

VISTO:

La Ordenanza N° 1522/1979 y modificatorias, la Ordenanza N° 5033, la Ordenanza N° 5423, el Decreto ley N° 8912/77, la Ley Provincial N° 6253/60, el Decreto del Poder Ejecutivo Provincial N° 469/11 -art. 1° inc. i)-, la Resolución ADA N° 690/2022 y normas concordantes, el crecimiento que experimenta la localidad de San Vicente sobre el sector del territorio que tiene como eje a la Avenida Rivadavia y la conveniencia de potenciar la Laguna del Ojo de San Vicente y sus adyacencias como un Distrito Turístico, y;

CONSIDERANDO:

Que la planta urbana de la ciudad de San Vicente se encuentra en franca expansión, dada la demanda no sólo de habitación sino también de servicios.

Que en particular:

- a) la Avenida Rivadavia se ha convertido en la principal vía de acceso a la ciudad de San Vicente, con un marcado carácter comercial, administrativo y de actividades vinculadas a la prestación de servicios y esparcimiento.
- b) los sectores ubicados a ambos lados de la Avenida Rivadavia se están desarrollando como residenciales, no sólo por su cercanía con el centro de la ciudad, sino también favorecidos porque ya están divididos en manzanas que a su vez en su mayoría se encuentran parceladas.
- c) la Laguna del Ojo de San Vicente y sus adyacencias presenta un gran potencial como Distrito turístico que resulta conveniente promover.
- d) la Reserva natural municipal relacionadas con la Laguna del Ojo es conveniente extenderlas hacia el sector norte-noroeste, acción esta favorecida por la Resolución de la Autoridad del Agua -ADA- que definió la línea de ribera de la Laguna del Ojo que permite distinguir los inmuebles del dominio público de los del dominio privado.
- e) el sector del territorio sito entre la calle Carulli, la Avenida Rivadavia y la Avenida Capdevilla oeste se encuentra amanzanado y parcelado desde antes de la vigencia del Decreto ley 8912/77 como también densamente poblado en su mayor parte, lo que exige su regularización en cuenta al dominio como a la infraestructura que los sirve.

Que con fecha 6 de diciembre de 2023 el Honorable Concejo Deliberante de San Vicente sancionó la Ordenanza N° 5423 que reglamenta el uso del suelo en los sectores arriba mencionados.

Que, a partir de la experiencia y los buenos resultados tenidos a la vista, corresponde realizar una revisión de la Ordenanza N° 5423 para mejorar sus disposiciones y adecuarlas a la dinámica observada.

Que la actividad humana en relación con la ocupación y el uso del suelo obliga a la permanente revisión y adaptación de las normas regulatorias.

I. La Ordenanza N° 5423 y la nueva Ordenanza que se propone.

Que por Ordenanza N° 5033 (del año 2018) se prohibió la construcción en el área delimitada por la Avenida Rivadavia, la calle San Luis, la calle Pedro Quiroga, la calle 1ro de Mayo, y la calle Arturo Capdevilla este.

Que dicha prohibición se fundó en que la Autoridad del Agua -ADA- no había establecido la línea de ribera de la Laguna del Ojo.

Que la Autoridad del Agua -ADA- estableció la línea de ribera y la línea de restricción -Zona de conservación de desagües naturales- mediante la Resolución ADA N° 690/2022.

Que una vez que la Autoridad del Agua -ADA- estableció la línea de ribera correspondía dictar la normativa que dejara sin efecto la prohibición de construir, pero dentro del marco legal impuesto la Autoridad provincial y los criterios de desarrollo territorial sostenibles postulados por la Autoridad Municipal.

Que, en base a los parámetros arriba mencionados, oportunamente y luego de un período de evaluación, con fecha 6 de diciembre de 2023 el Honorable Concejo Deliberante sancionó la Ordenanza N° 5423.

Que la Ordenanza N° 5423 reglamentó la ocupación y el uso del suelo no sólo en la zona restringida por la Ordenanza N° 5033, sino que también abarcó:

- a) el “Corredor de desarrollo Avenida Rivadavia”.
- b) el barrio comprendido entre la Avenida Rivadavia y la Avenida 1 de Mayo, como un Barrio Parque.
- c) el barrio comprendido entre la calle Quintana, la Avenida Rivadavia y la calle Carulli, como un barrio parque.
- d) el barrio comprendido entre la calle Carulli, la Avenida Rivadavia y la Avenida Capdevila, dándole la categoría de Zona de Promoción para el Hábitat Social.
- e) el “Sector turístico de la Laguna de San Vicente”.
- f) la “confirmación y próxima ampliación de la Reserva Natural” relacionada a la Laguna del Ojo, para lo que a posteriori se dictarían las normas respectivas.
- g) la delimitación de la “Zona de Protección de Desagües” en base a las disposiciones de la Autoridad del Agua -ADA-.

Que dicha reglamentación tuvo efectos positivos, basta para ello observar el desarrollo de los sectores arriba mencionados en un plazo más breve del previsto.

Que a poco más de dos años de la sanción de la Ordenanza N° 5423 se observa que la misma requiere de adecuaciones y modificaciones.

Que, por una cuestión de mejor técnica legislativa y claridad respecto de la normativa vigente, conviene Derogar la Ordenanza N° 5423 (manteniendo los efectos de los actos cumplidos) y sustituirla por una nueva ordenanza que conserve y subsuma las disposiciones estructurales de aquella, e incorpore las adecuaciones y actualizaciones que el tiempo transcurrido y la experiencia aconsejan.

Que de ese modo se presenta a la ciudadanía un texto único y homogéneo y no un conjunto de normas que, aunque articuladas, obligaría a quienes las

apliquen a consultar más de una disposición que se derogan parcialmente entre sí, interpretando la entrada en vigencia temporal de sus artículos.

Que por ello resulta valioso el dictado de una norma clara para el Intérprete, por su unicidad.

Que la nueva Ordenanza que se propugna, lo es sin perjuicio de la validez de los efectos cumplidos bajo la Ordenanza N° 5423.

II. Las zonas.

Que el Capítulo I de la Ordenanza delimita y reglamenta las Zonas que tienen como ejes las Avenidas Capdevilla este y oeste, la Avenida Rivadavia y el Sector Turístico Laguna del Ojo de San Vicente, estableciendo los indicadores en las tablas anexas para el uso y la ocupación del suelo.

Que esas zonas son las siguientes:

II.1. Corredor Avenida Rivadavia.

Que la Avenida Rivadavia resulta ser uno de los principales accesos a la ciudad de San Vicente, particularmente para aquellas personas que ingresan desde la Ruta Provincial N° 58 y para los residentes de los barrios situados a ambos lados de dicha avenida.

Que el desarrollo de la Avenida Rivadavia hoy constituye una realidad y no sólo una expectativa, donde se están instalando comercios (de bienes y servicios) de significativa importancia que abastecen a la ciudad y sus adyacencias.

Que ese desarrollo se encuentra en franca expansión a una velocidad mayor de la prevista al momento de dictarse la Ordenanza N° 5423.

Que en lo que refiere a la Ruta Provincial N° 58 (desde la que se accede a la ciudad por la Avenida Rivadavia) los efectos de la circulación de personas y bienes se ven potenciados por la construcción de la doble vía sobre dicha arteria provincial, su conexión con la Autopista Presidente Perón y el establecimiento de emprendimientos inmobiliarios de significancia.

Que, en consecuencia, la Avenida Rivadavia se convierte así en una importante vía que comunica la ciudad de San Vicente con el corredor verde de la Ruta Provincial N° 58, con la Autopista Presidente Perón y consecuentemente con diversas ciudades de otros Municipios y aún con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que al ser una vía por la cual transita gran cantidad de personas y vehículos, resulta necesario regular el uso y ocupación de las parcelas frentistas.

Que se propone sostener la reglamentación dada por la Ordenanza N° 5423 en cuanto al uso y la actividad de las parcelas que dan frente a la Avenida Rivadavia como un corredor y eje de desarrollo, promoviendo como usos dominantes el comercial, administrativo, de servicios y de esparcimiento, sin perjuicio de otros usos como el residencial como complementario.

Que el Corredor Avenida Rivadavia se integra una parte dentro de “área urbana sub área semi urbanizada” y otra parte dentro de “área complementaria” por lo que por una razón técnica se legislan como dos zonas diferentes -aunque funcionalmente componen un solo sector del territorio- que se denominarán:

- a) Zona Corredor - Avenida Rivadavia San Vicente Uno (ZC-ARSV1), al comprendido dentro del Área urbana – subárea semi urbanizada.
- b) Zona Corredor - Avenida Rivadavia San Vicente Dos (ZC-ARSV2), al comprendido dentro del Área complementaria.

Que en lo que respecta a los usos, la morfología y características constructivas, al igual que en la Ordenanza N° 5423, se promueve que la mayor parte del corredor sea destinada a locales para uso comercial y/o administrativo y/o de servicios y/o de esparcimiento, ubicados en un zócalo de una altura mínima de seis (6) metros (admitiéndose la doble altura), sin perjuicio de poder construirse otras plantas en altura que podrán tener uso también residencial.

