



MUNICIPALIDAD DE MONTE
Provincia de Buenos Aires

*Por Nuestros Héroes
Las Malvinas son Argentinas!*

1° de octubre de 2019

VISTO:

La Ordenanza sancionada por el Honorable Concejo Deliberante que lleva el número 4243, por la cual se modifica el Artículo 20 de la Ordenanza N° 4227/2019, que estableció la Nueva Zonificación y Ordenamiento Territorial en la ciudad de San Miguel del Monte, reduciendo las dimensiones mínimas de las parcelas de la Zona del BORDE COSTERO - BC, sin contemplar la densidad poblacional permitida en la zona, modificando los indicadores existentes según los usos permitidos; y

CONSIDERANDO:

Que con la modificación que se pretende introducir a la Ordenanza Municipal N° 4227 actualmente vigente, se autoriza el fraccionamiento en parcelas de menores dimensiones en la zona del borde costero que se encuentra sobre la costanera sur y este de la Laguna de Monte, la que no posee en la actualidad un sistema de desagües cloacales en funcionamiento, ya que la obra se encuentra aún en construcción y sin posibilidades de prestar el servicio en el borde costero.

Que de acuerdo a los informes brindados por Aguas Bonaerenses S.A. y de la propia memoria descriptiva del proyecto de obra del sistema de desagües cloacales que se encuentra en construcción en el borde costero, surge, que el mismo ha sido diseñado y está previsto para abastecer 6000 usuarios, es decir, los camping, entidades religiosas y residencias de turismo, pero no así para una presión urbanística que en densidad podría asemejarse a un nuevo casco urbano.

Que de acuerdo a la reducción de las dimensiones mínimas de los lotes que autoriza la ordenanza sancionada, sumado al hecho de no haber contemplado una limitación de la densidad poblacional, como lo prevé la ordenanza actualmente vigente, se estima que el nuevo loteo podría generar unos 12.000 usuarios más para un sistema cloacal para la zona, que ha sido proyectado para abastecer hasta 6000 usuarios.

Que uno de los objetivos fundamentales que debe perseguir el Ordenamiento Territorial, conforme a lo establece el artículo 2° de la Ley 8912/77, es la de asegurar la preservación y mejoramiento del medioambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio, lo que no se ha respetado en la ordenanza en examen, ya que no se ha efectuado un estudio del impacto ambiental que generara esta ordenanza, sobre la Laguna de Monte y el borde costero al que afecta.

Que del confronto de ambas normas, surge claramente una intencionada modificación de la superficie de loteo y de la capacidad de radicación de viviendas y habitantes por espacio de fracción, que eleva considerablemente el número de servicios por parcela, generando un mayor volumen de fluidos cloacales, aguas servidas y demás contaminantes humanos,



MUNICIPALIDAD DE MONTE
Provincia de Buenos Aires

*Por Nuestros Héroes
Las Malvinas son Argentinas!*

que dado la proximidad con la Laguna de Monte, será éste espejo de agua el que se verá muy perjudicado en su ecosistema y biodiversidad.

Que a lo precedentemente expuesto, hay que adicionarle el peligro de disposición sin servicios y tratamiento adecuado de los fluidos cloacales, aguas servidas y demás contaminantes humanos, lo que representa una amenaza cierta para la salud pública y el medio ambiente.

Que como ciudadanos de Monte, debemos preservar para nuestra posteridad el hermoso espejo de agua que nos ha dado la naturaleza y nos ha permitido constituirnos en un polo de desarrollo turístico, generador de fuentes de trabajo perdurables, todo lo cual se encuentra amenazado, ante la posibilidad cierta de que se contamine la Laguna de Monte, como consecuencia de la excesiva urbanización del borde costero que se autoriza a través de la ordenanza en examen.

Que el Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Monte, como encargado de la administración general del distrito, debe velar por el cumplimiento de la legislación y la defensa de los derechos emergentes de la Carta Magna Nacional, Provincial, leyes secundarias, decretos reglamentarios y en el caso en examen por la correcta zonificación del partido, la defensa de la laguna de Monte y su entorno, el medio ambiente en general y la salud de los ciudadanos montenses en particular.

Que en virtud de ello y frente a una amenaza de daño cierto al medio ambiente, la biodiversidad y la salud pública, se constituye en un imperativo legal para éste Ejecutivo Municipal, proceder al veto de la Ordenanza N° 4243, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de Monte, en la sesión celebrada el día 19 de septiembre de 2019, para frenar de esta forma los efectos jurídicos adversos que esta ordenanza provocará para el medio ambiente, la biodiversidad y la salud pública.

