



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MONTE  
Provincia de Buenos Aires



**VISTO:**

El proyecto elaborado por el equipo perteneciente al conjunto de profesionales y técnicos de la Secretaria de Obras Publicas y Dirección de Obras Publicas de Monte en base a un trabajo realizado oportunamente en conjunto con la "Dirección de Planificación Urbana y Territorial" - Subsecretaria de Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires; y

**CONSIDERANDO:**

Que en el mismo se concretan los avances alcanzados como corolario de los encuentros de trabajo mantenidos en el marco del Acta Acuerdo celebrada entre los distintos organismos, con el objeto de desarrollar el "Plan Urbano de San Miguel del Monte y lineamientos de ordenamiento territorial del partido".

Que la planificación permite traducir en acciones territoriales e instrumentos fundamentales para priorizar obras, direccionar inversiones publicas y privadas, optimizar la administración de los recursos públicos y colaborar en la definición del papel que el Municipio pretende jugar en el conjunto regional y establecer en forma estratégica, reglas y normativas básicas para la ocupación y uso del territorio, equilibrando la presión que las actividades económicas y sociales ejercen sobre los recursos naturales y culturales.

Que contribuirá en la construcción de una imagen compartida acordando un modelo de desarrollo al cual apuntar y sus principios:

- Desde lo económico: buscando un territorio atractor de inversiones y competitivo para la producción y el turismo.
- Desde lo social: atractivo para la vida cotidiana de la población procurando mayor equidad, participación, identidad y desarrollo cultural.
- Desde lo ambiental: protegiendo los recursos y mejorando la habitabilidad y la sustentabilidad del desarrollo.

Que en esta instancia se abordan las diferentes problemáticas en materia de ordenamiento urbano y territorial, puntualizando las características sobresalientes del partido de Monte y sus aspectos más significativos desde el punto de vista urbano y territorial.

Que una primera mirada sobre el territorio montense amerita evaluar los conflictos, tendencias y potencialidades derivados de su localización estratégica respecto del AMBA (Área Metropolitana Buenos Aires) -la mayor concentración de población del país- y la posibilidad de adelantarse a los impactos que se producen a partir de la llegada de la autovía, y sus posibles efectos sobre el modo de vida local, su estructura productiva, dinámica inmobiliaria, conflictos ambientales, etc.

Que las inundaciones provocadas por los desbordes del Río Salado y sus efectos sobre las lagunas han sido un hecho recurrente, provocando numerosas situaciones críticas que afectaron el casco urbano como así también el anegamiento de tierras rurales con grandes pérdidas económicas; situación que no resultara problemática a partir de las obras hidráulicas y de contención realizadas por la Provincia de Buenos Aires, por lo que se espera haya sido contrarrestado este problema.

Que en la antigüedad la localidad de San Miguel del Monte se ha desarrollado al margen de la laguna y el arroyo El Totoral, pero las posteriores trazas del Ferrocarril y de la Ruta Nacional 3, si bien contribuyeron notablemente al desarrollo local, terminaron convirtiéndose en barreras físico funcionales a la expansión del núcleo urbano.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MONTE**

Provincia de Buenos Aires

Que si bien estas particularidades condicionaron durante mucho tiempo su crecimiento y complejizaron sus pautas de emplazamiento, principalmente por la localización de zonas urbanizadas al Noroeste y Suroeste con conflictiva comunicación con el núcleo urbano, la realidad del crecimiento poblacional y edificatorio fue de tal importancia que esta situación impone definir una estrategia integral de crecimiento urbano (ampliación, completamiento y densificación) y ordenamiento vial compatibles.

Que la expansión de la ciudad ha comenzado a evidenciar algunos problemas por posibles incompatibilidad de usos, tales como viviendas próximas a industrias, silos, zonificación industrial vacante u otros usos conflictivos a la que se suma la existencia de zonas definidas como residenciales extraurbanas (de importantes dimensiones) en la delimitación de áreas vigente, la existencia de una cantera de superficie considerable, las características de los accesos a la ciudad, etc. para lo que se hace necesario abordar la planificación del borde periurbano a fin de promover un desarrollo ordenado y sustentable del mismo.

Que se reconoce una situación recurrente común a la mayoría de los municipios bonaerenses: la desactualización de las normas de ordenamiento territorial vigentes (en nuestro caso rige una "Delimitación preliminar de áreas" par Ordenanza sancionada en el ana 1980 can numerosas intervenciones para su adecuación alas necesidades de crecimiento);

Por ello, El HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, sanciona con fuerza de:

**ORDENANZA. - 3608**

**ARTICULO 1°:** Establecese que el Partido de Monte, en el que se encuentra incluida la ciudad de San Miguel del Monte, las localidades de Abbott, Zenón Videla Dorna y Berra, estará subdividida en Áreas: Urbana, Complementaria y Rural.

