



INTENDENCIA MUNICIPAL DE QUILMES

QUILMES, 21 de Diciembre DE 2012

VISTO,

La propuesta presentada por expediente 4091-4906 T 2008, y sus alcances 1 al 19, para los predios ubicados en el partido de Quilmes cuya nomenclaturas catastrales son las siguientes, Circ II, Secc.G, Fracc. I, Parc. 1d, 1e, 1f, 1ff, 1g, ; y parcialmente, las siguientes parcelas Circ II, Secc.G, Fracc. I, Parc. 1hh, Sec. E, Fracc I, Parc 3b; Secc B, Fracc I, Parc ,1d , 1e, 5a y 6b, según lo actuado en el expediente n^a 4191-23243-d-2008

CONSIDERANDO

Que el propietario del predio, ha formulado una propuesta de urbanización, encuadrando la misma en un proyecto integral de mantenimiento y conservación de gran superficie de la selva marginal del Río de la Plata a lo largo de toda lo extensión del frente ribereño al Río de la Plata, así como también un programa de recuperación de las cavas existentes en el lugar.

Que dicho proyecto se ha realizado ajustado a una importante tarea de estudios multidisciplinarios urbanos y ambientales, los cuales permitieron determinar con gran precisión técnica los objetivos generales del emprendimiento y los particulares criterios del programa y sus espacios complementarios.

Que de ellos surge que el proyecto resulta también y más allá de su propia localización, un aporte trascendente para la contribución al desarrollo y mejoramiento de las adyacencias del mismo, en función de la construcción de una nueva y moderna zona urbana, hasta hoy no considerada habitable en el mapa de las futuras estrategias de ordenamiento territorial, provocando ello:

- La posibilidad de incluir el sector proyectado, dentro de un plan de ordenamiento urbano integral de la zona y sus sectores de cercanía: ribera del Río de la Plata, áreas ribereñas y barrios vecinos, y corredor de autopista.

- La ponderación para la elaboración de la propuesta, de aspectos de conservación y énfasis de la estructura urbana fluvial de Buenos Aires, tanto en sus aspectos funcionales como paisajísticos, incorporando al mismo un específico y ejemplar Plan de Manejo Urbano Ambiental del espacio público.

- La revitalización social del lugar, a través del mejoramiento y ampliación de la calidad residencial y sus servicios generales, equipamientos y áreas recreativas, vinculadas tanto al nuevo proyecto como a todo el Municipio.

- El aporte de un nuevo lugar metropolitano, con servicios corporativos y actividades culturales, recreativas y turísticas destinado a todas las gamas sociales.

Que en consecuencia y como síntesis de lo expuesto precedentemente, la presente Ordenanza tiene por objeto la regulación urbana ambiental del área denominada Nuevos Centros Urbanos (N.C.U 1). Zona de Gestión Especial denominada. "NUEVA COSTA DEL PLATA" la cual tiene a su vez los siguientes objetivos básicos:

- Un proyecto integral para toda el área entre el Río y la Autopista
- La recuperación de la relación de los habitantes con el Río de la Plata.
- Proteger el área de la Selva Marginal.
- Proponer el saneamiento de las cavas y cursos de agua.
- Proteger la flora y fauna existente.
- Recuperar las áreas degradadas, o las que se encuentran vacantes.
- Resolver la accesibilidad al área.
- Proveer de espacios públicos de calidad ambiental.
- Proveer al sector de equipamiento de carácter metropolitano.
- Dotar de un programa de manejo y monitoreo ambiental al área.

Que Avalan y fundamentan esta propuesta los siguientes antecedentes normativos:

La Constitución Nacional, en sus artículos 41 y 124 tutela en forma expresa el derecho al ambiente sano.

En el mismo sentido se expide la Constitución de la Provincia de Buenos Aires en su artículo 28

Que en un todo conforme con lo expuesto precedentemente el Estado Nacional ha ejercido sus atribuciones de generar un marco para la legislación local con la sanción de las leyes números 25675 (Ley General del Ambiente), 25.688 (Régimen de Gestión Ambiental del Agua) y 25612 (Ley de Gestión de Residuos)

Por su parte, el Estado de Buenos Aires, en ejercicio de las atribuciones que le son propias, ha sancionado las siguientes normas: la Ley 5.965 de protección a la fuentes de provisión y a los cursos y cuerpos receptores de agua y a la atmósfera, modificada por Ley 10.408, y reglamentada por el Decreto 2.009/60 modificado por Decreto 3.970/90; la ley 10.907 sobre declaración, creación y reconocimiento de Reservas y parques naturales, modificada por ley 12.353 y reglamentada por el Decreto 218/94; la Ley 11.347 que regula el tratamiento, manipuleo, transporte y disposición final de residuos patogénicos, modificada por la Ley 12.019 y sus Decretos Reglamentarios 450/94 y 403/97, la ley 11.469 de Creación del Instituto Provincial del Medio Ambiente, sus leyes modificatorias 11.693 y 11.737 y su Decreto Reglamentario 2.589/94 y su regionalización según Decreto 283/95, la Ley 11.544, que declara reserva natural provincial "Selvas del Río de la Plata" a un sector Costero en los partidos de Ensenada y Berazategui; la Ley sobre residuos especiales, y sus decretos reglamentarios 4.732/96 y 806/97, la ley 11.723 sobre protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general y su decreto reglamentario 4.732/96, la Ley 11.964 sobre demarcación en el terreno, cartografía y preparación de mapas de zonas de riesgo, áreas protectoras fauna y flora silvestres y control inundaciones; y el Decreto Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo.

Es de destacar que el Decreto 289/95 ubica al municipio de Quilmes en la Región (Conurbano Sur) a los efectos de la aplicación de la Ley Provincial 11.469.