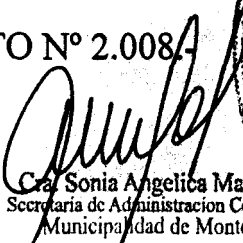
Por ello:


LA INTENDENTE MUNICIPAL DE MONTE
EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE SON PROPIAS
DECRETA

Artículo 1°: Vetar por los fundamentos expuestos la Ordenanza N° 4243, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante, por la cual se modifica el Artículo 20 de la Ordenanza N° 4227/2019, que estableció la Nueva Zonificación y Ordenamiento Territorial en la ciudad de San Miguel del Monte, reduciendo las dimensiones mínimas de las parcelas de la Zona del BORDE COSTERO - BC, sin contemplar la densidad poblacional permitida en la zona, modificando los indicadores existentes según los usos permitidos.

Artículo 2°: Comuníquese a quien corresponda, publíquese y dése al Registro Oficial del Municipio.

DECRETO N° 2.008

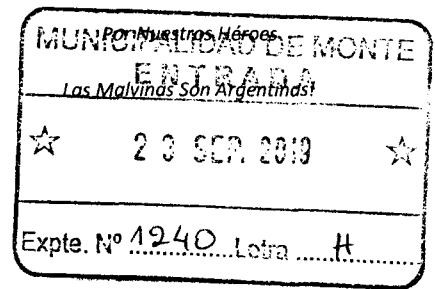
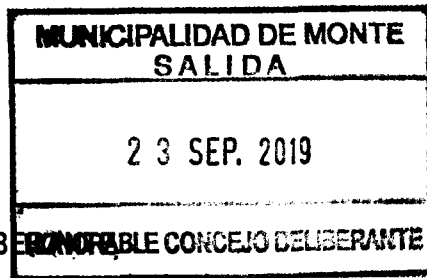

Dra. Sonia Angelica Mayol
Secretaria de Administración Central
Municipalidad de Monte


Dra. SANDRA MARCELA MAYOL
Intendente
Municipalidad de Monte





HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MONTE
Provincia de Buenos Aires



VISTO:

El Proyecto presentado a fin de modificar la Ordenanza N° 4227/19 sobre Nueva Zonificación y Ordenamiento territorial, y

CONSIDERANDO:

Que dicho proyecto fue presentado por el Bloque de Concejales de Unidad Ciudadana, y en su contenido, se manifestaban modificaciones en varios artículos de la mencionada Ordenanza.

Que durante la Sesión Legislativa, que trataba este tema, el Bloque de Concejales de Cambiemos presenta un Despacho de Minoría que solamente modificaba el Artículo N° 20.

Que luego de las exposiciones y debates generados entre los ediles, el Bloque de Concejales de Unidad Ciudadana informa a la Presidencia del Cuerpo que retira su propio Despacho.

Que de la votación surge que el Despacho del Bloque de Concejales de Cambiemos tiene mayoría de votos positivos, con lo cual, la única modificación aprobada a la Ordenanza 4227/19 es en su Artículo N° 20.

Por ello, El Honorable Concejo Deliberante sanciona con fuerza de:

ORDENANZA, **4243**

Artículo 1°: Modifíquese el Artículo N° 20 de la Ordenanza N° 4227/2019, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo N° 20: Para la afectación de la Zona de BORDE COSTERO – BC, establecida en el ARTICULO N° 4, de la presente, se establecen los siguientes indicadores según usos permitidos:

RESIDENCIAL:

- DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS: 18 mts de Frente Y 1000 mts de Superficie.-
- DENSIDAD POBLACIONAL NETA MAXIMA: 1 vivienda por parcela
- FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.): 0.2
- FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.): 0.4
- RETIROS: 5 metros de Frente y Bilateral 15% del ancho del lote (mínimo 3 metros Bilaterales).-



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

Por Nuestros Héroes

Las Malvinas Son Argentinas!

