho de la calle, medido entre líneas municipales. Por cada metro de retiro de la edificación respecto a la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa 1,50 mts. (un metro con cincuenta centímetros). Por encima de este nivel, pueden ubicarse las instalaciones comunes complementarias del edificio como tanque de agua, sala de máquinas, caja de escalera, calderas y antenas.

Retiro de frente: Según Artículo 13° de la Ordenanza 4545 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza.

Patio de manzana: Según el Artículo 9° de la Ordenanza 4545/79.

Tratamiento arquitectónico: Todas las caras de la edificación hacia la vía pública y hacia el espacio libre urbano, y las medianeras que sean visibles desde la vía pública, deben tener un tratamiento arquitectónico con diseño, materiales y terminaciones de las mismas características, calidad y jerarquía que la fachada principal.

**ARTICULO 43.** — Zona comercial C4 (San Francisco Solano).

a) Uso mixto = residencial comercial.

Densidad neta = 150 hab/ha

FOT = 0,8

FOS = 0,60

b) Porcentaje de habitantes = 85% vivienda.

= 15% Uso comercial.

Porcentaje de construcción = 90% vivienda.

= 10% comercial.

c) Uso comercial exclusivo

Densidad neta = 150 hab/ha

FOT = 0,8.

FOS = 0,6.

Porcentaje de habitantes y construcción = 100% uso comercial.

**ARTICULO 44.** [Según Ord. N° 10337/06] — Zona Comercial Lineal CL.

a) Característica

Alineamiento de uso mixto comercial y residencial de media densidad.

b) Ocupación del suelo

Densidad neta: 600 hab/ha

FOS máximo: 0.6

FOT máximo: 2 para edificio en torre

1.8 para edificio entre medianeras

Altura máxima: Una vez y media el ancho de la calle, medido entre líneas municipales. Por cada metro de retiro de la edificación respecto a la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa 1,50 m (un metro con cincuenta centímetros). Se establece un tope de 35 m (treinta y cinco metros) de altura de la edificación. Por encima de la altura máxima permitida, pueden ubicarse las instalaciones comunes complementarias del edificio como tanque de agua, salas de máquinas, caja de escalera, calderas y antenas.

La edificación mas la totalidad de las instalaciones ubicadas por encima del nivel de azotea, no pueden superar los 45 m (cuarenta y cinco metros) de altura por restricciones establecidas por la Fuerza Aérea Argentina.

Retiro de frente: Según Artículo 13° de la Ordenanza N° 4545/79 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza.

Patio de manzana: Según el Artículo 9° de la Ordenanza 4545/79.

Tratamiento arquitectónico: Todas las caras de la edificación hacia la vía pública y hacia el espacio libre urbano, y las medianeras que sean visibles desde la vía pública, deben tener un tratamiento arquitectónico con diseño, materiales y terminaciones de las mismas características, calidad y jerarquía que la fachada principal.

**ARTICULO 45.** — Comercial Lineal CL-1.

a) Uso mixto Residencial y Comercial.

Densidad neta = 150 hab/ha

FOT = 0,8

FOS = 0,6

b) Porcentaje de habitantes = 85% vivienda, 15% comercio.

Porcentaje de construcción = 90% vivienda, 10% comercio.

c) Uso comercial exclusivo.

Densidad neta = 150 hab/ha

FOT = 0,8

FOS = 0,6

Porcentaje de habitantes y construcción = 100% uso comercial.

**ARTICULO 46.** [Según Ord. N° 10337/06] — Zona Residencial: RI – Quilmes.

a) Característica

Zona de uso predominantemente residencial con actividades comerciales compatibles con la vivienda.

b) Ocupación del suelo

Densidad neta: 600 hab/ha

FOS máximo: 0.6

FOT máximo: 2 para edificio en torre

1.8 para edificio entre medianeras

Altura máxima: Dos veces el ancho de la calle, medido entre líneas municipales, sin contar la planta baja libre. Por cada metro de retiro de la edificación respecto a la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa 2 m (dos metros). Por encima de este nivel, pueden ubicarse las instalaciones comunes complementarias del edificio como tanque de agua, sala de máquinas, caja de escalera, calderas y antenas.

La edificación mas la totalidad de las instalaciones ubicadas por encima del nivel de azotea, no pueden superar los 45 m (cuarenta y cinco metros) de altura por restricciones establecidas por la Fuerza Aérea Argentina.

Altura máxima frente a plazas: La altura máxima está determinada por una línea que conforma un ángulo de 30° (treinta grados) desde el centro de la plaza hasta la línea municipal de la parcela. Por cada metro de retiro de la edificación respecto a la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa 1 m (un metro), pudiendo escalonarse la edificación a partir del retiro obligatorio. Por encima de este nivel, pueden ubicarse las instalaciones comunes complementarias del edificio como tanque de agua, sala de máquinas, caja de escalera, calderas y antenas.

Retiro de frente: Según Artículo 13° de la Ordenanza 4545 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza. Esta exigencia no rige para las parcelas frentistas a las calles Sarmiento entre Rivadavia y Garibaldi; Garibaldi entre Mitre y Paz; y Alem entre Sarmiento y Paz, que pueden ejecutarse sobre línea municipal hasta los 6 m (seis metros) de altura, debiendo retirarse como mínimo 3 m (tres metros) por encima de ese nivel.

Patio de manzana: Según el Artículo 9° de la Ordenanza 4545/79.

Destino de la planta baja: Para toda edificación que supere los 9 m (nueve metros) de altura, se exige planta baja libre, según Artículo 8° de la Ordenanza 4545/79. Esta exigencia no rige para las parcelas frentistas a las calles Sarmiento entre Rivadavia y Garibaldi; Garibaldi entre Mitre y Paz; y Alem entre Sarmiento y Paz, cuya planta baja puede tener destino comercial.

Tratamiento arquitectónico: Todas las caras de la edificación hacia la vía pública y hacia el espacio libre urbano, y las medianeras que sean visibles desde la vía pública, deben tener un tratamiento arquitectónico con diseño, materiales y terminaciones de las mismas características, calidad y jerarquía que la fachada principal.

**ARTICULO 47.** [Según Ord. N° 10337/06] — Zona Residencial R1-2 – Bernal

- a) Característica  
Zona de uso predominantemente residencial con actividades comerciales compatibles con la vivienda.
- b) Ocupación del suelo  
Densidad neta: 500 hab./ha.  
FOS máximo: 0.6  
FOT máximo: 1.8

Altura máxima: Una vez y tres cuartos (1,75) el ancho de la calle, medido entre líneas municipales, sin contar la planta baja libre. Por cada metro de retiro de la edificación respecto a la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa 1.75 m (un metro con setenta y cinco centímetros). Por encima de este nivel, pueden ubicarse las instalaciones comunes complementarias del edificio como tanque de agua, sala de máquinas, caja de escalera, calderas y antenas.

Retiro de frente: Según Artículo 13° de la Ordenanza 4545 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza.

Patio de manzana: Según el Artículo 9° de la Ordenanza 4545/79.

Destino de la planta baja: Para toda edificación que supere los 9 m (nueve metros) de altura, se exige planta baja libre, según Artículo 8° de la Ordenanza 4545/79.

Tratamiento arquitectónico: Todas las caras de la edificación hacia la vía pública y hacia el espacio libre urbano, y las medianeras que sean visibles desde la vía pública, deben tener un tratamiento arquitectónico con diseño, materiales y terminaciones de las mismas características, calidad y jerarquía que la fachada principal.

**ARTICULO 48.** [Según Ord. N° 10337/06] — Zona Residencial: R2.

- a) Característica  
Zona de uso predominantemente residencial con actividades complementarias.
- b) Ocupación del suelo  
Densidad neta: 400 hab/ha  
FOS máximo: 0.6  
FOT máximo: 1.5

Altura máxima: Una vez y media el ancho de la calle, medido entre líneas municipales, sin contar la Planta Baja libre. Por cada metro de retiro de la edificación respecto a la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa 1,50 m (un metro con cincuenta centímetros). Por encima de este nivel, pueden ubicarse las instalaciones comunes complementarias del edificio como tanque de agua, sala de máquinas, caja de escalera, calderas y antenas.

Retiro de frente: Según Artículo 13° de la Ordenanza 4545 con la reforma que le introduce la presente Ordenanza.

Patio de manzana: Según el Artículo 9° de la Ordenanza 4545/79.

Destino de la planta baja: Para toda edificación que supere los 9 m (nueve metros) de altura, se exige planta baja libre, según Artículo 8° de la Ordenanza 4545/79.

Tratamiento arquitectónico: Todas las caras de la edificación hacia la vía pública y hacia el espacio libre urbano, y las medianeras que sean visibles desde la vía pública, deben tener un tratamiento arquitectónico con diseño, materiales y terminaciones de las mismas características, calidad y jerarquía que la fachada principal.

#### **ARTICULO 49.** — Zona Residencial: R2-1.

- a) Uso según Artículo 48°.  
Densidad neta 150 hab/ha con infraestructura incompleta.  
FOT = 0,8  
FOS = 0,6
- b) Densidad neta = 130 hab./ha., sin infraestructura.  
FOT = 0,5.  
FOS = 0,5.
- c) En la zona que no tenga infraestructura se limitará la construcción a una (1) vivienda por parcela, con espacio para estacionar de 15 m2.

#### **ARTICULO 50.** — Zona Residencial R3

Uso mixto = predominante vivienda; uso industrial condicionado a actividad inocua según Decreto N° 12.012/72.

Densidad neta = 300 hab/ha

FOT = 1,2

FOS = 0,6

#### **ARTICULO 51.** — Zona Residencial R3-1

- a) Uso: según Artículo 50°.  
Densidad neta = 150 hab/ha con infraestructura incompleta.  
FOT = 0,8  
FOS = 0,6
- b) Densidad neta = 130 hab/ha sin infraestructura.  
FOT = 0,5  
FOS = 0,5
- c) En la zona que no tenga infraestructura se limitará la construcción de edificios a una (1) vivienda por parcela con espacio para estacionar de 15,00 m2.

#### **ARTICULO 52.** — Zona Residencial: R4.

- a) Uso mixto: predominante industrial condicionado a actividad inocua según decreto N° 12012/72 vivienda complementaria.  
Densidad neta = 300 hab/ha  
FOT = 1,2  
FOS = 0,6

**ARTICULO 53.** — Zona Residencial: R4-1.

- a) Usos: según artículo N° 52.  
Densidad neta = 150 hab/ha con infraestructura incompleta.  
FOT = 0,8  
FOS = 0,6
- b) Densidad neta = 130 hab/ha, sin infraestructura.  
FOT = 0,5  
FOS = 0,5
- c) En la zona que no tenga infraestructura se limitará la construcción de edificios a una (1) vivienda por parcela con espacio para estacionar de 15,00 m2.