Que a su vez, sancionada la presente Ordenanza y en virtud que la misma ha determinado los indicadores urbanísticos, los usos predominantes y los complementarios de cada parcela, se dará por cumplido, con todo lo requerido por la Ordenanza N° 10766/07, tanto para área denominada Nuevos Centros Urbanos (N.C.U 1), zona de Gestión Especial denominada. "NUEVA COSTA DEL PLATA" como así también para cada una de las parcelas propuestas, según el Master Plan presentado y sus subdivisiones futuras.

Y como marco trascendente y de rigurosa aplicación, la ordenanza 8889 del año 2000, de Evaluación del Impacto Ambiental, que nos permitimos recordar textualmente el artículo 1ª:

- a) Coadyuvar a establecer el derecho de las personas a gozar de un ambiente sano, preservarlo y defenderlo en provecho de las generaciones presentes y futuras.
- b) Preservar el patrimonio natural, cultural, urbanístico, arquitectónico y de calidad visual y sonora.
- c) Proteger la fauna y flora urbanas no perjudiciales.
- d) Incorporar tecnologías constructivas alternativas, que racionalicen el uso de materiales y energía, propiciando la optimización de los recursos, el comportamiento bioclimático de la edificación y mejoramiento del entorno ecológico.

- e) Lograr un desarrollo sostenible y equitativo de la Ciudad.
- f) Mejorar y preservar la calidad del aire, suelo y agua.
- g) Lograr toda otra actividad que se considere necesaria para el logro de los objetivos ambientales de este municipio.

Que el Decreto Ley 8912, al exponer los objetivos fundamentales del Ordenamiento Territorial, destaca: la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, la proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos de las ya producidas, la creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente, la preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos, la implantación de los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos, a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad, posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio de asegurar que tanto a nivel de la formulación propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades, y, finalmente, propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales.

El predio objeto de la presente se encuentra alcanzado por las previsiones de las Ordenanzas 4545/79, 4930/82, 10.337/06, y 10568/06

Que a su vez la propuesta de desarrollo del área combina su protección ambiental, con la recuperación efectiva de las cavas, allí emplazadas, integrándolas, en forma armónica, en un proyecto urbano integral y sustentable.

Que buena prueba de ello son los resultados de los estudios ambientales realizados, que acompañan la tramitación administrativa del proyecto. Estos son:

1. ESTUDIOS DE LA CUENCA EXTERNA (Topografía, Hidrología, Diseños hidráulicos, etc); ESTUDIOS DEL MEDIO SOCIO ECONOMICO (Recomendaciones para la viabilidad del proyecto); ESTUDIOS DE IMPACTO Y PLAN DE MANEJO AMBIENTAL; ESTUDIOS GEOLOGICOS Y GEOMORFOLOGICOS DEL SUELO; CARACTERIZACION DE LA DINAMICA DEL SISTEMA SUPERFICIAL; ESTUDIO DE CARACTERISTICAS HIDROGEOLOGICAS (Balance hídrico climático - gabinete. Trabajos de campo - perforaciones 15 m. Análisis e interpretación - mapas); ESTUDIO DE LAS CONDICIONES MORFOLOGICAS Y DINAMICAS DEL SECTOR COSTERO (Caracterización climática y morfodinámica. Caracterización morfológica y sedimentológica costera. Análisis litológico-

- sedimentológico en fondo. Modelo numérico MIKE 3 - MIKE 21 - Análisis de vulnerabilidad); ESTUDIO DE LA CALIDAD DE RECURSOS AIRE-AGUA-SUELO; ESTUDIO DEL MEDIO BIOTICO (Muestreo de vegetación y fauna. Elaboración de mapas e inventario de especies. Muestreo bacteriológico); GIS Y PROCESAMIENTO DE IMÁGENES. Realizados por la UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA NACIONAL DE AVELLANEDA
2. ESTUDIOS HIDRAULICOS E HIDROLÓGICOS (Defensas costeras - parámetros de diseño Defensas costeras - diseño y cálculo estructuras, Defensas costeras - método constructivo, Cuenca interna - parámetros. Cuenca interna - diseño y cálculo estructuras. Cuenca interna - método constructivo) Realizados por la UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA
 3. Estudio sobre ESTRUCTURA VIAL Y ACCESOS (Evaluación de Demanda General del Proyecto Definición Layout red vial interna Definición Layout accesos Ejecución de modelos de simulación de tránsito
 4. Estudio sobre PROYECTO COSTERO Y AMBIENTAL
 5. Estudios sobre capacidades y consumos de las redes de servicio de infraestructuras (Agua potable, Desagües cloacales, Servicio eléctrico, Gas Domiciliario)
 6. Estudios sobre esquemas de distribución de las redes de infraestructuras de servicios (Agua potable, Desagües cloacales, Servicio eléctrico, Gas Domiciliario)
 7. Estudios sobre prefactibilidad de servicios (Eléctrico, EDESUR, Gas domiciliario, METROGAS Agua potable y cloacas, AYSA)

Que por otra parte la propuesta urbanística presentada por el propietario del predio descripta en el visto , denominada Nueva Costa del Plata, esta ubicada dentro de la zona donde El Plan Estratégico Quilmes (PEQ) tiene planteado el Crecimiento Habitacional futuro para el desarrollo de los Nuevos Centros Urbanos (N.C.U).

Cabe agregar que se deberá también tener en cuenta en el tratamiento del Espacio Público costero, con vistas directas al Río de la Plata, la definición de dicho proyecto estará a cargo del Poder Ejecutivo Municipal de Quilmes.

Que por tal razón y de acuerdo a los Lineamientos del Plan Estratégico se establece que para este sector en particular, previo a la determinación de su zonificación se deberá certificar que el lugar no fue utilizado como relleno sanitario y contar con la factibilidad de provisión de la infraestructura de servicios correspondiente otorgada por las empresas prestadoras de los mismos, antes de comenzar con dicha urbanización, como así también la aprobación del estudio de Impacto Urbano Ambiental por la Secretaria de Medio Ambiente, y el Hidráulico a través de la Dirección Provincial de saneamiento y Obras Hidráulicas.