**ARTICULO 2°:** Considerese Área Urbana de la Ciudad de San Miguel del Monte, a la comprendida por los espacios edificables cuya nomenclatura catastral se incluye entre la totalidad de las manzanas de la Sección A, la totalidad de las quintas y manzanas de la Sección B, la totalidad de las manzanas de las Chacras 12,13,14,15,16 17,18,66,67,68,69,70,71,72, 75, 76, 77, 78, 79 de la Sección C, las parcelas 1 y 2b de la Chacra 25, las manzanas 24-k, 24-h Y 24-m y las parcelas 1-f, 1-g, 1-e, 2-n, 2-r, 2-s, 2-t, 2-u, 2v, 2-w, 2-af, 2-ad y 2-ac de la Chacra 24, las manzanas 23-c, 23-f y 23-n y las parcelas 1-f, 2-c, y Remanente de la Parcela 3 de la Chacra 23, las parcelas 1, 2-a, 2-b, 2-c, 2-d, 2-e, 2-h y 2-k de la Chacra 22, las parcelas 1-a, 1-b, 2 Y 3 de la Chacra 21, la parcela 1 de la Chacra 20, el remanente de la parcela 1 de la Chacra 19, las parcelas 1-d, 1-e, 2-a y 2-b de la Chacra 65, las parcelas 2-b, 2-c, 3, 4-a, 4-d, 4-e y 4-f de la Chacra 80 y remanente de la parcela 3 de la Chacra 81, de la Sección C, todas pertenecientes a la Circunscripción 1.-

**ARTICULO 3°:** Considerase Área Urbana de la localidad de Abbott a la comprendida por los espacios edificables cuya nomenclatura catastral se incluye entre la totalidad de las manzanas y parcelas de la Sección A, B Y C excluyéndose las manzanas 2-p y 2-u de la Sección C, de la Circunscripción II.-

**ARTICULO 4°:** Considerase Área Urbana de la localidad de Francisco A. Berra a la comprendida por los espacios edificables cuya nomenclatura catastral se incluye entre la





## HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

### MONTE

Provincia de Buenos Aires

totalidad de las manzanas 138-a, 138-b y 138-c de la Chacra 138 Sección C de la Circunscripción I.-

**ARTICULO 5°:** Considerase Área Urbana de la localidad de Zenón Videla Dorna a la comprendida por los espacios edificables cuya nomenclatura catastral se incluye entre la totalidad de las manzanas 260 y 385, y de las parcelas 1, 2, 3, 5, 7, 9 y 11 de la Sección A de la Circunscripción V.-

**ARTICULO 6°:** Considerase Área Complementaria de Monte, a la comprendida por:

a) Las manzanas 3-c y 3-d de la Chacra 3, totalidad de manzanas y parcelas de las Chacras 10, 11, 26 Y 27 de la Sección C, Circunscripción 1.-

b) La totalidad de las quintas 9,10,11,12,15,16,17,18,22,23,24,25,26,27, 28, 33, 34, 35, 43, 44, 45 Y 53 de la Sección W de la Circunscripción VI; Fracciones I, II, III, IV, V Y VI de la Circunscripción I; las Parcelas 41-t y 41-u y las Fracciones I, II, III, IV de la Sección P de la Circunscripción VI; .-

c) La totalidad de las Parcelas de las Chacras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de la Sección Z de la Circunscripción VI.-

d) Las Parcelas 101,102, 103,104, 105-a, 105-b, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 115, 116, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 130 Y 131 de la Circunscripción VI; y las Fracciones V, VI, VII, VIII, IX, XIV y XV de la Sección W de la Circunscripción VI.-

e) La totalidad de las parcelas de las Quintas 1, 2 y 3 de la Sección D, Circunscripción II.-

**ARTICULO 7°:** Consideranse Zonas Industriales del Partido de Monte alas comprendidas por:

a) ZONA 1: La totalidad de las parcelas que integran las Chacras 123, 124, 125,145,146 Y 147 de la Sección C de la Circunscripción I.-

b) ZONA 2: Las parcelas 9, 10 Y 11 de la Circunscripción II.-

**ARTICULO 8°:** Considerase Área Rural al resto de la superficie del Partido, excluyendo las Áreas Urbanas y Complementarias y Zonas Industriales enunciadas en los Artículos 2 al 7 de la presente.-