EXPEDIENTE Nº 68 Letra UC - 23/08/2019

ASUNTO NUEVA ZONIFICACION

ORIGEN UNIDAD CIUDADANA

DESPACHO

En virtud de los documentos oportunamente suscriptos por la totalidad de los concejales que componen el este Honorable cuerpo y que constan en las actuaciones en debate. Conjuntamente con los consensos arribados en las comisiones de labor parlamentaria (también por la totalidad del cuerpo), el Bloque de Concejales de Cambiemos produce Despacho de Minoría al Proyecto de Ordenanza elevado por el Bloque Unidad Ciudadana, a saber:

ARTICULO N°1: Negativo

ARTICULO N°2: Negativo

ARTICULO N°3: Negativo

ARTICULO N°4: Negativo

ARTICULO N°5: Negativo

ARTICULO N°6: Negativo

ARTICULO N°7: Negativo

ARTICULO N°8: Negativo

ARTICULO N°9: Negativo

ARTICULO N°10: Negativo

ARTICULO N°11: Negativo

ARTICULO N°12: Negativo

ARTICULO N°13: Negativo

ARTICULO N°14: Negativo

ARTICULO N°15: Negativo

ARTICULO N°16: Negativo

ARTICULO N°17: Negativo



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

Por Nuestros Héroes

Las Malvinas Son Argentinas!

ARTICULO N°18: Negativo

ARTICULO N°19: Negativo

ARTICULO N°20: Para la afectación de la Zona de BORDE COSTERO – BC, establecida en el ARTICULO N° 4, de la presente, se establecen los siguientes indicadores según usos permitidos:

RESIDENCIAL:

- DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS: 18 mts de Frente Y 1000 mts de Superficie.-

- DENSIDAD POBLACIONAL NETA MAXIMA: 1 vivienda por parcela

- FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.): 0.2

- FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.): 0.4

- RETIROS: 5 metros de Frente y Bilateral 15% del ancho del lote (mínimo 3 metros Bilaterales).-

ALTURA MAXIMA PERMITIDA: 8 metros

HOTELERIA, COMERCIAL, GASTRONOMICO:

- DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS: 30 mts de Frente Y 2500 mts de Superficie.-

- DENSIDAD POBLACIONAL NETA MAXIMA: 300 hab/ha.-

- FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.): 0.4

- FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.): 0.8

- RETIROS: 5 metros de Frente y Bilateral 15% del ancho del lote (mínimo 3 metros Bilaterales).-

ALTURA MAXIMA PERMITIDA: 12 metros

ARTICULO N°21: Negativo

ARTICULO N°22: Negativo

ARTICULO N°23: Negativo

ARTICULO N°24: Negativo

ARTICULO N°25: Negativo



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

Por Nuestros Héroes

Las Malvinas Son Argentinas!

ARTICULO N°26: Negativo

ARTICULO N°27: Negativo

ARTICULO N°28: Negativo

ARTICULO N°29: Negativo

ARTICULO N°30: Negativo

Dado en sala de Reuniones el día 18 de septiembre de 2019.

Castro Jose

Balsamello Matías

Herrero Cristina

Soria Florencia



Partido Justicialista

Monte, 18 de septiembre de 2019

VISTO:

Que se reconoce una situación de desactualización de las Normas de Ordenamiento Territorial vigentes.

Que la expansión de la ciudad ha generado la superposición de las diversas Áreas y se hace necesario re definir la “Delimitación Preliminar de Áreas” para darle un nuevo marco planificado a la situación actual de desarrollo del territorio, teniendo en cuenta la tendencia de crecimiento que impone.

Que la expansión de la ciudad ha comenzado a evidenciar algunos problemas por posible 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, 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 es necesario dar un marco normativo en la zona adyacente a la ribera sur de la laguna que se encuentra rodeada de distintos emprendimientos urbanísticos y turísticos.- Así mismo también resulta indispensable hacer intervención en las zonas industriales, ya que el constante crecimiento urbano se ha desarrollado hacia las misma quedando estas aisladas y siendo un conflicto para la radicación de ellas.-

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza de zonificación vigente data del año 1980, Ordenanza 1013.-

Que el Municipio de Monte se encuentra llevando a cabo un nuevo Plan de actualización y reelaboración del Ordenamiento Territorial.-

Que el nuevo Plan Regulador se encuentra en proceso de confección, a través de la colaboración que permite el convenio firmado con la Dirección de Ordenamiento Urbano de la Provincia de Buenos Aires.-

Que la existencia de la laguna de Monte como nuevo eje central del desarrollo urbano y turístico, hace necesario abordar la planificación del borde periurbano, a fin de promover el desarrollo sustentable y ordenado del mismo.-

Que resulta necesario para el desarrollo de la inversión privada de nuevos emprendimientos residenciales y turísticos. Es imprescindible brindarle las condiciones óptimas.-

Que es necesario proceder a una reformulación del área destinada a la radicación de Industrias en el Partido.-