Que a su vez esta nueva zonificación denominada NCU1 esta contemplando el Interés Ambiental de la zona considerando que el planteo urbanístico que se pretende es superior a la urbanización existente en todo

el partido, teniendo en cuenta la articulación entre los espacios públicos y los privados como así también en su tejido donde la relación entre áreas edificables y libres es mucho mayor y teniendo en cuenta que este proyecto urbanístico cede para el espacio público y equipamiento comunitario, más del 60% de la superficie total, libre de la traza vial se consideraran los indicadores urbanísticos determinados en el título II de la presente.

En síntesis, el Proyecto que elevamos a su consideración, sienta las bases para la recuperación social de un área hoy desvinculada de la trama urbana del Partido de Quilmes, debiéndose instaurar un mecanismo de gestión concertada inédito hasta el presente pese a su larga previsión normativa.

La transformación de esos dos estados latentes, el de la tierra y el de las normas, en realidad efectiva es la finalidad última de este proyecto que solicitamos se transforme en Ordenanza.

POR ELLO EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, SANCIONA

ORDENANZA N°

Artículo 1°: **DESAFÉCTASE** de sus actuales Distritos de Zonificación y de toda otra norma de uso del suelo, a los inmuebles ubicados en el Partido de Quilmes, cuya nomenclatura catastral son: Circ II, Secc.G, Fracc. I, Parc. 1d, 1e, 1f, 1ff, 1g, ; y parcialmente, las siguientes parcelas Circ II, Secc.G, Fracc. I, Parc. 1hh, Sec. E, Fracc I, Parc 3b; Secc B, Fracc I, Parc ,1d , 1e, 5a y 6b, según lo actuado en el expediente n° 4191-23243-d-2008, exceptuándose los Distritos 204; 205; 206; que se encuentran definidos en el Anexo II, según obra en foja 26 del alcance 19 del expediente 4091-4906-T-2008.

Artículo 2°.- **APRUÉBASE** la Norma Reguladora Básica Urbana Ambiental de la Zona de Gestión Especial "NUEVA COSTA DEL PLATA" que, como Anexo, forma parte de la presente ordenanza.-

Artículo 3°.- **COMUNÍQUESE** a quien corresponda, dese al Registro General y archívese.-

ANEXO

TITULO I: NORMAS GENERALES.

Capítulo I: Conceptos, objetivos y aprobación del Plan Maestro.

Artículo 1: Objetivos - La Norma Reguladora Básica Urbana Ambiental de la Zona de Gestión Especial "NUEVA COSTA DEL PLATA" tiene los siguientes objetivos:

a) Proteger la Selva Marginal del Río de la Plata

- b) Sanear y recuperar las cavas
- c) Localizar población y actividades en un entorno ambientalmente sustentable

Artículo 2: Delimitación de la Zona de Gestión Urbano ambiental - Se declara Zona General de Gestión Especial "NUEVA COSTA DEL PLATA" al espacio urbano ambiental delimitado en el Plano que obra como Anexo.-

Artículo 3: Aprobación Plan Maestro - Se aprueba como Plan Maestro Urbano Ambiental de la zona delimitada por el artículo anterior el que obra como Anexo II.-

Capítulo II: Documentación Técnica y Directrices del Plan Maestro

Artículo 4: Documentación Técnica. Anexos - Se aprueba como documentación técnica complementaria del Plan Maestro la contenida en los siguientes anexos:

Anexo I: Plano de Cesiones (áreas libres para equipamiento y espacios verdes, de uso públicos) según foja 25, del alcance 19, del expediente 4091-4906-T-2008

Anexo II: Plano de Zonificación (Delimitación de Distritos, Zonas y Usos), según foja 26 del alcance 19, del expediente 4091-4906-T-2008

Anexo III: Plan Maestro según foja 27 del alcance 19, del expediente 4091-4906-T-2008

Artículo 5: Carácter de las Directrices del Plan Maestro. Las directrices del Plan Maestro que se establecen por la presente norma tienen carácter taxativo, no pudiendo ser modificadas sino mediante los procedimientos previamente establecidos.-

TÍTULO II: INDICADORES URBANISTICOS

Artículo 6: Uso del Suelo: Predominante: Residencial Multifamiliar.
Complementario: Comercial, Administrativo, Hotelería
y
Equipamiento Sanitario, Educativo, Comercio
Minorista y
otros usos compatibles y afines con los mencionados.

Artículo 7: Subdivisión del suelo. El amanzanamiento de las fracciones a urbanizar no deberá tener más de 200 m entre tramas de calles o espacios urbanos a ceder, las parcelas tendrán una superficie mínima de 1300 m² debiendo ser el promedio de todas las parcelas superior a 3000 m² y un ancho

mínimo entre ejes divisorios en al menos uno de los lados deberá ser de 40 m. Las calles vehiculares primarias, que interconectan los distintos desarrollos urbanísticos, con los accesos a escala regional deberán tener como mínimo un ancho de 21 m y cedidas al uso público. Las calles secundarias tendrán un ancho mínimo de 17 m y cedidas al uso público, debiéndose, completar, con una franja de terreno delimitado entre la línea Municipal y una línea particularizada con un ancho de 9 m y 3 m respectivamente, con restricciones a la construcción y cedida al uso público no al dominio. Estos anchos complementarios podrán ser considerados como parte de los retiros obligatorios.

Artículo 8: Ocupación del Suelo. F.O.S. máximo Residencial y otros usos 0,30 pudiendo extenderse hasta el 0,60 siempre que el porcentaje de espacio a ceder para uso público y equipamiento comunitario sea mayor al 60% de la superficie total libre de la traza vial.