**ARTICULO 9°:** En el Área Urbana de la ciudad de San Miguel del Monte, se determinan las siguientes Subareas:

a) Subarea Urbanizada (SU): a la comprendida par los espacios edificables cuya nomenclatura catastral se incluye entre la totalidad de las manzanas de la Sección A, la totalidad de las quintas y manzanas de la Sección B de la Circunscripción I.-

b) Subarea Semiurbanizada (SS): la totalidad de las manzanas de las Chacras 12, 13, 14, 15, 16 17, 18, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 79 de la Sección C, las parcelas 1 y 2b de la Chacra 25, las manzanas 24-k, 24-h Y 24-m y las parcelas 1-f, 1-g, 1-e, 2-n, 2-r, 2-s, 2-t, 2-u, 2-v, 2-w, 2-af, 2-ad y 2-ac de la Chacra 24, las manzanas 23-c, 23-f y 23-n y las parcelas 1-f, 2-c, y Remanente de la Parcela 3 de la Chacra 23, las parcelas 1, 2-a, 2-b, 2-c, 2-d, 2-e, 2-h y 2-k de la Chacra 22, las parcelas 1-a, 1-b, 2 y 3 de la Chacra 21, la parcela 1 de la Chacra 20, el remanente de la parcela 1 de la Chacra 19, las parcelas 1-d, 1-e, 2-a y 2-b de la Chacra 65, las parcelas 2-b, 2-c, 3, 4-a, 4-d, 4-e y 4-f de la Chacra 80 y remanente de la parcela 3 de la Chacra 81, de la Sección C, todas pertenecientes a la Circunscripción I.-



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MONTE**

Provincia de Buenos Aires

b-1) Subarea Semiurbanizada Con Servicios (SUCS): Serán consideradas todas las manzanas existentes y/o a crearse de la Subarea Semiurbanizada que cuenten con los siguientes servicios esenciales: Agua Corriente de Red, Desagües Cloacales, Red de energía Eléctrica Domiciliaria, Alumbrado Publico y tratamiento de estabilización a mejorado de calles y desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

b-2) Subarea Semiurbanizada Sin Servicios (SUSS): Serán consideradas todas las manzanas existentes y/o a crearse de la Subarea Semiurbanizada que cuenten con los siguientes servicios esenciales: Red de energía Eléctrica Domiciliaria, Alumbrado Publico y tratamiento de estabilización a mejorado de calles y desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

**ARTICULO 10°:** En el Área Complementaria de la ciudad de San Miguel del Monte se determinan las siguientes Zonas:

**a) Residencial Extraurbano (Re Ex 1):** Las manzanas 3-c y 3-d de la Chacra 3, la totalidad de las manzanas y parcelas de la Chacra 5 de la Sección C de la Circunscripción I; totalidad de las quintas 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 33, 34, 35, 43, 44, 45 Y 53 de la Sección W de la Circunscripción VI; Fracciones I, II, III, IV, V y VI de la Circunscripción I; las Parcelas 41-t y 41-u y las Fracciones I, II, III, IV de la Sección P de la Circunscripción VI; la totalidad de las Parcelas de las Chacras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 Y 9 de la Sección Z de la Circunscripción VI; las Parcelas 101, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 115, 116, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 130 Y 131 de la Circunscripción VI; y las Fracciones V, VI, VII, VIII, IX, XIV Y XV de la Sección W de la Circunscripción VI.-

**b) De usos Específicos: UE.**

b-1. De uso específico N° 1: la comprendida por la Parcela N° 102 de la Circunscripción VI con destino específica: Cementerio Privada, conforme la normada por la Ordenanza N° 2225/94 aprobada por Decreto N° 2654/96 del Poder Ejecutivo Provincial.

b-2. De uso específico N° 2: la comprendida por las Parcelas N° 105-a, 105-b de la Circunscripción VI con destino específica: Aeródromo San Miguel del Monte.-

**ARTICULO 11°:** En el Área Rural del Partido de Monte, se determinan las siguientes Zonas:

**a) Residencial Extraurbano N° 2 (Re Ex R 2):** La comprendida por la Parcela 43-w de la Circunscripción VII conforme la normada por la Ordenanza N° 2597/99 aprobada por Decreto N° 2223/00 del Poder Ejecutivo Provincial.

