



Provincia de Buenos Aires

QUILMES, 28 FEB 1979

Municipalidad de Quilmes

Visto la autorización otorgada por la Secretaría de Asuntos Municipales por Resolución N° 1385 de fecha 23 de Febrero de 1979 y en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 6°. Inciso 10 de la Ley N° 3613, según texto Ley N° 9117 EL INTENDENTE MUNICIPAL SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA:

Artículo 1°: PONESE en vigencia la ZONIFICACION CADA UN USOS ..... PARA EL PARTIDO DE QUILMES y la DETERMINACION DE AREAS Y ZONAS ( ANEXO I ) que forman parte de la presente.-

Artículo 2°: CUMPLASE, Regístrese y Publíquese.-

Cesa m.

*Roberto Sapag*  
Ing. ROBERTO S. SAPAG  
SECRETARIO DE OBRAS Y SERVICIOS



*[Signature]*  
Comandante en Jefe

ORDENANZA SANCIONADA CON N° 4545  
FECHA 28 FEB 1979



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

ZONIFICACION SEGUN USOS

PARA EL PARTIDO DE QUILMES

CAPITULO I

DE LA CLASIFICACION DEL TERRITORIO, SU DELIMITACION Y DIMENSIONADO.-

Artículo 1º: La presente Ordenanza rige el ordenamiento del territorio del Partido de Quilmes, regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo y constituye el instrumento sectorial de aplicación de la Ley Nº 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la Provincia.-

Artículo 2º: El Partido de Quilmes se delimita en área urbana y áreas complementarias.-

El área urbana se subdivide en subárea urbanizada y subárea semiurbanizada.-

Para un mejor ordenamiento las áreas y subáreas se dividen en zonas cuyas respectivas delimitaciones figuran en el Anexo I.-

Artículo 3º: Las subáreas urbanizadas y semiurbanizadas abarcan las siguientes zonas:

- a) Subárea urbanizada: las zonas Comercial de Circuito C1 ; C2 ; C3 ; y Comercial Lineal CL ; las zonas residenciales de alta densidad R1 y R1-2 ; residenciales de media densidad R2 ; R3 y R4 ; y Residencial Exclusiva de baja densidad RE .-
- b) Subárea semiurbanizada : Las zonas Comercial de Circuito C4 ; y Comercial Lineal CL-1 ; las zonas residenciales de media densidad R2-1 ; R3-1 ; R4-1 ; residencial exclusiva de baja densidad RE-1 ; y de Recuperación Residencial Exclusiva RR-E ; zona Industrial de Segunda I2 ; y de Esparcimiento E .-

Las áreas complementarias abarcan las siguientes zonas:

Zonas de Usos Específicos ZUE ; Zona de Recu-



Provincia de Buenos Aires

Municipalidad de Quilmes

peración Industrial ( ZRI ) ; zona de Envasche Urbano ( ZEU ) ; zona de Recuperación Cinturón Ecológico ( ZRCE ) ; zona Industrial de Primera ( ZI-1 ) y zona de Reserva de Vialidad Nacional ( ZRV ).-

Artículo 4º: La delimitación y dimensionado de las áreas y zonas que componen el núcleo urbano, en cuanto a metas poblacionales y densidades, han sido resueltos según las pautas establecidas en la referida ley.-

CAPITULO II

DEL USO, OCUPACION, SUBDIVISION y EQUIPAMIENTO.-

Artículo 5º: Los indicadores urbanísticos que regirán en el Partido de Quilmes se establecen según las normas que fija la Ley Nº 8912 en el Título III- Capítulo I y II adaptados a la infraestructura existente y a las posibilidades de un mejor desarrollo edificio.-

Artículo 6º: Las densidades netas de población que se asignan a cada zona podrán ser incrementadas en la medida que se solucionen problemas de la infraestructura existente o se incorporen nuevos sectores con servicios, hasta un máximo de densidad bruta de 150 hab/Ha. para el área urbana del Partido.-

CAPITULO III

DE LA CLASIFICACION DE LAS ZONAS.-

Artículo 7º: División del Partido de Quilmes en zonas:

a) Zonas Comerciales: C1; C2; C3; C4; C1-1 .-

Con infraestructura completa: C1; C2; C3; C4; en sub-área urbanizada: con densidad de población alta.-

C1 : Quilmes Centro.

C2 : Bernal Centro.

CEQUILMES  
28 FEB 1979 4545



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

C3 : Don Bosco, Ezpeleta.

CL : Comercial Lineal.

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

C4 : San Francisco Solano.

CL-1 : Comercial Lineal -1 .-

b) Zona Residencial: R1 ; R1-2 .-

R1 : Quilmes.

R1-2 : Bernal.

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

c) Zona Residencial: R2 ; R2-1 .-

R2 : Con infraestructura completa en subárea ur-  
banizada con densidad de población media.-

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

d) Zona Residencial: R3 ; R3-1 .-

R3 : Con infraestructura completa, en subárea ur-  
banizada con densidad de población media.-

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

e) Zona Residencial: R4 ; R4-1 .-

R4 : Con infraestructura completa en subárea ur-  
banizada con densidad de población media.-

RECEIVED MUNICIPALIDAD DE QUILMES  
23 FEB 1979



Provincia de Buenos Aires

Municipalidad de Quilmes

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

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

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

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

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

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

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

ZI-1 : Area complementaria.--

i) Zona Industrial de Segunda: I-2 .--

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

ZRI : En Area Complementaria.--

k) Zona de Esparcimiento: E .--

l) Zona de Recuperación afectada al Cinturón Ecológico Area Metropolitana- reservada a zona verde Recreativa : ZRCE .--

m) Zona de Ensanche Urbano- afectada a RB: ZEU.--

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

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

SECRETARÍA MUNICIPAL DE QUILMES  
4545  
28 FEB 1979



Provincia de Buenos Aires

Municipalidad de Quilmes

CAPITULO IV

DE LAS NORMAS DE ZONIFICACION EN LA CONSTRUCCION DE EDIFICIOS:

Artículo 8º: Para la aplicación del Factor de Ocupación Total ..... (F.O.T.) en el cómputo de la superficie cubierta no se incluirá la que esté por debajo del nivel de predio, ni las construcciones en semi-sótano cuando la altura que emerja del nivel de predio, no supere la tercera parte de la altura interior del referido semi-sótano, siempre y cuando el uso del local se destine exclusivamente a cocheras y/o bauleras, como depósito en pequeña escala de cada Departamento o sala de máquinas.-En caso de otros destinos, el local será computado en el F.O.T. .- La vivienda del portero se computa en el F.O.T. .-

Podrá ocuparse con cocheras en sótano o semi-sótano el espacio libre afectado al F.O.S. y patio de manzana.-

Quedan exceptuados del F.O.T. lo construido por encima del nivel de azotea, entendiéndose como tal, la cubierta del último piso sobre la que solo podrán incluirse locales para instalaciones complementarias del edificio, tanque, sala de máquinas, lavaderos colectivos.- No se computa en el F.O.T. toda planta del edificio que se considere libre.-

Defínese como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituyan ningún tipo de local.- A tales efectos la superficie ocupada por servicios comunes que se computa en el F.O.T. (caja de ascensores, escalera, hall) no podrá superar el 30 % de la superficie de la planta; en caso de exceder, el porcentaje de la superficie restante se computará como semi-cubierto.-

En todo cuerpo saliente, balcón o galería que supere un metro (1,00 mts) de saliente, será considerada su proyección en el cómputo del F.O.S. y se considerará semi-cubierto para el cómputo del F.O.T.-

DEL FONDO LIBRE.-

Artículo 9º: Cuando se proyecten obras nuevas será obligatorio ..... dejar libre de edificación la superficie afectada por un patio de manzana dentro de la que no podrá avanzar ninguna clase de salientes, balcones o prolongaciones.-

REGISTRADA CON n.º 4546  
28 FEB 1979



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

La superficie afectada al patio de manzana se computará como superficie libre para la delimitación del F.O.S. para cada zona.-

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

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

b) En todos los casos de aplicación del patio de manzana será a partir del nivel 0,00 ; o a partir del nivel correspondiente a un tercio (1/3) de la altura del semisótano.-

c) En las parcelas interiores con acceso directo por pasillo de la vía pública no será de aplicación la exigencia del patio de manzana, ni cochera, o espacio para estacionar.-

d) En parcelas sometidas al régimen de Propiedad Horizontal y que tengan constituidas unidades funcionales en Planta Baja equiparables a lote interior con acceso directo por pasillo desde la vía pública, no será de aplicación la exigencia de Patio de Manzana, cochera ni espacio para estacionar.-



Provincia de Buenos Aires

Municipalidad de Quilmes

- e) El patio de manzana estará integrado por la superficie no edificable de cada lote, parcela o fracción que se determinará en función de las dimensiones de la manzana de la siguiente manera:

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

Los valores de "p" en función de la longitud media de los lados de manzana serán:

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

- f) Cuando uno de los costados <sup>del lote/</sup>es inferior a la longitud "p" no será obligatoria la contribución al patio de manzana.-

Para éste caso los quiebres de línea de costado o martillos se integrarán como longitud total de costado.-

- g) Cuando la línea determinante al patio de manzana afecte a la parcela a una distancia media menor de 2 mts (dos) del contrafrente, no será obligatoria la contribución al patio de manzana.-
- h) Cuando sobre una parcela incidan dos líneas determinantes del patio de manzana y la afectación sobre la línea del contrafrente supere el 50 %



## Provincia de Buenos Aires

### Municipalidad de Quilmes

de la misma, la línea límite de edificación se trazará efectuando todo el ancho de la parcela.-

En caso contrario no será obligatoria la contribución al patio de manzana.-

- i) Las parcelas de esquinas no están incluidas en la exigencia del Patio de Manzana.-
- j) El patio de manzana se computará en el F.O.S.-En caso que la exigencia de patio de manzana supere el 40 % de superficie de lote, afectado al F.O.S. deberá respetarse el patio de manzana.-

### DE LA ILUMINACION Y VENTILACION DE LAS CONSTRUCCIONES.-

Artículo 10º) Se clasificarán los patios en:

1) Patios Apendiculares:

Serán considerados patios apendiculares del espacio urbano a aquellos patios abiertos por un lado de su planta a dicho espacio.-.-

2) Patios Auxiliares:

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

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



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

- e) Los patios apendiculares que queden incorporados a algunos de los espacios anteriormente mencionados.-

DE LA DIMENSION DE LOS PATIOS.-

Artículo 11º: Los patios se dimensionarán respecto a la clasificación y tipo de edificio:

1) Patios Apendiculares:

Edificio entre medianeras:

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

Edificio en Torre:

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

2) Patios Auxiliares:

Edificio entre medianeras:

Se permitirán patios auxiliares para ventilación e iluminación de los siguientes locales: cocina ; baño ; despensa ; lavadero ; dormitorio de servicio y cajas de escaleras con una superficie mínima de 12 mts. cuadrados y cuyo lado menor no sea inferior a 3 mts. hasta una altura de 9.00 mts.-

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

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

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

4545

28 FEB 1979



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

— supere 15,00 mts de altura deberá cumplir con un retiro de L.M. de 3,00 mts a partir de los 15,00 mts.-

b) Zonas Residenciales: R1 ; R1-2

Toda construcción que supere Planta Baja y 2 pisos deberá cumplir con un retiro obligatorio de 3,00 mts de L. M. desde el nivel 0,00 o del nivel correspondiente a un tercio  $\frac{(1)}{3}$  de la altura del semisótano.-

c) Zona Residencial Exclusiva y Esparcimiento: RE ; RE-1 ; RRE

Toda construcción deberá cumplir con un retiro de L. M. de 3,00 mts .-

d) En todas las zonas de retiro obligatorio los lotes de esquina con un lado menor de 10,00 mts , quedarán afectados de la siguiente manera:

Retiro sobre el frente menor: 3,00 mts. .-

Retiro sobre el frente mayor: 1,50 mts. .-

e) Para los edificios recostados sobre un eje medianero y que superen Planta Baja y un piso deberá observar una separación mínima del otro eje medianero de 4,00 mts; sobre esa cota el retiro se incrementará a razón de : 0,25 por piso.-

DE LA PLANTA LIBRE.-

Artículo 14º: Para acentuar una mayor penetración del espacio urba .....no de las zonas R1 ; R1-2 ; se exigirá Planta Baja libre para todo aquel edificio de vivienda multifamiliar que supere Planta Baja y dos Pisos.-

Solo podrá ocuparse con zonas de recepción, caja de ascensores y escaleras.-

Para el cómputo del F.O.T. se aplicará lo estipulado en el artículo 8º.-

DE LA SEPARACION DE TORRE A EJE MEDIANERO .-

Artículo 15º: La separación mínima será de 4,00 mts el cual funcio- .....nará como un espacio envolvente a la torre.-



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

SEPARACION ENTRE BLOQUES DENTRO DE UNA MISMA PARCELA .-

Artículo 12º: Se cumplirá con la siguiente relación:

..... La relación (r) , entre la altura (h) de un paramento y la distancia (d) a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela,  $r = \frac{h}{d}$  en ningún caso podrá ser mayor de:

a) Zonas Comerciales:

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

La distancia (d) no podrá ser menor que 10,00 mts.-

b) Zonas Residenciales: R1 ; R1-2.-

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

Donde (d) no podrá ser menor que 10,00 mts.-

c) Demás zonas:

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

Donde (d) no podrá ser menor a 8,00 mts.-

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

DE LOS RETIROS DE LINEA MUNICIPAL.-

Artículo 13º: Se determinarán según la zona y el tipo de edificación:

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

Edificio en Torre: Se observará un retiro de L.M. de 3,00 mts a partir de la altura del basamento.-

Edificio entre Medianeras: Para todo edificio que

545  
28 FEB 1979



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

DEL BASAMENTO.-

Artículo 16°: En función de las densidades establecidas y los ..... porcentajes de comercio correspondientes, se exigirá en todas las zonas comerciales, para los edificios en torre la construcción de un basamento obligatorio, el cual no podrá ser destinado a uso residencial y cuya altura máxima será de 6,50 mts.-

El mismo podrá ser ocupado por cocheras, siempre y cuando no supere el 50 % del porcentaje del comercio respectivo, debiéndose destinar el resto a locales de comercio u oficinas, consultorios, etc..-

DE LA CANTIDAD MAXIMA DE HABITANTES POR PARCELA PARA TODO EDIFICIO UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR .-

Artículo 17°: Ello resulta de multiplicar la superficie de la ..... parcela por la densidad neta máxima admisible en la zona.-

El mínimo computable será de 4 personas por parcela.-

DE LA CANTIDAD DE DORMITORIOS MAXIMO CONSTRUIBLE POR PARCELA.-

Artículo 18°: Resulta de dividir la cantidad máxima de habitantes por parcela por el coeficiente dos (2).-

DEL VOLUMEN MAXIMO EDIFICABLE.-

Artículo 19°: El volumen máximo edificable de nivel de suelo ..... hacia arriba en edificios de más de tres (3) plantas, será el resultante de aplicar el F.O.T. máximo establecido para la zona, considerando la distancia mínima de piso a piso autorizada para vivienda, con independencia de la cantidad de plantas proyectadas .-

DE LAS SALIENTES.-

Artículo 20°: Para las zonas Comerciales y Residenciales R1 ; ..... R1-2 .-

28 FEB 1979 4545



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

Edificio en Torre: Se permitirán salientes siempre y cuando los mismos no superen los retiros mínimos establecidos.-

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

Se mantendrán las mismas consideraciones en cuanto a balcones, cuerpos salientes que en el punto a) sin incluir los premios.-

- c) En el resto de las zonas se permitirá para toda edificación cuerpos salientes siempre y cuando la edificación se retire de Línea Municipal tres (3) metros.-

DE LAS COCHERAS O ESPACIO PARA ESTACIONAR.-

Artículo 21º: Se tendrá en cuenta las siguientes pautas:

.....

- a) Vivienda unifamiliar: se considera cochera o espacio para estacionar de 15,00 m<sup>2</sup>/ vivienda.-
- b) Vivienda multifamiliar: Se estipula a razón de 3,5 mts<sup>2</sup> por persona.-
- c) En caso de cocheras ubicadas en subsuelo y/o hasta un tercio  $\frac{1}{3}$  de la altura del semi-



## Provincia de Buenos Aires

### Municipalidad de Quilmes

sótano por sobre el nivel 0,00 la superficie cubierta de las mismas no será computada en el F.O.T. .-

- d) En zonas Comerciales , (uso mixto) cuando la cochera se ubique en el basamento se computará dentro del porcentaje de comercio, siempre y cuando no supere el 50 % , el resto será destinado a locales de negocio y demás usos del basamento.-
- e) En la zona Residencial de Primera R1 ; y zona Residencial de Primera Sub-2 ; R1-2 todo edificio multifamiliar que supere planta baja y dos pisos, las cocheras no podrán ubicarse en la planta baja del edificio, ya que la misma será destinada a planta libre, según las especificaciones del artículo 14° de la presente.-
- f) Se podrá utilizar como zona de estacionamiento el espacio libre correspondiente al F.O.S. si corresponde a la zona posterior del edificio o patio de manzana, siempre y cuando sea descubierto debiendo dejar un 10% del espacio libre como zona verde-parquizada, descontándose el espacio libre obligatorio de retiro de Línea Municipal y laterales según zona.-
- g) Para los edificios destinados exclusivamente a cocheras se tendrá en cuenta todas las restricciones del F.O.T. , F.O.S. y demás normas correspondientes a cada zona.-
- h) En las zonas G1 ; C2 ; C3 ; CL ; CL-1 ; R1 ;R1-2; RE ; RE-1 ; RRE ; E ; los edificios destinados a cocheras o playa para estacionar serán afectados exclusivamente a automóviles con excepción de las terminales de omnibus y colectivos cuya radicación quedará a criterio de la Oficina Municipal de Planeamiento y Desarrollo.-
- i) Los edificios destinados a vivienda cuyo frente dé sobre vía peatonal podrán cumplir con el porcentaje que les corresponde para estacionamiento en predios distantes no más de 200 mts del edificio, siempre y cuando sea superficie cubierta.-