**ARTICULO 54.** [Según Ord. N° 4545/79, modificado por Ord. N° 10337/06]— Zona Residencial Exclusiva: RE.

- a) Uso residencial con actividades complementarias según Ordenanza N° 4402/77.  
Densidad neta = 200 hab/ha  
FOT = 1  
FOS = 0,5
- b) Para una mayor caracterización del área se establecen las siguientes normas:
1. Se estipula el número de viviendas por parcela en base a un módulo de referencia de 200 m2 de superficie mínima de terreno por unidad de vivienda.
  2. Altura de edificación: La altura máxima de edificación se establece en 8,00 mts. referidos al nivel de la acera en Línea Municipal frente a la parcela. En caso de parcelas que acusen desniveles naturales muy pronunciados a petición del interesado y mediante debida justificación técnica podrá referirse la altura del edificio a la cota más alta del terreno. No se incluye dentro de esta limitación la construcción de las dependencias propias de las instalaciones complementarias autorizadas por encima del nivel de azotea, entendiéndose como tal la cubierta del último piso.
  3. No se admite la ejecución de nuevas construcciones destinadas a uso comercial, ni se admite la conversión a uso comercial de edificaciones con planos aprobados con destino residencial. Esta prohibición no rige en Quilmes para las parcelas frentistas a calle Paz entre Nicolás Videla y Brandsen; calles Alsina, Rivadavia y Alem entre Paz y Cevallos; calle Cevallos entre Alsina y Alem; calle Allison Bell entre Humberto I° y Olavarría; en Bernal calle Roque Saenz Peña entre Lebensohn y



Carabelas. En todas las parcelas mencionadas, cuando se realice el cambio de uso residencial a uso comercial, debe conservarse la edificación existente, guardando sus características arquitectónicas exteriores, conservando el estilo con el que fue ejecutada y respetando el retiro de frente obligatorio.

**ARTICULO 55.** — Zona Residencial Exclusiva: RE-1.

Uso residencial; actividades complementarias según Ordenanza N° 4402/77.

Densidad neta = 150 hab/ha

FOT = 0,8

FOS = 0,5

**ARTICULO 56.** — Zona de Recuperación Residencial Exclusiva: RRE.

- a) Uso residencial; actividades complementarias según Ordenanza N° 4402/77. Toda edificación deberá cumplir con una cota mínima de piso de locales habitables de + 4,00 mts. I. G. M.
- b) Densidad neta 150 hab/ha  
FOT = 0,8  
FOS = 0,5

**ARTICULO 57.** — Zona Recuperación Cinturón Ecológico: ZRCE

- a) Área complementaria afectada a uso deportivo-recreativo de acuerdo a la Directiva N° 31 del Poder Ejecutivo de la provincia de Buenos Aires.
- b) No podrán efectuar subdivisiones menores a 1 ha. siempre y cuando cumplan con las exigencias de rellanamiento hasta cumplir con una cota mínima de pisos de locales habitables de + 4,00 mts I.G.M. con infraestructura correspondiente según las exigencias establecidas por Ley Provincial N° 8912.
- c) De los usos: Deportivas y recreativos.  
Instalación de campo de golf.  
Picaderos y escuelas de equitación.  
Instalación para pesca y navegación a vela y remo en cursos de agua y en lagunas naturales o artificiales.  
Estarán permitidas todas las actividades deportivas al aire libre y aun bajo techo cuando éstas sean complementarias de aquéllas.  
Instalaciones relativas al camping, parrillas, etc. Solamente se permitirá la instalación de edificios complementarios tales como restaurantes y viviendas indispensables a tales servicios.
- d) Densidad neta: 5 hab/ha  
FOT: 0,30  
FOS: 0,15  
Todas las instalaciones estarán dotadas de espacio para estacionamiento.

**ARTICULO 58.** — Zona de ensanche urbano afectada a R3: ZEU.

Las subdivisiones deberán realizarse ajustándose a las normas establecidas por la Ley Nº 8912, en cuanto a infraestructura correspondiente.

Cumplida ésta, la zona adoptará la densidad, uso y factores de ocupación del suelo correspondientes a la zona R3, con un frente y superficie de parcela establecidos para dicha zona.

**ARTICULO 59.** — Zona de esparcimiento: E.

a) De los usos:

Vivienda con espacio para estacionar de 15 m<sup>2</sup> -1 vivienda por parcela-; esparcimiento, recreos, club deportivo y social, parque, balnearios, natatorio, juegos de niños, gimnasios, taller naval en pequeña escala. Deberá preverse un espacio para estacionar no menor al 20 % del predio.

Bar-café, restaurant, night club, hotel, motel.

Comercio de abastecimiento diario: carnicerías, verdulerías, despensas, panadería, con elaboración de pan hasta 300 kg. de harina.

Comercio concerniente a la salud: farmacia, etc.

Sanidad: Puesto de primeros auxilios.

Estación de servicio.

Estación de automotores.

Mecánica ligera.

Artesanías: sin operarios, exclusivamente trabajo manual.

b) Densidad neta: 130 hab/ha

FOT = 0,5.

FOS = 0,5.

c) Toda actividad a desarrollarse deberá realizarse dentro de los límites del predio.

d) De la altura de edificación:

La altura máxima de edificación se establece en 8 mts referidos al nivel de la acera en línea municipal frente a la parcela. No se incluye dentro de esta limitación la construcción de las dependencias propias de instalaciones complementarias autorizadas por encima del nivel de azotea, entendiéndose como tal la cubierta del último piso. 00

**ARTICULO 60.** — Banda de circulación: Ci.

a) De los usos:

Vivienda, comercio.

Servicio de ruta.

Talleres mecánicos al servicio del automotor.

Estación de servicio.

Garajes.

Servicios gastronómicos, expendio de comidas y bebidas (restaurante, casa de comidas, etc.).

Auto-cine.

Artesanías.

Sala de primeros auxilios.

Moteles y demás actividades permitidas para la zona donde atraviesa la ruta, según clasificación. Controles de ocupación del suelo.

b) El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y el Factor de Ocupación Total (FOT) serán los mismos que los dispuestos en las zonas donde atraviesa la Banda de Circulación Ci, debiéndose computar en base a la superficie de títulos. Toda industria a instalarse en Banda de Circulación, cuyo predio posea conexión a otras calles, deberá contar con el acceso principal sobre dichas calles y no sobre Banda de Circulación.

**ARTICULO 61.** — [Según Ord. N° 4545/79 modificada por Ord. N° 8521/99 y por Ord. N° 10337/06] Zona de Usos Específicos: ZUE.

Corresponde a zona de usos específicos: Taller Regional Quilmes y Obras Sanitarias de la Nación.

**ARTICULO 62.** — Zona de reserva: ZRV.

Zona de reserva expropiada por Vialidad: Acceso Sudeste.

**ARTICULO 63.** — Zona industrial de segunda: I2.

a) Uso Industrial, siempre y cuando la actividad a desarrollarse sea considerada inocua. Se permitirán los usos correspondientes según Decreto N° 12.012/72 hasta tanto se reglamente una nueva clasificación industrial.

b) Se permitirá la construcción de una (1) vivienda por parcela y/o negocio con espacio para estacionar de 15 m<sup>2</sup>, como actividad complementaria de la industria.

c) Densidad neta = 100 hab/ha

FOT = 0,8

FOS = 0,5

d) Se tendrán en cuenta los retiros correspondientes según Decreto N° 12.012/72. Toda actividad se desarrollará dentro de los límites del predio.

**ARTICULO 64.** — Zona Industrial exclusiva: ZI-1.

a) Uso exclusivo industrial. Se permitirán los usos según Decreto N° 12.012/72.

b) No se permitirá la construcción de vivienda.

c) FOT = 0,8.

FOS = 0,5.

d) Se tendrán en cuenta los retiros correspondientes según Decreto N° 12.012/72. Toda actividad se desarrollará dentro de los límites del predio.

**ARTICULO 65.** — Zona de Recuperación Industrial: ZRI.

- a) Uso exclusivamente Industrial. Se establecerá cualquier tipo de industria siempre y cuando cumplan con el rellanamiento, infraestructura, desagües industriales y que no produzcan efluentes líquidos sin tratamiento.
- b) No se permitirá la construcción de vivienda.
- c) No se podrán efectuar subdivisiones menores a 1 ha. Para las subdivisiones deberán cumplir con las exigencias de rellanamiento hasta un nivel de piso de local habitable de + 4 mts. I.G.M. e infraestructura correspondiente según lo establecido por la Ley Provincial N° 8912.
- d) Se tendrán en cuenta los retiros correspondientes según Decreto N° 12.012/72. Todas las actividades se desarrollarán dentro del predio.
- e) FOT = 0,6.  
FOS = 0,5.

**ARTICULO 66.** — Todo depósito a instalarse en cualquiera de las zonas estará en función de los usos permitidos en la zona, teniéndose en cuenta la envergadura del local y el tipo de molestia, y su peligrosidad no sólo como actividad en sí, sino en función de la zona en que se instalen. Los mismos se determinarán según los estudios en cada caso en particular y serán realizados por la Oficina Municipal de Planeamiento y Desarrollo, hasta tanto se proceda a efectuar una clasificación definitiva.

**ARTICULO 67.** — Toda industria instalada o a instalarse en zonas Industriales I2; I1 ZRI, previa justificación y análisis efectuado por la Oficina Municipal de Planeamiento y Desarrollo, podrá aumentar el FOT a un valor de 1,5 sin variación del FOS.

**ARTICULO 68.** [Según Ord. N° 4930/82, modificada por Ord. N° 10337/06] (Capítulo VII). — Los retiros de la línea de edificación se detallan en el cuadro siguiente complementario de este articulado.

**RETIROS OBLIGATORIOS DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN**

Descripción	AFECTACION			
	Desde	Hasta	Tipo	RETIRO Mts. Restric.
Avda. Tomás Flores (Avda. Pasco)	Cno. General Belgrano	Límite de Partido (Lomas de Zamora)	Restricción	10 mts.
Gral. Belgrano (R.P. 141)	Limite de Partido con Avellaneda	Límite de Partido con Fcio. Varela	Cesión para ensanche	7,5 mts.
Camino de Cintura Avda. República de Francia. Avda. Monteverde.	Avenida Calchaquí	Av. Donato Álvarez (límite de Partido).	Restricción	10 mts.
Avda. 12 de Octubre (R.P. 49)		Av. Calchaquí.	Restricción	5 mts.
Avda. E. Mosconi (R.P. 53)	Av. 12 de Octubre.	Calle Laprida.	Restricción	10 mts.
	Calle Laprida.	Lím. de Pdo. F. Varela	CESION	Completar 50 mts. ancho.
P. E. Aramburu (ex Avda. del Sud)	Av. La Plata.	Av. Calchaquí.	Restricción	2,50 mts.

Calle Gaboto	Garibaldi	Humberto 1°	Restricción	12,70 mts. de la actual línea de título
Avda. Cevallos (frente Nor-Este)	Av. Otamendi	Av. Alberdi.	Restricción	3,00 mts.
Guido (vereda sudeste)	Mitre	Lavalle	Restricción	3 mts.
Primera Junta (vereda noroeste)	Moreno	Hipólito Yrigoyen	Restricción	3 mts.