**b) Residencial Extraurbano N° 3 (Re Ex R 3):** La comprendida por las Parcelas 26, 27, 28, 37, 38, 39, 40-b, 43, 44, 47 Y 48 de la Circunscripción II conforme la normada por la Ordenanza N° 2757/00 aprobada por Decreto N° 2415/01 del Poder Ejecutivo Provincial.

**ARTICULO 12°:** En la Subarea Urbanizada (SU) del Área Urbana de la Ciudad de San Miguel del Monte, conforme la delimitación establecida por el Artículo 9° inciso a) de la presente, se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

**a) USOS**

a-1) Predominante:

- Residencia Unifamiliar.
- Residencial Multifamiliar.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MONTE**

Provincia de Buenos Aires

- Comercial
- Educacional.
- Cultura.
- Equipamiento sanitario.
- Hotelero.

**a-2) Prohibido:**

Industrial. Talleres.

Depósitos (en todos sus tipos).

**b) DENSIDAD NETA:** 400 Hab/ha.

**c) DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS:**

Ancho: 15 metros. Superficie: 375 m<sup>2</sup>.

**d) VOLUMEN EDIFICATORIO:**

F.O.T.: 2.5 - F.O.S.: 0.6

**e) SERVICIOS ESENCIALES:**

Agua Corriente.

Red Cloacal

Pavimento

Alumbrado Publico.

Energía Eléctrica domiciliaria.

**f)** En sectores que cuentan con sólo un servicio sanitario (agua corriente) los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad Neta Máxima: 150 Hab/ha.- F.O.T.: 0.9 F.O.S.: 0.6 Dimensiones mínimas de parcela: Ancho: 30,00 metros. Superficie: 750,00 m<sup>2</sup>.

**g)** En sectores que no cuentan con servicio de agua corriente y cloacas, los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad Neta Máxima: la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela compatible con la conformación del núcleo familiar F.O.T.: 0.6 - F.O.S.: 0.6. Dimensiones mínimas de parcelas: Ancho: 30 metros. Superficie: 750 m<sup>2</sup>.

En el momento en que se materialice la extensión de la red de servicios, la densidad neta potencial establecida (400 Hab/ha) pasara a ser la densidad de aplicación.

**ARTICULO 13°:** En la Subarea Semiurbanizada Con Servicios (SUCS): del Área Urbana de la Ciudad de San Miguel del Monte, conforme la delimitación establecida por el Artículo 9° inciso b-1) de la presente, se establecen los siguientes indicadores urbanísticos

**a) USOS:**

**a-1) Predominante:**

- Residencia Unifamiliar.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MONTE**  
Provincia de Buenos Aires

- Residencial Multifamiliar.
- Comercial
- Educacional.
- Cultura.
- Equipamiento sanitario.
- Hotelero.

**a-2) Complementario:**

- Comercial minorista y mayorista (con Depósitos).
- Talleres menores.
- Pequeña Industria Inocua. Fabricaciones menores.

**a-3) Prohibido:**

Industrial.

**b) DENSIDAD NETA:**

200 Hab/ha.

**c) DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS:**

Ancho: 12,00 metros.  
Superficie: 300,00 m<sup>2</sup>.

**d) VOLUMEN EDIFICATORIO:**

F.O.T.: 1.2 - F.O.S.: 0.6

**e) SERVICIOS ESENCIALES:**

Agua Corriente. Red Cloacal.

Mejorado de calles y desagües pluviales  
Alumbrado Publico.  
Energía Eléctrica domiciliaria.

**f)** En sectores que cuentan con sólo un servicio sanitario (agua corriente) los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad Neta Máxima: 150 Hab/ha.- F.O.T.: 0.9 F.O.S.: 0.6 Dimensiones mínimas de parcela: Ancho: 24,00 metros. Superficie: 600,00 m<sup>2</sup>.

**g)** En sectores que no cuentan con servicio de agua corriente y cloacas, los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad Neta Máxima: la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela compatible con la conformación del núcleo familiar F.O.T.: 0.6 - F.O.S.: 0.6 Dimensiones mínimas de parcelas: Ancho: 24 metros. Superficie: 600 m<sup>2</sup>.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MONTE**

Provincia de Buenos Aires

En el momento en que se materialice la extensión de las redes de servicios, la densidad neta potencial establecida (200 Hab/ha) pasará a ser la densidad de aplicación.