El edificio de cocheras podrá albergar las cocheras correspondientes a uno o más edificios de vivienda debiéndose ajustar a las normas de cada



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

no

zona con los porcentajes que se fije como mínimo de cantidad de vehículos para cada edificio de vivienda.-

- j) Se deberá tener en cuenta para todos los edificios la solución de los accesos de vehículos, para que los mismos no produzcan conflictos en la vía pública.-
- k) Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras derivadas de impedimentos constructivos, dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes, a razón de uno de ellos por cada 3,5 metros cuadrados de disminución.-
- l) La superficie destinada a estacionamiento o cochera, se establece en función del total de habitantes que pueda albergar la parcela.- En caso de no utilizarse el F.O.T. máximo, la cantidad de habitantes disminuirá proporcionalmente en relación a la disminución del F.O.T.
- m) En edificios de uso exclusivamente comercial se procederá por analogía según lo enunciado en el inciso anterior.-

DE LOS PREMIOS:

Artículo 22°: Por sobre los valores máximos del F.O.T. se establecerán incrementos o premios para los casos que determinan los Artículos 23 y 24 que en conjunto no podrán superar el 70 % de los valores máximos según la siguiente discriminación:

- a) Por ancho de Parcela:

A partir de 10 mts se incrementa el F.O.T. en forma proporcional a razón de 1,5 % por cada metro que exceda los 10,00 mts y hasta un incremento máximo del 25 %, Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.-

- b) Por edificación separada de ejes divisorios laterales con un mínimo de 4,00 mts, se incrementará el F.O.T. a razón del 2 % por metro en cada eje divisorio, computándose hasta un 30 % como máximo.-

REGISTRO MUNICIPAL DE QUILMES  
28 FEB 1979 4545



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

- c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de edificación establecida: a razón de 3 % por cada metro de retiro, con un máximo de un 15 %.-
- d) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido:
  - 5 % al 10 % inclusive..... 5 % del F.O.T.
  - 10 % al 20 % inclusive.....10 % del F.O.T.
  - más del 20 % .....10 % del F.O.T.
- e) Por espacio libre público existente al frente, medidos desde la Línea Municipal hasta el eje de dicho espacio a razón de 0,5 % por cada metro a partir de los 10,00 mts. y con un máximo de 10 %.-
- f) En lo referido al premio por ancho de parcela y cuando ésta estuviese ubicada en esquina, se considerará el ancho al lado de menor dimensión.-
- g) En todos los casos se considerarán los paramentos del edificio, como un plano vertical, o sea no se permitirán escalonamientos.-
- h) Para establecer la proporcionalidad para el otorgamiento de los incrementos que establece este artículo, el premio que corresponda por fracciones de valores se fijará por interpolación lineal.-
- i) Cuando la construcción sea obligatoria entre ejes divisorios, se tomarán en cuenta los retiros que se produzcan a partir de la altura máxima del basamento, y los incrementos se calcularán sobre la superficie edificable restante por encima de dicho basamento para completar el F.O.T.-

DE LOS PREMIOS SOBRE LA DENSIDAD.-

Artículo 23°: La aplicación de los premios establecidos en el ..... artículo 22 tendrá incidencia en un aumento proporcional de la Densidad Neta para la parcela.-

4545  
28 FEB 1979



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

DE LA CANTIDAD DE PERSONAS:-

Artículo 24°: La cantidad de personas que aloje cada edificio ..... podrá aumentarse de acuerdo a los incrementos que en cada caso corresponda, hasta un máximo del 70 % .-

Siendo m el porcentaje de aumento expresado en número decimal, la densidad neta de aplicación se calculará de la siguiente manera:

$$DNA = DN ( 1 + m )$$

y el número de habitantes u ocupantes de la parcela:

$$N = DNA . P .$$

DE LA APLICACION DE LOS PREMIOS.-

Artículo 25°: Los premios sobre el F.O.T. y la densidad neta ..... se aplicarán de acuerdo a los lineamientos establecidos en la Ley N° 8912 y Decretos Reglamentarios.-

DE LA INTENSIDAD DE OCUPACION DE PARCELA.-

Artículo 26°: En todas las zonas que carezcan de infraestructura ..... tura se permitirán la construcción de solamente una (1) vivienda por parcela.-

DE LA OCUPACION POR PARCELA EN ZONAS INDUSTRIALES.-

Artículo 27°: En las zonas: Industrial Exclusiva ZI-1 y zona ..... na de Recuperación Industrial ZRI ; no se permitirá la construcción de vivienda.-

En la zona Industrial de Segunda I2 se permitirá la construcción de una (1) vivienda por parcela y la radicación de comercios.-

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

RECEBIDO EN LA MUNICIPALIDAD DE QUILMES  
28 FEB 1979 4545



## *Provincia de Buenos Aires*

### *Municipalidad de Quilmes*

#### DEL CAMBIO DE USO.-

Artículo 28°: Los cambios de uso en edificios ejecutados o con ..... planos aprobados, deberán ajustarse a los indicadores y normas correspondientes para cada zona.-

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

#### DE LAS AMPLIACIONES EJECUTADAS .-

Artículo 29°: Las ampliaciones de obras ejecutadas deberán adecuarse a las normas en vigencia, computándose lo ejecutado y no pudiendo superar los indicadores, ni la densidad respectiva para la zona.-

De haber sido superado el F.O.S. y no el F.O.T. se computará el F.O.S. en el nivel máximo superior a la última planta ejecutada.-

El F.O.T. podrá ser superado hasta un máximo de 20,00 mts cuadrados de superficie siempre y cuando no altere el valor del F.O.S. o modifique la cantidad máxima de habitantes que pudiera albergar la parcela.-

#### DE LAS MODIFICACIONES INTERNAS .-

Artículo 30°: Serán admisibles las modificaciones internas de ..... edificios ejecutados, así como cambio de techo, siempre y cuando no altere los indicadores establecidos referentes al F.O.S. y F.O.T. , como así también la capacidad de alojamiento según la densidad establecida y que no se trate de reformas que impliquen una renovación integral.-

#### DE LAS CONSIDERACIONES DE LA OFICINA MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO.-

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

4545

28 FEB 1979



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

La interpretación del destino de los locales quedará a criterio de la Oficina Municipal de Planeamiento Físico in dependientemente del uso especificado en planos.-

Todo proyecto que cumpla con los indicadores, y que por razones de proyecto se plantee proposiciones no previstas por las normas pero que den como resultado una mejora en el aspecto no solo edilicio sino que contribuyan a un adelanto morfológico y de caracterización para la zona será contemplado por la Oficina Municipal de Planeamiento y Desarrollo.-

DE LA VISACION DE EXPEDIENTES DE OBRA, INDUSTRIAS, DEPOSITOS y COMERCIOS.-

Artículo 32º: a) Todo expediente de obra deberá contar con la ..... visación de la Oficina Municipal de Planeamiento y Desarrollo a partir de la sanción de la presente Ordenanza, para su verificación en cuanto a Normas de Zonificación .-

b) Antes de iniciar trámite de habilitación de Industria, depósito, y comercio deberá contar con la visación de la Oficina Municipal de Planeamiento y Desarrollo (Planeamiento Físico) a los fines de determinar si la actividad se ajusta a las zonas estipuladas para el Partido de Quilmes.-

CAPITULO V

DE LAS NORMAS DE ZONIFICACION EN LA SUBDIVISION DEL SUELO.-

Artículo 33º: La subdivisión de la tierra se ajustará a las normas ..... mas establecidas por la Ley Nº 8912 y Decretos Reglamentarios.-

Artículo 34º: A los efectos del dimensionado de parcelas nuevas ..... a crear en el area urbana en función de las exigencias de Ley para el frente al litoral del Río de La Plata, se determina la franja de afectación de cinco (5) Km. de ancho que comprende a los inmuebles que responden a la siguiente Nomenclatura Catastral:

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



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

Circunscripción II : Todas las secciones desde la:  
Sección B hasta la O.  
Sección P : Las manzanas 1 a  
41.-  
Sección Q : Las manzanas 1 a  
44.-

Circunscripción III : Sección A : Toda Completa  
Sección B : Las manzanas 1 a  
68.-  
Sección C : Las manzanas 1 a  
57.-

Circunscripción V : Sección A : Las manzanas 1 a  
30.-  
Sección B : Las manzanas 1 a  
65.-  
Sección C : Las manzanas 1 a  
74.-