### **De las siglas equivalentes al Decreto N 12.012/72**

**ARTICULO 69.** — Son equivalentes en cuanto a uso y retiros correspondientes al Decreto N° 12.012/72 sobre clasificación industrial las siguientes siglas:

**Zonificación  
Ley N° 8912**

C (Comercial)  
CL (Comercial lineal)  
RE (Residencial exclusiva)  
R2  
R3  
R4  
ZRI  
I2  
Ci  
E

**Zonificación Decretos  
N° 12.412/72, N° 12.012/72**

C (Comercial)  
CL (Comercial lineal)  
RE (Residencial exclusiva)  
R (Residencial)  
RI (Residencial Industrial)  
IR (Industrial Residencial)  
I1 (Industrial exclusivo)  
I2 (Industrial de segunda)  
Ci (Banda de circulación)  
E (Esparcimiento)

**ARTICULOS NUEVOS. [SEGÚN ORD. N° 5003/83] —**

**Artículo 1°** (Ord. N° 5003). — CRÉASE el Sector de Urbanización Especial-1 (SUE-1) en la zona residencial R4-1, del área urbana del Partido de Quilmes designada catastralmente en Circunscripción II, Sección I, Manzana 3a.

**Artículo 2°** (Ord. N° 5003). — El mencionado sector se destinará a la implantación de un Conjunto Habitacional para el personal de la Asociación Mutual del Personal Telepostal “General Martín M. de Güemes”, con los siguientes indicadores urbanísticos:

- a) Usos: Residencial multifamiliar y complementarios.
- b) Densidad: 800 hab/ha
- c) FOS = 0,6
- d) FOT = 1,8
- e) Servicios esenciales: agua corriente, desagüe cloacal, energía eléctrica.

**ARTICULOS NUEVOS. [SEGÚN ORD. N° 7130/93]**

**Artículo 1°** (Ord. N° 7130) — PARA la desafectación de las parcelas, Circunscripción IV, Sección A, Fracción I, Parcelas 14c, 14d, 14e, 14g y 14h, Zona de Recuperación del Cinturón Ecológico (ZRCE) determinadas en la Ordenanza 4545/79, se adoptarán para las mismas los indicadores: Factor de Ocupación del Suelo (FOS)-Factor de Ocupación Total (FOT)-Densidad Neta (DN) y usos del suelo de la zona que lo rodea.

**ARTICULOS NUEVOS. [SEGÚN ORD. N° 7511/95]**

**Artículo 1°** (Ord. N° 7511) — DESAFÉCTASE de la zona ZRCE e INTÉGRASE a la zona R2-1 el inmueble designado catastralmente como Circunscripción I, Sección P, Fracción II, Parcelas 1a, 1b, 1c y 1d.

**Artículo 2°** (Ord. N° 7511) — RATIFÍCASE la afectación del presente inmueble a lo dispuesto en la Ordenanza N° 7373/94.

**ARTICULOS NUEVOS. [SEGÚN ORD. N° 7613/96 modificada por Ord. 8801/00]**

**Artículo 1°** (Ord. N° 7613). — CRÉASE el Distrito Educativo – Cultural Uno - DEC. 1).

**Artículo 2°** (Ord. N° 7613 modificada por la Ord. N° 8801). — La delimitación del DEC 1 creado en el Artículo 1° será exclusivamente la Fracción III de la Circunscripción II, Sección I.

**Artículo 3°** (Ord. N° 7613). — Este Distrito albergará, en forma exclusiva, actividades sin fines de lucro y que sean compatibles con el quehacer educativo y cultural.

**Artículo 4°** (Ord. N° 7613). — El Departamento Ejecutivo realizará los estudios pertinentes para establecer las normas indicadores de regulación de uso de la zona, los que deberán finalizarse dentro de los 120 (CIENTO VEINTE) días de promulgada y publicada la presente Ordenanza.-

**ARTICULOS NUEVOS. [SEGÚN ORD. N° 8359/99]**

**Artículo 1°** (Ord. N° 8359) — DESAFÉCTASE de la zona ZRI (Zona de Recuperación Industrial Exclusiva 1), Sub Área Semiurbanizada – Área Complementaria según Ordenanza N° 4545/79 de Zonificación y Uso del Partido de Quilmes, el predio delimitado por: Arroyo Las Piedras, 12 de Octubre, calle 887, Arroyo San Francisco y calle 822 y designado catastralmente como:

Circunscripción VIII - Sección I - Fracción VI – Parcela 1 – Partida 133698  
Circunscripción VIII - Sección I - Fracción VI – Parcela 2 – Partida 133697  
Circunscripción VIII - Sección I - Fracción VI – Parcela 3 – Partida 133695  
Circunscripción VIII - Sección I - Fracción VI – Parcela 4 – Partida 244951  
Circunscripción VIII - Sección I - Fracción IVe – Parcela 2 – Partida 133696  
Circunscripción VIII - Sección I - Fracción IVe – Parcela 3 – Partida 244951

**Artículo 2°** (Ord. N° 8359) — La zona detallada en el Artículo 1° se incorpora al ÁREA URBANA como DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL N° 1 (DUE 1).

**Artículo 3°** (Ord. N° 8359) — El Proyecto Integral del Barrio San Francisco Solano que e desarrollará en el Distrito creado en el artículo anterior estará encuadrado en lo establecido en el Artículo 52° del Decreto Ley N° 8912 e incorporado al Programa de Asentimientos Planificados.

**Artículo 4°** (Ord. N° 8359) — Lo dispuesto por la presente Ordenanza no invalida al Municipio del ejercicio de su competencia en el desarrollo de la urbanización.

**Artículo 5°** (Ord. N° 8359) — Los usos e indicadores del DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL N° 1 (DUE 1) enunciado en el Artículo 2° son:

a) USOS:

USO PREDOMINANTE: vivienda unifamiliar

USO COMPLEMENTARIO: deportivo – cultural – recreativo – institucional.

EDUCACIÓN

SALUD

CULTO

Comercio minorista diario y de primera necesidad.

b) DENSIDAD NETA (DN): Vivienda Unifamiliar

FOS = 0,6

FOT = 1,2

c) DIMENSIONES DE LAS PARCELAS: Se debe aplicar el Artículo 52° del Decreto Ley N° 8912 para PROYECTO DE CARÁCTER INTEGRAL

**Artículo 6°** (Ord. N° 8359) — El emprendimiento deberá cumplir con el Artículo 56° del Decreto Ley N° 8912, cediendo gratuitamente al Estado Provincial las superficies destinadas a espacio circulatorios, verdes y libres públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público.

**Artículo 7°** (Ord. N° 8359) — El emprendimiento contará con los siguientes servicios de infraestructura: agua corriente de red pública, desagües cloacales, cámara séptica a colectora pública, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales, cuyos proyectos serán avalados por los organismos competentes.

**Artículo 8°** (Ord. N° 8359) — La presente Ordenanza condiciona su vigencia a la conclusión de las Obras de Hidráulica que cuentan con la conformidad técnica, según expediente 2406-7008-97 Alc.1 de la Dirección Técnica dependiente de la Dirección Provincial de Hidráulica, y de un estudio que garantice que los terrenos en cuestión reúnen las condiciones para ser habilitados sin riesgos para la salud de sus ocupantes.

**ARTICULOS NUEVOS.** [SEGÚN ORD. N° 8521/99 modif. por O7RD. N° 8544/99]

**Artículo 1°** (Ord. N° 8521) — CRÉASE en el área limitada por: Norte calle Lynch; al oeste, avenida Juan Domingo Perón (Ex Donato Alvarez); al sur, calle Cabo Sessa, y al este Camino General Belgrano, designada catastralmente como Circunscripción VIII, Sección A, Fracción 1, Parcela 2a, la Zona Industrial Exclusiva y Recuperación Ambiental (ZIE-RA).

**Artículo 2º** (Ord. N° 8521, según Ord. N° 9403/02) — La ZIE – RA albergará en forma exclusiva el Parque Industrial y Tecnológico de Quilmes en los términos indicados en la Ley 10.119 y Parque Urbano de Uso Público sobre la base del Convenio firmado con fecha 24 de Octubre de 2002 por la Unión Industrial Quilmes y el Señor Intendente de Quilmes, refrendado por la Coordinadora de Entidades de Bien Público de Bernal Oeste, que corre agregado al expediente 4091-13334-U-98 (reconstruido), cuyas zonas se encuentra delimitadas conforme lo determinado en el Artículo 16º.

**Artículo 3º** (Ord. N° 8521) — En dicha Zona Industrial se podrán instalar únicamente industrias de 1ra, 2da y 3ra Categoría de acuerdo a lo establecido en el Artículo 15º de la Ley 11.459, las que deberán dar cumplimiento a:

- a) Ley Provincial 11.459, Decreto Reglamentario 1741/96 y modificatorias Decreto 1712/97 y 3591/98.
- b) Ley Provincial 11.723
- c) Ley Provincial 5.965, Decreto Reglamentario 3395/96
- d) Ley Provincial 11.720, Decreto 806/97
- e) Ley Nacional 19.587, Decreto 351/79
- f) Ordenanzas vigentes.

**Artículo 4º** (Ord. N° 8521) — La superficie mínima de los lotes del Parque Industrial y Tecnológico de Quilmes en los que se podrá fraccionar la ZIE-RA será de 2.000 metros cuadrados con 40 metros de frente, debiendo realizarse las obras de infraestructura previstas en el Artículo 6º del Decreto/Ley 10.119.

**Artículo 5º** (Ord. N° 8521, según Ord. N° 9403/02) — Los usos e indicadores de la ZIE-RA son:

- a) Usos: delimitados por la Ley 11.459 para Zona Industrial Exclusiva.
- b) Indicadores: FOS 0,6 – FOT 1,2.-

**Artículo 6º** (Ord. N° 8521) — Los titulares de dominio del predio y/o consorcio de empresas a instalarse en el área a la que se refiere el Artículo 1º deberán efectuar en el plazo de 180 días corridos a partir de la sanción de la presente Ordenanza una planta de tratamiento de líquidos cloacales y/o el tendido de cañerías y su respectiva conexión a las colectoras cloacales existentes en la zona limítrofe.

**Artículo 7º** (Ord. N° 8521) — Las industrias a instalarse en la ZIE-RA a la que se refiere la presente Ordenanza, encuadradas dentro de las categorías indicadas en los incisos b) y c) del Artículo 15º de la Ley 11.459 deberán presentar junto a la solicitud de habilitación las especificaciones correspondientes respecto al tratamiento de los residuos sólidos y efluentes líquidos y/o gaseosos que pudieran generar, indicando plazo de ejecución de las obras inherentes a los mismos.

**Artículo 8º** (Ord. N° 8521, según Ord. N° 8544/99) — Las industrias a instalarse en la ZIE a la que se refiere la presente Ordenanza deberán contemplar la posibilidad de que el personal que contraten para prestar tareas en sus respectivas plantas, sea hasta un porcentaje del 70% residente del Partido de Quilmes, con un mínimo de radicación de 1 año en el distrito.