F.O.T. máximo Residencial: 2,5

F.O.T. máximo Complementario: 3

Densidad: 1000h/ha para área Residencial y 2000 h/ha para Complementario. Siendo aceptados los parámetros urbanísticos definidos en el Plan Director y los premios del 70% tanto para el FOT y Densidad, según lo establecido en la ley 8912.

Si bien el proyecto urbano según el Plan Director, propone dejar más del 60% como área de suelo absorbente se deberá tener en cuenta que únicamente se podrá modificar las condiciones de suelo absorbente, en las trazas correspondientes a las arterias de circulación vehicular, áreas y circulaciones peatonales, accesos a los correspondientes edificios, las áreas de usos y expansiones en planta baja y subsuelos, quedando el resto del terreno libre, con su características naturales de suelo absorbente, previendo su libre escurrimiento.

Artículo 9: Retiros. Para edificios en torres 6.00mts en todo el perímetro del terreno, 4.00m para edificios de altura hasta 12.00 m, exceptuándose los lineamientos urbanísticos establecidos en el Plan Director de la Desarrolladora.

Artículo 10: Estacionamiento. Se exigirá para el área Residencial un módulo mínimo de 2,50m x 5,00 m por unidad de vivienda, más las circulaciones correspondientes, para unidades mayores a 50 m² de superficie propia y un módulo cada dos unidades de vivienda menores a 50 m² de superficie propia. Para áreas Complementarias según lo estipulado en la Ordenanza 4545/79 y sus modificatorias

Artículo 11: Altura Máxima: Serán las previstas en el Plan maestro y según las restricciones establecidas por la Fuerza Aérea, si las hubiere para la zona de intervención.

TÍTULO III: CESIONES URBANÍSTICAS.

Artículo 12: Obligatoriedad de Cesión. Según lo establecido por la Ley 8912 y lo graficado en el Plano de Cesiones Anexo I

Artículo 13: Exclusiones - Quedan excluidos de la obligación de cesión, del artículo anterior las parcelas destinadas a Parques ambientales o paseos públicos, según lo graficado en el Plano de Cesiones Anexo I

Artículo 14: Plazo y forma de cesión, según Ley 8912 y los acuerdos establecidos entre el privado y los organismo municipales correspondientes, en un todo conforme con la evolución del saneamiento de las cavas, la preservación de la selva marginal y de la conformación del espacio público y vialidades.

Artículo 15: Autorización – La autorización total o parcial para el inicio del desarrollo será conferida una vez aceptado el programa de cesiones, y todos los permisos que por ley corresponda, en concordancia con lo graficado en el Anexo I, por parte del Departamento Ejecutivo Municipal. Que a su vez, visto el tratamiento particularizado que ha tenido el proyecto urbano y toda vez que el mismo se ha adecuando en un todo, a lo establecido por la presente Ordenanza, sobre indicadores urbanísticos, usos predominantes y los complementarios de cada parcela, se dará por cumplido, con todo lo requerido por la Ordenanza N° 10766/07, tanto para el área denominada NCU1/ZGE (Nuevos Centros Urbanos 1, Zona de Gestión Especial “NUEVA COSTA DEL PLATA”) como así también para cada una de las parcelas propuestas, según el Plan Director presentado y sus subdivisiones futuras.

Artículo 16: Fraccionamiento – según las previsiones de la Ley 8912, lo graficado en los Planos: Cesiones (Anexo I), de Zonificación (Anexo II) y las directrices establecidas en Plan Maestro (Anexo III).

Artículo 17: Valores del Factor de Ocupación Total (FOT) – los valores de FOT establecido en esta norma incluyen los incrementos o premios establecidos por el Decreto Ley 8912/77, por lo tanto no se podrán aplicar los mismos en esta **Zona de Gestión Especial (ZGE)**, toda vez que los mismos ya hubieran sido aplicados.

TITULO III: NORMAS ESPECÍFICAS

Capítulo I: DELIMITACIONES TERRITORIALES DEL PLAN MAESTRO.

Artículo 18: Distrito - Distrito es el área geográfica en que el Plan Maestro divide a la Zona General de Gestión Especial “NUEVA COSTA DEL PLATA”, asignándole directrices urbano ambientales particulares.-

Artículo 19: Zona - Zona es el área geográfica a la que la presente Ordenanza asigna normas urbanísticas de uso y cuya ocupación del suelo, sea específica y homogénea en toda su extensión.-

Artículo 20: Delimitación específica de Distritos y Zonas - Se aprueban como Distritos y Zonas las identificadas en el plano de Zonificación Anexo II, y sus características, usos e indicadores urbanísticos establecidos en la presente ordenanza.-

Artículo 21: Determinación de nuevos Distritos y zonas urbanizadas y reservas - Los espacios urbanos que, en lo sucesivo, se incorporen a la Zona General de Gestión Especial "NUEVA COSTA DEL PLATA", deben adoptar las directrices urbano ambientales y reglas de ocupación y uso del suelo vigentes para el Distrito o Zona a la cual se integran.-

Capítulo II: DISTRITO 201- DISTRITO CENTRO ADMINISTRATIVO, COMERCIAL, EDUCATIVO Y SANITARIO DE QUILMES

Artículo 22: Distrito 201 - El sector identificado en el Plan Maestro de Zonificación como Distrito 201 se denomina **DISTRITO CENTRO ADMINISTRATIVO, COMERCIAL, EDUCATIVO Y SANITARIO DE QUILMES** y resulta delimitado en el Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto, presentado en el Anexo II.-

Artículo 23: Directrices urbanísticas - El Distrito 201 queda destinado a la localización de COMERCIO, HOTELERÍA, EMPRESAS, CENTROS DE SALUD Y EDUCATIVOS

Carácter:

Distrito esta destinado a la localización de un área para el Comercio y la Empresa, con centros de exposiciones y eventos, centro administrativo privado y actividades empresariales, centro de salud y educativo, áreas de esparcimiento, recreativas y culturales, como así también la localización de usos complementarios y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito

Usos Predominantes

Hotelero y empresarial
Centro Comercial
Centro de Salud y educativo
Oficinas administrativo privado
Bancos, seguros y financieras
Centro de exposiciones y eventos
Galerías de artes
Cines y Teatros

Usos complementarios

Gastronomía, comercio diario, estacionamientos públicos y privados.
Espacecimiento en espacios verdes públicos a escala del sector.
Usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Artículo 24: Zonificación - El Distrito 201 se divide en DOS Zonas, conforme el Anexo II, según la localización y uso predominante:

Zona A:

Zona empresarial, comercial, hotelera, administrativa, exposiciones y eventos

Zona B:

Zona comercial, hotelera, exposiciones y eventos.

