



## **ORDENANZA N° 1013**

### **TITULO I : DELIMITACION PRELIMINAR DE AREAS**

**Artículo 1º:** Establécese que el Partido de Monte estará subdividido en áreas Urbanas y Rurales.

**Artículo 2º:** Considérase áreas Urbanas (**U**) a las comprendidas por las manzanas 1 a 100 inclusive de la Circunscripción I, Sección A; Quintas 1 a 76 inclusive de la Circunscripción I, Sección B; las manzanas 138-a ; 138-b; 138-c y la totalidad de las manzanas de las chacras 12, 13, 14, 15, 16, 17, 68, 69, 70, 77 y 138 de la Circunscripción I, Sección C; las Quintas 1, 2 y 3, las manzanas 4-b y 2-a y la Fracción I de la Circunscripción II, Sección B; las manzanas 2-a, 2-d, 2-g, 2-c, 2-p, 2-u, quinta 3 y la Fracción II de la Circunscripción II, Sección C; las quintas 2, 3 y 4 de la Circunscripción II, Sección A; las quintas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 y 11 y las manzanas 260 y 386 de la Circunscripción V, Sección A; parcelas 8-a, 8-b y 8-c de la Chacra 14, parcelas 3 y 4 de la Chacra 15 (\*) parcelas 3-b, 4-a, 4-c, 4-d, 4-e, 4-f, 4-g, 4-h, 4-k y 4-m de la Chacra 16, parcelas 2, 4-a, 4-b, 4-c, 4-d, 4-e, 4-f, 4-g, 4-h, 4-j, 5, 6, 7, 8-b y 8-c (?); Parcela 1 de la Chacra 19; Parcela 1 de la Chacra 20; Parcelas 1-a, 1-b, 2 y 3-a de la Chacra 21; Parcelas 1, 2-a, 2-b, 2-c, 2-d, 2-e, 2-h y 2-k de la Chacra 22; Parcelas 1, 2 y 3 de la Chacra 23; Parcelas 1-d, 1-e, 2-a y 2-b de la Chacra 65; la totalidad de las chacras 66 y 67; Parcelas 1-a, 1-c y 1-d de la Chacra 78; la totalidad de la Chacra 79; Parcelas 1, 4-d, 4-e, 4-f y 4-g de la Chacra 80; Parcelas 6 y 7 de la Chacra 113; Parcelas 1, 2, 3-a, 3-b y 4 de la Chacra 114.-

(\*) Las parcelas 8-a, 8-b y 8-c de la Chacra 14, parcelas 3 y 4 de la Chacra 15 de la Circunscripción I, Sección C, fueron afectadas a la Zona Industrial 2 por la Ordenanza N° 1449/86.-

**Artículo 3º:** El área **U** se divide en: Subárea Urbanizada (**SU**); Subárea Semiurbanizada con Servicios (**SUCS**) y Subárea Semiurbanizada sin Servicios (**SUSS**).-



**Artículo 4º:** Considérase Subárea **SU** a la comprendida por las manzanas 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 70, 71, 72, 73, 74, 82, 83, 91 y 92 de la Circunscripción I, Sección A; Manzanas 4-a, 4-b, 4-c, 20-a, 20-b, 21-b, 41-b, 41-d y 43-c; y quintas 29, 30, 42, 43 y 44 de la Circunscripción I, Sección B.-

**Artículo 5º:** Considérase subárea **SUCS** a la comprendida por las quintas 2, 5, 6, 8, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 31, 33, 34, 35, 39, 40, 46, 50, 52, 54, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 75 y 76 de la Circunscripción I, Sección B; Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21-a, 25, 26, 34, 35, 41, 49, 59, 67, 68, 69, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 y 100 de la Circunscripción I, Sección A; Manzanas 1-a, 1-b, 1-c, 3-a, 3-b, 7-a, 7-b, 9-a, 9-b, 10-a, 10-b, 11-a, 11-b, 12-a, 12-b, 12-c, 12-d, 12-e, 13-a, 13-b, 19-a, 19-b, 21-a, 27-a, 27-b, 32-a, 32-b, 36-a, 36-b, 37-a, 37-b, 38-a, 38-b, 41-a, 41-c, 45-a, 45-b, 45-c, 45-d, 48-a, 49-a, 50(1), 50(2), 51-a, 51-b, 53(1), 53(2), 53(3), 53(4), 54, 55-a, 56-a, 56-b, 56-c, 56-d, 73-a, 73-b, 74-a, 74-b, Fracciones I y II de la Quinta 48 y Fracciones I y II de la Quinta 56, Circunscripción I, Sección B.-