Artículo 35º: Para las parcelas a crear se establecen dimensiones  
..... mínimas de frente y superficies en función de las  
densidades netas de población fijadas para las respectivas zonas  
según se detalla en el cuadro siguiente complementario de este artícu  
lo:

28 FEB 1979

4545



Provincia de Buenos Aires

Municipalidad de Quilmes

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

(x) con las limitaciones del artículo N° 36.-



## Provincia de Buenos Aires

### Municipalidad de Quilmes

Artículo 36°: En las zonas de densidad neta de hasta 200 hab/Ha. .... que carezcan de agua corriente y cloaca las dimensiones mínimas de parcelas serán 15,00 mts de frente y 375 de su superficie, debiéndose asegurar la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento de agua.-

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

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

- a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.-
- b) Evitar que entre los edificios construídos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a los exigidos en los reglamentos de construcción.-
- c) Corregir una baja relación frente fondo, entendiéndose por tal a la inferior a un tercio ( $\frac{1}{3}$ ).- En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.-
- d) Transferir superficies entre lotes linderos, para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior .-

### CAPITULO VI

#### DEL CALCULO DE LOS INDICADORES.-

Artículo 39°: Cálculo de número de habitantes, dormitorios, superficie construible, máximo F.C.T. parcela y número de plantas correspondientes al edificio posible de proyectar en una parcela , de acuerdo a los datos dados.-



Provincia de Buenos Aires

Municipalidad de Quilmes

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

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

N = Número máximo de habitantes en el edificio.-

d = Número máximo dormitorios en el edificio.-

$N = DN \cdot P$

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

El mínimo computable será de cuatro personas por parcela.-

De la superficie construible máxima para la parcela.-

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

Se calcula: C (m<sup>2</sup>) = N (hab.) c (m<sup>2</sup>/hab.).-

Se verifica: F.O.T. p  $\leq$  F.O.T.z

Donde:

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

C = Superficie construible máxima para la parcela.-

F.O.T.p = Factor de ocupación total para la parcela.-

F.O.T.z = Factor de ocupación total para la zona.-

Del F.O.T. de parcela:

$$\frac{C}{P} = F.O.T.p$$

C = Superficie construible máxima.-

P = Superficie parcela.-

Se verifica F.O.T.p  $<$  F.O.T.z.-

Adoptando F.O.S.p  $<$  F.O.S.z.-

Se calcula F.O.S. P (m<sup>2</sup>) = S (m<sup>2</sup>) .-

$$np = \frac{C}{S} = \frac{F.O.T.p \cdot P}{F.O.S.p \cdot P} = \frac{F.O.T.}{F.O.S.}$$

28 FEB 1979 545



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

Donde:

S = Sup.parcela ocupada por edificación

np = N° de plantas.-

Establecida la población máxima para una parcela la cantidad máxima que podrá alojar cada edificio se computará de acuerdo a los siguientes índices:

USO	Cantidad de ambientes	Personas por dormitorios	Superficie cubierta mini/persona
Residen.	hasta 2	2	15 m <sup>2</sup>
Unifamiliar	más de 2	2	12 m <sup>2</sup>
Residen.	hasta 2	2	15 m <sup>2</sup>
Multifamiliar.	más de 2	2	12 m <sup>2</sup>
Comercial y análogos			10 m <sup>2</sup>

CAPITULO VII

DE LOS INDICADORES Y USOS DE CADA ZONA.-

Artículo 40°: Zona Comercial C1 ( Quilmes Centro).-

..... Uso mixto : Residencial y Comercial.-

a) DN = 1200 hab/Ha.

F.O.T.= Edificio en Torre = 3

Edificio entre medianeras = 2,75

F.C.S = 0,60

28 FEB 1979



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

b) Porcentaje de Habitantes = 60 % vivienda.-  
40 % comercio.-  
Porcentaje de construcción (m<sup>2</sup>)=70 %, vivienda  
=30 % uso comercial.

c) Uso Comercial Exclusivo:  
Densidad neta = 1200 hab/Ha.  
F.O.T. = edificio en torre = 3  
edificio entre medianera = 2,75.  
F.C.S. = 0,60.  
Porcentaje de habitantes y construcción (m<sup>2</sup>) 100%  
Uso comercial.-

Artículo 41º: Zona Comercial C2 (Bernal Centro)

.....

Uso mixto : Residencial y Comercio.-

- a) Densidad neta =1000 hab/Ha.  
F.O.T.= edificio en torre = 2,75.  
edificio entre medianeras= 2,5.  
F.O.S.= 0,60.
- b) Porcentaje de habitantes = 69 % vivienda.  
= 31 % comercio.  
Porcentaje de construcción = 76 % vivienda.  
= 24 % uso comercial.
- c) Uso Comercial exclusivo.  
Densidad Neta = 1000 hab/Ha.  
F.O.T. = edificio en torre = 2,75.  
= edificio entre medianeras= 2,5.  
Porcentaje de habitantes y construcción = 100 %  
uso comercial.-

SECRETARÍA GENERAL 545  
28 FEB 1979



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

Artículo 42°: Zona Comercial C3 (Ezpeleta y Don Bosco)

.....

- a) Uso mixto = Residencial y Comercial.-
- Densidad neta = 700 hab/Ha.
- F.O.T. = edificio en torre = 2,5.
- = edificio entre medianeras = 2.
- F.C.S. = 0,6

- b) Porcentaje de habitantes = 85% vivienda.
- = 15% comercio.
- Porcentaje de construcción = 90 % vivienda.
- = 10 % comercio.

- c) Uso Comercial exclusivo.

Densidad neta = 700 hab/Ha.

F.O.T. = edificio en torre = 2,5

        = edificio entre medianeras = 2

F.C.S. = 0,6

Porcentaje de habitantes y construcción = ( m<sup>2</sup>) 100%.-

Artículo 43°: Zona Comercial C4 ( San Francisco Solano)

.....

- a) Uso mixto = Residencial Comercial.-

Densidad neta = 150 hab/Ha.

F.O.T. = 0,8.

F.O.S. = 0,6.

- b) Porcentaje de habitantes = 85% vivienda.-

        = 15 % uso comercial.-

Porcentaje de construcción = 90 % vivienda.

        = 10 % uso comercial.-

- c) Uso Comercial exclusivo.

Densidad neta = 150 hab/Ha.

F.O.T. = 0,8.

F.O.S. = 0,6.

Porcentaje de habitantes y construcción = 100% uso comercial.-



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

Artículo 44°: Zona Comercial Lineal CL.

- .....
- a) Uso mixto Residencial y Comercial.-  
Densidad neta = 600 hab/Ha.  
F.O.T. = edificio en torre = 2.  
          = edificio entre medianera= 1,8  
F.O.S. = 0,60.
  - b) Porcentaje de habitantes = 85 % vivienda.  
                                  = 15 % comercio.  
Porcentaje de construcción= 90 % vivienda.  
                                  = 10 % comercio.
  - c) Uso Comercial exclusivo.  
Densidad neta = 600 hab/Ha.  
F.O.T.= edificio en torre = 2  
          = edificio entre medianeras= 1,8.  
Porcentaje de habitantes y construcción = 100 %  
uso comercial.-

Artículo 45°: Comercial Lineal CL-1

- .....
- a) Uso mixto Residencial y Comercial.  
Densidad neta = 150 hab/Ha.  
F.O.T. = 0,8.  
F.C.S. = 0,6.
  - b) Porcentaje de habitantes = 85 % vivienda, 15 %  
                                  comercio.-  
Porcentaje de construcción = 90 % vivienda.  
                                  = 10 % comercio.
  - c) Uso comercial exclusivo.  
Densidad neta = 150 hab/Ha.  
F.O.T. = 0,8.  
F.O.S. = 0,6.  
Porcentaje de habitantes y construcción= 100 %  
uso comercial.-



## Provincia de Buenos Aires

### Municipalidad de Quilmes

Artículo 46°: Zona Residencial: R1  
.....

a) Uso Residencial y actividades compatibles con la vivienda.-

Densidad neta = 600 hab/Ha.

F.O.T = edificio en torre = 2

= edificio entre medianeras = 1,8.

F.C.S. = 0,60,

b) De los usos:

Vivienda con espacio para estacionar.-

Estudio Profesional - Consultorios.-

Clínicas y Sanatorios con internación, se dejará lugar de estacionamiento en el interior del predio, de una cochera o espacio para estacionar no inferior a 15,00 m<sup>2</sup> por cada 3 camas de internación.-

Escuelas y guarderías infantiles.-

Estación de Servicio.-

Club Social- Sociedades de Fomento.-

Culto.-

Panaderías con elaboración de Pan hasta 300 Kg. diarios de harina.-

Comercio minorista de hasta 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta de los siguientes rubros:

a) de abastecimiento diario: carnicerías, verdulerías, despensas, etc.-

b) de primera necesidad: quioscos, mercerías, peluquerías, etc.-

c) comercio concerniente a la salud: farmacias, etc.-

Artesanía: hasta 2 operarios y utilicen 2,5 HP. que no causen molestias.-

Afinación y carburación: 50 m<sup>2</sup> superficie mínima útil.-

4545

28 FEB 1979



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

Gomería: (Excluyendo la vulcanización) superficie mínima útil 50 m<sup>2</sup>.-

Tejidos y artículos de punto de lana, algodón y mezclas (máquinas manuales).-

Taller de compostura de calzado.-

Taller de reparación de artículos del hogar.-

Toda actividad será desarrollada dentro de los límites del predio .-

Artículo 47°: Zona Residencial: R1-2

.....