Artículo 25: DISTRITO 201 ZONA A

Carácter:

La zona esta destinada a la localización de un área destinada al comercio y la empresa, con centros de exposiciones y eventos, centro administrativo privado y actividades empresariales, centro de salud y educativo, áreas de esparcimiento, y hotelería, como así también la localización de usos complementarios y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos predominantes:

Centro Comercial

Centro de Salud y educativo

Centro de exposiciones y eventos

Oficinas administrativas

Hotelería

Comercio

Gimnasio y spa

Cines y teatros

Usos complementarios:

Gastronomía, estacionamiento público y privado.

Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector

Usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS : 0,40

Edificabilidad:

FOT: 5

Altura máxima referencial: 125 m

Artículo 26: DISTRITO 201 ZONA B

Carácter:

La zona esta destinada la localización de un área para el Comercio y la Empresa, con centro comercial, centro administrativo privado y actividades empresariales, centro de salud y educativo, áreas de esparcimiento, cines, y hotelería, como así también la localización de usos complementarios y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos predominantes:

Centro comercial a escala regional
Centro de Salud y educativo
Oficinas administrativas
Hotelería
Cines teatros, Galerías de arte

Usos complementarios:

Gastronomía, estacionamiento público y privado.
Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector
Usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:**Ocupación:**

FOS:
FOS: 0,40

Edificabilidad:

FOT: 4
Altura máxima referencial: 125 m

Capítulo III: DISTRITO 202 - DISTRITO RESIDENCIAL PARQUE DE AGUA QUILMES

Artículo 27: Distrito 202 - El sector identificado en el Plan Maestro como Distrito 202 se denomina **DISTRITO RESIDENCIAL PARQUE DE AGUA QUILMES** y resulta delimitado en el Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II.-

Artículo 28: Directrices urbanísticas - El Distrito 202 queda destinado a la localización de RESIDENCIA, COMERCIO, HOTELERÍA Y EMPRESAS actividades complementarias y usos educativos, culturales, recreativos y eventos en forma localizada

Carácter:

Distrito esta destinado a la localización uso residencial, comercial, hotelero y oficinas. El área prevé la localización de usos educativos, culturales, recreativos y eventos en forma localizada, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito.

Usos Predominantes

Residencia multifamiliar
Comercial
Oficinas Administrativas privadas
Eventos y recreativos
Educación
Hotelería

Usos complementarios

Gastronomía, estacionamiento público y privado.
Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector
Usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Según plano de referencia de cada zona.

Artículo 29: Zonificación - El Distrito 202 se divide en DIEZ Zonas, conforme el Anexo II, según la localización y uso predominante:

Zona A:

Zona de equipamiento recreativo, educativo, cultural y comercial.

Zona B:

Zona residencial y comercial.

Zona C:

Zona residencial y comercial.

Zona D:

Zona residencial y comercial.

Zona E:

Zona residencial y comercial.

Zona F:

Zona residencial y comercial.

Zona G:

Zona de equipamiento, educación y otros usos.

Zona H:

Zona residencial y comercial.

Zona I:

Zona hotelera, comercial y empresarial.

Artículo 30: DISTRITO 202 ZONA A

Carácter:

La zona esta destinada a la localización de equipamiento particularizado para actividades de eventos, culturales, sociales, conferencias y convenciones, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos predominantes:

Equipamiento Cultural:

Auditorium y salas de conferencias,

Sala de exposiciones, permanentes o transitorias

Museos y galerías de arte, etc.

Salones de Conferencias

Equipamiento educativo

Biblioteca

Usos complementarios:

Gastronomía, estacionamiento público y privado.

Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector

Usos complementarios a los principales.

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS: 0,60

Edificabilidad:

FOT : 4

Altura máxima referencial: 24 m

Artículo 31 DISTRITO 202 ZONA B

Carácter:

La zona esta destinada a la localización de uso residencial y comercial en planta baja, como así también para las actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar de densidad media

Comercial de frecuencia diaria

Estudios profesionales

Consultorios

Usos complementarios

Gastronomía, gimnasio, estacionamiento público y privado.

Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector

Usos complementarios a los principales.

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS: 0,40

Edificabilidad:

FOT: 2,5

Altura máxima referencial: 24 m

Artículo 32: DISTRITO 202 ZONA C

Carácter:

La zona esta destinada a la localización uso comercial en planta baja y residencial multifamiliar de densidad media, como así también para las actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar de densidad media

Comercial de frecuencia diaria

Estudios profesionales

Consultorios

Usos complementarios

Gastronomía, estacionamiento público y privado.

Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector

Usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS referencial: 0,60

Edificabilidad:

FOT referencial: 4,25

Altura máxima referencial: 66 m

Artículo 33: DISTRITO 202 ZONA D

Carácter:

La zona esta destinada a la localización uso comercial en planta baja y residencial multifamiliar de densidad media, como así también para las actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar de densidad media

Comercial de frecuencia diaria

Estudios profesionales

Consultorios

Usos complementarios

Gastronomía, estacionamiento público y privado.

Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector

Usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS : 0,50

Edificabilidad:

FOT : 4,25

Altura máxima referencial: 66 m

Artículo 34: DISTRITO 202 ZONA E

Carácter:

La zona esta destinada a la localización uso comercial en planta baja y residencial multifamiliar de densidad media, como así también para las actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar de densidad media

Comercial de frecuencia diaria

Estudios profesionales

Consultorios

Usos complementarios

Gastronomía, estacionamiento público y privado.

Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector

Usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS referencial: 0,60

Edificabilidad:

FOT referencial: 3

Altura máxima referencial: 24 m

Artículo 35: DISTRITO 202 ZONA F

Carácter:

La zona esta destinado a la localización de uso residencial, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar de densidad media

Estudio profesional

Consultorios

Usos complementarios

Gastronomía, estacionamiento público y privado.

Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector

Usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS : 0,4

Edificabilidad:

FOT referencial: 4,25

Altura máxima referencial: 51 m

Artículo 36: DISTRITO 202 ZONA G

Carácter:

La zona esta destinado a la localización de equipamiento urbano, educativo y de salud, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Equipamiento urbano educativo

Guardería infantil

Centros de salud

Usos complementarios

Gastronomía, estacionamiento público y privado.

Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector

Usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS referencial: 0,50

Edificabilidad:

FOT referencial: 3

Altura máxima referencial: 24 m

Artículo 37: DISTRITO 202 ZONA H

Carácter:

La zona esta destinada a la localización uso comercial en planta baja y residencial multifamiliar de densidad media, como así también para las actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar de densidad media

Comercial de frecuencia diaria

Estudios profesionales

Consultorios

Usos complementarios

Gastronomía, estacionamiento público y privado.

Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector

Usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS referencial: 0,60

Edificabilidad:

FOT referencial: 4,25

Altura máxima referencial: 51 m

Artículo 38: DISTRITO 202 ZONA I

Carácter:

La zona esta destinada a la localización de uso hotelero y comercial en planta baja, como así también para las actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Comercial

Oficinas

Hotelería

Usos complementarios

Gastronomía, gimnasio, estacionamiento público y privado.

Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector

Usos complementarios a los principales.

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS referencial: 0,50

Edificabilidad:

FOT referencial: 4,25

Altura máxima referencial: 66 m

Capítulo IV: DISTRITO 203 - DISTRITO RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO BAÑADOS DE QUILMES

Artículo 39: Distrito 203 - El sector identificado en el Plan Maestro como Distrito 203 se denomina **DISTRITO RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO BAÑADOS DE QUILMES** y resulta delimitado en el Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II.-

Artículo 40: Directrices urbanísticas - El Distrito 203 queda destinado a la localización de RESIDENCIAS, COMERCIO, EDUCACIÓN Y EMPRESAS

Carácter:

Distrito esta destinado a la localización uso residencial multifamiliar, comercial y Administrativo privado y equipamiento urbano.

El área prevé la localización de usos educativos, culturales y eventos, recreativos en forma localizada, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II-

Usos Predominantes

Residencia multifamiliar

Centro de salud

Comercial

Administrativo privado

Equipamiento urbano

Equipamientos educativos

Estudios profesionales, consultorios

Empresarial

Hotelería

Usos complementarios

Gastronomía, gimnasio, estacionamiento público y privado.

Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector

Usos complementarios a los principales.

Indicadores urbanísticos:

Según plano de referencia de cada zona.

Artículo 41: Zonificación - El Distrito 203 se divide en CATORCE Zonas, conforme el Anexo II, según la localización y uso predominante:

Zona A:

Zona de equipamiento recreativo, cultural y comercial.

Zona B:

Zona residencial y comercial.

Zona C:

Zona residencial y comercial.

Zona D:

Zona residencial y comercial.

Zona E:

Zona residencial y comercial.

Zona F:

Zona residencial y comercial.

Zona G:

Zona residencial.

Zona H:

Zona residencial y comercial.

Zona I:

Zona residencial y comercial

Zona J:

Zona residencial y comercial

Zona K

Zona oficinas administrativas, hotelería, y comercial

Zona L:

Zona residencial y comercial

Zona M:

Zona residencial, comercial, educativa, oficinas administrativas y hotelería

Zona N

Equipamiento Urbano Quilmes

Artículo 42: DISTRITO 203 ZONA A

Carácter:

La zona esta destinada a la localización de equipamiento particularizado para actividades de eventos, culturales, sociales, conferencias y convenciones, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos predominantes:

Equipamiento Cultural:

Auditórium y salas de conferencias,

Sala de exposiciones, permanentes o transitorias

Museos y galerías de arte, etc.

Salones de Conferencias

Biblioteca

Usos complementarios:

Gastronomía, estacionamiento público y privado.

Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector

Usos complementarios a los principales.

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS referencial: 0,60

Edificabilidad:

FOT referencial: 2,50

Altura máxima referencial: 24 m

Artículo 43: DISTRITO 203 ZONA B

Carácter:

La zona B distrito 203 está destinada a la localización de equipamiento urbano, comercial, hotelero y empresarial, residencial, recreativo y de esparcimiento.

Como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar de densidad media y alta

Centro comercial

Hotelería

Oficinas administración privada

Banco, seguros y finanzas

Área de eventos

Usos complementarios

Gastronomía, estacionamiento público y privado.

Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector

Usos complementarios a los principales.

Indicadores urbanísticos: Según proyecto especial localizados en zonas de usos específicos y datos de referencia de cada zona.

Ocupación:

FOS referencial: 0,50

Edificabilidad:

FOT referencial: 4,25

Altura máxima referencial: 96 m

Artículo 44: DISTRITO 203 ZONA C**Carácter:**

La zona esta destinada a la localización de uso residencial y comercial en planta baja, como así también para las actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar de densidad media

Comercial de frecuencia diaria

Estudios profesionales

Consultorios

Usos complementarios

Gastronomía, gimnasio, estacionamiento público y privado.

Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector

Usos complementarios a los principales.

Indicadores urbanísticos:**Ocupación:**

FOS referencial: 0,50

Edificabilidad:

FOT referencial: 2,50

Altura máxima referencial: 24m

Artículo 45: DISTRITO 203 ZONA D**Carácter:**

La zona esta destinada a la localización uso residencial multifamiliar de densidad media y comercial en planta baja, como así también para las actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar de densidad media

Comercial de frecuencia diaria

Estudios profesionales

Consultorios

Usos complementarios

Gastronomía como servicio del conjunto, estacionamiento público y privado.

Espacios verdes públicos a escala del sector y usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS referencial: 0,50

Edificabilidad:

FOT: según normas de tejido

FOT referencial: 4,25

Altura máxima referencial: 51 m

Artículo 46: DISTRITO 203 ZONA E

Carácter:

La zona esta destinada a la localización uso residencial multifamiliar de densidad media y comercial en planta baja, como así también para las actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar de densidad media

Comercial de frecuencia diaria

Estudios profesionales

Consultorios

Usos complementarios

Gastronomía como servicio del conjunto, estacionamiento público y privado.

Espacios verdes públicos a escala del sector y usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS referencial: 0,50

Edificabilidad:

FOT referencial: 4,25

Altura máxima referencial: 51 m

Artículo 47: DISTRITO 203 ZONA F

Carácter:

La zona esta destinada a la localización de uso residencial multifamiliar de densidad media y comercial en planta baja, bajo el esquema de basamento y torre, como así también para las actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar de densidad media

Comercial de frecuencia diaria

Estudios profesionales

Consultorios

Usos complementarios

Gastronomía como servicio del conjunto, estacionamiento público y privado.

Espacios verdes públicos a escala del sector y usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:**Ocupación:**

FOS referencial: 0,45

Edificabilidad:

FOT referencial: 4

Altura máxima referencial: 66 m

Artículo 48: DISTRITO 203 ZONA G**Carácter:**

La zona esta destinado a la localización de uso residencial multifamiliar de densidad media, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar de densidad media

Estudios profesionales

Consultorios

Usos complementarios

Gastronomía como servicio del conjunto, estacionamiento público y privado.

Espacios verdes públicos a escala del sector y usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:**Ocupación:**

FOS referencial: 0,50

Edificabilidad:

FOT referencial: 4,25

Altura máxima referencial: 51 m

Artículo 49: DISTRITO 203 ZONA H**Carácter:**

La zona esta destinada a la localización de uso residencial multifamiliar de densidad media y comercial en planta baja, bajo el esquema de basamento y torre, como así también para las actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar de densidad media

Comercial de frecuencia diaria

Estudios profesionales

Consultorios

Usos complementarios

Gastronomía como servicio del conjunto, estacionamiento público y privado.

Espacios verdes públicos a escala del sector y usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS referencial: 0,40

Edificabilidad:

FOT: según normas de tejido

FOT referencial: 4,20

Altura máxima referencial: 66 m

Artículo 50: DISTRITO 203 ZONA I

Carácter:

La zona esta destinada a la localización de uso residencial multifamiliar de densidad media y comercial en planta baja, bajo el esquema de basamento y torre, como así también para las actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar de densidad media

Comercial de frecuencia diaria

Estudios profesionales

Consultorios

Usos complementarios

Gastronomía como servicio del conjunto, estacionamiento público y privado.

Espacios verdes públicos a escala del sector y usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS: 0,55

Edificabilidad:

FOT: 4,25

Altura máxima referencial: 96 m

Artículo 51: DISTRITO 203 ZONA J

Carácter:

La zona esta destinada a la localización de uso residencial multifamiliar de densidad media y comercial en planta baja, bajo el esquema de basamento y torre, como así también para las actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar de densidad media

Comercial de frecuencia diaria

Estudios profesionales

Consultorios

Usos complementarios

Gastronomía como servicio del conjunto, estacionamiento público y privado.

Espacios verdes públicos a escala del sector y usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS : 0,60

Edificabilidad:

FOT referencial: 4

Altura máxima referencial: 36 m

Artículo 52: DISTRITO 203 ZONA K

Carácter:

La zona K distrito 203 está destinada a la localización de equipamiento urbano, comercial, oficina administrativa, hotelería y empresarial, recreativo y de esparcimiento. Como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Centro comercial

Hotelería

Oficinas administración privada

Banco, Seguros y finanzas

Área de eventos

Usos complementarios

Gastronomía, comercio diario, estacionamiento público y privado

Espacios verdes públicos a escala del sector y usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS referencial: 0,60

Edificabilidad:

FOT referencial: 5

Altura máxima referencial: 132 m

Artículo 53: DISTRITO 203 ZONA L

Carácter:

La zona esta destinada a la localización uso residencial multifamiliar de densidad media y comercial en planta baja, bajo el esquema de basamento y torre, como así también para las actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar de densidad media

Comercial de frecuencia diaria

Estudios profesionales

Consultorios

Usos complementarios

Gastronomía como servicio del conjunto, estacionamiento público y privado.

Espacios verdes públicos a escala del sector y usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS referencial: 0,60

Edificabilidad:

FOT referencial: 4,25

Altura máxima referencial: 51 m

Artículo 54: DISTRITO 203 ZONA M

Carácter:

La zona M distrito 203 está destinada a la localización de Residencia multifamiliar de densidad media y alta, equipamiento urbano, comercial, hotelero y empresarial, recreativo y de esparcimiento. Como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar

Centro comercial

Hotelería

Oficinas administración privada

Banco, Seguros y finanzas

Área de eventos

Usos complementarios

Gastronomía, comercio diario, estacionamiento público y privado

Espacios verdes públicos a escala del sector y usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS referencial: 0,50

Edificabilidad:

FOT referencial: 4,25

Altura máxima referencial: 96 m

Artículo 55: DISTRITO 203 ZONA N EQUIPAMIENTO URBANO QUILMES**Carácter:**

La zona esta destinado a la localización de equipamiento urbano educativo, administrativo municipal y de control comunal, de seguridad a escala del desarrollo urbano, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Administrativos públicos,

Oficinas de control y seguridad

Equipamientos para la salud

Centro o servicio médico u odontológico.