**Artículo 9º** (Ord. N° 8521) — Los titulares de dominio del predio y/o consorcio de empresas ocupantes deberán presentar en un plazo de 180 días corridos a partir de la



sanción de la presente Ordenanza un proyecto para la recuperación de las cavas existentes en el predio que tenga como premisas evitar el desmoronamiento de los bordes de las mismas, la utilización como lugar de esparcimiento y la conservación de las especies vegetales y animales existentes, debiendo bajo pena de ser sancionado de acuerdo a las normas existentes, evitar el arrojo en las mismas de residuos líquidos, sólidos o gaseosos.

**Artículo 10°** (Ord. N° 8521) — Los titulares de dominio del predio y/o consorcio de empresas deberán ceder al Municipio las calles interiores, tal como lo señala el Artículo 10° de la Ley 10.119.

**Artículo 13°** (Ord. N° 8521) —El tendido de la red eléctrica a dicha zona se realizará en forma subterránea hasta la línea municipal del predio.  
[ref.: Art. 61° - Ord. N° 4545/79, modificado por Art. 12° - Ord. N° 8521/99].

**Artículo 14°** (Ord. N° 8521) — VETADO

**Artículo 15°** (Ord. N° 8521, modificado por Ord. N° 8544/99) — AUTORIZASE únicamente el vuelco de desagües pluviales en las cavas existentes en la zona RA, dejándose aclarado que dicho vuelco sólo podrá efectivizarse una vez construida una planta de tratamiento para este tipo de desagües, conforme las pautas establecidas por los organismo competentes en la materia.

- a) La Secretaría de Desarrollo Ambiental o el Área que corresponda del Departamento Ejecutivo deberá efectuar controles periódicos a fin de verificar la inocuidad de los desagües pluviales vertidos a las cavas o determinar la existencia de contaminación en las mismas.
- b) El incumplimiento a lo preceptuado en el presente artículo hará pasible a los responsables respectivos (titulares de dominio y/o empresas y/o consorcio de ellas), de multas que oscilarán de un mínimo de \$50.000.- a un máximo de \$500.000, ello sin perjuicio de las restantes penalidades que corresponda aplicar en virtud de la normativa vigente en la materia.-

**Artículo 16°** (Ord. N° 8521, según Ord. N° 9403/02) — Apruébase el Convenio y Anexo I celebrado entre la Unión Industrial Quilmes y el Señor Intendente la Municipal de Quilmes, refrendado por la Coordinadora de Entidades de Bien Público de Bernal Oeste, como así también el croquis aludido en el Artículo 2°, el cual quedará incorporado como ANEXO I de la Ordenanza N° 8521/99 a los fines de la delimitación de las zonas en que se zonifica el predio, el cual se encuentra glosado a fojas 2 del Alcance 5/02 del Expte. N° 4091-13334-U-98.

**Artículo 17°** (Ord. N° 8521) — VETADO

**Artículo 18°** (Ord. N° 8521, según Ord. N° 9403/02) — DÉJASE aclarado que los trabajos a realizar sobre las cavas serán los establecidos en el expediente administrativo N° 4091-13334-U-98, desde la foja 23 a foja 44.-

**Artículo 19°** (Ord. N° 8521) — En caso de verificarse el cese de actividades industriales el Honorable Concejo Deliberante podrá proceder a rezonificar la zona en forma total o parcial.-

**Artículo 20°** (Ord. N° 8521) — VETADO

**Artículo 21°** (Ord. N° 8521) — Establécese la obligatoriedad del pago Tasa, Derechos y Contribuciones Municipales a los Titulares de Dminio del predio y/o Consorcio de Empresas a instalarse en el ZIE-RA, ya sea en función de dicha titularidad o por las actividades a desarrollar.

**Artículo 22°** (Ord. N° 8521) — DEROGADO POR ORD. N° 9403/02

**Artículo 23°** (Ord. N° 8521) — Todas las obras a realizarse en la ZIE-RA, deberán contemplar el acceso para discapacitados y la construcción de sanitarios específicos para los mismos.

**Artículo 24°** (Ord. N° 8521) — VETADO.-

**Artículo 25°** (Ord. N° 8521) — La Unidad Sanitaria de Alta Complejidad de la que se hace referencia en la Cláusula 2da., inciso 7 del convenio firmado entre la Unión Industrial y el Departamento Ejecutivo, deberá ser de uso público y gratuito, debiendo gestionar su funcionamiento a cargo del Ministerio de Salud de la Provincia de Buenos Aires.

**ARTÍCULOS AGREGADOS A LA ORDENANZA N° 8521/99** [Según Ord. N° 8543/99, modificada parcialmente por Ord. N° 9403/02]

**Artículo 1°** (Ord. N° 8543/99, modificada por Ord. N° 9403/02) — El Parque Urbano Privado de Uso Público creado por la Ordenanza N° 8521/99, cuya delimitación está determinada en los Artículos 2° y 16° de la citada norma legal, definido como zona de recuperación ambiental, obligará a los titulares de dominio del predio y/o consorcio de empresas, a habilitar el uso público y el ingreso gratuito al mismo para toda la comunidad.

**Artículo 2°** (Ord. N° 8543/99) — La habilitación al público se realizará de lunes a domingo, en el horario de 8 a 21 horas en el período del 1° de noviembre al 31 de mayo, y de 9 a 18 horas en el período del 1° de abril al 31 de octubre de cada año.

**Artículo 3°** (Ord. N° 8543/99) — QUEDA ABSOLUTAMENTE prohibido todo tipo de actividad comercial dentro de dicho predio, incluyendo la gastronómica. Asimismo queda terminantemente prohibida la extracción y/o comercialización y/o venta de tosca. Derógase toda otra norma general y/o particular y/o convencional que disponga lo contrario, por ser éstas atribuciones propias, exclusivas y excluyentes del Honorable Concejo Deliberante.

**Artículo 4°** (Ord. N° 8543/99, modificada por Ord. N° 9403/02) — DÉJASE establecido que para el caso de incumplimiento en los plazos de obra establecidos en el convenio aprobado por el Artículo 16° de la Ordenanza N° 8521/99, se le aplicarán a la Unión Industrial de Quilmes las sanciones previstas en la Ley N° 6021 de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires y su Decreto reglamentario.

**Artículo 5°** (Ord. N° 8543/99, modificada por Ord. N° 9403/02) — ACLÁRASE que la segunda etapa de las obras a que se refiere el Convenio aprobado por el Artículo 16° de la Ordenanza N° 8521/99 dará comienzo cuando los copropietarios del Parque Industrial estén en condiciones objetivas de escriturar a su nombre conforme lo establezca la Provincia de Buenos Aires, a través de Geodesia y/o el organismo que resulte competente.-

**Artículo 6°** (Ord. N° 8543/99) — DEROGADO POR ORD. N° 9403/02

**Artículo 7°** (Ord. N° 8543/99) — DEROGADO POR ORD. N° 9403/02

**Artículo 8°** (Ord. N° 8543/99) — DEROGADO POR ORD. N° 9403/02

**ARTICULOS NUEVOS.** [Según Ord. N° 8801/00, que modifica y complementa a la Ord. N° 7613/96]

**Artículo 2°** (Ord. N° 8801) — En cumplimiento del Artículo 4° de la Ordenanza N° 7613/96 se determinan los siguientes indicadores:

**DESCRIPCIÓN:** Área destinada al uso exclusivo educativo-cultural del Partido.

**DELIMITACIÓN:** Exclusivamente la Fracción III.

A) **USO PREDOMINANTE:** EDUCATIVO-CULTURAL

B) **USO COMPLEMENTARIO:**

Albergará en forma exclusiva actividades que sean compatibles con el quehacer educativo y cultural. Previo a la materialización de cualquier emprendimiento, los organismos prestatarios de servicios deberán otorgar la factibilidad de los mismos.

C) **USOS NO ADMITIDOS:** Los no especificados anteriormente.

D) **PARÁMETROS:**

DN = 800 Hab./ha.

FOS = 0,6

FOT = 2

E) **ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN:**

Se establece en 12,00 mts. Referidos al nivel más alto del terreno. No se incluye dentro de ésta limitación las instalaciones complementarias autorizadas por encima del nivel de azotea, entendiéndose como tal la cubierta del último piso.

F) **DISPOSICIONES DE ESTÉTICA:**

Las construcciones que se ejecuten deberán tener tratamiento arquitectónico y de caracterización del Distrito Cultural-Educativo. Las instalaciones complementarias deberán ser tratadas con la misma jerarquía.

**ARTICULOS NUEVOS.** [SEGÚN ORD. N° 10337/06]

**Artículo 21°:** (Ord. N° 10337/06) — CRÉASE la Zona R5, para la que se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

Zona Residencial R5

a) Características

Zona residencial de media densidad con las características establecidas por el Decreto Provincial 27/98.

b) Ocupación del suelo

La zona toma los indicadores urbanísticos de la Zona Residencial R2.

Retiro de frente mínimo obligatorio: toda edificación debe guardar un retiro mínimo de 6 mts. (seis metros) de la Línea Municipal.

c) Subdivisión del suelo

La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.

d) Uso del suelo

Residencial multifamiliar, con instalaciones complementarias de recreación y esparcimiento, para uso exclusivo de los propios habitantes del conjunto.

e) Preservación

Deben preservarse las edificaciones de interés arquitectónico. La forestación existente será motivo de un estudio particularizado para compatibilizar su preservación con el proyecto que se proponga. Previo a toda acción de cambio de uso, subdivisión, demolición o modificación de la situación existente, tanto de las edificaciones como de la forestación, el propietario y un profesional responsable deben presentar anteproyectos e informes para ser evaluados en forma particularizada por la Comisión de Gestión Urbanística.

f) Factibilidad:

Cada proyecto será analizado en particular por la Comisión de Gestión Urbanística.

**Artículo 22º:** (Ord. N° 10337/06) — CRÉASE la Zona R6, para la que se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

Zona Residencial R6

a) Características

Zona residencial de baja densidad con las características establecidas por el Decreto Provincial 27/98.

b) Ocupación del suelo

La zona toma los indicadores urbanísticos de la Zona Residencial Exclusivo RE.

c) Subdivisión del suelo

Se estipula el número de parcelas en base a un módulo de referencia de 400 m<sup>2</sup> (cuatrocientos metros cuadrados) de superficie mínima de terreno por unidad de vivienda.

d) Uso del suelo

Residencial unifamiliar, con instalaciones complementarias de recreación y esparcimiento, para uso exclusivo de los habitantes del barrio.

e) Preservación

Deben preservarse las edificaciones de interés arquitectónico. La forestación existente será motivo de un estudio particularizado para compatibilizar su preservación con el proyecto que se proponga. Previo a toda acción de cambio de uso, subdivisión, demolición o modificación de la situación existente, tanto de las edificaciones como de la forestación, el propietario y un profesional responsable deben presentar anteproyectos e informes para ser evaluados en forma particularizada por la Comisión de Gestión Urbanística.

f) Factibilidad:

Cada proyecto será analizado en particular por la Comisión de Gestión Urbanística.