Que en la actualidad la modalidad de Parque Industriales se encuentra en expansión, constituyendo una oportunidad para el desarrollo económico y social de la comunidad.-

Por ello:

**EL BLOQUE DE CONCEJALES DE UNIDAD CIUDADANA PARTIDO
JUSTICIALISTA, ELEVA AL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE EL
PRESENTE PROYECTO DE**

ORDENANZA:

TITULO 1: ÁREA URBANA

1.1 ZONA INDUSTRIAL

ARTICULO N°1: Se entenderá por establecimiento Industrial a todo aquel destinado a la obtención, transformación, conservación y reparación de productos naturales, primeras materias y artículos de toda índole requeridos por la sociedad, mediante la utilización de métodos industriales.-

ARTICULO N°2: Todos los establecimientos industriales radicados o que se radiquen en el territorio, para su habilitación y funcionamiento, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones sobre ubicación, construcción, instalación y equipamiento que establece la presente ordenanza, con el objeto de preservar la seguridad, salubridad e higiene de su personal y poblaciones aledañas, así como la integridad de sus bienes materiales.-

ARTICULO N°3: A los fines previstos y de acuerdo a la índole del material que manipulen, elaboren o almacenen, a la calidad o cantidad de sus efluentes al medio ambiente circundante y a las características de su funcionamiento e instalaciones, los establecimientos industriales se clasificarán en tres (3) categorías según Ley n° 11.459, Capítulo III :

a) Primera Categoría: aquellos establecimientos que se consideran INOCUOS porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad o higiene de la población, no ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente.

b) Segunda Categoría: aquellos establecimientos que se consideran INCÓMODOS porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población u ocasiona daños a los bienes materiales y al medio ambiente.

c) Tercera Categoría: aquellos establecimientos que se consideran PELIGROSOS porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes materiales y al medio ambiente.

ARTICULO N°4: Desaféctese del área Urbana, las ZONAS INDUSTRIALES

(Z.I.) establecida en la Ordenanza 1449/86, Artículos 1 y 2, a los predios designados catastralmente como:

a) ZONA INDUSTRIAL 1: A la totalidad de las Chacras 24 y 25 de la Circunscripción I, Sección C.-

b) ZONA INDUSTRIAL 2: A las parcelas 8a, 8b y 8d de la Chacra 14 y a 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 a las parcelas 2b, 2c, 3, 4c, 4d y 5 de la Chacra 67 Circunscripción I, Sección C.-

d) ZONA INDUSTRIAL 5: A la totalidad de la Fracción 2 y la Manzana 71d de la Chacra 71, a la parcela 1 de la Chacra 71 y a la totalidad de las Chacras 75 y 76, Circunscripción I, sección C.-

ARTICULO N°5: Aféctese como Zona INDUSTRIAL, del área Urbana, a los predios designados catastralmente como:

Circunscripción I, Sección C, la totalidad de la Chacra 32.-

Circunscripción I, Sección C, Chacra 123, Parcelas 1f, 1p, 1n, 1m, 1k, 1h, 1g, 1s y 2a.-

Circunscripción I, Sección C, Chacra 124, Parcelas 1a, 1b y 2.-

Circunscripción I, Sección C, Chacra 143, Parcela 1h.-

ARTICULO N°6: Las ZONAS INDUSTRIALES, del área Urbana, quedaran establecidas de la siguiente forma:

Circunscripción I, Sección C, la totalidad de las Chacras 32, 123, 124, 146 y

147.-

Circunscripción I, Sección C, Chacra 143, Parcela 1h.-

ARTICULO N°7: Se establecerán como USOS NO CONFORMES, a las

Industrias emplazadas dentro de la Subárea Semi Urbanizada Sin Servicios (SUSS), en

los predios designados catastralmente como:

Circunscripción I, Sección C, Chacra 66, Parcela 7a.-

Circunscripción I, Sección C, Chacra 67, Parcelas 2a y 4a.-

Circunscripción I, Sección C, Chacra 71, Parcela 7.-

Las cuales permanecerán instaladas hasta que caduque su habilitación, o de lo

contrario el Organismo Provincial de Desarrollo Sostenible (OPDS) determine

irregularidades que no sean subsanadas.-

ARTICULO N°8: Se establecen los siguientes indicadores:

ZONA INDUSTRIAL:

- DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS: 40 mts de Frente Y 2000 m2

de Superficie.-

- FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.): 0.5

- FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.): 1

- RETIROS: 5 metros de Frente, Fondo y Bilaterales 20% del ancho del lote (10% de cada lateral).-

- Se admitirá solamente la construcción de UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR POR

PARCELA destinada al encargado del establecimiento fabril.-

ARTICULO N°9: A fin de mantener una adecuada calidad ambiental en el entorno, las ZONAS INDUSTRIALES estarán rodeados por una barrera forestal de 15 metros de ancho, compuesta de especies perennes, que deberá ser mantenida por los propietarios que integran la banda de protección.