Que se prevé que los beneficiarios directos e indirectos de estas zonas consecuencia de la nueva reglamentación -y de las zonas residenciales aledañas- participen del desarrollo de la infraestructura, lo que redundará en provecho social, económico, y ambiental.

Que al aplicar la Ordenanza N° 5423 se observó que:

- a) el texto contiene errores de tipeo en cuanto a la mención de algunas calles que delimitan zonas.
- b) es necesario realizar un ajuste normativo en relación a lotes que tienen dos o más frentes -uno de ellos sobre la calle Rivadavia-.
- c) el retiro de cinco (5) metros exigidos en el artículo 16° de la Ordenanza N° 5423 debe afectar solamente al frente que da a la Avenida Rivadavia, lo que permitirá el aprovechamiento racional y económico del inmueble sin desatender el fin principal que persigue ese retiro que es asegura el estacionamiento dentro de mismo, ya que no se permite estacionar sobre la Avenida Rivadavia.
- d) resulta conveniente eliminar la exigencia de retiros laterales de modo de otorgar continuidad y uniformidad a la morfología de la zona.

Que en la Ordenanza 5423 se denominaba a la Zona como Corredor de Desarrollo calle Rivadavia, pero la mención a “Desarrollo” refleja un momento temporal, que una vez culminado el proceso de desarrollo esta denominación ya no tendría sentido, por ello se la eliminó.

Que por ello esta zona pasa a denominarse Zona Corredor - Avenida Rivadavia San Vicente Uno o Dos, según el caso.

Que se ha observado la existencia de inconsistencias en la redacción de los artículos 1° y 2° de la Ordenanza N° 5423 en lo que refiere a la indicación de las calles que delimitan las zonas que ese necesario aclarar en esta instancia.

Que no resulta conveniente desde el punto de vista morfológico y funcional que las parcelas con frente a la Avenida Rivadavia tengan retiros laterales.

Que favorece la morfología la presencia de frentes continuos -sin retiros laterales-, en particular porque se exige a los mismos un zócalo de seis (6) metros de altura para la planta baja cuando se trate de usos comerciales, administrativos, de servicios y/o de esparcimiento -no residenciales- que son los que prevalecen.

Que por ello esta nueva Ordenanza no exige retiros laterales a las parcelas con frente a la Avenida Rivadavia.

II.2. Barrios parque “La Fortuna” y “El Pampero”. Zonas residenciales Extraurbanas.

Que a ambos lados de la Avenida Rivadavia se encuentran sectores ya divididos en manzanas y luego en parcelas, que acompañan el desarrollo de la Avenida Rivadavia con un uso predominante residencial.

Que para ordenar y conducir su crecimiento en forma sostenible se propone reglamentarlos como “Barrios parque”.

II.2.1. Barrios parque “La Fortuna”. Zona residencial Extraurbana.

Que a la derecha de la Avenida Rivadavia -vista desde la calle San Luis hasta la calle Río Luján-, se sitúa el Barrio parque “La Fortuna”, que a los fines de la zonificación se denomina Zona residencial Extraurbana Barrio Parque San Vicente uno (ZRE-BPSV1).

Que desde el año 2018 en dichas parcelas en estaba prohibido construir conforme Ordenanza N° 5033.

Que la Ordenanza N° 5423 sancionada el 6 de diciembre de 2023 habilitó las construcciones, con indicadores que denotan bajo impacto.

Que la presente Ordenanza mantiene en lo esencial el contenido de las disposiciones de la Ordenanza N° 5423.

Que en tanto Barrio Parque, se propone que sea una zona residencial, con calles arboladas y baja densidad poblacional.

Que por ello los indicadores que se dan a este barrio son de bajo impacto (y más restrictivos que la normativa anterior) en cuanto a las construcciones que se pueden realizar y la densidad de población.

Que muchos planos que subdividen este sector del territorio fueron aprobados en las décadas del 40, 50 y 60 del siglo pasado, es decir antes del dictado del Decreto ley N° 8912/77.

Que la nueva reglamentación establece que las dimensiones mínimas de las parcelas no deben ser inferiores a 20 metros de frente y 800 m² de superficie, y su uso predominante será el residencial -cuando antes era agropecuario intensivo-.

II.2.2. Barrio parque “El Pampero”. Zona residencial Extraurbana.

Que a la izquierda de la Avenida Rivadavia -vista desde la calle La Merced hasta la calle Carulli – se sitúa el Barrio parque “El Pampero”. Que a los fines de la zonificación se denomina Zona Residencial Extraurbana Barrio parque Dos (ZRE-BPSV2).

Que dentro de este barrio encontramos diferentes situaciones agrupadas como:

- a) sector delimitado por las calles Güemes, Lavalle, De la Merced y Avenida Rivadavia. Caracterizado por parcelas grandes, muchas de las cuales superan los 500 m2 hasta los 800 m2, mayormente construido. Sus parcelas se sitúan dentro del área urbana-semi urbanizada.
- b) sector delimitado por las calles De la Merced, Lavalle, Magallanes, Pesoa, Domingo Leveratto y Avenida Rivadavia. Caracterizado por parcelas de poca superficie, que presentan frentes de menos de nueve (9) metros y están mayormente construidas.
- c) sector delimitado por las calles Güemes, Larrea, Magallanes y Lavalle. Caracterizado por grandes parcelas y pocas construcciones de uso residencial.
- d) sector delimitado por calles Magallanes, Larrea, Canale, Carulli y Avenida Rivadavia. Caracterizado por parcelas de diversas dimensiones, aptas para el uso residencial y comercial.

Que este Barrio parque El Pampero, encuentra su eje en la calle Lavalle y se observan usos predominantes residenciales y comerciales en franco desarrollo.

Que muchos planos que subdividen este sector del territorio fueron aprobados en las décadas del 40, 50 y 60 del siglo pasado, es decir antes del dictado del Decreto ley 8912/77.

Que es propician la conservación o en su caso el establecimiento de los siguientes indicadores:

- a) Para el sector delimitado por las calles Güemes, Lavalle, De la Merced y Avenida Rivadavia. Se encuentra sobre Área urbana semi urbanizada. No se modifican los indicadores preexistentes establecidos por Ordenanza N° 1522, salvo para las parcelas con frente a la Avenida Rivadavia, que pasan a conformar la Zona Corredor - Avenida Rivadavia San Vicente Uno (ZC-ARSV1),
- b) Para el sector delimitado por las calles De la Merced, Lavalle, Magallanes, Pesoa, Domingo Leveratto y Avenida Rivadavia. Se categoriza como zona residencial extraurbana que ese el uso real actual que se encuentra mayormente construido. Se mantienen los indicadores establecidos por la Ordenanza N° 5423, pero por la poca superficie de las parcelas, y las dimensiones que presentan los frentes menores a los nueve (9) metros, no se les exige reiterno lateral.
- c) Para el sector delimitado por las calles Güemes, Larrea, Magallanes y Lavalle. Se categoriza como zona residencial extraurbana. En cuanto a los usos, se promueve que el predominante sea el residencial, y complementarios sean comercio, turismo, hotelería, gastronomía, deporte, recreación que armonice con el entorno natural. Se

asignan indicadores de modo que tengan una densidad de media, las dimensiones de las parcelas no sean inferiores a los 600 m².

- d) Para el sector delimitado por calles Magallanes, Larrea, Carulli y Avenida Rivadavia. En cuanto a los usos, se promueve que el predominante sea el residencial, y complementarios sean comercio, turismo, hotelería, gastronomía, deporte, recreación que armonice con el entorno natural. Se asignan indicadores de modo que tengan una densidad de media, las dimensiones de las parcelas no sean inferiores a los 600 m². Ello salvo las parcelas con frente a la Avenida Rivadavia, que pasan a conformar la Zona Corredor - Avenida Rivadavia San Vicente Dos (ZC-ARSV2),

II.3. Zona de Promoción del Hábitat Social (ZPHS-SV1)” – Barrio Los Sauces.

Que por Ordenanza N°5423 se afectó a Zona de Promoción del Hábitat Social los predios comprendidos entre las calles Carulli, Concordia, Capdevilla oeste y la Avenida Rivadavia

Que esta Zona se ubica en área complementaria de la localidad San Vicente, partido de San Vicente.

Que el loteo que conforma la zona es anterior al Decreto ley 8912/77..

Que las dimensiones de los lotes no se corresponden con las exigencias del Decreto ley 8912/77.

Que este sector del territorio hoy se constituye un barrio en franca expansión, aledaño al Corredor Avenida Rivadavia, al que corresponde reconducir dentro de las normas urbanísticas y dominiales.

Que la mayoría de las construcciones no se adecuan a los indicadores urbanísticos previstos en la normativa actual, en parte porque la dimensioe de los lotes no son las que corresponden a área complementaria y en parte porque muchas construcciones no tuvieron la previa autorización de las áreas técnicas municipales.