**Artículo 23°:** (Ord. N° 10337/06) — CRÉASE la Zona R7 dentro del Área Complementaria para la que se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

Zona Residencial R7

a) Características

Clubes de Campo, según Capítulo V de la Ley Provincial N° 8912.

b) Ocupación del suelo

Según Capítulo V de la Ley Provincial N° 8912.

c) Subdivisión del suelo

Según Capítulo V de la Ley Provincial N° 8912.

d) Uso del suelo

Según Capítulo V de la Ley Provincial N° 8912.

e) Preservación

Deben preservarse las edificaciones de interés arquitectónico. La forestación existente será motivo de un estudio particularizado para compatibilizar su preservación con el proyecto que se proponga. Previo a toda acción de cambio de uso, subdivisión, demolición o modificación de la situación existente, tanto de las edificaciones como de la forestación, el propietario y un profesional responsable deben presentar anteproyectos e informes para ser evaluados en forma particularizada por la Comisión de Gestión Urbanística.

f) Factibilidad:

Cada proyecto será analizado en particular por la Comisión de Gestión Urbanística.

**Artículo 24°:** (Ord. N° 10337/06) — CRÉANSE las Zonas U Urbanizaciones Especiales, con el fin de preservar determinados sitios por constituir espacios verdes, áreas de valor ambiental, sitios o edificaciones de interés cultural, histórico o arquitectónico, y/o equipamientos al servicio de la comunidad. Estas zonas requieren de estudios particularizados para cada caso, con intervención de la Comisión de Gestión Urbanística.

**Artículo 25°:** (Ord. N° 10337/06) — CRÉASE la Zona UP Urbanización Especial de Valor Patrimonial, para la que se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

## Zona Urbanización Especial de Valor Patrimonial UP

### a) Características

Sitios que revisten interés patrimonial, arquitectónico, urbanístico, histórico o cultural para la comunidad y el Municipio.

### b) Ocupación del suelo

La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.

### c) Subdivisión del suelo

La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.

### d) Uso del suelo

La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.

### e) Modificaciones

Toda modificación al uso, ocupación o subdivisión del suelo será estudiada en particular por la Comisión de Gestión Urbanística.

**Artículo 26º:** (Ord. N° 10337/06) — CRÉASE la Zona UV Urbanización Especial de Espacios Verdes, para la que se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

## Zona Urbanización Especial de Espacios Verdes UV

### a) Características

Espacios verdes de uso público, con fines de descanso, recreación y esparcimiento.

### b) Ocupación del suelo

No se admite en ningún caso la construcción de edificaciones de cualquier tipo, con la única excepción de pequeñas instalaciones destinadas al mantenimiento del espacio verde, las que sólo podrán ser realizadas previa evaluación y autorización de la Comisión de Gestión Urbanística.

### c) Subdivisión del suelo

No se admite en ningún caso.

### d) Uso del suelo

Espacio verde público, forestado y parquizado.

**Artículo 27º:** (Ord. N° 10337/06) — CRÉASE la Zona UE Urbanización Especial de Equipamientos, para la que se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

## Zona Urbanización Especial de Equipamientos UE

### a) Características

Zona de usos institucionales y servicios a la comunidad: educación, atención de la salud, cultura, recreación y deportes.

### b) Ocupación del suelo

La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.

c) Subdivisión del suelo

La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.

d) Uso del suelo

La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.

**Artículo 28°:** (Ord. N° 10337/06) — CRÉASE la Zona UA Urbanización Espacial de Interés Ambiental, para la que se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

Zona Urbanización Especial de Interés Ambiental UA

a) Características

Zona de relleno sanitario destinada a futuros espacios verdes para uso de recreación y esparcimiento público, sujeta a intervenciones y procesos naturales de recuperación ambiental.

b) Ocupación del suelo

La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.

c) Subdivisión del suelo

La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.

d) Uso del suelo

La Comisión de Gestión Urbanística estudiará cada caso en particular.

**Artículo 45°:** (Ord. N° 10337/06) — DECLÁRANSE de “Interés Urbanístico” todos los predios de una superficie igual o mayor a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros cuadrados), y todos los proyectos o emprendimientos que impliquen una superficie cubierta construida o a construir de 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros cuadrados) o mas. Previo a toda acción que implique modificaciones en su subdivisión, uso u ocupación, deberá realizarse una presentación ante el Departamento Ejecutivo, solicitando la “Factibilidad” de la modificación que se desea introducir, la que será analizada por La Comisión de Gestión Urbanística. Cuando un proyecto o emprendimiento involucre a más de una parcela, que sumadas abarquen una superficie igual o mayor de 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros cuadrados), se lo considerará incluido en la presente declaración.

**Artículo 46°:** (Ord. N° 10337/06) — CRÉASE la Comisión de Gestión Urbanística, la que estará integrada por tres (3) representantes del H. Concejo Deliberante y tres (3) profesionales de las oficinas técnicas designados por el Departamento Ejecutivo Municipal, la que tendrá por funciones:

- a) Evaluar anteproyectos de todos los emprendimientos y predios declarados de “Interés Urbanístico”.
- b) Analizar casos no previstos por las normativas vigentes.
- c) Interpretar las normativas urbanísticas cuando se presenten dudas.
- d) Estudiar casos especiales de parcelas con salida a dos o mas calles con diferente zonificación, parcelas de esquina con frente a calles de diferente ancho y/o distintas

exigencias en alguno de los indicadores urbanísticos, y otros casos que requieran estudios particularizados.

- e) Analizar la evolución de la ciudad y la sociedad para observar las necesidades de adaptación de las normativas urbanísticas.
- f) Estudiar y proponer cambios en la normativa vigente para ser elevados a consideración de los Departamentos Ejecutivo y Deliberativo.
- g) Analizar y proponer normativas para la preservación del patrimonio histórico, cultural, arquitectónico, urbanístico y ambiental, buscando compensaciones en los indicadores urbanísticos.
- h) Convocar a representantes de los colegios profesionales de arquitectura, ingeniería y agrimensura a integrar la Comisión.

Los informes y evaluaciones de la Comisión serán elevados a consideración del H. Concejo Deliberante y/o del Departamento Ejecutivo, según corresponda.

**Artículo 47°:** (Ord. N° 10337/06) — APRUÉBASE el plano de “Delimitación de zonas” que se adjunta a la presente Ordenanza como Anexo I.

**Artículo 48°:** (Ord. N° 10337/06) — INSTITÚYESE el “Certificado Urbanístico”. A pedido de cualquier interesado, la Oficina de Planeamiento emitirá un certificado que informará los indicadores urbanísticos de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo vigentes al momento de su emisión para una determinada zona o parcela. El documento tendrá un plazo de vigencia de 180 días corridos a partir de la fecha de su emisión. Este certificado será obligatorio para toda operación de compra, venta, alquiler o cesión de una propiedad inmueble, de modo que las partes intervinientes conozcan fehacientemente las normativas vigentes con anterioridad a concretar la operación. El Departamento Ejecutivo reglamentará la forma de instrumentación de este documento.

**Artículo 49°:** (Ord. N° 10337/06) — El incumplimiento de lo establecido por la presente Ordenanza será pasible de las sanciones establecidas por las normativas municipales vigentes y por la Ley Provincial N° 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo.

**Artículo 50°:** (Ord. N° 10337/06) — DERÓGASE el Artículo 8° de la Ordenanza N° 6085/88, introducido por la Ordenanza N° 9930/04.



# ANEXO 1

**Texto ordenado del anexo 1 de la Ordenanza N° 4545/79 y sus modificatorias N° 4930/83, N° 5003/83, N° 7130/95, N° 7511/96, N° 7613/96, N° 8359/99, N° 8521/99, N° 8543/99, N° 8544/99, N° 8801/00, N° 9403/02 Y N° 10337/06.**

## Delimitación de Áreas y Zonas

### 1. — ÁREA URBANA

#### 1.1. — Zona Comercial de Circuito: C

##### 1.1.a. CI (Quilmes Centro):

Sector limitado por calles: Nicolás Videla (ambos frentes) desde Gaboto, Mitre (ambos frentes), Olavarría (ambos frentes); y Gaboto.

##### 1.1.b. [Modif. por Ord. N° 10337/06] — C2 (Bernal):

Sector limitado por calles: 9 de Julio (ambos frentes), Belgrano (ambos frentes); Avellaneda (ambos frentes) y eje Avenida San Martín.

Por el Artículo 29° de la Ord. N° 10337/06, se agrega a la Zona C2 las parcelas frentistas a la Avenida San Martín entre 9 de Julio y Castro Barros; y se excluye la parcela frentista a la vereda noreste de Avellaneda entre Belgrano y Pringles, que se integra a la Zona UP.

##### 1.1.c. — C3 (Don Bosco y Ezpeleta):

Don Bosco: Avenida San Martín desde eje calle Los Andes hasta eje calle Gutiérrez y José E. Urriburu, desde eje calle José Ingenieros hasta eje calle Aguirre.

1.1.d. — Ezpeleta: Calle Santiago del Estero (ambos frentes) desde vías del Ferrocarril: Lavalle (ambos frentes) hasta eje de calle Tupungato; por Avenida San Martín desde eje calle Sobral hasta Chile; calle Chile (ambos frentes); Honduras (ambos frentes); Perú (ambos frentes) donde cierra el polígono con el punto de arranque, cruzando las vías del ferrocarril.

##### 1.1.e. — C4 (San Francisco Solano)

Avenida Ferrocarril Provincial con arranque en calle 839; calle 843 (ambos frentes); calle 897 (ambos frentes); calle 845 (ambos frentes); Avenida Ferrocarril Provincial hasta calle 847; calle 847 (ambos frentes) hasta Avenida Done.) o Álvarez; eje Avenida Donato Álvarez hasta calle 839 cerrando el polígono con el punto de arranque previo cruce de las vías.

#### 1.2. — Zona Comercial Lineal: CL; CL-1. CL:

1.2.a. — Calle 9 de Julio (ambos frentes) desde Belgrano hasta Maipú.

1.2.b. Calle Belgrano (ambos frentes) y su continuación Avenida Andrés Baranda (ambos frentes) desde zona C2 (Bernal) hasta Avenida 12 de Octubre (Quilmes).

1.2.c. Avenida Hipólito Yrigoyen (ambos frentes) desde la calle Las Heras hasta zona C1 y desde zona C1 hasta la calle Guido.

1.2.d. Calle Lamadrid (ambos frentes) y su continuación Las Heras (ambos frentes) desde Avenida Andrés Baranda hasta Avenida Hipólito Yrigoyen.

1.2.e. — Calle Rodolfo A. López (ambos frentes) y su continuación Conesa (ambos frentes) desde Avenida Andrés Baranda hasta Avenida Hipólito Yrigoyen.

1.2.f. Avenida 12 de Octubre (ambos frentes) desde la zona Ci (vías del Ferrocarril) hasta la calle Marconi.

1.2.g. — Calle Mitre (ambos frentes) desde la zona Ci (Quilmes) hasta la calle Comandante Carbonari (Ezpeleta).

1.2.h. — Calle Comandante Carbonari desde zona C3 hasta la calle Mitre.

1.2.i. — Calle Chile (ambos frentes) desde zona C3 hasta eje Avenida Centenario.

1.2.j. — Avenida San Martín (frente Oeste) desde el C3 (Don Bosco) hasta la calle Neuquén.