ARTICULO N°10: Serán considerados, en la Zona Industrial, como servicios esenciales apertura y mejorado de calles y alumbrado público.-

ARTICULO N°11: La Evacuación y Tratamiento de los afluentes industriales, líquidos o gaseosos, deberá resolverse dentro de los límites de cada predio.-

ARTICULO N°12: De acuerdo a lo establecido en el DECRETO 1549/83,

Artículo 56°, Inciso C:

“Toda subdivisión de predios pertenecientes a una zona industrial dará lugar a la cesión del Cinco por ciento (5%) de la superficie de los mismos con destino a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial. Si la reserva resultara menor a la parcela mínima de la zona la cesión no será exigida.”

1.2 SUBÁREA SEMI URBANIZADA SIN SERVICIOS

ARTICULO N°13: Aféctese e incorpórese como Subárea SEMI URBANIZADA SIN SERVICIOS (SUSS) del área Urbana, a lo establecido en el artículo n°6 de la Ordenanza 1013/80, los predios designados catastralmente como:

Circunscripción I, Sección C, la totalidad de las Chacras 66, 67, 75 y 76.-

Circunscripción I, Sección C, Chacra 14, Parcelas 8a, 8b y 8d;

Circunscripción I, Sección C, Chacra 15, Manzanas 15AC, 15AB, 15AD, 15AE, 15BA, 15BB, 15BE, 15BK y las Parcelas 3d, 3a, 4a, 4b, 4h, 4m, 4n, 4g, 4d, 4e.-

Circunscripción I, Sección C, Chacra 24, Parcelas 1e, 1f, 1g, 2ab, 2ad, 2af, 2t, 2u, 2v, 2w, Rte. 2g, Rte. 2r, Rte. 2s.-

Circunscripción I, Sección C, Chacra 20, Parcelas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10

Circunscripción I, Sección C, Chacra 24, Manzana 24m.-

Circunscripción I, Sección C, Chacra 25, Parcelas 1, 2b, 2e.-

Circunscripción I, Sección C, Chacra 71, Parcelas 2a, 2d, 2e, 3, 4, 5, 6, 8, y 9.-

Circunscripción I, Sección C, Chacra 72, Parcelas 1a, 1b, 1c, 2, 3, 4a, 4b, 4c,
4d.-

ARTICULO N°14: La Subárea SEMI URBANIZADA SIN SERVICIOS (SUSS) del
área Urbana quedará definida de la siguiente forma:

- Circunscripción I, Sección C, Chacras 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 24, 66,
67, 68, 69, 70, 75, 76, 77, 78 y 79.-

- Circunscripción I, Sección C, Chacra 138, Manzanas 138a, 138b y
138c.-

- Circunscripción II, Sección A, Quintas 2, 3 y 4.-

- Circunscripción II, Sección B, Quintas 1, 2 y 3; Quinta 4 manzana 4b y
Fracciones I y II.-

- Circunscripción II, Sección C, Quinta 2 manzanas 2a, 2c, 2d, 2g, 2p y
2u; Quinta 3.-

- Circunscripción V, Sección A, Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 y 11;
Manzanas 260 y 385.-

- Circunscripción I, Sección C, Chacra 20, Parcelas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10

- Circunscripción I, Sección C, Chacra 24, Parcelas 1e, 1f, 1g, 2ab, 2ad, 2af, 2t,
2u, 2v, 2w, Rte. 2g, Rte. 2r, Rte. 2s.-

- Circunscripción I, Sección C, Chacra 24, Manzana 24m.-

- Circunscripción I, Sección C, Chacra 25, Parcelas 1, 2b, 2e.-

- Circunscripción I, Sección C, Chacra 71, Parcelas 2a, 2d, 2e, 3, 4, 5, 6, 8, y 9.-

- Circunscripción I, Sección C, Chacra 72, Parcelas 1a, 1b, 1c, 2, 3, 4a, 4b, 4c,

4d.-

ARTICULO N°15: Establézcanse en forma provisoria, hasta la aprobación definitiva de las nuevas normas reguladoras del suelo en el Partido de Monte, nuevo plan regulador, los siguientes indicadores urbanísticos:

Sub área SEMI URBANIZADA SIN SERVICIOS

La aplicación de los indicadores quedará sujeta a la provisión de los servicios esenciales (Agua Corriente y Desagüe Cloacal), quedando establecida:

SIN NINGUN SERVICIO ESENCIAL (Agua Corriente y Desagüe Cloacal)

- DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS: 24 mts de Frente Y 600 m2

de Superficie.-

- FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.): 0.6

- FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.): 1.2

- DENSIDAD POBLACIONAL NETA: 60 hab/ha.