Clínicas, dispensario, Prestación de primeros auxilios.

Culto: templos y servicios afines

Equipamiento educativos públicos:

Guarderías, establecimientos preescolares, primarios, secundarios, especiales y superiores.

Usos complementarios

Gastronomía, comercio diario, estacionamientos públicos y privados.

Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector.

Usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:**Ocupación:**

FOS referencial: 0,30

Edificabilidad:

FOT referencial: 1

Altura máxima referencial: 24 m

Capítulo V: DISTRITO 204 - DISTRITO AMBIENTAL PARQUE DE AGUA Y BAÑADOS DE QUILMES

Artículo 56: El sector identificado en el Plan Maestro como Distrito 204 se denomina **DISTRITO AMBIENTAL PARQUE DE AGUA Y BAÑADOS DE QUILMES** y resulta delimitado en el Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II.-

Artículo 57: Directrices urbanísticas - El Distrito 204 queda destinado a la PRESERVACIÓN DEL PAISAJE NATURAL y a LA RECUPERACIÓN AMBIENTAL

Carácter:

Distrito esta destinado a la preservación del paisaje natural y a la recuperación ambiental de las cavas transformándola en un espacio ordenador de las condiciones urbanas a partir de sus singulares características ambientales.

El área prevé sobre el parque de agua y en sus bordes de usos públicos, el desarrollo de actividades recreativas, de esparcimiento y deportivas náuticas sin motor siempre que las mismas sean de bajo impacto, como así también se permitirán actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito.

El Distrito por sus características ambientales, estará sujeto a un plan de manejo, según las recomendaciones dadas por el Estudio de Impacto Ambiental del área. Prohibiéndose el fraccionamiento de la tierra con destinos a usos urbanos.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Recreación y esparcimiento a cielo abierto

Deportes náuticos sin motor

Circuito de bicisendas y sendas aeróbicas

Usos complementarios

Estacionamiento público, control y administración del area.

Indicadores urbanísticos:

Según proyecto evaluado por el organismo competente.

Capítulo VI: DISTRITO 205 - DISTRITO PARQUE AMBIENTAL ALBARDON COSTERO DE QUILMES

Artículo 58: El sector identificado en el Plan Maestro como Distrito 205 se denomina **DISTRITO PARQUE AMBIENTAL ALBARDON COSTERO DE QUILMES** y resulta delimitado en el Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II.-

Artículo 59: Directrices urbanísticas - El Distrito 205 queda destinado a la PRESERVACIÓN DEL PAISAJE NATURAL y A LA PROTECCIÓN DE LA FLORA Y FAUNA

Carácter:

Distrito esta destinado a la preservación del ambiente natural y a la protección de la flora y fauna del área, con acceso público controlado a los efectos de no dañar el medio.

El área prevé el desarrollo de visitas guiadas libres o programadas y actividades de observación e investigación sobre el medio ambiente, siempre que las mismas sean de bajo impacto, como así también se permitirán actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito.

El Distrito por sus características ambientales, estará sujeto a un plan de manejo, según las recomendaciones dadas por el Estudio de Impacto Ambiental del área. Prohibiéndose el fraccionamiento de la tierra con destinos a usos urbanos

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Recreación y esparcimiento a cielo abierto
Paseos peatonales
Sitios para la observación de la flora y la fauna

Usos complementarios

Área de Interpretación del parque ambiental
Control y administración del área y usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Según proyecto evaluado por el organismo competente.

Capítulo VII: DISTRITO 206 - DISTRITO PARQUE AMBIENTAL RIBEREÑO DE QUILMES

Artículo 60: El sector identificado en el Plan Maestro como Distrito 206 se denomina **DISTRITO PARQUE AMBIENTAL RIBEREÑO DE QUILMES** y resulta delimitado en el Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II.-

Artículo 61: Directrices urbanísticas - El Distrito 206 queda destinado a la PRESERVACIÓN DE LA SELVA MARGINAL

Carácter:

Distrito esta destinado a la preservación de la Selva Marginal, de alto valor ambiental, conformada por numerosas especies vegetales y animales. A su vez tendrá también el fin de proteger la flora y fauna del área, permitiéndose el acceso público controlado a los efectos de no dañar el medio.

El área prevé el desarrollo de visitas guiadas libres o programadas y actividades de observación e investigación sobre el medio ambiente, siempre que las mismas sean de bajo impacto, como así también se permitirán actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito.

El Distrito por sus características ambientales, estará sujeto a un plan de manejo, según las recomendaciones dadas por el Estudio de Impacto Ambiental del área. Prohibiéndose el fraccionamiento de la tierra con destinos a usos urbanos

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo II

Usos Predominantes

Recreación y esparcimiento a cielo abierto
Paseos peatonales
Sitios para la observación de la flora y la fauna

Usos complementarios

Área de Interpretación del parque ambiental
Control y administración del área y usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Según proyecto evaluado por el organismo competente.

TITULO IV: NORMAS SUPLETORIAS, COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS.

Capítulo Único.

Artículo 62: Normas complementarias y supletorias - En los casos no previstos por la presente Ordenanza se aplican complementaria o supletoriamente las parámetros y criterios urbanísticos de las Ordenanzas 4545/79, 4930/82, 10.337/06, y 10568/06

Artículo 63: Orden público. Vigencia - La presente Ordenanza es de Orden Público y comienza a regir a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial Municipal.