Que se observa, que en algunos lotes se han construidos más de una vivienda.

Que, en su gran mayoría, quienes ocupan los lotes son poseedores, sin título perfecto.

Que es necesario realizar un abordaje integral del barrio para proceder a su regularización.

Que el régimen de una “Zona de Promoción del Hábitat Social” permite la puesta en marcha de un proceso de regularización urbana y dominial, resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas, en el marco de lo establecido por los artículos 44° y 45° de la Ley N° 14.449 y normativa complementaria.

Que a este barrio se le asigna el nombre de “Los Sauces” y a los fines de la zonificación se denomina “Zona de Promoción del Hábitat Social – San Vicente Uno (ZPHS-SV1)”.

Que por esta nueva ordenanza se mantienen los criterios expuestos en la Ordenanza N° 5423 con la sola diferencia que en la presente se define el uso y se asignan indicadores que la norma ahora derogada no contenía.

II.4. Zona Turística Laguna de San Vicente.

Que la Laguna del Ojo de San Vicente -y sus zonas aledañas- constituye un importante lugar de recreación y esparcimiento para los habitantes de San Vicente, que también permite desarrollar la industria del Turismo.

Que la zona se configura como una separación natural entre el área urbana y los sectores costeros.

Que es conveniente ampliar la Zona Turística de la Laguna del Ojo respecto de la definida en la Ordenanza N° 5423 para brindar incentivos a la industria del Turismo y del esparcimiento, sin desmedro del entorno natural.

Que una parte de este distrito turístico se encuentra dentro de área urbana semi urbanizada y otra parte dentro del área complementaria.

Que por ello se legisla creando dos Zonas turísticas -caso similar al Corredor de la Avenida Rivadavia-, pero que conformar un único Distrito Turístico que centraliza las acciones del Municipio en procura de su desarrollo.

Que así se legisla:

- a) Zona Turística - Laguna de San Vicente Uno (ZT-LSV1). Ubicada en área urbana sub área semi urbanizada. Delimitada por calles Facundo Quiroga, Antártida Argentina, Adolfo Korn, Moreno, Vélez Sarsfield, avenida Rivadavia, San Luis hasta encontrarse con Facundo Quiroga. No incluye las parcelas con frente a Avenida Rivadavia.
- b) Zona Turística - Laguna de San Vicente Dos (ZT-LSV2). Ubicada en área complementaria. Delimitada por calles La Ribera, Antártida Argentina, Facundo Quiroga, Iberá, Vélez Sarsfield, 1° de Mayo, Adolfo Korn hasta encontrarse con calle Antártida Argentina y por esta hasta la calle Facundo Quiroga.

Que ambas zonas constituyen un único Distrito Turístico, sobre el cual se dictará la normativa de promoción y se dirigirán las acciones municipales mediante un tratamiento integral.

II.5. Zona de Esparcimiento Laguna del San Vicente (ZE-LSV)

Que la Ordenanza N° 5423 estableció que esta zona se sitúa a la vera de la Laguna del Ojo, lindante a la Zona Turística, pero a diferencia de esta se integra con “bienes exclusivamente municipales”.

Que esta zona se extiende entre la línea de ribera, y las calles Facundo Quiroga y la Ribera, teniendo como límite en sus extremos a la calle Iberá.

Que tiene por finalidad ser aprovechada por los ciudadanos de San Vicente y también los turistas que nos visiten.

Que los usos previstos son: esparcimiento, gastronómico, deportivo, recreativos, y los que determine el Departamento Ejecutivo que sean compatibles con la descripción de la zona.

Que por tratarse de bienes del dominio público municipal y no del dominio de los particulares, no corresponde fijar indicadores urbanísticos.

Que sobre estos bienes se desarrollará la infraestructura adecuada para el esparcimiento y los servicios al turismo, pudiéndose incentivar la inversión privada mediante los institutos del permiso y la concesión.

Que esta zona se integra a las Zonas turísticas laguna de San Vicente Uno y Dos, para conformar el Distrito Turístico Laguna de San Vicente.

Que esta nueva ordenanza conserva las disposiciones de la Ordenanza N° 5423.

II.6. Zona de Reserva - Laguna del Ojo San Vicente (ZR-LOSV).

Que se integra con los espacios y predios del dominio público ubicados dentro de la Línea de ribera de la Laguna del Ojo de San Vicente afectados como reserva por Decreto Provincial N° 469/11 artículo 1, inciso i) sub inciso a, sin perjuicio de la vigencia de las Ordenanzas N° 3907 y 4089.

Que en este sector predomina la flora y fauna lacustre, como también la vegetación arbustiva y arbórea autóctona.

Que corresponde destinar esta reserva no sólo con una finalidad de preservación, sino también para la concientización por parte de la población mediante la Educación ambiental, la interpretación de la naturaleza, la recreación pasiva

Que a los mismos fines se promoverá la actividad de camping, con recorridos de observación en complemento con la reserva natural.

Que se prevé la futura ampliación a todo el sector del dominio público comprendido la Línea de ribera de la Laguna mediante su reconocimiento por la Provincia de Buenos Aires.

II.7. Zonas de uso específico – Cementerio.

Que en el sector se encuentran el Cementerio de San Vicente y el Cementerio Parque de San Vicente.

Que se los denomina como Zona de Uso Específico conforme art. 7 inc. j) del Decreto Ley 8912/77.

III. Línea de Ribera.

Que por Ordenanza N° 5033/18 se prohibió la construcción en parcelas contiguas a la “Laguna del Ojo”, en un área delimitada por la Avenida Rivadavia, la calle San Luis, la calle Pedro Quiroga, la calle 1ro de Mayo, hasta la calle Arturo Capdevilla.

Que dicha prohibición se impuso en razón de que la Autoridad del Agua no había establecido la línea de ribera de la Laguna.

Que la Autoridad del Agua estableció la Línea de ribera mediante la Resolución ADA N° 690/2022.

Que la línea de ribera permite deslindar los predios del dominio público de los predios privados.

Que por Ordenanza N° 5423 se dejó parcialmente sin efecto la prohibición establecida por la Ordenanza N° 5033/18, manteniendo la prohibición de construir dentro de la línea de restricción establecida por las Resoluciones de la Autoridad del Agua.

IV. Restricción al dominio privado – Zona de Conservación de desagües naturales.

Que la Autoridad del Agua definir la línea de ribera, también estableció la “Zona de conservación de desagües naturales” mediante la Resolución ADA N° 690/2022 contigua a aquella.

Que conforme la Ley Provincial N° 6253 y su decreto reglamentario N° 11368/61 la restricción establecida por la Autoridad del Agua constituye una “Zona de conservación de desagües naturales” que técnicamente es una restricción al dominio privado, zona dentro de la cual las construcciones que se realicen deben superar determinada “cota” y no obstaculizar el escurrimiento de las aguas.

Que a dichas restricciones se agrega ser compatibles y amigables con el ambiente.

Que la delimitación de la “Zona de conservación de desagües naturales” constituye una restricción al dominio privado y no una zona del artículo 7 del Decreto ley 8912/77 (como se explicó ut supra).

Que se difiere la reglamentación del uso del suelo dentro de la zona de restricción hasta tanto se realicen estudios hidráulicos que permitan fundar la solución a adoptar.

Que por ello se autoriza al Departamento Ejecutivo a contratar a profesionales idóneos y celebrar convenios con instituciones públicas y privadas para realizar los estudios mencionados.

V.- Distrito turístico Laguna de San Vicente

Que se define como “Distrito Turístico Laguna San Vicente” al sector delimitado por las calles Facundo Quiroga, La Ribera, Facundo Quiroga, Iberá, Velez Sarsfield, 1ro de Mayo, Adolfo Korn, Moreno, Velez Sarsfield, Avenida Rivadavia, San Luis hasta encontrarse con Facundo Quiroga. No incluye las parcelas con frente a Avenida Rivadavia.

Que este “Distrito Turístico” abarca las Zonas Turísticas Laguna de San Vicente Uno y Dos como también la Zona de esparcimiento, con el objeto de darle un tratamiento uniforme e integrador para su desarrollo y composición.

Que este “Distrito Turístico” no constituye una “zona” de las previstas en el artículo 7° del Decreto ley N° 8912/77, sino que se delimita a los fines de desarrollar en el mismo acciones de promoción de la industria turística sostenibles con el ambiente.

Que una vez definido el Distrito, en normativa complementaria se establecerán las acciones que desarrollará el municipio para desarrollar el sector como ser: una planificación integradora, exenciones impositivas totales o parciales, la implementación de procedimientos especiales que favorezcan el establecimiento o la ampliación de actividades destinadas al turismo, el desarrollo de infraestructura, acciones de marketing y difusión, la sostenibilidad del desarrollo frente al entorno natural, la articulación de la iniciativa privada con la acción pública, etc...

Que los servicios y la infraestructura que se brinde al Turismo también podrán ser aprovechados por los ciudadanos de San Vicente.

VI.- Barrios y calles

Que la calle Arturo Capdevilla se denomina así desde la Avenida Rivadavia hacia el este.