- a) Uso residencial y actividades compatibles con la vivienda.-

Densidad neta= 500 hab/Ha.

F.O.T. = edificio en torre = 1,8.

= edificio entre medianeras = 1,8.

F.O.S. = 0,60.

- b) De los usos: Se consideran los mismos usos especificados para la zona R1.-

Artículo 48°: Zona Residencial: R2

.....

- a) Uso predominante Residencial con actividades complementarias según clasificación industrial decreto N° 12.012/72.-

Densidad neta = 400 hab/Ha.

F.O.T. = 1,5.

F.O.S. = 0,6.

Artículo 49°: Zona Residencial: R2-1

.....

- a) Uso según artículo N° 48.-

Densidad neta = 150 hab/Ha. con infraestructura incompleta.-

F.O.T. = 0,8.

F.O.S. = 0,6.



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

b) Densidad neta = 130 hab/Ha. sin infraestructura.-

F.O.T.= 0,5.

F.O.S.= 0,5.

c) En la zona que no tenga infraestructura se limitará la construcción a una (1) vivienda por parcela, con espacio para estacionar de 15,00 mts<sup>2</sup> -

Artículo 50°: Zona Residencial: R3

.....

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

Densidad neta = 300 hab/Ha.

F.O.T. = 1,2.

F.O.S. = 0,6.

Artículo 51°: Zona Residencial: R3-1

.....

a) Uso : según artículo N° 50.-

Densidad neta = 150 hab/Ha. con infraestructura incompleta.-

F.O.T. = 0,8.

F.O.S. = 0,6.

b) Densidad neta = 130 hab/Ha. sin infraestructura.

F.O.T. = 0,5.

F.O.S. = 0,5.

c) En la zona que no tenga infraestructura se limitará la construcción de edificios a una (1) vivienda por parcela con espacio para estacionar de 15,00 m<sup>2</sup> .-

Artículo 52°: Zona Residencial: R4

.....

a) Uso mixto : Uso predominante industrial condicionado a actividad inocua según decreto N° 12.012/72 vivienda complementaria.-



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

Densidad neta = 300 hab/Ha.

F.O.T. = 1,2.

F.O.S. = 0,6.

Artículo 53°: Zona Residencial: R4-1

.....

a) Usos: según artículo N° 52.-

Densidad neta = 150 hab/Ha. con infraestructura incompleta.-

F.O.T. = 0,8.

F.O.S. = 0,6.

b) Densidad neta = 130 hab/Ha. sin infraestructura.

F.C.T. = 0,5.

F.O.S. = 0,5.

c) En la zona que no tenga infraestructura se limitará la construcción de edificios a una (1) vivienda por parcela con espacio para estacionar de 15,00 m<sup>2</sup> .-

Artículo 54°: Zona Residencial Exclusiva : RE

.....

a) Uso residencial, con actividades complementarias según Ordenanza N° 4402/77.-

Densidad neta = 200 hab/Ha.

F.O.T. = 1.

F.O.S. = 0,5.

b) Para una mayor caracterización del área se establecen las siguientes normas:

1.- Se estipula el número de viviendas por parcela: en base a un módulo de referencia de 200 m<sup>2</sup> de superficie mínima de terreno por unidad de vivienda.-

28 FEB 1979

545



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

2.- Altura de edificación : La altura máxima de edificación se establece en 8,00 mts referidos al nivel de la acera en línea municipal frente a la parcela.-

En caso de parcelas que acusen desniveles naturales muy pronunciados a petición del interesado y mediante debida justificación técnica, podrán referirse la altura del edificio a la cota mas alta del terreno.- No se incluye dentro de esta limitación la construcción de las dependencias propias de instalaciones complementarias autorizadas por encima del nivel de azotea, entendiéndose como tal la cubierta del último piso.-

Artículo 55°:      Zona Residencial Exclusiva:      RE-1  
.....

Uso residencial; actividades complementarias según Ordenanza N° 4402/1977.-

Densidad neta = 150 hab/Ha.

F.O.T.= 0,8.

F.O.S.= 0,6.

Artículo 56°:      Zona de Recuperación Residencial Exclusiva: RRE  
.....

a) Uso residencial; actividades complementarias según Ordenanza N° 4402/1977.-

Toda edificación deberá cumplir con una cota <sup>mínima</sup> de piso de locales habitables de + 4,00 mts. I.G.M.-

b) Densidad neta = 150 hab/Ha.

F.O.T. = 0,8.

F.O.S. = 0,5.

28 FEB 1979

545



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

Artículo 57°: Zona Recuperación Cinturón Ecológico: ZRCE

.....

- a) Area complementaria afectada a uso deportivo, recreativo de acuerdo a la Directiva N° 31 del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires.-
- b) No podrán efectuar subdivisiones menores a 1 Ha. siempre y cuando cumplan con las exigencias de relleno hasta cumplir con una cota <sup>minima</sup>/de pisos de locales habitables de + 4,00 mts. I.G.M. con infraestructura correspondiente según las exigencias establecidas por la Ley N° 8912 .-
- c) De los usos: deportivos y recreativos.-  
Instalación de Campo de Golf.-  
Picaderos y Escuelas de Equitación.-  
Instalación para pesca y navegación a vela y remo en cursos de agua y en lagunas naturales o artificiales .-  
Estarán permitidas todas las actividades deportivas al aire libre y aún bajo techo cuando éstas sean complementarias de aquellas.-  
Instalaciones relativas al camping, parrillas, etc. Solamente se permitirá la instalación de edificios complementarios tales como vestuarios, locales de vigilancia, confiterías, restaurantes y viviendas indispensables a tales servicios.-
- d) Densidad neta: 5 hab/Ha.  
F.O.T. : 0,30.  
F.O.S. : 0,15.

Todas las instalaciones estarán dotadas de espacio para estacionamiento.-



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

Artículo 58°: Zona de Ensanche Urbano afectada a R3: ZEU

.....

Las subdivisiones deberán realizarse ajustándose a las normas establecidas por la Ley N° 8912, en cuanto a infraestructura correspondiente.-

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

Artículo 59°: Zona de Esparcimiento: E

.....

a) De los usos:

Vivienda con espacio para estacionar de 15,00 m<sup>2</sup>, 1 vivienda por parcela- esparcimiento, recreos, Club deportivo y social, parque, balneario, nata-torio, juegos de niños, gimnacios, taller naval en pequeña escala.-

deberá preverse un espacio para estacionar no menor al 20 % del predio.-

Bar- Café, Restaurant, Night Club, Hotel, Motel.-  
Comercio de Abastecimiento diario: carnicerías, verdulerías, despensas, panadería, con elaboración de pan hasta 300 Kg. de harina.-

Comercio de Primera necesidad: kioscos, mercerías, peluquerías, etc.-

Comercio concerniente a la salud: farmacia, etc.-

Sanidad: puesto de Primeros Auxilios.-

Estación de Servicio.-

Estación de Automotores.-

Mecánica Ligera.-

Artesanía: Sin operarios, exclusivamente trabajo manual.-



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

- b) Densidad neta: 130 hab/Ha.  
F.O.T. : 0,5.  
F.O.S. : 0,5.
- c) Toda actividad a desarrollarse deberá realizarse dentro de los límites del predio.-
- d) De la altura de edificación:  
La altura máxima de edificación se establece en 8,00 mts referidos al nivel de la acera en Línea Municipal frente a la parcela.-  
No se incluye dentro de ésta limitación la construcción de las dependencias propias de instalaciones complementarias autorizadas por encima del nivel de azotea; entendiéndose como tal la cubierta del último piso.-

Artículo 60°: Banda de Circulación: Ci

.....

- a) De los Usos:  
Vivienda, Comercio.-  
Servicio de Ruta.-  
Talleres mecánicos al servicio del automotor.  
Estación de Servicio.-  
Garages.-  
Servicios gastronómicos, expendio de comidas y bebidas (restaurante, casa de comidas, etc.)  
Auto-Cine.-  
Esparcimiento.-  
Artesanías.-  
Sala de Primeros Auxilios.-  
Moteles y además actividades permitidas para la zona donde atraviesa la ruta, según clasificación.-  
Controles de ocupación del suelo.-



4545  
28 FEB 1979



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

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

Artículo 61º:      Zona de Usos Específicos:      ZUE

.....

Corresponde a zona de usos específicos:  
Taller Regional Quilmes.-  
Correos y Telecomunicaciones.-  
Obras Sanitarias de La Nación.-  
Batallón Nº 601 Viejobueno.-

Artículo 62º:      Zona de Reserva:      ZRV

.....