**Artículo 6º:** Considérase Subárea **SUSS** a la comprendida por la totalidad de las Chacras 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 24, 68, 69, 70, 77, 78 y 79 de la Circunscripción I, Sección C; Quintas 1, 2 y 3, Manzanas 2-a y 4-b y Fracción I de la Circunscripción II, Sección B; Manzanas 2-a, 2-c, 2-d, 2-g, 2-p, 2-u, 3 y Fracción II de la Circunscripción II, Sección B; Quintas 2, 3 y 4 de la Circunscripción II, Sección A; Chacra 138, Manzanas 138-a, 138-b y 138-c de la Circunscripción I, Sección C; Quintas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 y 11 y manzanas 260 y 385 de la **Circunscripción V**, Sección A.-

**Artículo 7º:**

Modificado por Ordenanza N° 1449 / 1986, convalidada por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial N° 9808 de fecha 30 de diciembre de 1986.-

Se establecen como:

- a) Zona Industrial 1: a la totalidad de las chacras 24 y 25 de la Circunscripción I, Sección C, excluyendo la manzana 24-h y 24-k de la chacra 24.
- b) Zona Industrial 2: a las parcelas 8-a, 8-b y 8-d de la Chacra 14 y las parcelas 3 y 4 de la Chacra 15, de la Circunscripción I, Sección C.
- c) Zona Industrial 3: a la totalidad de la Chacra 66 y las parcelas 2-a, 2-b, 2-c, 3, 4, y 5 de la Chacra 67, Circunscripción I, Sección C.-
- d) Zona Industrial 4: a las parcelas 1-c, 2-c y 2-d de la Chacra 123, la totalidad de la Chacra 146, las parcelas 2-a, 2-b, 3 y 4 de la Chacra 147 y las parcelas 2 y 3 de la Chacra 124, Circunscripción I, Sección C.

\*\*\* Por el Artículo 2º de la Ordenanza N° 1449:

“ Créase en A.C. de Monte, la Zona Industrial 5 ( Z I 5 ), integrada por los predios designados catastralmente como parcelas 1, 2, 3 y 4 de la Chacra 72; parcela 1 de la Chacra 71, y la totalidad de las Chacras 75 y 76 de la Circunscripción I, Sección C.-

\*\*\* Por el Artículo 3º de la Ordenanza N° 1449:

“ La Zona Industrial 5 creada por el artículo anterior será considerada como Zona Industrial Exclusiva de acuerdo a lo determinado por el Artículo 46 del Decreto 7488/72 reglamentario de la Ley 7229.

**Artículo 8º:** Considérase Area Rural ( R ) el resto de la superficie del Partido.

**Artículo 9º:** (establecía la zona Industrial I-1)

\*\*\* modificado por Ordenanza N° 1449, Art. 1º.-

**Artículo 10º:** Se establecen como Zonas Residenciales Extraurbanas **REU** del Area **R** a las comprendidas por las manzanas 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 33, 34, 35, 43, 44, 45, 53, Fracciones I, II, III, IV, V, VI,



VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV y XV; Parcelas 107-a, 107-b y 129b, Chacras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, todas pertenecientes a la Circunscripción VI, Sección Rural; manzanas 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 214, 234, 254, 275 y 296; Fracciones III, IV, V, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI y XXII, todas pertenecientes a la Circunscripción V, Sección Rural.-

\*\*\* Por Ordenanzas N° 2354/1996 y N° 2415/1997 se incorpora:

Forman parte de la Zona Residencial Extraurbana REU del Area Rural las parcelas 113, 114, 115, 116, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 y 127 todas pertenecientes a la Circunscripción VI, Sección Rural y las parcelas 1a, 1b, 2, 3 y 4 de la Circunscripción I, Sección C, Fracción I, Sección Rural.-

\*\*\* Por Ordenanza N° 2470/1997 se incorpora:

y las parcelas 1, 2, 3a, 3b y 4 de la Circunscripción I, Sección C, Fracción III, Sección Rural.