Que los usos y costumbres han impuesto el nombre Arturo Capdevilla a la calle que se sitúa entre la Av. Rivadavia y la Ruta Provincial N° 58.

Que resulta necesario dar seguridad jurídica a los frentistas de esta última calle y convertir la denominación resultante de los usos y costumbres en una denominación formalizada mediante ordenanza.

Que por ello la Ordenanza N° 5423 dividió la calle Arturo Capdevilla en este y oeste, según su orientación tomando como eje la Av. Rivadavia.

Que en la presente Ordenanza se mantiene esa división y criterio.

Que, por una cuestión de orden y claridad normativa, se vuelve a reglar en esta nueva ordenanza sin que implique modificaciones a la Ordenanza N° 5423.

Se asigna nombre a las calles La Ribera. Facundo Quiroga y Vélez Sarsfield

VII. El Municipio y el Ordenamiento Territorial.

Que el artículo 70 del Decreto ley 8912/77 establece que “La responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal [...]”.

Que aún cuando el dictado Decreto ley data del año 1977, su postulado en cuanto a la competencia municipal es coincidente con la Constitución Nacional de 1994 que establece en los artículos 5 y 123 el principio de la “autonomía municipal”.

Que el artículo 77 del Decreto Ley N° 6769/58 (modificado por Ley N° 13.101) establece que “Las Ordenanzas serán consideradas ley en sentido formal y material”.

Que por la normativa descripta sostenida y validada por la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia, los Municipios no son entes autárquicos meros prestadores de servicios públicos, sino que son instituciones políticas que gozan de la autonomía que le reconoce la Constitución, y sus Ordenanzas constituyen ejercicio de función Legiferarte.

VIII. Validez de los actos cumplidos.

Que la presente Ordenanza deroga la Ordenanza N° 5423, pero los actos cumplidos bajo la misma mantienen su validez.

Por ello, el **HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE** en uso de sus atribuciones sanciona:

ORDENANZA N°5576

Capítulo I

Zonas

ARTÍCULO 1º: Se crea la “**Zona Corredor - Avenida Rivadavia San Vicente Uno (ZC-ARSV1)**” dentro del área urbana, sub área semi urbanizada de la localidad de San Vicente, del Partido de San Vicente.

1.1. Polígono: el formado por:

- a) las parcelas localizadas del lado izquierdo y con frente a la Avenida Rivadavia, desde la calle Quintana hasta la calle De la Merced.
- b) las parcelas localizadas del lado izquierdo y con frente a la Avenida Rivadavia, desde la calle Vélez Sarsfield hasta la calle San Luis.

1.2. Delimitación catastral:

- **Circunscripción I, Sección B:**

Quinta 70, Parcelas 1 a 5.

Quinta 71, Fracc. I, parcela 1ª.

Quinta 71, Manzana: 71b, Parcelas: 5 y 6.

Quinta 71, Manzana: 71c, Parcelas: 1 a 5.

Quinta: 72 Manzana: 72a Parcelas 1 a 5.

- **Circunscripción II, Sección A, Chacra 54:**

Manzana 54a, Parcelas 1 a 9.

Manzana 54b, Parcelas 1 a 10.

Manzana 54c, Parcelas 5 a 7.

- **Circunscripción I, Sección B:**

Quinta 66: Parcelas 6a, 6b, c6d, 6e, 6g, 6h, 6k, 6m, 6n y 7.

1.3. Generalidades, definiciones e indicadores urbanísticos: tendrá los descriptos en el ANEXO I.

ARTÍCULO 2º: Se crea el “Zona Corredor - Avenida Rivadavia San Vicente Dos (ZC-ARSV2)” dentro del área complementaria de la localidad de San Vicente, del Partido de San Vicente.

2.1. Polígono: el formado por:

- a) las parcelas localizadas del lado izquierdo y con frente a la Avenida Rivadavia, desde la calle De la Merced hasta la calle Arturo Capdevila oeste.
- b) las parcelas localizadas del lado derecho y con frente a la Avenida Rivadavia, desde la calle San Luis hasta la calle Río Luján.

2.2. Delimitación catastral:

• **Circunscripción I, Sección B:**

Quinta 63, Fracc. IV, Parcelas 12 a 16:

Quinta 63, Fracc. V: Parcelas 9 a 11.

Quinta 64: Parcelas 11 a 18.

Quinta 65: Parcelas 12 a 20.

• **Circunscripción II, Sección A, Chacra 45:**

Manzana 45s, Parcela 1a – Manzana 45t, Parcela 1a - Manzana 45v, Parcela 3 y 4 – Manzana 45u, Parcelas 13 a 18.

• **Circunscripción II, Sección A, Chacra 46:**

Manzana 46w, Parcelas 3 y 4 - Manzana 46x, Parcelas 3 y 4 - Manzana. 46y, Parcelas 9 a 13 - Manzana 46z, Parcelas 7 a 13.

• **Circunscripción II, Sección A, Chacra 47:**

Manzana 47r, Parcelas 3 y 4 - Manzana 47s, Parcelas 3 y 4 - Manzana 47t, parcelas 3 y 4 - Manzana 47u, Parcelas 5 a 13.

• **Circunscripción II, Sección A, Chacra 48:**

Manzana 48c, Parcelas 3 y 4. Manzana 48d, Parcelas 3 y 4 - Manzana 48e, Parcelas 2 y 3 – Manzana 48f.

• **Circunscripción II, Sección A, Chacra 49:**

Manzana 49a, Parcelas 1 a 8 - Manzana 49b1, Parcelas 1 a 8 - Manzana 49b2, parcelas 1 a 8 - Manzana 49c1, Parcelas 1 a 8 - Manzana 49 c2, Parcelas 1 a 8 - Manzana 49d1, Parcelas 1 a 8 - Manzana 49d2, Parcelas 1 a 8.

• **Circunscripción II, Sección A, Chacra 50:**

Manzana 50a, Parcelas 1a, 1b y 2 - Manzana 50b - Manzana 50c- Manzana 50d Parcelas 1 y 2a.

• **Circunscripción II, Sección A, Chacra 51:**

Manzana 51a, Parcelas 1 a 8 - Manzana 51b, Parcelas 1a y 2a- Manzana 51c, Parcelas 1 y 2 - Manzana 51d, parcelas 1 y 2.

- **Circunscripción II, Sección A, Chacra 52:**

Manzana 52a - Manzana 52b, Parcelas 1 y 2 - Manzana 52c, parcelas 1 a 8- Manzana 52d, parcelas 1 y 2.

- **Circunscripción II, Sección A, Chacra 53:**

Manzana 53a, Parcelas 1 y 8 - Manzana 53b, Parcelas 1a a 8ª - Manzana 53c, Parcelas 1 y 2 - Manzana 53d.

2.3. Generalidades, definiciones e indicadores urbanísticos: tendrá los descriptos en el ANEXO II.

ARTICULO 3º: En la “Zona Corredor - Avenida Rivadavia San Vicente Uno (ZC-ARSV1)” y en la “Zona Corredor - Avenida Rivadavia San Vicente Dos (ZC-ARSV2)” cuando la parcela frentista a la Avenida Rivadavia se integre inescindiblemente en el uso a una parcela no frentista contigua, situada en la misma manzana y puedan materialmente unificarse, se aplicará a las parcelas no frentistas las generalidades, definiciones e indicadores previstos para la parcela frentista en los ANEXO I y en el ANEXO II según sea el caso, compensando los mismos en toda la superficie unificada. Igual criterio corresponde adoptar si se hubiera procedido a la unificación formal catastral.

Cuando una parcela frentista se subdivida y como resultado de dicha operación resulte una parcela no frentista, esta última dejará de integrar la Zona Corredor, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior. Ello excepto que la subdivisión constituya una Propiedad Horizontal, en este caso la parcelas continuará integrando la “Zona Corredor - Avenida Rivadavia San Vicente Uno (ZC-ARSV1)” y la “Zona Corredor - Avenida Rivadavia San Vicente Dos (ZC-ARSV2)”.

ARTÍCULO 4º: Se crea la “Zona Residencial Extraurbana – Barrio Parque San Vicente Uno (ZRE-BPSV1)” como zona residencial extraurbana dentro del área complementaria de la localidad de San Vicente, del Partido de San Vicente.

4.1. Polígono: el formado por:

- a) las parcelas localizadas en el sector delimitado por la Avenida Rivadavia, la calle Río Luján, la calle El Pampero, la calle Gustavo Leguizamón, la calle El Gaucho, la calle Río Luján, a calle Tomás Iriarte, la calle sin nombre entre Tomás Iriarte y la calle 1º de Mayo, la calle 1º de Mayo, la calle Punta Vírgenes, la calle Tomás Iriarte, la calle Río Quequén, la calle Martín Fierro, la calle Río Turbio, la calle Vuelta de Obligado, la calle Río Colorado, la calle El Delta, la calle Facundo Quiroga, la calle San Luis hasta reunirse con la Avenida Rivadavia.
- b) no incluye a las parcelas o sectores total o parcialmente comprendidos dentro de la línea de ribera determinada por la Autoridad del Agua mediante Resolución 690/22.