SOLO UN (1) SERVICIO ESENCIAL (Agua Corriente o Desagüe Cloacal)

- DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS: 12 mts de Frente Y 300 m2

de Superficie.-

- FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.): 0.6

- FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.): 1.2

- DENSIDAD POBLACIONAL NETA: 100 hab/ha.

DOS SERVICIOS ESENCIALES (Agua Corriente y Desagüe Cloacal)

- DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS: 12 mts de Frente Y 300 m2

de Superficie.-

- FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.): 0.6
- FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.): 1.2
- DENSIDAD POBLACIONAL NETA: 300 hab/ha.

TITULO 2: AREA COMPLEMENTARIA

ARTICULO N°16: Desaféctense del AREA RURAL del partido de Monte los predios cuya nomenclatura catastral se detalla a continuación:

Circunscripción I, Sección C, la totalidad de las Fracciones I, III.-

Circunscripción VI, Sección W, la totalidad de las Fracciones 18, 19, 20 y 21.

Circunscripción VI, Sección W, la totalidad de las Quintas 30 y 37.

Circunscripción VI, Sección W, Manzanas 100, 101, 110, 111, 120, 121, 130, 131 y 132.

Circunscripción VI, Parcelas 113, 115 c, 116, 119, 124 y 131.

Circunscripción VI, la totalidad de las Quintas 73 y 74.

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

ARTICULO N°17: Créase el ÁREA COMPLEMENTARIA del partido en el sector que rodea a la Laguna de Monte, quedando conformada por las Fracciones, Chacras, Quintas, Manzanas y Parcelas enunciadas y desafectadas del área RURAL en el párrafo anterior.

El área Complementaria se clasificará en dos zonas diferenciadas según su localización, carácter y regulación: una zona lineal o BORDE COSTERO – BC, con banda

de servicios frentista a la ribera sur de la Laguna y una zona RESIDENCIAL

EXTRAURBANA 5 – REU/5, como fuelle entre el borde costero y las zonas

pertenecientes al área rural.-

2.1 BORDE COSTERO - BC

ARTICULO N°18: Aféctese como BORDE COSTERO - BC a los predios

ubicados en el área Complementaria.-

Son corredores caracterizados por la predominancia de la actividad comercial, gastronómica y hotelera. Admite la localización de usos residenciales y de servicios compatibles con la actividad turística de la zona.

Su localización se corresponde con las parcelas frentistas a la laguna y las que surjan a futuro de mensuras, que estén comprendidas hasta una distancia de 200 metros medidos desde la Línea Municipal (L.M.) de las parcelas.-

ARTICULO N°19: Usos predominantes del BORDE COSTERO - BC:

RESIDENCIAL: destinada a la construcción de viviendas de uso temporario o permanente.-

HOTELERIA: Unidades habitacionales que ofrecen alojamiento por períodos no menores a una pernoctación, tales como Hotel, Hostería, Apart-Hotel, Cabañas.

COMERCIAL BASICO: Establecimientos dedicados a la comercialización minorista de productos varios con o sin espacios destinados a la exposición, acordes al perfil turístico de la zona.

Al solo efecto enunciativo y posible de ser interpretada se incluyen dentro del comercio

básico, a los locales donde funcionen venta de alimentos, autoservicios, kioscos, regionales, artículos de pesca y/o camping.-

GASTRONOMIA: Locales donde se sirven o expenden comidas, para ser consumidas dentro del mismo, quedan incluidos, Restaurantes, Casa de Lunch, Confitería de Estar, Parrilla, Pizzería, Salón de Té.