\*\*\* Por Ordenanza N° 2697/2000, se incorpora:

Amplíase en el área Rural del Partido de Monte, la Zona Rural residencial Extraurbana conformada por los predios designados catastralmente como Circunscripción VI, Sección Rural, Parcelas 130 y 131.-

\*\*\* Por Ordenanza N° 3159/2004, y Ordenanza N° 3213/2005 se incorpora:

Amplíase en el Area Rural del Partido de Monte la Zona Residencial Extraurbana que se designará como **Re Ex 1**, conformada por los predios designados catastralmente como Circunscripción I, Sección C, Chacra 5, Parcelas 1m y 2d.-

Afectase como zona para futura ampliación de la Zona Residencial Extraurbana del Area Rural la Fracción IV de la Circunscripción I de este Partido de Monte.-

Desaféctase de la Zona Residencial Extraurbana los predios ubicados en el área Rural designados catastralmente como Fracciones X, XI, XII y XIII y la parcela 129b, todas ellas de la Circunscripción **V** de este Partido de Monte.-

**TITULO II : INDICADORES URBANÍSTICOS.**

Artículo 11º: En la Subárea **SU** la densidad poblacional neta máxima DN será de 400 habitantes/há. y el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será 0,6 y el Factor de Ocupación Total (FOT) 1,8.

Artículo 12º: En la Subárea **SUCS** la DN será 150 habitantes/ha., el FOS 0,6 y el FOT 0,6.-

Artículo 13º: En aquellos sectores de la Subáreas SU y SUCS en que faltare alguno de los servicios esenciales (agua corriente y/o cloacas) será de aplicación hasta tanto se habiliten los mismos, lo establecido en el Art.37º, inc.1 de la Ley 8912. Sin perjuicio de lo actual todas las divisiones a realizar en esos sectores deberán regirse por lo establecido en los artículos 18º y 19º de esta Ordenanza.

Artículo 14º: En la Subárea SUSS la DN será la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela, el FOS 0,4 y el FOT 0,4.-

Artículo 15º: En las zonas I-2, I-3 e I-4 el FOS será 0,2 y el FOT 0,3.-

Artículo 16º: En la zona I-1 el FOS será 0,2 y el FOT 0,3

\*\*\* Por Ordenanza N° 1449, artículo 4º:

“Se establecen para la Zona Industrial 5 los siguientes indicadores:

a) urbanísticos:

- FOS = 0,5
- FOT = 1
- Dimensiones mínimas de parcela: Ancho <sup>40</sup>48,00 metros  
Superficie = 2.000,00 metros cuadrados.
- Dimensiones mínimas de vías internas de circulación:  
Ancho de calle = 20,00 metros



Media calle = 15,00 metros

Cul de sac = 40,00 metros de diámetro.

b) Restricciones a la edificación:

A fin de mantener una adecuada calidad ambiental en el entorno, la Z.I.5 estará rodeada por una barrera forestal de 15,00 metros de ancho, compuesta de especies perennes, que deberá ser mantenida por los propietarios que integran la banda de protección.

c) Retiro de la edificación:

Se fija un retiro mínimo de 5,00 metros de los ejes divisorios de las parcelas.

En los predios que se radiquen establecimientos industriales de tercera categoría, se fija un retiro a contar del anterior, de 3,00 metros sobre uno de sus lados y de 5,00 metros sobre el frente, fondo y el otro lado, que podrían usarse como espacios circulatorios.

d) Se admitirá solamente la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela, destinada al encargado del establecimiento fabril.

\*\*\* Por Ordenanza N° 1449, artículo 5°:

Serán considerados servicios esenciales: apertura y mejorado de calles y alumbrado.

\*\*\* Por Ordenanza N° 1449, artículo 6°:

La evacuación y tratamiento de los efluentes industriales, líquidos o gaseosos, deberá resolverse dentro de los límites de cada parcela de acuerdo al capítulo IX del Decreto 7488/72.-

\*\*\* Por Ordenanza N° 1449, artículo 7°:

De acuerdo a lo establecido por el Artículo 56° del Decreto 1549, deberá cederse el 5% de la superficie total para la localización de equipamiento comunitario e industrial.



Artículo 17º: En las zonas REU ubicadas a menos de 1 km. de las rutas nacionales o provinciales y de 300 metros de los accesos a los centros de población la DN será de 30 habitantes/ha. En aquellas zonas REU comprendidas dentro del párrafo anterior se podrá adoptar una DN de 80 habitantes/ ha. En estas zonas el FOS será 0,3 y el FOT 0,3.-

\*\*\* Por Ordenanza N° 3159/2004 se establece para la Zona Re Ex 1 los siguientes indicadores: FOS = 0,4; FOT = 0,4; DN = 30 Hab/Ha.-

### **TITULO III - NORMAS PARA SUBDIVISION**

Artículo 18º: En la Subárea SU, las dimensiones mínimas de parcelas serán: frente 15,00 metros y superficie 375,00 m2.-

Artículo 19º: En la Subárea SUCS, las dimensiones mínimas de parcelas serán: frente 12,00 metros y superficie 300,00 m2.-

Artículo 20º: En la Subárea SUSS, las dimensiones mínimas de parcelas serán: frente 12,00 metros y superficie 300,00 m2.-

Artículo 21º: Las quintas, chacras, fracciones de quintas y parcelas rurales que se encuentren englobadas en el área U y que tengan una superficie superior a 15.000 m2, serán consideradas reservas para futura expansión urbana. En estos casos la dimensión mínima de parcela admisible será correspondiente al uso agropecuario intensivo.