- c) no se incluyen las parcelas, manzanas y fracciones que integran la “Zona Corredor - Avenida Rivadavia San Vicente Dos (ZC-ARSV2)”.
- d) se incluyen aquellas parcelas que integren la “Zona Corredor - Avenida Rivadavia San Vicente Dos (ZC-ARSV2)” que se subdividan y las parcelas resultantes ya no tengan frente a la Avenida Rivadavia. Ello excepto que la subdivisión constituya una Propiedad Horizontal, en este caso la parcelas continuará integrando la “Zona Corredor - Avenida Rivadavia San Vicente Dos (ZC-ARSV2)”.

4.2. Delimitación catastral:

- **Circunscripción: I Sección: B:**

Quinta 63, Fracción 3, Parcelas 16, 17 y 18.

Quinta 63, Fracción 4, Parcelas 7 a 11 y 17 a 20.

Quinta 63, Fracción 5, Parcelas 6 a 8 y 12 a 17.

Quinta 64, Parcelas 2, 5 a 10 y 19 a 22.

Quinta 65, Parcelas 2, 5 a 11 y 21 a 26.

- **Circunscripción: II Sección: A:**

Quinta 136, Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7a, 8a, 11, 12 13a y 14a.

Quinta 137, Parcelas 1, 2, 3a, 4a, 5a, 6a, 7, 12a, 13a y 14.

Quinta 138, Parcelas 1, 2, 3a, 4, 5, 6, 14, y 15.

Quinta 139, Parcelas 1, 2, 3a, 4a, 5a, 6a, 7b, 7c, 7d, 15a, 16a y 17.

Quinta 140, Parcelas 1, 2, 3, 4a, 5, 6a, 7, 8, 13, 14, 15 16a.

- **Circunscripción II, Sección A, Chacra 36:**

Manzana 36a, Parcelas 1 y 2 - Manzana 36aa – Manzana 36b, parcelas 1 a 4 –

Manzana 36 bb - Manzana 36c - Manzana 36cc - Manzana 36d, Parcelas 1 a 4 -

Manzana 36e - Manzana 36f, Parcelas 1 a 4 – Manzana 36g, Parcelas 1 a 4 –

Manzana 36h, Parcelas 1 a 4 – Manzana 36j - Manzana 36k, Parcelas 1 a 6 –

Manzana 36l - Manzana 36m, Parcelas 1 a 4 – Manzana 36n – Manzana 36o,

Parcelas 1 a 4 – Manzana 36p, Parcelas 1 y 2 – Manzana 36q – Manzana 36r –

Manzana 36s – Manzana 36t – Manzana 36u, Parcelas 1 y 2 – Manzana 36v -

Manzana 36w, Parcelas 1 a 4 – Manzana 36x, Parcelas 1 a 4 – Manzana 36y,

Parcelas 1a, 2, 3, 4a, 10 a 14 - Manzana 36z.

- **Circunscripción II, Sección A, Chacra 37:**

Manzana 37a, Parcelas 1 a 6 - Manzana 37b, parcelas 1 a 6 – Manzana 37c,

Parcelas 1 y 4 - Manzana 37e, Parcelas 1 a 4 - Manzana 37f, Parcelas 1 a 4 –

Manzana 37g, Parcelas 1 y 4 – Manzana 37j, Parcelas 1 y 2 - Manzana 37k –

Manzana 37l, Parcelas 1, 3 y 4 - Manzana 37n, Parcelas 1 y 2 – Manzana 37o -

Manzana 37p, Parcelas 1 a 4 – Manzana 37s – Manzana 37t – Manzana 37w,

Parcelas 1, 2, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e y 4 — Manzana 37x.

- **Circunscripción II, Sección A, Chacra 41:**

Manzana 41a - Manzana 41aa, parcelas 1 y 2 - Manzana 41b, parcelas 1 a 3 – Manzana 41 bb, Parcelas 1 y 2 - Manzana 41c, parcelas 1 a 35 – Manzana 41cc, Parcelas 1 a 4 - Manzana 41d, Parcelas 1 a 4 – Manzana 41dd, Parcelas 1 y 2 - Manzana 41e, Parcelas 1 y 2 – Manzana 41f, Parcelas 1 a 5 - Manzana 41g, Parcelas 1 a 4 - Manzana 41h, Parcelas 1 a 4 - Manzana 41j, Parcelas 1a, 1b, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 3 a 7 - Manzana 41k, Parcelas 1 a 26 - Manzana 41l, Parcelas 1 a 4 - Manzana 41m, Parcelas 1 a 4 - Manzana 41n - Manzana 41o, Parcelas 1 a 4 - Manzana 41p - Manzana 41q, Parcelas 1 y 2 - Manzana 41r - Manzana 41s - Manzana 41t - Manzana 41u, Parcelas 1 a 4 – Manzana 41 v, Parcelas 1, 2, 3, 4a, 4b, 4c, 4d, 4e y 5 - Manzana 41w, parcelas 1 y 2 - Manzana 41x - Manzana 41y, Parcelas 1 a 4 - Manzana 41z, Parcelas 1 a 5.

- **Circunscripción II, Sección A, Chacra 42:**

Manzana 42a, Parcelas 1 a 4 - Manzana 42b, Parcelas 1 a 4 - Manzana 42e, Parcelas 1 a 4 - Manzana 42f, Parcelas 1a, 2 a 8 - Manzana 42g, Parcelas 9 a 22 – Manzana 42h - Manzana 42j, Parcelas 1 a 4 - Manzana 42k, Parcelas 1 a 4 - Manzana 42l, Parcelas 1 a 4 - Manzana 42m, Parcelas 1 a 4 – Manzana 4n, Parcelas 1 a 4 - Manzana 42o, Parcelas 1 a 4 - Manzana 42p, Parcelas 1 a 4 - Manzana 42q, Parcelas 1 a 4 - Manzana 42r, Parcelas 1 a 4 - Manzana 42s, Parcelas 1 a 4 - Manzana 42t, Parcelas 1 a 4 - Manzana 42u, Parcelas 1 a 4

- **Circunscripción II, Sección A, Chacra 43:**

Manzana 43dd, Parcelas 1 a 4 - Manzana 43ee, Parcelas 1 a 4 – Manzana 43m - Manzana 43s, Parcelas 1 a 4 - Manzana 43t, Parcelas 1 a 4 - Manzana 43y, Parcelas 1 a 4 - Manzana 43z, Parcelas 1 a 4.

- **Circunscripción II, Sección A, Chacra 45:**

Manzana 45a parcelas 1 a 3 - Manzana 45b - Manzana 45c - Manzana 45d - Manzana 45e, Parcelas 1 a 4 - Manzana 45f - Manzana 45g - Manzana 45h - Manzana 45j - Manzana 45k - Manzana 45l - Manzana 45m, Parcelas 1 a 4 - Manzana 45n - Manzana 45o - Manzana 45p - Manzana 45q - Manzana 45r, Parcelas 1 a 4 - Manzana 45u, Parcelas 1 a 12 y Parcelas 19 a 24 - Manzana 45v, Parcelas 1 y 2.

- **Circunscripción II, Sección A, Chacra 46:**

Manzana 46a, Parcelas 1 a 4 - Manzana 46b, Parcela 1 - Manzana 46c, Parcela 1 - Manzana 46d, Parcelas 1 a 6 – Manzana 46e – Manzana 46f, Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 3 y 4 – Manzana 46g, Parcela 1 – Manzana 46h, Parcela 1 – Manzana 46j, Parcelas 1 a 4 - Manzana 46k, Parcelas 1 a 4 - Manzana 46l, Parcelas 1 a 4 – Manzana 46m, Parcelas 1 a 4 - Manzana 46n, Parcelas 1 a 4 - Manzana 46o, Parcelas 1 a 4 - Manzana 46p, Parcelas 1 a 4 – Manzana 46q, Parcelas 1 a 4 - Manzana 46r, Parcelas 1 a 24 - Manzana 46s, Parcelas 1 a 4 - Manzana 46t, Parcelas 1 a 4 – Manzana 46u, Parcelas 1 a 14 - Manzana 46v, Parcelas 1 a 14 - Manzana 46w, Parcelas 1 y 2 - Manzana 46x,

Parcelas 1 y 2 – Manzana 46y, Parcelas 1 a 8 y 14 a 16 - Manzana 46z, Parcelas 1 a 6 y 14 a 16.