No se admitirán establecimientos que incluyan productos explosivos, contaminantes,

químicos peligrosos, o con riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias.-

ARTICULO N°20: Para la afectación de la Zona de BORDE COSTERO – BC, establecida en el ARTICULO N° 4, de la presente, se establecen los siguientes indicadores según usos permitidos:

RESIDENCIAL:

- DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS: 18 mts de Frente Y 1000 mts de Superficie.-
- DENSIDAD POBLACIONAL NETA MAXIMA: 60 hab/ha.-(dos viviendas por parcela)
- FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.): 0.2
- FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.): 0.4
- RETIROS: 5 metros de Frente y Bilateral 15% del ancho del lote (mínimo 3 metros Bilaterales).-

ALTURA MAXIMA PERMITIDA: 8 metros

HOTELERIA, COMERCIAL, GASTRONOMICO:

- DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS: 36 mts de Frente Y 2000 mts de Superficie.-
- DENSIDAD POBLACIONAL NETA MAXIMA: 300 hab/ha.-
- FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.): 0.4
- FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.): 0.8
- RETIROS: 5 metros de Frente y Bilateral 15% del ancho del lote (mínimo 3 metros Bilaterales).-

ALTURA MAXIMA PERMITIDA: 12 metros

2.2 ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA – REU/5

ARTICULO N° 21: Créase en el área Complementaria del Partido de Monte, la Zona RESIDENCIAL EXTRAURBANA – REU/5, conformada por los predios designados

catastralmente como:

Circunscripción I, Sección C, la totalidad de las Fracciones I, III.-

Circunscripción VI, sección W, la totalidad de las Fracciones 18, 19, 20 y 21.-

Circunscripción VI, sección W, la totalidad de las Quintas 30 y 37.-

Circunscripción VI, sección W, Manzanas 100, 101, 110, 111, 120, 121, 130,
131 y 132.-

Circunscripción VI, Parcelas 113, 115 c, 116, 119, 124 y 126 a, 126aa, 126ab,
126c, 126d, 126f, 126g, 126h, 126m, 126n, 126r, 126s, 126t, 126w, 126x, 126y,
126z.-

Circunscripción VI, sección W, Quinta 73, Manzana 73F, Parcela 1

Circunscripción VI, sección W, Quinta 74, Manzana 74A, Parcela 1

Circunscripción VI, sección W, Quinta 74, Manzana 74B, Parcela 1

Circunscripción VI, sección Z, la totalidad de las Chacras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y
9.-

ARTICULO N°22: Para la Zona RESIDENCIAL EXTRAURBANA – REU/5, del
área Complementaria, se establecen los siguientes indicadores:

La aplicación de la densidad quedará sujeta a la provisión de los servicios esenciales
(Agua Corriente y Desagüe Cloacal), quedando establecida:

SIN NINGUN SERVICIO ESENCIAL (Agua Corriente y Desagüe Cloacal)

- DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS: 18 mts de Frente Y 1000 m2

de Superficie.-

- FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.): 0.3

- FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.): 0.4

- DENSIDAD POBLACIONAL NETA: 60 hab/ha.- (una viviendas por parcela)

SOLO UN (1) SERVICIO ESENCIAL (Agua Corriente o Desagüe Cloacal)

- DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS: 18 mts de Frente Y 1000 m2

de Superficie.-

- FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.): 0.3

- FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.): 0.4

- DENSIDAD POBLACIONAL NETA MAXIMA: 80 hab/ha.- (dos viviendas por parcela)

AMBOS SERVICIOS ESENCIALES (Agua Corriente y Desagüe Cloacal)

- DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS: 18 mts de Frente Y 1000 m2

de Superficie.-

- FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.): 0.3

- FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.): 0.4

- DENSIDAD POBLACIONAL NETA MAXIMA: 100 hab/ha.- (dos viviendas por parcela)

RETIROS: 5 metros de Frente y Bilateral 15% del ancho del lote (mínimo 3 metros

Bilaterales).-

ALTURA MAXIMA PERMITIDA: 8 metros

ARTICULO N°23: Las obras de apertura de nuevas calles, desagües

pluviales, alumbrado y toda obra de servicios necesaria para posibilitar nuevos

parcelamientos quedará a costo y cargo de los propietarios de los predios, en el marco de las normas provinciales vigentes.