CL-1:

1.2.k. — Avenida 12 de Octubre (ambos frentes) desde Marconi hasta Avenida Calchaquí.

1.2.m — Calle 844 (ambos frentes) desde eje Camino General Belgrano hasta zona C4 (San Francisco Solano).

1.2.n. — Avenida Donato Álvarez, frente correspondiente al Partido de Quilmes desde zona C4 hasta eje Avenida Monteverde.

1.3. — Banda de Circulación: Ci.

Ci:

1.3.a. — Avenida Los Quilmes y su continuación Avenida Calchaquí desde el límite con el Partido de Avellaneda hasta el límite con el Partido de Berazategui.

1.3.b. — Avenida General Mosconi desde 12 de Octubre hasta el límite con el Partido de Florencio Varela.

1.3.c. — Camino General Belgrano desde el límite con los Partidos de Avellaneda y Lanús, hasta el límite con el Partido de Florencio Varela.

1.3.d. — Avenida Tomás Flores desde Camino General Belgrano hasta el límite con el Partido de Lomas de Zamora.

1.3.e. — Avenida Monteverde (Ruta Provincial N 4), desde la Avenida Calchaquí hasta la Avenida Donato Álvarez (límite con el Partido de Almirante Brown).

1.3.f. — Avenida 12 de Octubre desde Avenida Calchaquí hasta Camino General Belgrano.

1.4. — Zona Residencial Exclusiva: RE; RE-1 y RRE.

RE:

1.4.a. [Según Ord. N° 10337/06] — (Quilmes Centro): Eje calle Cevallos desde Alberdi hasta la línea divisoria con el predio cuya nomenclatura catastral es Circunscripción I, Sección M, Fracción I, Parcela 1a; línea divisoria entre los predios cuya nomenclatura catastral es Circunscripción I, Sección M, Fracción I, Parcelas 1a y 2c, y las manzanas 8, 13, 18 y 23 desde Cevallos hasta Allison Bell; Allison Bell hasta Guido; Guido desde Allison Bell hasta Sarmiento (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R2); Sarmiento desde Guido hasta Garibaldi (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R1); Garibaldi desde Sarmiento a Paz (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R1); Paz desde Garibaldi hasta Nicolás Videla; Nicolás Videla desde Paz hasta Sarmiento; Sarmiento desde Nicolás Videla hasta Alberdi (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R1); Alberdi desde Sarmiento hasta Cevallos (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R2).

1.4.b. [Según Ord. N° 4930] (Barrio Parque Bernal): Eje calle Espora desde las vías del Ferrocarril hasta eje Avenida Caseros, quedando excluido el predio que ocupa el Establecimiento Fabril Financiera S. A. con nomenclatura Catastral Circ. II - Secc. 1 - Fracc. III - Parcela 11 que integra la Zona R-4; eje Avenida Caseros; eje calle Labardén límite Oeste de la traza de la futura Autopista Buenos Aires - La Plata; calle Monteagudo (ambos frentes); Ascasubi (ambos frentes); Chiclana (ambos frentes); Patricios (ambos frentes), calle Pueyrredón (ambos frentes); eje calle José E. Uriburu hasta calle Espora.

1.4.c. — (Don Bosco): Calle 201. (Acceso Sudeste a la Capital Federal): con arranque en la calle José E. Uriburu hasta límite con el Partido de Avellanada; calle Julio A. Roca (ambos frentes); calle Lomas de Zamora sin incluir los frentes sobre ésta por estar afectada esta calle a la zona R2; eje calle José E. Uriburu hasta su encuentro con la calle 201; excluido el tramo afectado a C3.

RE-1:

1.4.d. — (Don Bosco) límite con el Partido de Avellanada; eje calle 265 y el límite con la zona RE (Don Bosco).

1.4.e. — (Quilmes Oeste) eje de calle Triunvirato; calle 381 (ambos frentes); calle 344 (ambos frentes); calle 382 (ambos frentes); calle 345 (ambos frentes); eje Avenida Mosconi hasta calle Triunvirato.

RRE:

1.4. f. — Zona Recuperación Residencial Exclusiva: Eje calle Alem con arranque en la calle Cevallos; eje calle 70; eje calle Francia; eje calle Mozart; calle Dorrego (ambos frentes); calle E. Zola; eje calle Primera Junta; eje calle Derqui y su prolongación virtual hasta la calle Guido; eje calle Guido hasta la prolongación de calle Cevallos; eje calle Cevallos hasta Alem.

1.4.g. [Según Ord. N° 10337/06] (Bernal) — Sector comprendido por Zapiola (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R2); Avenida Dardo Rocha (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R2); Avellaneda (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R2); Maipú (incluidos ambos frentes); 9 de julio (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL); Belgrano (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL); eje calle Don Bosco; eje calle 26 de julio.

Se excluyen del sector antes descripto las parcelas frentistas a la calle 9 de julio entre Maipú y Yapeyú por estar afectadas a Zona R2

1.5. [Según Ord. N° 10337/06] — Zona Residencial de Alta Densidad: R1; R1-2.

R1:

1.5.a. Sector comprendido entre calles: Alberdi (incluidos ambos frentes); Sarmiento (incluidos ambos frentes); Alsina (incluidos ambos frentes); General Paz (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona RE); Garibaldi (incluidos ambos frentes); Sarmiento (incluidos ambos frentes); Guido (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R2); Mitre (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL); eje calle Leandro N. Alem; eje calle Sarmiento; eje calle Alsina; Mitre (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona C1); Nicolás Videla (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona C1); Avenida Yrigoyen (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL). Se excluyen los sectores afectados a Zonas UP, UV y UE.

1.5.b. — Sector comprendido por Guido (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R2); Avenida Hipólito Yrigoyen desde Guido hasta Brandsen (incluidos ambos frentes); Avenida Hipólito Yrigoyen desde Brandsen hasta Olavarría (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL); Olavarría (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona C1); Mitre (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL).

R 1-2:

1.5.c. — Sector comprendido por avenida San Martín; Lamadrid (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL); Belgrano (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL); Castro Barros (incluidos ambos frentes).

1.6. — Zona Residencial de Media Densidad: 32; R2-1.

R2:

1.6.a. [Según Ord. N° 10337/06] — Sector comprendido por calle Neuquén (acceso Sudeste a Capital Federal) desde calle Ayacucho; eje de la avenida San Martín exceptuando tramos afectados a la Zona Comercial Lineal CL y Comercial de Circuito C3 frente a la estación Don Bosco; calle Lomas de Zamora (ambos frentes); eje avenida Caseros; límite entre el predio cuya nomenclatura catastral es Circunscripción II, Sección H, Fracción I, Parcelas 1a, 2 y 3, y las manzanas incompletas 7, 16, 26, 36 y 47; eje calle Crámer; eje calle Espora; calle Avellaneda entre Av. San Martín y Belgrano (excluidos ambos frentes por estar afectados a Zonas C2 y UP); Avellaneda entre Belgrano y avenida Dardo Rocha (incluidos ambos frentes); eje avenida Dardo Rocha entre Avellaneda y Comandante Franco; avenida Dardo Rocha entre Comandante Franco y Montevideo (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona R4); eje calle Montevideo y eje calle Ayacucho hasta calle Neuquén.

Se incluye en esta zona el predio ocupado por el Policlínico del Vidrio situado frente al último tramo descrito correspondiente a la calle Ayacucho cuya nomenclatura catastral es Circunscripción II, Sección J, Fracción I, Parcela 5b.

También se incluyen en esta Zona R2 las parcelas frentistas a la calle 9 de julio entre Maipú y Yapeyú; y las parcelas frentistas a la avenida Dardo Rocha entre Avellaneda y Zapiola (vereda noreste).

Se excluyen de esta Zona los predios afectados a Zonas UP, UE y UV.

1.6 .b. — Al Norte desde las vías del Ferrocarril hasta la Avenida Caseros linde con la zona RE del Barrio Porque Bernal; eje de Avenida Caseros y su continuación Avenida Cevallos; calle Alberdi (ambos frentes); Avenida Hipólito Yrigoyen, Avenida Las Heras hasta las vías del Ferrocarril sin incluir en estas dos Avenidas sus respectivos frentes que están afectados a zona Comercial Lineal CL.

1.6.c. — Sector comprendido entre las Avenidas Lamadrid y su continuación Las Heras; Hipólito Yrigoyen; Rodolfo A. López y Andrés Baranda; no están incluidos en esta zona R2 ninguno de las frentes de las Avenidas citadas por estar afectadas a zona Comercial Lineal CL.

1.6.d. — Sector comprendido entre las Avenidas 12 de Octubre desde las vías del Ferrocarril; Andrés Baranda; Rodolfo A. López y su continuación con ésta; Hipólito Yrigoyen; Nicolás Videla y vías del Ferrocarril hasta 12 de Octubre. No están incluidas en esta Zona R2 ninguno de los frentes de las Avenidas y calles citadas por estar afectadas a las respectivas zonas linderas.

1.6.e. — Sector comprendido por; calle Olavarría y Avenida Hipólito Yrigoyen; excluidos sus respectivos frentes que están afectados a zonas linderas; calle Guido (ambos frentes); eje calle Belgrano; eje calle Primera Junta hasta Mitre; calle Primera Junta (ambos frentes) desde Mitre hasta vías del Ferrocarril; vías del ferrocarril hasta su encuentro con calle Olavarría. Se deja expresa constancia que queda excluida de esta zona el sector de la calle Mitre (ambos frentes) por estar afectado a zona Comercial Lineal CL.

1.6. f — Sector comprendido entre calle José Hernández excluidos sus frentes que están en zona R3 desde la calle Mitre hasta calle Zola; prolongación virtual eje calle Emilio Zola; eje calle Antártida Argentina; eje calle Río Negro; eje calle Laguarda; eje calle Rio Desagüadero; eje calle Esquel hasta calle Mitre; eje calle Mitre (sin incluir las frentes sobre ésta por estar afectados a zona CL) hasta la calle José Hernández.

1.6.g. — Sector comprendido entre; calles José Hernández; desde las vías del Ferrocarril; Avenida Mitre, Comandante Carbonari; Lavalle, Santiago del Estero y su continuación Perú; Honduras y Chile sin incluir los frentes sobre todas estas calles por estar afectadas a Comercial Lineal CL y a zonas linderas; Caracas (ambos frentes); República de Cuba (ambos frentes); Callao (ambos frentes); Florida (ambos frentes); eje calle Hipólito Yrigoyen hasta calle José Hernández; se incluye en esta zona el núcleo habitacional rodeado por las calles 401 bis; Vicente López; Avenida del Sud y Avenida Centenario.

R2-1:

1.6.h. — Sector comprendido por eje calle Lomas de Zamora; eje calle 273; llosa divisoria de las manzanas incompletas 72, 81, 90 y 98a; eje de Avenida Caseros hasta calle Lomas de Zamora.

1.6.i. — Sector comprendido por calle Dorrego (excluido su frente); línea quebrada que delimita el área afectada al Cinturón Ecológico del Área Metropolitana hasta la calle Tupungato; eje calle Río Iguazú y su continuación por eje calle Río Desagüadero; eje Laguarda; eje calle Río Negro; eje calle Antártida Argentina; eje calle Emilio Zola (en tramo de su prolongación virtual) hasta calle Dorrego.