- **Circunscripción II, Sección A, Chacra 47:**

Manzana 47a, Parcelas 1 a 4 - Manzana 47b - Manzana 47c, Parcelas 1 a 4 – Manzana 47d, Parcelas 1 a 4 – Manzana 47e, Parcelas 1 y 2 - Manzana 47f, Parcelas 1 a 4 - Manzana 47g, Parcelas 1 a 4 - Manzana 47h, parcelas 1 a 3 - Manzana 47j - Manzana. 47k, Parcelas 1 a 4 – Manzana 47l, Parcelas 1 a 4 - Manzana 47m, Parcelas 1 a 3 - Manzana 47n, Parcelas 1a, 2 a 7 - Manzana 47o, Parcelas 1 a 30 - Manzana 47p - Manzana 47q, Parcelas 1 a 4 - Manzana 47r, Parcelas 1 y 2 - Manzana 47s, Parcelas 1 y 2 - Manzana 47t, Parcelas 1 y 2 - Manzana 47u, Parcelas 1, 2, 3, 4, 14,y 15.

- **Circunscripción II, Sección A, Chacra 48:**

Manzana 48a, Parcelas 1 a 24 – Manzana. 48b, Parcelas 1 y 2 – Manzana 48c, parcelas 1 y 2 – Manzana 48d, Parcelas 1 y 2 - Manzana 48e, Parcela 1.

4.3. Generalidades, definiciones e indicadores urbanísticos: tendrá los descriptos en el ANEXO III. Se integra dentro del Área Complementaria como Zona Residencial Extraurbana.

ARTÍCULO 5º: Se crea la “Zona Residencial Extraurbana – Barrio Parque San Vicente Dos (ZRE-BPSV2)” como zona residencial extraurbana dentro del área complementaria de la localidad de San Vicente, del Partido de San Vicente.

5.1. Polígono: el formado por:

- a) las parcelas localizadas en el sector delimitado por la Avenida Rivadavia, la calle De la Merced, la calle Lavalle, la calle Güemes, la calle Larrea, la calle Carulli hasta la Avenida Rivadavia.
- b) no se incluyen las parcelas que integran la “Zona Corredor - Avenida Rivadavia San Vicente Dos (ZC-ARSV2)”.
- c) se incluyen aquellas parcelas que integren la “Zona Corredor - Avenida Rivadavia San Vicente Dos (CD-ARSV2)” que se subdividan cuando las parcelas resultantes ya no tengan frente a la Avenida Rivadavia. Ello excepto que la subdivisión constituya una Propiedad Horizontal, en este caso la parcelas continuará integrando la “Zona Corredor - Avenida Rivadavia San Vicente Dos (ZC-ARSV2)”.

5.2. Delimitación catastral

- **Circunscripción 2, Sección A, Chacra 50:**

Manzana 50a, Parcelas 1c, 4a, 4b, 4c y 3 - Manzana 50e, Parcelas 1 a 4 - Manzana 50f - Manzana 50g - Manzana 50h, Parcelas 1 y 2 - Manzana 50j - Manzana 50k- Parcelas 1a, 2 a 4 - Manzana 50l, Parcelas 1 a 4 - Manzana 50m - Manzana 50n - Manzana. 50o - Manzana 50p - Manzana 50q - Manzana 50r - Manzana 50s -

Manzana 50t, Parcelas 1 a 4 - Manzana 50u, Parcelas 1 a 4 - Manzana 50v, Parcelas 1 a 4 - Manzana 50w, Parcelas 1 a 4 - Manzana 50x - Manzana 50y, Parcelas 1 a 4.

- **Circunscripción 2, Sección A, Chacra 51:**

Manzana 51a, Parcelas 9 a 24 - Manzana 51c, Parcelas 3 y 4 - Manzana 51d, Parcelas 3 y 4 - Manzana 51e - Manzana 51f - Manzana 51g - Manzana 51h - Manzana 51j - Manzana 51k, Parcelas 1 a 24 - Manzana. 51l, Parcelas 1 a 4 - Manzana 51m - Manzana 51n - Manzana 51o, Parcelas 1 a 4 - Manzana 51p, Parcelas 1 a 24 - Manzana 51q, Parcelas 1 a 24 - Manzana 51r, Parcelas 1a, 2a, 3a, 4a, 5 a 10 - Manzana 51s, Parcelas 1 a 4- Manzana 51t, Parcelas 1 a 24- Manzana 51u, Parcelas 1 a 24 - Manzana 51v, Parcelas 1a, 2a, 3a, 4a, 5 a 10 - Manzana 51w, Parcelas 1a, 2a, 3a, 4a, 5 a 10 - Manzana 51x, Parcelas 1 a 23 - Manzana 51y, Parcelas 1 a 22.

- **Circunscripción 2, Sección A, Chacra 52:**

Manzana 52b, Parcelas 3 y 4 - Manzana 52c, Parcelas 9 a 28 - Manzana 52d, Parcelas 3 y 4 - Manzana 52e- Manzana 52f, Parcelas 1, 2a, 2b, 3 y 4 - Manzana 52g, Parcelas 1 a 28 - Manzana 52h, Parcelas 1 a 28 - Manzana 52j - Manzana. 52k, Parcelas 1a, 2a, 3, 6 a 10 - Manzana 52l, Parcelas 1 a 4 - Manzana 52m, Parcelas 1 a 4 - Manzana 52n - Manzana 52o, Parcelas 1 a 10 - Manzana 52p, Parcelas 1 a 4 - Manzana 52q, Parcelas 1 a 4 - Manzana 52r, Parcelas 1 a 4 - Manzana 52s, Parcelas 1 a 4 - Manzana 52t, Parcelas 1 a 4 - Manzana 52u, Parcelas 1 a 4 - Manzana 52v, Parcelas 1 a 4 - Manzana 52w, Parcelas 1 a 4- Manzana 52x - Manzana 52y.

- **Circunscripción 2, Sección A, Chacra 53:**

Manzana 53a, Parcelas 9 a 32 - Manzana 53b, Parcelas 12 a 29 - Manzana 53c, Parcelas 3 y 4 - Manzana 53e, Parcelas 1 a 32 - Manzana 53f, Parcelas 1 a 32 - Manzana 53g, Parcelas 1 a 32 - Manzana 53h, Parcelas 1 a 32 - Manzana 53j, Parcelas 1 a 32 - Manzana 53k, Parcelas 1 a 32 - Manzana 53l, Parcelas 1 a 32 - Manzana 53m, Parcelas 1 a 32 - Manzana 53n, Parcelas 1 a 32 - Manzana 53o, Parcelas 1 a 32 - Manzana 53p, Parcelas 1 a 32 - Manzana 53q, Parcelas 1 a 32 - Manzana 53r, Parcelas 1 a 36 - Manzana 53s, Parcelas 1 a 36 - Manzana 53t, Parcelas 1a, 2 a 32 y 33a - Manzana 53u, Parcelas 1 a 36 - Manzana 53v, Parcelas 1 a 34 - Manzana 53w, Parcelas 1 a 34 - Manzana 53x, Parcelas 1 a 34 - Manzana 53y, Parcelas 1 a 34.

- **Circunscripción 2, Sección A, Chacra 56:**

Manzana 56a, Parcelas 1 a 4 - Manzana 56b, Parcelas 1 a 4 - Manzana 56c, Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 2 a 6 - Manzana 56d - Manzana 56e, Parcelas 1 a 4 - Manzana 56f, Parcelas 1 a 4 - Manzana 56g - Manzana 56h, Parcelas 1 a 4 - Manzana 56j, Parcelas 1 a 4 - Manzana 56k, Parcelas 1 a 4 - Manzana 56l, Parcelas 1 a 4 - Manzana 56m, Parcelas 1 a 4 - Manzana 56n, Parcelas 1 a 4 -

Manzana 56o, Parcelas 1 a 32 - Manzana 56p, Parcelas 1 a 4 - Manzana 56q, Parcelas 1 a 4 - Manzana 56r, Parcelas 1 a 4 - Manzana 56s, Parcelas 1 a 4 - Manzana 56t, Parcelas 1 a 4 - Manzana 56u, Parcelas 1 a 4 - Manzana 56v, Parcelas 1 a 30 - Manzana 56w, Parcelas 1 a 4 - Manzana 56x - Manzana 56y, Parcelas 1 a 4.

- **Circunscripción 2, Sección A, Chacra 57:**

Manzana 57a, Parcelas 1 a 16 - Manzana 57b, Parcelas 1 a 16 - Manzana 57c, Parcelas 1a, 1b, 1c, 2, 3, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 5 - Manzana 57d, Parcelas 1 a 16 - Manzana 57e, Parcelas 1 a 4 - Manzana 57f, Parcelas 1 a 14 - Manzana 57g, Parcelas 1 a 14 - Manzana 57h, Parcelas 1 a 16 - Manzana 57j - Manzana 57k, Parcelas 1 a 9 y 16 - Manzana 57l, Parcelas 1 a 14 - Manzana 57m, Parcelas 1 a 14 - Manzana 57n, Parcelas 1 a 16 - Manzana 57o, Parcelas 1 a 16 - Manzana 57p, Parcelas 1 a 16 - Manzana 57q, Parcelas 1 a 17 - Manzana 57r, Parcelas 1 a 16 - Manzana 57s, Parcelas 1 a 16 - Manzana 57t, Parcelas 1 a 16 - Manzana 57u, Parcelas 1 a 4 - Manzana 57v, Parcelas 1 a 10 - Manzana 57w, Parcelas 1 a 16 - Manzana 57x, Parcelas 1 a 16 - Manzana 57y, Parcelas 1 a 16 - Manzana 57z, Parcelas 1 a 16..