Zona de Reserva expropiado por Vialidad- Acceso Sudeste.-

Artículo 63º:      Zona Industrial de Segunda:      I2.

.....

- a) Uso Industrial, siempre y cuando la actividad a desarrollarse sea considerada inocua .-  
Se permitirán los usos correspondientes según decreto Nº 12.012/72 hasta tanto se reglamente una nueva clasificación industrial.-

- b) Se permitirá la construcción de una (1) vivienda por parcela y/o negocio con espacio para estacionar de 15,00 m<sup>2</sup> , como actividad complementaria de la industria.-

4.545



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

c) Densidad neta = 100 hab/Ha.

F.O.T. = 0,8.

F.O.S. = 0,5.

d) Se tendrán en cuenta los retiros correspondientes según Decreto N° 12.012/72.-

Toda actividad se desarrollará dentro de los límites del predio.-

Artículo 64°: Zona Industrial Exclusiva: ZI-1

.....

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

b) No se permitirá la construcción de vivienda.-

c) F.O.T. = 0,8.

F.O.S. = 0,5.

d) Se tendrán en cuenta los retiros correspondientes según Decreto N° 12.012/72.-

Toda actividad se desarrollará dentro de los límites del predio.-

Artículo 65°: Zona de Recuperación Industrial: ZRI

.....

a) Uso exclusivamente industrial.- Se establecerán cualquier tipo de industria siempre y cuando cumpla con el relleno, infraestructura, desagües industriales y que no produzcan efluentes líquidos sin tratamiento.-

b) No se permitirá la construcción de vivienda.-

c) No se podrán efectuar subdivisiones menores a 1 Ha. Para las subdivisiones deberán cumplir con las exigencias de relleno, hasta un nivel de piso de local habitable de + 4,00 mts. I.G.M. e infraestructura correspondiente según lo establecido por



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

La Ley N° 8912.-

- d) Se tendrán en cuenta los retiros correspondientes según decreto N° 12.012/72.-

Todas las actividades se desarrollarán dentro del predio.-

- e) F.O.T. = 0,6.
- F.O.T. = 0,5.

Artículo 66°:  
.....

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

Artículo 67°:  
.....

Toda industria instalada o a instalarse en zonas Industriales: I2 ; I1 ; ZRI ; previa justificación y análisis efectuado por la Oficina Municipal de Planeamiento y Desarrollo; podrá aumentar el F.O.T. a un valor 1,5 sin variación del F.O.S.-

Artículo 68°:  
.....

Los retiros obligatorios de la línea de edificación se detallan en el cuadro siguiente complementario de este articulado.-

RECORRIDO N° 4545  
28 FEB 1979



*Provincia de Buenos Aires* RETIROS OBLIGATORIOS DE LA LINEA DE  
*Municipalidad de Quilmes* EDIFICACION

Designación	A F E C T A C I O N			
	DESDE	HASTA	TIPO	RETIRO mts. RESTRICCION
Av. Tomas Flores (Av. Pasco)	Cno General Belgrano.	Límite de Partido (Lomas de Zamora)	Restricción	10 mts.
Gral. Belgrano (R.P. 14)	Límite de Pdo. con Avellaneda	Límite de Pdo. con Florencio Varela.	Cesión para Ensanche	7,50 mts.
Cno. de Cintura (Av. Republica de Francia - Av. Montevideo)	Avenida Calchaqui	Av. Donato Alvarez (Límite de Partido)	Restricción	10 mts.
Av. 12 de Octubre (R.P. 49)	Cno Gral. Belgrano	Av. Calchaquí.	Restricción	5 mts.
Av. E. Mosconi (R.P. 53)	Av. 12 de Octubre	Calle Laprida.	Restricción	10 mts.
	Calle Laprida.	Lim. de Pdo. F. Varela	CESION	Completar 50 ms ancho
Av. Tte. Gral P. E. Aramburu ex-Av. del Sud	Av. La Plata	Av. Calchaqui.	Restricción	2,50 mts ambos lados
Calle Mitre	Av. Las Heras	Guido	Restricción	3,00 m a L.M. ambos lados.
Calle Gaboto	Garibaldi	Humberto I°	Restricción	12,70 mts. de la actual línea de título.-
Av. Cevallos frente Nor-Este.	Av. Otamendi	Av. Alberdi	Restricción	3,00 mts.



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

DE LAS SIGLAS EQUIVALENTES AL DECRETO N° 12.012/72 .-

Artículo 69°: Son equivalentes en cuanto a uso y retiros correspondientes al Decreto N° 12.012/72. sobre Clasificación Industrial las siguientes siglas:

<u>ZONIFICACION LEY N° 8912</u>	-	<u>ZONIFICACION DECRETO N° 12412/73.</u> <u>N° 12012/72.</u>
C (Comercial)	-	C (Comercial)
CL (Comercial Lineal)	-	CL (Comercial Lineal)
RE (Residencial Exclusiva)	-	RE (Residencial Exclusiva)
R2	-	R (Residencial)
R3	-	RI (Residencial Industrial)
R4	-	IR (Industrial Residencial)
ZRI	-	I1 (Industrial Exclusivo)
I1	-	I1 (Industrial Exclusivo)
I2	-	I2 (Industrial de Segunda)
Ci	-	Ci (Banda de Circulación)
E	-	E (Esparcimiento)

*[Handwritten signature]*

4545

28 FEB 1979



*Provincia de Buenos Aires*

ANEXO I

*Municipalidad de Quilmes*

DELIMITACION DE AREAS Y ZONAS

I. AREA URBANA

1.1. ZONA COMERCIAL DE CIRCUITO : C

1.1.a. C1 ( Quilmes Centro ) .

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

1.1.b. C2 (Bernal).

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

1.1.c. C3 (Don Bosco y Ezpeleta)

Don Bosco : Avenida San Martín desde eje calle Los Andes hasta eje de calle Gutierrez y José E. Urriburu desde eje calle José Ingenieros hasta eje calle Aguirre.-

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

1.1.e. C4 ( San Francisco Solano)

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

28 FEB 1979

1545



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

- 1.2      ZCNA COMERCIAL LINEAL:    CL ; CL-1 .-
- CL
- 1.2.a.    Calle 9 de Julio (ambos frentes) desde Belgrano hasta Maipú.-
- 1.2.b.    Calle Belgrano(ambos frentes) y su continuación Avenida Andrés Baranda (ambos frentes) desde zona C2 (Bernal) hasta Avenida 12 de Octubre (Quilmes).-
- 1.2.c.    Avenida Hipólito Irigoyen (ambos frentes) desde la calle Las Heras hasta zona C1 y desde zona C1 hasta la calle Guido.-
- 1.2.d.    Calle Lamadrid (ambos frentes) y su continuación Las Heras (ambos frentes) desde Avenida Andrés Baranda hasta Avenida Hipólito Irigoyen.-
- 1.2.e.    Calle Rodolfo A. López (ambos frentes) y su continuación Conesa (ambos frentes) desde Avenida Andrés Baranda hasta Avenida Hipólito Irigoyen.-
- 1.2.f.    Avenida 12 de Octubre (ambos frentes) desde la zona C1 (vías del Ferrocarril) hasta la calle Marconi.-
- 1.2.g.    Calle Mitre (ambos frentes) desde la zona C1 (Quilmes) hasta la calle Comandante Carbonari (Ezpeleta).-
- 1.2.h.    Calle Comandante Carbonari desde zona C3 hasta la calle Mitre.-
- 1.2.i.    Calle Chile (ambos frentes) desde zona C3 hasta eje Avenida Centenario.-
- 1.2.j.    Avenida San Martín (frente Oeste) desde el C3 (Don Bosco) hasta la calle Neuquén.-
- CL-1
- 1.2.k.    Avenida 12 de Octubre (ambos frentes) desde Marconi hasta Avenida Calchaquí.-
- 1.2.m.    Calle 844 (ambos frentes) desde eje Camino General Belgrano hasta zona C4 (San Francisco Solano).-
- 1.2.n.    Avenida Donato Alvarez, frente correspondiente al Partido de Quilmes desde zona C4 hasta eje Avenida Monteverde.-



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

1.3. BANDA DE CIRCULACION: Ci

Ci

- 1.3.a. Avenida Los Quilmes y su continuación Avenida Calchaquí desde el límite con el Partido de Avellaneda hasta el límite con el Partido de Berazategui.-
- 1.3.b. Avenida General Mosconi desde Avenida 12 de Octubre hasta el límite con el Partido de Florencio Varela.-
- 1.3.c. Camino General Belgrano desde el límite con los Partidos de Avellaneda y Lanús hasta el límite con el Partido de Florencio Varela.-
- 1.3.d. Avenida Tomás Flores desde Camino General Belgrano hasta el límite con el Partido de Lomas de Zamora.-
- 1.3.e. Avenida Monteverde (Ruta Provincial Nº 4), desde la Avenida Calchaquí hasta la Avenida Donato Alvarez (límite con el Partido de Almirante Brown)-
- 1.3.f. Avenida 12 de Octubre desde Avenida Calchaquí hasta Camino General Belgrano.-