Artículo 22º: En toda el Area R, incluida la Zona I-1 y en las zonas I-2, I-3 e I-4 del Area U las parcelas deberán tener dimensiones acordes con las características de la industria a localizar y las pautas y lineamientos municipales en lo referente a la protección del medio ambiente y el uso racional del suelo. Ante cada pedido de radicación de industria, la Municipalidad establecerá las dimensiones mínimas de parcelas para el caso y las condiciones de uso de la



misma, mientras no exista un permiso de radicación aprobado, la dimensión mínima de parcela será correspondiente al uso agropecuario intensivo.

\*\*\* Por Ordenanza N° 1449, artículo 4º, se establece:

Para la Zona Industrial 5: dimensiones mínimas de parcelas: ancho 40,00 metros, Superficie: 2.000,00 m2.

Artículo 23º: Prohíbese en el Area R la subdivisión de fracciones, manzanas, parcelas rurales y/o unidades rodeadas de calles en lotes tipo urbano y/o nuevos amanzanamientos. Para las subdivisiones de parcelas rurales dentro de estas áreas que no impliquen cambio de uso del suelo, y relacionadas con actividades y/o explotaciones agropecuarias extensivas o intensivas, será de aplicación el artículo 53º de la Ley 8912.-

Artículo 24º: En las zonas REU las parcelas deberán tener las siguientes dimensiones mínimas: frente 60,00 metros y superficie 5.000,00 m2.

\*\*\* Por Ordenanza N° 3159/2004 se establece para la Zona Re Ex 1 las siguientes dimensiones de Parcelas: Ancho mínimo: 20,00 metros; Superficie mínima: 1.200,00 metros.-

#### **TITULO IV - DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 25º: A los efectos de determinar la capacidad poblacional máxima por parcela, se aplicará lo establecido por el artículo 40º de la Ley 8912.

Artículo 26º: Todo pedido de subdivisión para el área R para las Zonas I-1, I-2, I-3 e I-4 deberá ser acompañado por la propuesta de utilización que origina el mismo.

Artículo 27º: En las zonas I-2, I-3 e I-4 queda prohibida la radicación de industrias molestas, nocivas o peligrosas.





Artículo 28º: Todo uso que pueda considerarse molesto, nocivo o peligroso a criterio de las autoridades municipales para la población, los bienes materiales y la funcionalidad del núcleo e inconveniente para su conformación morfológica dentro de las áreas U y R, podrá ser denegado mediante resolución fundamentada, de acuerdo con las pautas y lineamientos municipales y/o provinciales fijados para la zonificación según usos a estudiar.

Artículo 29º: En las zonas I-1, I-2, I-3 e I-4 la superficie a utilizar por las instalaciones industriales y anexas, tomando en cuenta tanto las ubicadas al aire libre como las que se encuentran bajo techo, no podrán sobrepasar el 50% de la superficie de la parcela.

Artículo 30º: Forman parte de esta Ordenanza el Plano I (Delimitación de áreas a nivel Partido) y Plano II (Delimitación a nivel del Núcleo San Miguel del Monte).-

Artículo 31º: Derógase por la presente la Ordenanza 972 de fecha 19 de octubre de 1978.-

Artículo 32º: Cúmplase, publíquese y regístrese.

**Registrada bajo el N° 1013**



- Ordenanza N° 1449 / 1986, convalidada por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial N° 9808 de fecha 30 de diciembre de 1986.-
- Ordenanzas N° 2354 / 1996 y N° 2415 / 1997 convalidada por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial N° 1239 de fecha 22 de mayo de 1997.-
- Ordenanza N° 2470 / 1997, convalidada por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial N° 1349 de fecha 8 de junio de 2006.-
- Ordenanza N° 2697 / 2000, convalidada por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial N° 642 de fecha 21 de febrero de 2001.-
- Ordenanzas N° 3159 / 2004 y N° 3213 /2005, convalidadas por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial N° 1954 de fecha 8 de septiembre de 2005.-
-