R2: [Según Ord. N° 10337/06]

1.6.j. Sector comprendido por Belgrano (excluidos ambos frentes por estar afectados a zona CL); Lamadrid (incluidos ambos frentes); eje avenida Dardo Rocha; Zapiola (incluidos ambos frentes).

1.7. — Zona residencial de Media Densidad: R3; R3-1

R3

1.7.a. — Sector comprendido por: Lamadrid; y avenidas Andrés Baranda y 12 de Octubre, sin incluir los frentes de estas dos avenidas por estar afectadas a las respectivas zonas linderas; eje calle Vicente López; calle Triunvirato (por su eje); calle Primera Junta (sin incluir sus frentes) y calle Mitre sin incluir sus frentes por estar afectados a zona Comercial Lineal CL; eje calle Dorrego; eje calle Belgrano; eje calle French; eje calle Emilio Zola; calle José Hernández (ambos frentes); eje Avenida Centenario; eje calle 337; eje calle Vicente López; eje calle Laprida; eje calle Urquiza; eje calle Triunvirato; eje Avenida La Plata; eje calle Amoedo; línea divisoria O. de las manzanas incompletas: 24, 23, 22, 21; Avenida 12 de Octubre sin incluir sus frentes por estar afectados a zona Comercial Lineal CL; línea divisoria O. de las manzanas incompletas: 81, 82, 83 y 84; eje calle Carlos Pellegrini; eje calle Necochea; eje calle Rodolfo A. López; eje calle Húsares; eje calle Intendente Olivieri; eje Avenida La Plata hasta calle Lamadrid.

Se deja expresa constancia que los frentes sobre la Avenida 12 de Octubre y calle Mitre están excluidos de esta zona R3 por estar afectados a zona comercial lineal CL.

1.7.b. — Ezpeleta: sector comprendido por límite con el Partido de Berazategui; eje Avenida Centenario; límite con zona comercial lineal CL de calle Chile; zona comercial C3 (Ezpeleta) y zona comercial lineal CL de Comandante Carbonari hasta calle Sarmiento; eje calle Sarmiento; eje calle Esquel; eje calle Río de La Plata: eje calle Aconcagua; eje calle Cuenca; hasta el límite con el Partido de Berazategui.

R3-1

1.7.c. — Quilmes y Ezpeleta Oeste: Sector comprendido por: eje calle Lisandro de la Torre partiendo del límite con Berazategui; eje calle Gutiérrez; eje calle Joaquín V. González; eje calle Laprida; eje calle Necochea; eje calle Triunvirato; eje calle Urquiza; eje calle Laprida; eje calle Vicente López; eje calle 337; Avenida Centenario; eje Avenida del Sud; eje calle Vicente López; eje calle 401 bis; Avenida Centenario; calles: Florida, Callao, República de Cuba y Caracas; sin incluir los frentes sobre estas arterias por estar afectados a la zona R2; eje Avenida Centenario; hasta límite de partido; Avenida Florencio Varela (límite con el Partido de Berazategui) hasta la calle Lisandro de La Torre. Se deja expresa constancia que del sector precedentemente descripto están excluidas tres fracciones que están destinadas a ensanche urbano y que están detalladas en la descripción perteneciente al

área complementaria de la presente Ordenanza individualizadas en los puntos: 2.4.a., 2.4.b y 2.4.c.

1.7.d. — Bernal Oeste; sector comprendida por el límite con el Partido de Avellaneda; - Avenida Los Quilmes; eje de la calle Montevideo y camino General Belgrano hasta el límite con el Partida de Avellaneda.

1.7.e. — Quilmes Oeste: sector comprendido por el eje de la calle Felipe Amoedo desde la calle 390; Avenida Calchaquí; límite con el Partido de Florencio Varela; Avenida General Mosconi; Camino General Belgrano; eje de la calle Triunvirato; eje de la calle 390 hasta la calle Felipe Amoedo. Se deja expresa constancia que se excluye del sector precedentemente descripto a la zona residencial exclusiva RE-1; delimitada en el punto 1.4.e de la presente Ordenanza, así como las bandas de circulación Ci, que corresponden a la Avenida Calchaquí, Camino General Belgrano y Avenida Mosconi.

1.7.f. — San Francisco Solano: sector comprendido por el Camino General Belgrano desde la calle 836; eje de la calle 849 y su prolongación virtual hasta el Arroyo Las Piedras; eje de la calle 850; límite con el Partido de Almirante Brown; eje de la calle 37 hasta coincidir su límite con el Arroyo Las Piedras; eje de la calle 836; hasta el Camino General Belgrano. Se deja expresa constancia que del sector precedentemente descripto se excluye la zona perteneciente a comercial de circuito C4 (correspondiente a San Francisco Solano) y los comerciales lineales CL.1; correspondientes a la calle 844 (José Andrés López) y la Avenida Donato Álvarez.

1.8. — Zona Residencial de Media Densidad: R4 y R41.

R4:

18.a. — Bernal: sector comprendido por los predios que ocupan las fábricas que corresponden a Celulosa Argentina y Fabril Financiera S.A. con nomenclatura catastral: II-H, fracc. 1, parc. 1 y II, 1, frac. III, parc. 1d, respectivamente.

1.8.b. — Quilmes sector comprendida por las vías del Ferrocarril Gral. Roca; eje de lo calle Triunvirato; eje de la calle Vte. López y Avenida 12 de Octubre hasta las vías del ferrocarril; sin incluir los frentes sobre esta avenida que están afectados a la zona comercial línea CL.

1.8.c. [Modif. por Ord. N° 10337/06] — Quilmes: sector comprendido por el eje de la calle Primera Junta desde la calle Mitre; eje de la calle Belgrano; eje de la calle Garay; limite con la zona RRE; eje de la calle Primera Junta: eje de la calle Dorrego; eje de la calle Mitre hasta el eje de la calle Primera Junta; excluidos sus frentes por estar afectados a la zona comercial línea CL.

Por el Artículo 35° de la Ord. N° 10337/06 se excluye de la Zona R4 la parcela cuya nomenclatura catastral es Circunscripción I, Sección O, Fracción I, Parcela 12s, delimitada por Dorrego, Mitre, Primera Junta y límite con las parcelas 12r, 12g y 12m.

1.8.d. — Ezpeleta: sector comprendido por: eje calle Cuenca; eje calle Aconcagua; eje calle Río de la Plata; eje calle Esquel; eje calle Sarmiento; calle Carbonari ; excluidos sus frentes por estar afectados a zona comercial lineal CL; eje calle Mitre; eje calle Esquel; eje calle Río Negro y su prolongación virtual hasta límite con el Partido de Berazategui y límite con el Partido de Berazategui hasta eje calle Cuenca.

1.8.e. [Modif. por Ord. N° 10337/06] — Bernal Oeste: sector comprendido por: eje calle Misiones desde lo Avenida Los Quilmes; eje calle Falucho; eje calle Montevideo; eje calle Falucho; eje calle Alem; eje calle Sargento Cabral; eje calle Avellaneda; eje Avenida Dardo Rocha; eje calle Zapiola; eje calle Sargento Cabral; calle Lamadrid (hasta Dardo Rocha) sin incluir sus frentes por estar afectados a zona R3; eje calle Lamadrid; eje calle Comodoro Rivadavia; eje calle Zapiola; Avenida Los Quilmes hasta Misiones.

Por el Artículo 36° de la Ord. N° 10337/06, se excluye de la Zona R4 el sector comprendido por eje calle Sargento Cabral, Lamadrid, avenida Dardo Rocha y Zapiola; y el sector comprendido por eje calle Falucho; eje calle Leandro N. Alem; eje calle Sargento Cabral; eje calle Avellaneda; eje avenida Dardo Rocha; eje calle Montevideo. Ambos sectores se incorporan a la zona R2, a excepción de las parcelas frentistas a avenida Dardo Rocha entre calle Comandante Franco y calle Montevideo, que quedan incluidas en la zona R4.

1.8.f. — Bernal Oeste: sector comprendido por: limite con el Partido de Avellaneda; eje calle Sargento Cabral; eje calle Bermejo; eje calle General Levalle; eje calle Formosa; eje calle Falucho; eje calle Misiones; Avenida Los Quilmes hasta límite con Avellaneda.

1.8.g. Quilmes Oeste: sector comprendido por: eje calle Zapiola; eje calle Comodoro Rivadavia; eje calle Lamadrid; eje Avenida La Plata; eje calle Pedro Oliven; eje calle Húsares; eje calle Rodolfo López; eje calle Necochea; eje calle Carlos Pellegrini; línea divisoria Oeste de las manzanas incompletas 81, 82, 83, 84, Avenida 12 de Octubre sin incluir sus frentes por estar afectados a zona comercial CL; línea divisoria Oeste de las manzanas incompletas 21, 22, 23 y 24; eje calle Amoedo; eje Avenida La Plata; eje calle Triunvirato; eje calle Necochea; eje calle Laprida; eje calle Joaquín y. González; eje calle Ricardo Gutiérrez; eje calle Lisandro de La Torre; hasta el límite con el Partido de Berazategui; calle límite con el Partido de Berazategui; Avenida Calchaquí y su continuación Avenida Los Quilmes hasta Zapiola. Se deja expresa constancia que dentro de este sector deberán excluirse los frentes sobre Avenida 12 de Octubre por estar afectados a zona comercial lineal CL-1.

1.8.h. — Quilmes Oeste: sector comprendido por: avenida 12 de Octubre: avenida Calchaquí; eje día la calle Amoedo; eje calle 3150; eje calle Triunvirato; Cansino General Belgrano hasta avenida 12 de Octubre.

1.8.i — Quilmes Oeste: sector comprendido por el camino General Belgrano desde calle 815; eje 822 hasta el Arroyo Las Piedras; Arroyo Las Piedras hasta calle 810; eje calle 816; límite Oeste de la manzana incompleta 14 hasta calle 815 y por el eje de esta calle 815 hasta el Camino General Belgrano.

1.8.j. — San Francisco Solano: sector comprendido por las calles: Camino General Belgrano desde calle 826 hasta calle 8315; eje calle 836 hasta Arroyo Los Piedras; eje calle 837 hasta límite con el partido de Almirante Brown; límite con el partido de Almirante Brown hasta calle 826; eje calle 826 hasta Camino General Belgrano.

1.8.k — Sector triangular en el extremo oeste del partido correspondiente por las calles avenida Donato Alvarez desde límite con el partido de Lanús hasta calle Montevideo en su intersección con el límite del partido de Lomas de Zamora; siguiendo este limite hasta la calle Lynch en el limite con el partido de Lanús; eje calle Lynch hasta avenida Donato Alvarez.