1.4. ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA: RE ; RE-1 y RRE .-

RE

- 1.4.a. (Quilmes Centro): eje calle Cevallos desde Alberdi hasta Guido y su prolongación virtual hasta eje calle Garay; eje calle Garay; eje calle Belgrano; calle Guido excluidos los frentes sobre ésta por estar afectada esta calle a la zona R2 ; calle General Paz (ambos frentes hasta Alberdi y calle Alberdi hasta Cevallos dejando constancia que los frentes de la calle Alberdi quedan excluidos de esta zona por estar afectada a la zona R2.-
- 1.4.b. (Barrio Parque Bernal): eje calle Espora desde las vías del Ferrocarril hasta eje Avenida Caseros, quedando excluido el predio que ocupa el Establecimiento Fabril Financiera S.A. con Característica Catastral: II-I-Fracc.III-Parc. 1d que integra la zona R4 ; eje Avenida Caseros; calle Monteagudo (ambos frentes); Ascasu bi (ambos frentes); Chiclana (ambos frentes); Patricios



## Provincia de Buenos Aires

### Municipalidad de Quilmes

—(ambos frentes); calle Pueyrredón (ambos frentes); eje calle José E. Uriburu hasta calle Espora.-

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

RE-1

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

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

RRE

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

- 1.5. ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD : R1 ; R1-2.-

Se deja expresa constancia que en la descripción del perímetro de esta zona las calles que se citan son a título de guía , aclarándose que estas calles no están incluidas en esta zona por cuanto ambos frentes de las mismas están afectados a las respectivas zonas linderas que a su turno se delimitan en la presente Ordenanza.-

R1

- 1.5.a. Sector comprendido entre calles: Alberdi; General Paz; Guido; Mitre; Nicolás Videla y Avenida Hipólito Irigoyen.-



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

1.5.b. Sector comprendido entre calles: Clavarría; Mitre; Guido y Avenida Hipólito Yrigoyen.-

R1-2

1.5.c. Sector comprendido entre calles: Lamadrid; Belgrano; 9 de Julio y Avenida San Martín incluyendo todas las parcelas con frente sobre esta Avenida.-

1.6. ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD: R2 ; R2-1

R2

1.6.a. Calle Neuquén (Acceso Sudeste Capital Federal) desde calle Ayacucho; eje de la Avenida San Martín exceptuando tramos afectados a la Zona Comercial Lineal CL y Comercial de Circuito C3 frente a la estación Don Bosco; calle Lomas de Zamora (ambos frentes); eje Avenida Caseros; límite con Fábrica Celulosa Argentina al S. de las manzanas incompletas 7, 16, 26, 36, y 47; eje calle Cramer; eje calle Espora; calles Avellaneda, Belgrano y Lamadrid de las cuales se excluyen de esta zona R2 sus respectivos frentes por estar afectados ambos frentes a las zonas linderas; eje calle Sargento Cabral; eje calle Zapiola; eje Avenida Daro Rocha; eje calle Avellaneda; eje calle Sargento Cabral; eje calle Leonardo N. Alem, eje calle Falucho o su prolongación virtual donde correspondiere; eje calle Montevideo y eje calle Ayacucho hasta calle Neuquén.- Se incluye en esta zona el predio ocupado por el Policlínico del Vidrio situado frente al último tramo descripto correspondiente a la calle Ayacucho.-

Se excluye de esta zona R2 el tramo de la calle 9 de Julio afectado a zona Comercial Lineal CL.-

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

1.6.c. Sector comprendido entre las Avenidas: Lamadrid y su continuación Las Heras; Hipólito Yrigoyen; Rodolfo A. López y



## Provincia de Buenos Aires

### Municipalidad de Quilmes

Andrés Baranda; no están incluidos en esta zona R2 - ninguno de los frentes de las Avenidas citadas por estar afectadas a zona Comercial Lineal CL.-

1.6.d. Sector comprendido entre las Avenidas 12 de Octubre des de las vías del Ferrocarril; Andrés Baranda; Rodolfo A. López y su continuación Conesa; Hipólito Yrigoyen; Nicolás Videla y vías del Ferrocarril hasta 12 de Octubre, no están incluidas en esta zona R2 ninguno de los frentes de las Avenidas y calles citadas por estar afectadas a las respectivas zonas linderas.-

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

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

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

R2-1

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



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

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

1.7. ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD: R3 ; R3-1 .-

R3

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

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

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



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

R3-1

- 1.7.c. Quilmes y Ezpeleta Oeste: Sector comprendido por: eje calle Lisandro de La Torre partiendo del límite con Berazategui; eje calle Gutierrez; eje calle Joaquín V. Gonzalez; eje calle Laprida; eje calle Necochea; eje calle Triunvirato; eje calle Urquiza; eje calle Laprida; eje calle Vicente López; eje calle 337; Avenida Centenario; eje Avenida del Sud; eje calle Vicente López; eje calle 401 bis; Avenida Centenario; calles; Florida, Callao; República de Cuba y Caracas; sin incluir los frentes sobre estas arterias por estar afectados a la zona R2; eje Avenida Centenario; hasta límite de Partido; Avenida Florencio Varela (límite con el Partido de Berazategui) hasta la calle Lisandro de La Torre.- Se deja expresa constancia que del sector precedentemente descripto están excluidas tres fracciones que están destinadas a Ensanche Urbano y que están detalladas en la descripción perteneciente al Area Complementaria de la presente Ordenanza individualizadas en los puntos: 2.4.a. 2.4.b. y 2.4.c.-
- 1.7.d. Bernal Oeste: Sector comprendido por el límite con el Partido de Avellaneda; Avenida Los Quilmes; eje de la calle Montevideo y Camino General Belgrano hasta el límite con el Partido de Avellaneda.-
- 1.7.e. Quilmes Oeste: Sector comprendido por el eje de la calle Felipe Amoedo desde la calle 390; Avenida Calchaquí; límite con el Partido de Florencio Varela; Avenida General Mosconi; Camino General Belgrano; eje de la calle Triunvirato; eje de la calle 390 hasta la calle Felipe Amoedo.- Se deja expresa constancia que se excluye del sector precedentemente descripto a la zona Residencial Exclusiva RE-1; delimitada en el punto 1.4.e de la presente Ordenanza, así como las Bandas de Circulación Ci; que corresponden a la Avenida Calchaquí, Camino General Belgrano y Avenida Mosconi.-
- 1.7.f. San Francisco Solano: Sector comprendido por el Camino General Belgrano desde la calle 836; eje de la calle 849 y su prolongación virtual hasta el Arroyo Las Piedras; eje de la calle 850; límite con el Partido de Almirante Brown; eje de la calle 837 hasta coincidir su límite con el Arroyo Las Piedras; eje de la calle 836; hasta el Camino General Belgrano.- Se deja expresa constancia que del sector precedentemente descripto se excluye la zona perteneciente a Comercial de Circuito C4; (correspondiente a San Francisco Solano) y los Comerciales Lineales CL-1; correspondientes a la calle 844;



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

(José Andrés López) y la Avenida Donato Alvarez.-

- 1.8. ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD: R4 ; y R4-1 .-
- (R4)
- 1.8.a. Bernal: Sector comprendido por los predios que ocupan las fábricas que corresponden a Celulosa Argentina y Fabril Financiera S.A. con nomenclatura Catastral: II-H- Fracc. I - Parc. I y II- I- Fracc. III- Parc. Id respectivamente.-
- 1.8.b. Quilmes: Sector comprendido por las vías del Ferrocarril General Roca; eje de la calle Triunvirato; eje de la calle Vicente López y Avenida 12 de Octubre hasta las vías del Ferrocarril; sin incluir los frentes sobre esta Avenida que están afectados a la Zona Comercial Lineal CL.-
- 1.8.c. Quilmes: Sector comprendido por el eje de la calle Primera Junta desde la calle Mitre; eje de la calle Belgrano; eje de la calle Garay; Límite con la zona RRE; eje de la calle Primera Junta; eje de la calle Emilio Zola; eje de la calle French; eje de la calle Belgrano; eje de la calle Dorrego; eje de la calle Mitre hasta el eje de la calle Primera Junta; excluidos sus frentes por estar afectados a la zona Comercial Lineal CL.-
- 1.8.d. Ezpeleta: Sector comprendido por: eje calle Cuenca; eje calle Aconcagua; eje calle Río de La Plata; eje calle Esquel; eje calle Sarmiento; calle Carbonari; excluidos sus frentes por estar afectados a zona Comercial Lineal CL ; eje calle Mitre; eje calle Esquel; eje calle Río Negro y su prolongación virtual hasta límite con el Partido de Berazategui y límite con el Partido de Berazategui hasta eje calle Cuenca.-
- 1.8.e. Bernal Oeste: Sector comprendido por: eje calle Misiones desde la Avenida Los Quilmes; eje calle Falucho; eje calle Montevideo; eje calle Falucho; eje calle Alem; eje calle Sargento Cabral; eje calle Avellaneda; eje Avenida Dardo Rocha; eje calle Zapiola; eje calle Sargento Cabral; calle Lamadrid (hasta Dardo Rocha) sin incluir sus frentes por estar afectados a zona R3 ; eje calle Lamadrid; eje calle Comodoro Rivadavia; eje calle Zapiola; Avenida Los Quilmes hasta Misiones.-