- **Circunscripción 2, Sección A, Chacra 58:**

Manzana 58a - Manzana 58b, Parcelas 1 a 32 - Manzana 58c, Parcelas 1 a 4 - Manzana 58d - Manzana 58e - Manzana 58f, Parcelas 1 a 32 - Manzana 58g, Parcelas 1 a 32 - Manzana 58h, Parcelas 1 a 4 - Manzana 58j, Parcelas 1 a 32 - Manzana 58k, Parcelas 1 a 32 - Manzana 58l, Parcelas 1 a 32 - Manzana 58m, Parcelas 1 a 4 - Manzana 58n, Parcelas 1a, 2 a 8 - Manzana 58o, Parcelas 1, 2a, 3a, 3b, 3c, 4a, 5 y 6 - Manzana 58p, Parcelas 1, 2, 3a, 3b, 3c y 4 - Manzana 58q, Parcelas 1a, 2a, 3a, 4a, 5 y 6 - Manzana 58r, Parcelas 1 a 4 - Manzana 58s, Parcelas 1a, 2a, 3a, 4a, 5 y 6 - Manzana 58t, Parcelas 1a, 2a, 3a, 4a, 5 y 6 - Manzana 58u, Parcelas 1a, 2a, 3a, 4a, 5, 6, 7 y 8 - Manzana 58v, Parcelas 1a, 2a, 3a y 4a - Manzana 58w, Parcelas 1 a 4 - Manzana 58x, Parcelas 1 a 4 - Manzana 58y, Parcelas 1a, 2a, 3a, 4a, 5 a 10.

- **Circunscripción 2, Sección A:**

Chacra 59, Fracción 1, Parcelas 1 a 31.

Chacra 59, Parcelas 2 a 7.

Chacra 60:

5.3. Generalidades, definiciones e indicadores urbanísticos: Tendrá las generalidades, definiciones e indicadores urbanísticos descriptos en el ANEXO IV.

ARTÍCULO 6º: Se crea la “Zona de Promoción del Hábitat Social – San Vicente Uno (ZPHS-SV1)” como zona residencial extraurbana dentro del área complementaria de la localidad de San Vicente, del Partido de San Vicente.

La “Zona de Promoción del Hábitat Social – San Vicente Uno (ZPHS-SV1)” en tanto zona poblada consolidada, es creada a los fines de la puesta en marcha de un proceso de regularización urbana y dominial, para resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas, en el marco de lo establecido por los artículos 44º y 45º de la Ley N° 14.449 y normativa complementaria.

6.1. Polígono: el formado por:

- a) las parcelas localizadas en el sector delimitado por la Avenida Rivadavia, la calle Carulli, Larrea, Arturo Capdevilla oeste hasta encontrarse con la Avenida Rivadavia.
- b) no se incluyen las parcelas que integran la “Zona Corredor - Avenida Rivadavia San Vicente Dos (CD-ARSV2)”.
- c) se incluyen aquellas parcelas que integren la “Zona Corredor - Avenida Rivadavia San Vicente Dos (CD-ARSV2)” que se subdividan y las parcelas resultantes ya no tengan frente a la Avenida Rivadavia. Ello excepto que la subdivisión constituya una Propiedad Horizontal, en este caso la parcelas continuará integrando la “Zona Corredor - Avenida Rivadavia San Vicente Dos (ZC-ARSV2)”.

6.2. Delimitación catastral

• **Circunscripción 2, Secc. A, Chacra. 49:**

Manzana 49a, Parcelas 9 a 25 - Manzana 49b1, parcelas 9 a 24 - Manzana 49b2, Parcelas 9 a 24 - Manzana 49c1, parcelas 9 a 24 - Manzana 49c2, Parcelas 9 a 24 - Manzana 49d1, Parcelas 9 a 24 - Manzana 49d2, Parcelas 9 a 24 - Manzana 49e, Parcelas 1 a 21 - Manzana 49f1, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49f2, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49g1, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49g2, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49h1, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49h2, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49j, Parcelas 1 a 18 - Manzana 49k1, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49k2, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49m1, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49m2, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49n1, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49n2, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49p, Parcelas 1 a 13 - Manzana 49q1, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49q2, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49r1, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49r2, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49s1, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49s2, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49t, Parcelas 1 a 6 - Manzana 49u1, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49u2, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49v1 - Manzana 49v2, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49w1, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49w2, Parcelas 1 a 22 - Manzana 49x, Parcelas 1 a 15 - Manzana 49y, Parcelas 1 a 18 - Manzana 49z, Parcelas 1 a 18

• **Circunscripción 2, Secc. A, Chacra. 55:**

Manzana 55a, Parcelas 1 a 18 - Manzana 55b, Parcelas 1 a 18 - Manzana 55c, Parcelas 1 a 18 - Manzana 55d1, Parcelas 1 a 17 - Manzana 55d2, Parcelas 1 a 22 - Manzana 55e1, Parcelas 1 a 22 - Manzana 55e2, Parcelas 1 a 22 - Manzana

55f1, Parcelas 1 a 22 - Manzana 55f2, Parcelas 1 a 22 - Manzana 55g1, Parcelas 1 a 12 - Manzana 55g2, Parcelas 1 a 22 - Manzana 55h1, Parcelas 1 a 22 - Manzana 55h2, Parcelas 1 a 22 - Manzana 55j1, Parcelas 1 a 22 - Manzana 55j2, Parcelas 1 a 22 - Manzana 55k1, Parcelas 1 a 7 - Manzana 55k2, Parcelas 1 a 22 - Manzana 55m1, Parcelas 1 a 22 - Manzana 55m2, Parcelas 1 a 22 - Manzana 55n1, Parcelas 1 a 22 - Manzana 55n2, Parcelas 1 a 22 - Manzana 55r, Parcelas 1 a 20 - Manzana 55s1 - Manzana 55s2, Parcelas 1 a 20 - Manzana 55t1, Parcelas 1 a 20 - Manzana 55t2, Parcelas 1 a 20 - Manzana 55u, Parcelas 1 a 20 - Manzana 55v1, Parcelas 1 a 20 - Manzana 55v2, Parcelas 1 a 20 - Manzana 55w1, Parcelas 1 a 20 - Manzana 55w2, parcelas 1 a 20 - Manzana 55x, Parcelas 1 a 17 - Manzana 55y1, Parcelas 1 a 20 - Manzana 55y2, Parcelas 1 a 20 - Manzana 55z1, Parcelas 1 a 20 - Manzana 55z2, Parcelas 1 a 20.

6.3. Generalidades, definiciones e indicadores urbanísticos: Tendrá las generalidades, definiciones e indicadores urbanísticos descriptos en el ANEXO V.

ARTÍCULO 7º: Se crea la “Zona Turística - Laguna de San Vicente Uno (ZT-LSV1)” dentro del área urbana, sub área semi urbanizada de la localidad de San Vicente, del Partido de San Vicente:

7.1. Polígono: el formado por:

- a) las parcelas localizadas en el sector delimitado por calles Facundo Quiroga, Antártida Argentina, Adolfo Korn, Mariano Moreno, Vélez Sarsfield, Avenida Rivadavia (excepto las parcelas frentistas a la Avenida Rivadavia), San Luis hasta encontrarse con Facundo Quiroga.
- b) Se incluyen las parcelas denominadas catastralmente como: Circunscripción: 1 Sección: B Quinta: 64 Parcela: 1 y Circunscripción: 1 Sección: B Quinta: 65 Parcela: 1.
- c) no se incluye las parcelas con frente a Avenida Rivadavia.

7.2. Delimitación catastral:

- **Circunscripción I, Sección A:**

Manzana 1, Parcelas 1 a 8 - Manzana 2, Parcelas 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 2c, 2d, 2f, 2g, 2h, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g y 4 a 9 - Manzana 3 - Manzana 14, Parcelas 1, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 3j y 3k - Manzana 15, Parcelas 1, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 4, 5, 6a, 6b y 6c - Manzana 16, Parcelas 1a, 2, 3a, 3b, 4, 5, 6, 7a, 7b, 8a, 9a, 9b, 10a, 10b, 11a, 11b, 12a, 13a, 13b, 14a, 14b, 15 y 16 - Manzana 27, Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 2b y 2c - Manzana 28, Parcelas 1, 2a, 2b, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 4.c, 4.d, 4e, 4f, 4g, y 5 - Manzana 40 - Manzana 41, Parcelas 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 2b, 3, 4 a 10, 11a y 15 -

- **Circunscripción I, Sección B:**

Quinta 30, Manzana 30a, Parcelas 1 a 6 - Manzana 30b, Parcelas 1 a 24 -
Manzana 30c, Parcelas 1 a 19 - Manzana 30d, Parcelas 1a a 23

Quinta 30, Fracción: 1.