**ARTICULO 14°:** En la Subarea Semiurbanizada Sin Servicios (SUSS): del Área Urbana de la Ciudad de San Miguel del Monte, conforme la delimitación establecida por el Artículo 9° inciso b-2) de la presente, se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

**a-1) Predominante:**

- Residencia Unifamiliar.
- Residencial Multifamiliar.
- Comercial
- Educacional.
- Cultura.
- Equipamiento sanitario.
- Hotelero.

**a-2) Complementario:**

- Comercial minorista y mayorista (con Depósitos).
- Talleres menores.
- Pequeña Industria Inocua. Fabricaciones menores.

**a-3) Prohibido:**

Industrial

**b) DENSIDAD NETA:** 200 Hab/ha.

**c) DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS:**

Ancho: 12,00 metros.  
Superficie: 300,00 m<sup>2</sup>.

**d) VOLUMEN EDIFICATORIO:**

F.O.T.: 1.2 - F.O.S.: 0.6

**e) SERVICIOS ESENCIALES:**

Agua Corriente. Red Cloacal.

Mejorado de calles y desagües pluviales  
Alumbrado Público.  
Energía Eléctrica domiciliaria.

**f)** En sectores que cuentan con sólo un servicio sanitario (agua corriente) los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad Neta Máxima: 150 Hab/ha.- F.O.T.: 0.9 F.O.S.: 0.6 Dimensiones mínimas de parcela: Ancho: 24,00 metros. Superficie: 600,00 m<sup>2</sup>.

**g)** En sectores que no cuentan con servicio de agua corriente y cloacas, los indicadores urbanísticos de aplicación serán: Densidad Neta Máxima: la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela compatible con la conformación del núcleo familiar F.O.T.: 0.6 - F.O.S.: 0.6 Dimensiones mínimas de parcelas: Ancho: 24 metros. Superficie: 600 m<sup>2</sup>.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MONTE**

Provincia de Buenos Aires

En el momento en que se materialice la extensión de las redes de servicios, la densidad neta potencial establecida (200 Hab/ha) pasara a ser la densidad de aplicación.

**ARTICULO 15°: ZONA CR** (Complementaria de ruta)

**a) DELIMITACION:** Comprende las parcelas frentistas de las calles Colectoras y de la Ruta Nacional N° 3, de la Ruta Provincial N° 41 Y de la avenida de Circunvalación.-

**b) USOS:**

**b-1) Predominante:**

- Estaciones de Servicio.
- Gomerías.
- Playas de Estacionamiento.
- Restaurantes.
- Bares.
- Todo uso complementario de la circulación vehicular.

**b-2) Complementario:**

- Vivienda unifamiliar en relación directa con el uso predominante.

**c) DENSIDAD NET A:**

60 Hab./ha. o la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela, compatible con la conformación del núcleo familiar.

**d) DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS:**

Ancho: 20 metros.  
Superficie: 600 m<sup>2</sup>.

**e) VOLUMEN EDIFICATORIO:**

F.O.T.: 0.5 - F.O.S.: 0.5

**f) SERVICIOS ESENCIALES:**

Agua Corriente.  
Red Cloacal. Pavimento.  
Alumbrado Publico.  
Energía Eléctrica domiciliaria.

**ARTICULO 16°: Distritos Residenciales Extraurbanos (R.E.)**

**a) USOS:**

**a-1) Predominantes:** Residencial Unifamiliar (única vivienda por unidad parcelaria). Se admitirá la existencia de una vivienda para caseros.

**a-2) Complementarios:** Educacional, Deportivo y Sanitario.-

**a-3) Prohibidos:** industriales, de servicios y de almacenamiento de molestia de cualquier grado, conforme la clasificación establecida en las normativas provinciales y/o municipales vigentes.-





## HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

### MONTE

Provincia de Buenos Aires

**b) DENSIDAD NETA MAXIMA:** En sectores que cuenten con al menos un servicio esencial (agua corriente o desagües cloacales): 50 (cincuenta) h/Ha.

En sectores que no cuentan con servicios esenciales: la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela, compatible con la conformación del núcleo familiar.-

#### **d) VOLUMEN EDIFICATORIO:**

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo = 0.4 Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo = 0.4

#### **e) DIMENSIONES MÍNIMAS DE PARCELAS:**

Ancho mínima de nuevas parcelas: 20,00 m.

Superficie mínima de nuevas parcelas: 1.20000 m<sup>2</sup>.