28 FEB 1979

545



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

—R4-1

- 1.8.f. Bernal Oeste: Sector comprendido por: Límite con el Partido de Avellaneda; eje calle Sargento Cabral; eje calle Bermejo; eje calle General Levalle; eje calle Formosa; eje calle Falucho; eje calle Misiones; Avenida Los Quilmes hasta límite con Avellaneda.-
- 1.8.g. Quilmes Oeste: Sector comprendido por: eje calle Zapiola; eje calle Comodoro Rivadavia; eje calle Lamadrid; eje Avenida La Plata; eje calle Pedro Oliveri; eje calle Húsares; eje calle Rodolfo López; eje calle Necochea; eje calle Carlos Pellegrini; línea divisoria Oeste de las manzanas incompletas 81, 82, 83, 84, Avenida 12 de Octubre sin incluir sus frentes por estar afectados a zona Comercial Lineal Cl; línea divisoria Oeste de las manzanas incompletas 21, 22, 23, y 24; eje calle Amoedo; eje Avenida La Plata; eje calle Triunvirato; eje calle Necochea; eje calle Laprida; eje calle Joaquin V. Gonzalez; eje calle Ricardo Gutierrez; eje calle Lisandro de La Torre; hasta el límite con el Partido de Berazategui; calle límite con el Partido de Berazategui; Avenida Calchaquí y su continuación Avenida Los Quilmes hasta Zapiola.- Se deja expresa constancia que dentro de este sector deberán excluirse los frentes sobre Avenida 12 de Octubre por estar afectados a Zona Comercial Lineal CL-1.-
- 1.8.h. Quilmes Oeste: Sector comprendido por: Avenida 12 de Octubre; Avenida Calchaquí; eje de la calle Amoedo; eje calle 390; eje calle Triunvirato; Camino General Belgrano hasta Avenida 12 de Octubre.-
- 1.8.i. Quilmes Oeste: Sector comprendido por el Camino General Belgrano desde calle 815; eje calle 822 hasta el Arroyo Las Piedras; Arroyo Las Piedras hasta calle 816; eje calle 816; Límite Sud Oeste de la manzana incompleta 14 hasta calle 815 y por el eje de esta calle 815 hasta el Camino General Belgrano.-
- 1.8.j. San Francisco Solano: Sector comprendido por las calles: Camino General Belgrano desde calle 826 hasta calle 836; eje calle 836 hasta Arroyo Las Piedras; eje calle 837 hasta límite con el Partido de Almirante Brown; límite con el Partido de Almirante Brown hasta calle 826; eje calle 826 hasta Camino General Belgrano.-
- 1.8.k. Sector Triangular en el extremo oeste del Partido comprendido por las calles : Avenida Donato Alvarez desde límite



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

— Con el Partido de Lanús hasta calle Montevideo en su intersección con el límite del Partido de Lomas de Zamora; siguiendo éste límite hasta la calle Lynch en el límite con el Partido de Lanús; eje calle Lynch hasta Avenida Donato Alvarez.-

1.8.m. San Francisco Solano: Sector comprendido por: Camino General Belgrano; Avenida General Mosconi; eje Avenida Monteverde; Arroyo Las Piedras en el límite con el Partido de Florencio Varela; calle Donato Alvarez sin incluir los frentes de ésta en el tramo de Monteverde a la calle 850; por estar afectadas a zona Comercial Lineal CL ; eje calle 850 hasta Arroyo Las Piedras; eje calle 849 hasta Camino General Belgrano.-

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

1.9. ZONA INDUSTRIAL DE SEGUNDA: I2

I2

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

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

28 FEB 1979

4540



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

1.10. ZONA DE ESPARCIMIENTO: E  
E

1.10.a Sector comprendido por la prolongación virtual de la calle Monteagudo; línea de costa del Río de La Plata; eje calle 32 ; eje Avenida Doroteo Yoldi y su prolongación virtual hasta el límite Nor Este del Campo del Taller Regional Quilmes; siguiendo este límite hasta el encuentro con la línea de arranque calle Monteagudo.-

Se incluyen además en esta zona de Esparcimiento el Sector de influencia de la Avenida Otamendi; comprendido entre los ejes de las calles Cevallos, Pasaje Alsina, Doroteo Yoldi y Leandro N. Alem.-

8

PLANO REGISTRADO CON N.º 4545  
FECHA: 28 FEB 1979



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

2. — AREAS COMPLEMENTARIAS:
- 2.1 ZONA DE USOS ESPECIFICOS: ZUE  
ZUE.
- 2.1.a. Terreno ocupado por ENCOTEL en Don Bosco: Nomenclatura Catastral: II - G - Fracc. I - Parc. 1b.-
- 2.1.b. Terreno ocupado por O.S.N. (Planta Potabilizadora de Agua) en Bernal- Nomenclatura Catastral: II- I - Fracc.I Parc. 1a- 1b- 1c.
- 2.1.c. Terreno ocupado por F.A.A. (Fuerza Aerea Argentina- Taller Regional Quilmes) en Quilmes Nomenclatura Catastral I - D - Fracc. 1 - Parc. 1b - 1g - 1j .-
- 2.1.d. Terreno ocupado por Secretaría del Ejército (Batallón Viejo Bueno) en Bernal Oeste - Nomenclatura Catastral: VIII- D- Fracc. I - Parc. 1a.-
- 2.1.e. Tipo Federal y terrenos de propiedad municipal situados frente a las Avenidas Cevallos y Caseros.- Ver Art.2.7.a.
- 2.2. ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA: ZI-1  
ZI-1
- 2.2.a. Sector comprendido por las calles: eje calle Comandante Franco desde Camino General Belgrano hasta Arroyo Las Piedras; el cauce de este arroyo hasta la calle La Rioja; eje calle La Rioja hasta Camino General Belgrano; siguiendo por Camino General Belgrano hasta calle 804; eje calle 804; eje calle 885 y su prolongación 184 hasta calle 134; eje calle 134 y eje Camino General Belgrano hasta el encuentro con calle Comandante Franco.-
- 2.2.b. Sector comprendido por las calles: eje Camino General Belgrano; desde la calle 822; eje calle 826; Arroyo Las Piedras y eje calle 822; hasta Camino General Belgrano.-
- 2.3. ZONA RECUPERACION INDUSTRIAL: ZRI  
ZRI
- 2.3.a. Sector comprendido por: eje calle República del Líbano desde Camino General Belgrano; Arroyo Las Piedras; ejes de calles Rodolfo A. López; 394 ; Límite Nor Oeste de las manzanas incompletas: 60 y 66 ; eje calle 396 ; eje de la Avenida 12 de Octubre ; Camino General Belgrano; eje calle 315; límite Sud Oeste de la manzana 14, eje calle 816 ;

RECORRIDO MUNICIPALIDAD DE QUILMES N.º 4545  
FECHA: 28 FEB 1979



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

Arroyo Las Piedras; eje calle 826; virtual prolongación calle 891; eje de las calles: 822; 892; 819; prolongación 894; 813; 892; límite Sud manzanas incompletas: 121; 106 y 91; eje calles 889; 810; 888; 809; 887; Santa Fé; 885; virtual prolongación de la calle 804 hasta Camino General Belgrano.-

2.4. ZONA DE ENSANCHE URBANO: ZEU

ZEU

2.4.a. Sector comprendido por: ejes de calles: Laprida; Vicente López; Avenida Del Sud y al Oeste línea divisoria con las manzanas incompletas: 111 a la 120.-

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

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

2.5 ZONA RECUPERACION CINTURON ECOLOGICO: ZRCE

ZRCE

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

2.6. ZONA DE RESERVA DE VIALIDAD NACIONAL: ZRV

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

4545  
28 FEB 1979



*Provincia de Buenos Aires*

*Municipalidad de Quilmes*

2.7. TERRENOS REMANENTES DEL TRAZADO AUTOPISTA: LA PLATA-  
BUENOS AIRES.

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

SECRETARÍA OCIAL 4545  
28 FEB 1979

# PARTIDO DE QUILMES

OFICINA MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO  
MUNICIPALIDAD DE QUILMES - 20 DE OCTUBRE DE 1977



ESCALA 1:20000  
SUPERFICIE 94 km<sup>2</sup>

RIO DE LA PLATA

## ZONIFICACION

(LEY 8912) - ABRIL 1978  
ORD 4545/78