Asimismo, la materialización de los usos permitidos en las distintas zonas del

área complementaria requerirá contar previamente con factibilidad de provisión de

servicios eléctricos, así como certificados de aptitud para realizar perforaciones y/o pozos negros (cuando no exista servicio de desagüe cloacal) de modo de garantizar la no contaminación de las napas y los recursos hídricos del sistema de arroyos y lagunas.-

TITULO 3: AREA RURAL

ARTICULO N°24: Desaféctese de la ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA

(R.E.U) e Incorpórese al ÁREA RURAL, los predios designados catastralmente como:

Circunscripción IV, sección D, Parcelas 49 R, 49 S, 126, 127 A, 128, 130, 131, 132, 133.-

Circunscripción IV, sección D, Fracciones 3, 4 y 5.-

Circunscripción V, sección M, Fracciones III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII.-

Circunscripción VI, sección W, Parcela 107b y 107d.-

Circunscripción VI, Parcela 127.-

Circunscripción VI, sección P, Fracción 1, 2, 3 y 4.-

ARTICULO N° 25: Créase en el área RURAL del Partido de Monte, la Zona

RESIDENCIAL EXTRAURBANA – REU/6, conformada por los predios designados catastralmente:

Circunscripción VI, sección W, la totalidad de las Fracciones 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15 y 22.-

Circunscripción VI, sección W, la totalidad de las Quintas 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 33, 34, 35, 43, 44, 45 y 53

ARTICULO N°26: Para la Zona RESIDENCIAL EXTRAURBANA – REU/6, del área RURAL, se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

- DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS: 25 mts de Frente Y 1200 m

2

de Superficie.-

- FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.): 0.2

- FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.): 0.4

- DENSIDAD POBLACIONAL NETA: 30 hab/ha-. (una vivienda por parcela)

- RETIROS: 5 metros de Frente y Bilateral 15% del ancho del lote (mínimo 3 metros Bilaterales).-

- ALTURA MAXIMA PERMITIDA: 8 metros

ARTICULO N°27: Según Ley 8912/77, artículo 53°, en las Áreas Rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva, y sus dimensiones mínimas serán determinadas en forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.-

ARTICULO N°28: Cuando se generen unidades funcionales por el régimen de Propiedad Horizontal, cada una de ellas deberá cumplir con las exigencias de habitabilidad de los locales y las dimensiones mínimas de patios.

Los factores de ocupación (FOS y FOT) se computan tomando en cuenta la superficie total de la parcela como unidad indivisa.

Se podrán generar unidades funcionales bajo el régimen de propiedad horizontal cuando cumplan debidamente con los indicadores urbanísticos designados para cada zona y se encuentren en el marco de las normas municipales y provinciales vigentes en la materia.

ARTICULO N°29: En cualquiera de las áreas, todo nuevo parcelamiento o subdivisión del suelo deberá resolver funcionalmente su integración al entorno, respetando la continuidad y vinculación circulatoria entre las calles existentes. Asimismo se efectivizaran las cesiones correspondientes a espacios verdes públicos y reservas para equipamiento comunitarios en la ubicación que la Oficina Técnica

municipal de Planeamiento lo indique antes del visado municipal de subdivisión del suelo, según resulte conveniente para la configuración del sector y mejor aprovechamiento de los mismos por parte de la comunidad. Todo ello en cumplimiento de lo dispuesto por las normas provinciales vigentes en dichas materias.

ARTICULO N°30: Déjese SIN EFECTO cualquier Ordenanza anterior que se oponga a lo establecido en la presente.-

ARTICULO N°31: De forma



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

Por Nuestros Héroes

Las Malvinas Son Argentinas!

ALTURA MAXIMA PERMITIDA: 8 metros”


HOTELERIA, COMERCIAL, GASTRONOMICO:

- *DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS: 30 mts de Frente Y 2500 mts de Superficie.-*
- *DENSIDAD POBLACIONAL NETA MAXIMA: 300 hab/ha.-*
- *FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.): 0.4*
- *FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.): 0.8*
- *RETIROS: 5 metros de Frente y Bilateral 15% del ancho del lote (mínimo 3 metros Bilaterales).-*

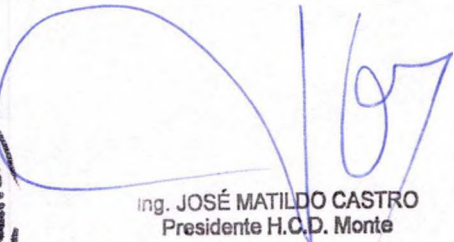
ALTURA MAXIMA PERMITIDA: 12 metros

Artículo 2º: Comuníquese, Regístrese, Publíquese y Archívese.

Dado en sala de sesiones a los 19 días del mes de septiembre de 2019.-


ROBERTO HORACIO BAMBA
Secretario H.C.D. Monte




ing. JOSÉ MATILDO CASTRO
Presidente H.C.D. Monte