1.8.m. — San Francisco Solano: sector comprendido por: Camino General Belgrano; avenida General Mosconi; eje avenida Monteverde; Arroyo Las Piedras en el limite con el



partido de -Florencio Varela; calle Donato Alvarez sin incluir los frentes de ésta en el tramo de Monteverde a la calle 850; por estar afectados a zona comercial lineal CLé eje calle 850 hasta Arroyo Las Piedras; eje 840 hasta Camino General Belgrano,

1.8.n. — Bernal Oeste: sector comprendido por: eje calle Montevideo; Arroyo Las Piedras; eje calle Comandante Franco; Camino General Belgrano hasta Montevideo.

1.9. — Zona industrial de segunda: I2

I2:

1.9.a. — Sector comprendido por las calles avenida Los Quilmes y su continuación avenida Calchaquí desde calle Montevideo hasta calle 12 de Octubre; eje calle 12 de Octubre; eje calle 396; límite Nor-Oeste de las manzanas incompletas 60 y 66; eje calle 394; eje calle Rodolfo López, Arroyo Las Piedras; eje calle República del Libano hasta Camino General Belgrano; eje Camino General Belgrano; eje calle La Rioja hasta Arroyo Las Piedras; siguiendo el cauce de este arroyo hasta calle Montevideo; eje calle Montevideo hasta avenida Los Quilmes.

1.9.b. — Sector comprendido por las calles: Camino General Belgrano, desde calle Montevideo; eje calle 134; eje calle 184 hasta avenida Tomas Flores; eje calle 885 hasta calle 804; a partir de ésta siguiendo por el límite Oeste de la zona de recuperación Industrial ZRI; hasta encontrar la calle 826; eje calle 826 hasta avenida Donato Alvarez; eje avenida Donato Alvarez hasta calle Zapiola; eje calle Zapiola hasta la bifurcación con la calle Montevideo siguiendo por el eje de la calle Montevideo hasta Camino General Belgrano.

1.10. — Zona de esparcimiento: E

E:

1.10.a. — Sector comprendido por la prolongación virtual de la calle Monteagudo; línea de costa del Río de la Plata; eje calle 32; eje avenida Doroteo Yoldi y su prolongación virtual hasta el límite Nor-Este del Campo del Taller Regional Quilmes; siguiendo este límite hasta el encuentro con la línea de arranque calle Monteagudo. Se incluyen además en esta zona de esparcimiento el sector de influencia de la avenida Otamendi; comprendido entre los ejes de las calles Cevallos, Pasaje Alsina, Doroteo Yoldi y Leandro N. Alem.

1.11. [Según Ord. N° 10337/06] — Zona R5:

1.11.a. — Parcela cuya nomenclatura catastral es Circunscripción I, Sección O, Fracción I, Parcela 12s, delimitada por Dorrego, Mitre, Primera Junta y límite con las parcelas 12r, 12g y 12m.

1.12. [Según Ord. N° 10337/06] — Zona R6:

1.12.a — Parcelas cuya nomenclatura catastral es Circunscripción I, Sección M, Fracción I, Parcelas 1a y 2c.

1.13. [Según Ord. N° 10337/06] — Zona UP:

1.13.a. — (Quilmes Centro) Manzana comprendida por: calle Sarmiento; calle Leandro N. Alem; calle Mitre; calle Rivadavia.

1.13.b — (Quilmes) Predios comprendidos por: calle Mozart; calle Garay; calle Pringles; límite con la manzana 30; calle Belgrano; calle Guido.

1.13.c — (Bernal Centro) Predio comprendido por: calle Belgrano; calle Zapiola; calle 26 de julio; calle Don Bosco.

1.13.d. — (Bernal Centro) Predio cuya nomenclatura catastral es Circunscripción II, Sección K, Fracción 14, Parcela 9a.

1.13.e. — (Don Bosco) Manzana ubicada en el centro de la Avenida Caseros entre calles 205 y 206.

1.14. [Según Ord. N° 10337/06] — Zona UV:

1.14.a. — (Quilmes Centro) Manzana comprendida por: calle Sarmiento; calle Rivadavia; calle Mitre; calle Alsina.

1.14.b — (Quilmes Centro) Manzana comprendida por: calle Lavalle; calle Colón; calle Moreno; calle Conesa.

1.14.c — (Quilmes Centro) Manzana comprendida por: calle Pringles; calle Olavarría; calle Gral. Paz; calle Humberto I°.

1.14.d — (Quilmes Centro) Manzanas comprendidas por: avenida Hipólito Yrigoyen; calle Rivadavia; calle Gaboto; calle Carlos Morel.

1.14.e — (Bernal y Don Bosco) Predios comprendidos por: calle Uruburu; calle Zapiola; avenida San Martín; y Acceso Sudeste, exceptuando los sectores afectados al uso específico de las vías ferroviarias y las estaciones de Bernal y Don Bosco, y las instalaciones elevadoras de agua ubicadas en la esquina de Avellaneda y San Martín.

1.14.f — (Bernal) Predio cuya nomenclatura catastral es Circunscripción II, Sección K, Fracción 51, Parcela 6b.

1.14.g — (Bernal) Manzana comprendida por: calle Belgrano; calle De Pinedo; calle Lavalle; calle Montevideo.

1.14.h — (Don Bosco) Manzana comprendida por: calle Pringles; calle Chaco; calle Lavalle.

1.14.i — (Don Bosco) Manzana comprendida por: calle Ciudadela; calle Aguirre; calle Gral. Roca; calle J.B.Justo.

1.14.j — (Don Bosco) Manzana comprendida por: calle 265; calle Aguirre; calle 263; calle J.B.Justo.

1.15. [Según Ord. N° 10337/06] — Zona UE:

1.15.a. — (Quilmes Centro) Manzana comprendida por: calle Sarmiento; calle Colón; calle Mitre; calle Conesa.

1.15.b — (Quilmes Centro) Manzana comprendida por: calle Lavalle; calle Olavarría; calle Moreno; calle Humberto 1°.

1.15.c — (Don Bosco) Manzana comprendida por: calle Pringles; calle Misiones; calle Belgrano.

1.15.d — (Don Bosco) Manzana comprendida por: calle Pringles; calle Pampa; calle Maipú.

## **2. — ÁREAS COMPLEMENTARIAS:**

2.1. [Modif. por Ord. N° 10337/06] — Zona de usos específicos: ZUE

ZUE:

2.1.a — SUPRIMIDO por Ord. N° 10337/06.

2.1.b — Terreno ocupado por O.S.N. (planta potabilizadora de agua) en Bernal: nomenclatura catastral II - 1; fracc. 1, par la, 1b, 1c.

2.1.c. — Terreno ocupado por F.A.A. (Fuerza Aérea Argentina, Taller Regional Quilmes) en Quilmes: nomenclatura catastral 1 - D; fracc. 1, parc. 1b, 1g, 1j.

2.1.d. — SUPRIMIDO por Ord. N° 8521/99.

2.1.e. — Tiro Federal y terrenos de propiedad municipal situados frente a las avenidas Cevallos y Caseros. Ver Art. 2.7.a.

2.2. — Zona industrial exclusiva: ZI-1.

ZI-1: —

2.2.a. Sector comprendido por las calles: eje calle Comandante Franco desde Camino General Belgrano hasta Arroyo Las Piedras; el cauce de este arroyo hasta la calle La Rioja; eje calle La Rioja hasta Camino General Belgrano; siguiendo por Camino General Belgrano hasta calle 804; eje calle 804; eje calle 885 y su prolongación 184 hasta calle 134; eje calle 134 y eje Camino General Belgrano hasta el encuentro con calle Comandante Franco.

2.2.b. — Sector comprendido por las calles: eje Camino General Belgrano; desde la calle 822; eje calle 26; Arroyo Las Piedras y eje calle 822; hasta Camino General Belgrano.

### 2.3. — Zona de recuperación: ZRI

ZRI:

2.3.a. — Sector comprendido por: eje calle República del Líbano desde Camino General Belgrano; Arroyo Las Piedras; ejes de calles Rodolfo A. López; calle 394; límite Nor-Oeste de las manzanas Incompletas 60 y 66; eje calle 396; eje de la avenida 12 de Octubre; límite Sud-Oeste de la manzana 14; eje calle 816; Arroyo Las Piedras; eje de las calles 826; virtual prolongación calle 891; eje de las calles 822, 892, 819; prolongación 894, 813, 892; límite Sud manzanas incompletas 121, 106 y 91; eje calles 889, 810, 888, 809, 887, Santa Fe; calle 885; virtual prolongación de la calle 804 hasta Camino General Belgrano.

### 2.4 — Zona de ensanche urbano: ZEU

ZEU:

2.4.a. — Sector comprendido por: ejes de calles: Laprida, Vicente López, avenida del Sud y al Oeste línea divisoria con las manzanas incompletas 111 a la 120.

2.4.b. — Sector de perímetro irregular delimitado por: eje de la cabe Laprida; al Este línea divisoria con las manzanas incompletas 9 a 12; ejes de calles 333; eje Martín Rodríguez; calle 334; martillo a favor en línea divisoria con las manzanas incompletas 46 y 47; eje calle 333; al Este línea divisoria con las manzanas incompletas 34 a 36b; eje calle 339; línea divisoria con las manzanas incompletas 116; 117 y 118; eje calle 401 bis; eje avenida La Plata hasta su encuentro con la calle Laprida.

2.4.c. — Sector de perímetro irregular delimitado por: eje de calle 403; prolongación virtual de la calle 475; eje calle República de Francia; línea divisoria con las manzanas incompletas 112, 121 a la 124, y 132 a la 135, límite con el partido de Berazategui; eje calle 489 y su prolongación virtual hasta la calle República de Francia; eje avenida La Plala hasta su encuentro con la calle 403.

### 2.5. [Modif. por Ord. N° 10337/06] — Zona Recuperación Cinturón Ecológico: ZRCE

ZRCE:

2.5.a. — Se mantienen los límites de la ordenanza N° 4362. Se exceptúa del área delimitada por dicha ordenanza la parte afectada a la zona de esparcimiento que se deslinda en el artículo 7°, inciso 1 de esta ordenanza.

Por el Artículo 43° de la Ord. N° 10337/06, se excluye del mismo el sector comprendido por: la costa del Río de la Plata; calle Espora; traza de la autopista La Plata-Buenos Aires; límite con el Partido de Avellaneda. Este sector pasa a integrar la zona UA.

### 2.6. — Zona de Reserva de Vialidad Nacional: ZRV

2.6.a. — Abarca los terrenos expropiados por Vialidad Nacional en Don Bosco, con destino al Acceso Sud-Este a la Capital Federal.

2.7. — Terrenos remanentes del trazado Autopista: La Plata Buenos Aires.

2.7.a. En la franja de terrenos ubicada en el área complementaria ribereña situada al Oeste de la traza de la futura autopista La Plata-Buenos Aires hasta las avenidas Cevallos y Caseros quedarán definidos los usos una vez concretado el proyecto de dicha autopista y realizado el saneamiento de dichas tierras.

2.8. [Según Ord. N° 10337/06] — Zona R7:

2.8.a. — Parcelas cuya nomenclatura catastral es Circunscripción II, Sección G, Fracción I, Parcelas 1ab, 1ad, 1ae y 1af, delimitadas por Autopista La Plata-Buenos Aires; calle Lomas de Zamora; calle 265; límite con el Partido de Avellaneda.