**ARTICULO 17°:** En todos los casos de construcción de establecimientos y/o emprendimientos comerciales, turísticos, habitacionales multifamiliares, y todo otro de características similares (Escuelas, Restaurantes, Estaciones de Servicio, Hoteles, etc.) donde no sea factible (técnica o económicamente) la conexión al sistema de desagües cloacales y que se encuentren dentro de las Áreas Urbana o Complementaria de San Miguel del Monte, queda establecido que los líquidos residuales cloaca les sean resueltos dentro del predio que los contiene mediante la instalación de plantas compactas ecológicas para el tratamiento de efluentes cloacales. De la misma manera será exigible instalaciones similares en toda vivienda unifamiliar que se encuentre a menos de 300,00 metros de los espejos y/o cursos de agua del Partido de Monte. El costo de instalación y operación de estos dispositivos será bajo la exclusiva responsabilidad y cargo de los propietarios o responsables de los emprendimientos.-

**ARTICULO 18°:** Los Usos existentes no especificados como predominantes o complementarios, que se consideren inconvenientes para la Zona, pero que por constituir un hecho existente, pueden admitirse, quedarán incluidos en la Categoría de "USO CONDICIONADO" Y su existencia no posibilita la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares a los existentes en la misma Zona.

**ARTICULO 19°:** Se considerarán USOS PREDOMINANTES, aquellas actividades a desarrollar con las máximas posibilidades y que contarán con el estímulo de la acción oficial.

**ARTICULO 20°:** Se considerarán USOS COMPLEMENTARIOS, aquellas actividades destinadas a satisfacer los requerimientos de los Usos Predominantes.

**ARTICULO 21°:** Todo uso que a criterio de las Autoridades Municipales pueda considerarse molesto, nocivo o peligroso para la población, los bienes materiales y funcionalidad del núcleo o resulte inconveniente para su conformación morfológica, dentro de las Áreas Urbanas, Complementaria y Rural, podrá ser denegado mediante Resolución fundamentada.

**ARTICULO 22°:** A efectos de determinar la capacidad máxima por parcela, se aplicara lo establecido en el Artículo 40°) de la Ley N° 8.912 Y su Decreto Reglamentario N° 1.369/78.

**ARTICULO 23°:** En todo amanzanamiento y/o parcelamiento aprobado con anterioridad a la Ley N° 8.912 no incluidos en las Áreas Urbanas y Complementarias antes mencionadas, podrá construirse la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela, compatible con la conformación del núcleo familiar: F.O.T.: 0.4 - F.O.S.: 0.4. En ambos casos quedara prohibida toda nueva subdivisión.



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MONTE**

Provincia de Buenos Aires

**ARTICULO 24°:** Según el Artículo 47°) de la Ley N° 8.912, los incrementos o premios se establecerán de acuerdo a lo siguiente:

a) Por ancho de parcela a partir de diez (10) metros, el cinco por ciento (5%) cada dos (2) metros, hasta un incremento máximo del veinticinco por ciento (25%) del F.O.T. Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.

b) Por edificación separada de ejes divisarios laterales, con un mínima de cuatro (4) metros, se incrementará el F.O.T. en un tres por ciento (3%) por cada metro de retiro, con un quince por ciento (15%) por cada eje divisario como máximo, computándose hasta un treinta por ciento (30%) en total.

c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida a razón de tres por ciento (3%) por cada metro de retiro, con un máximo de quince por ciento (15%).

d) Por menor superficie de suelo ocupado que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, a razón de cinco por ciento (5%) por cada metro a partir de diez (10) metros y con un máximo del diez por ciento (10%).

e) Por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea Municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco por ciento (0,5%) por cada metro a partir de los diez metros (10,00 m.) y con un máximo del diez por ciento (10%).

**ARTICULO 25°:** A los efectos de establecer la proporcionalidad para el otorgamiento de los incrementos que establece el Artículo 47°) de la Ley N° 8.912 el premio que corresponda por fracciones de valores, se fijará mediante interposición lineal (Decreto Reglamentario N° 1.359/78, Art. 1°)


**ARTICULO 26°:** Todo pedido de subdivisión en el Área Complementaria de la ciudad de San Miguel del Monte deberá ser acompañado por la propuesta de utilización que origina el mismo.

La aprobación estará sujeta al estudio de las Oficinas Técnicas Municipales.

**ARTICULO 27°:** Derógase toda otra disposición que se oponga a la presente. -

**ARTICULO 28°:** Comuníquese, Regístrese y Archívese. -

Dado en sala de sesiones a los 21 días del mes de mayo de 2009. -

  
JUAN A. LOPEZ  
Secretario  
H. C. D. Monte



  
JOSÉ RUBÉN CITAR  
Presidente  
H.C.D. - Monte