Quinta 41, Manzana 41a, Parcelas 1 a 22 - Manzana 41b, Parcelas 1 a 27 -
Manzana 41 c, Parcelas 1 a 22

Quinta 50, Manzana 50a, Parcelas 1a y 2a - Manzana 50b, Parcelas 1 y 15.

Quinta 59, Parcela: 1.

Quinta: 64 Parcela: 1

Quinta: 65 Parcela: 1.

Quinta 66, Parcelas 1, 2a, 4, 5a, 6a, 6b, 6k, 8k, 8m, 8n, 8r, 8f, 8e y 8d.

7.3. Generalidades, definiciones e indicadores urbanísticos: Tendrá las generalidades, definiciones e indicadores urbanísticos descriptos en el ANEXO VI.

ARTÍCULO 8°: Se crea la “Zona Turística - Laguna de San Vicente Dos (ZT-LSV2)” dentro del área complementaria del Partido de San Vicente.

8.1. Polígono: el formado por:

- a) las parcelas localizadas en el sector delimitado por la calle La Ribera, la calle Facundo Quiroga, la calle Vélez Sarsfield, la calle 1° de Mayo, la calle Adolfo Korn, la calle Antártida Argentina hasta encontrarse con la calle Facundo Quiroga y luego la calle Facundo Quiroga hasta encontrarse con la calle LA Ribera.
- b) la fracción de tierra localizada entre la calle Facundo Quiroga, la calle Antártida Argentina y la calle Ribera, es un bien estatal del dominio privado y a la fecha se encuentra en proceso de primera inscripción.
- c) se incluye la Parcela denominada catastralmente como Circunscripción: 1 Sección: B Quinta: 17 Parcela: 3A

8.2. Delimitación catastral

- **Circunscripción I, Sección B:**

Quinta 8, Fracción I, Parcelas 1, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2j, 2k, 2m, 2n y 2r.

Quinta 9, Manzana 9a, Parcelas 1d, 1c, 2 a 13 y 14a – Manzana 9b, Parcelas 1 a 4.

Quinta 10.

Quinta: 17 Parcela: 3A

Quinta 19, Parcelas 1 a 3.

Quinta 20, Parcelas 1e, 1f, 1g, 2a, 2b, 2c, 2d y 3 – Manzana 20a, Parcelas 1 a 31.

Quinta: 21 Parcelas: 1a, 1b, 2 y 3.

8.3. Generalidades, definiciones e indicadores urbanísticos: Tendrá las generalidades, definiciones e indicadores urbanísticos descriptos en el ANEXO VII.

ARTÍCULO 9°: Se crea la “**Zona de Esparcimiento - Laguna de San Vicente (ZE-LSV)**” dentro del área complementaria de la localidad de San Vicente.

9.1. Polígono: el formado por:

- a) los espacios que son bienes Estatales municipales del dominio público y del dominio privado sitos entre la Línea de Ribera de la Laguna del Ojo y el Cementerio Histórico, la calle Facundo Quiroga (desde su intersección con calle Vélez Sarsfield), la calle La Ribera, la calle Facundo Quiroga hasta su intersección con la calle Iberá.

9.2. Delimitación catastral

- a) Por tratarse de bienes estatales del dominio público los mismos no tienen asignada denominación catastral, sin perjuicio de la que se le pueda asignar en el futuro.

9.3. Generalidades, definiciones e indicadores urbanísticos: Tendrá las generalidades, definiciones e indicadores urbanísticos descriptos en el ANEXO VIII.

ARTÍCULO 10°: Se crea la “**Zona de Reserva Natural - Laguna de San Vicente (ZRN-LSV)**” dentro de la localidad de San Vicente:

10.1. Polígono: el formado por:

- a) los espacios y predios del dominio público ubicados dentro de la Línea de ribera de la Laguna del Ojo de San Vicente demarcados a partir de la misma e identificados según Plano que se adjunta y aprueba como ANEXO XII en concordancia con lo dispuesto en el Decreto Provincial N° 469/11.

10.2. Delimitación catastral

- a) Por tratarse de bienes estatales del dominio público los mismos no tienen asignada denominación catastral, sin perjuicio de la que se le pueda asignar en el futuro.

10.3. Generalidades, definiciones e indicadores urbanísticos: Tendrá las generalidades, definiciones e indicadores urbanísticos descriptos en el ANEXO IX.

ARTICULO 11°: Se crean la “**Zona de Uso Específico – Cementerio San Vicente Uno**” del Área Complementaria – San Vicente Uno (ZUE-CSV1)”, y la “**Zona de Uso Específico – Cementerio Parque San Vicente Dos**” (ZUE-CPSV2)” ambas dentro del área complementaria de la localidad de San Vicente.

11.1. Comprenden:

- “Zona de Uso Específico – Cementerio San Vicente Uno” (ZUE-CSV1)” es el Denominado Cementerio Histórico de San Vicente.
- “Zona de Uso Específico – Cementerio Parque San Vicente Dos” (ZUE-CPSV2)” es el Denominado Cementerio Histórico de San Vicente.

11.2. Delimitación catastral

- “Zona de Uso Específico – Cementerio San Vicente Uno” (ZUE-CSV1)”, se afecta la parcela denominada catastralmente como Circunscripción I, Sección B, Quinta 18.
- “Zona de Uso Específico – Cementerio Parque San Vicente Dos” (ZUE-CPSV2)”, se afecta la parcela denominada catastralmente como Circunscripción II, Sección A, Chacra 39, Parcela 4c.

11.3. Generalidades, definiciones e indicadores urbanísticos: Tendrá las generalidades, definiciones e indicadores urbanísticos descriptos en el ANEXO X.

Capítulo II

Restricciones al dominio

Ley Provincial N° 6523/60

ARTICULO 12°: Se encuentran alcanzadas por la restricción para construir prevista en la Ley Provincial N° 6523/60 y su reglamentación, las parcelas ubicadas total o parcialmente dentro de la “Zona de conservación de desagües naturales” que surgen de la Resolución 690/22 de la Autoridad del Agua.

Las parcelas comprendidas dentro de la “Zona de conservación de desagües naturales” son las que se corresponden con la siguiente designación catastral:

- **Circunscripción 2, Sección A:**
 - Chacra 27
 - Chacra 28
- **Circunscripción 1, Sección B:**
 - Quinta 63, Fracción 3, Parcelas 16 a 18.
 - Quinta 63, Fracción 4, Parcelas 7 a 11 y 17 a 20.
 - Quinta 63, Fracción 5, Parcelas 6 a 8 y 14 a 17.
 - Quinta 64, Parcelas 1, 5, 6, 21 y 22.
 - Quinta 65, Parcelas 1, 5, 6, 26.
- **Circunscripción 2, Sección A:**
 - Quinta 136, Parcelas 7a, 8a, 11, 12 y 13a.
 - Quinta 137, Parcelas 6a, 7, 13a y 14.
 - Quinta 138, Parcelas 6, 7, 12a y 13a.

Quinta 139, Parcelas 7b, 7c, 7d, 8b, 8c, 14a y 15a.

Quinta 140, Parcelas 7, 8, 12 y 13.

- **Circunscripción 2, Sección A, Chacra 36:**

Manzana 36a, Parcelas 1 y 2 - Manzana 36aa - Manzana 36b, parcelas 1 a 4 -
Manzana 36 bb - Manzana 36c - Manzana 36cc - Manzana 36d - Manzana 36e
- Manzana 36f, Parcelas 1 a 4 - Manzana 36g - Manzana 36h - Manzana 36j -
Manzana 36k, Parcelas 1 a 6 - Manzana 36 l - Manzana 36m - Manzana 36n -
Manzana 36o, Parcelas 1 a 4 - Manzana 36p, Parcelas 1 y 2 - Manzana 36q -
Manzana 36r - Manzana 36s - Manzana 36t - Manzana 36u, Parcelas 1 y 2 -
Manzana 36v - Manzana 36w, Parcelas 1 a 4 - Manzana 36x, Parcelas 1 a 4 -
Manzana 36y, Parcelas 1a, 2, 3, 4a, 10 a 14 - Manzana 36z.

- **Circunscripción 2, Sección A, Chacra 37:**

Manzana 37a, Parcelas 1 a 6 - Manzana 37b, parcelas 1 a 6 - Manzana 37c,
Parcelas 1 y 4 - Manzana 37e, Parcelas 1 a 4 - Manzana 37f, Parcelas 1 a 4 -
Manzana 37g, Parcelas 1 y 4 - Manzana 37k - Manzana 37l, Parcelas 1 y 4 -
Manzana 37n, Parcelas 1 y 2 - Manzana 37o - Manzana 37p, Parcelas 1 a 4 -
Manzana 37s - Manzana 37t - Manzana 37w, Parcelas 1, 2, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e y
4 - Manzana 36x.

- **Circunscripción II, Sección A, Chacra 41:**

Manzana 41b, parcelas 1 a 3 - Manzana 41c, Parcelas 1 a 35 - Manzana 41g,
Parcelas 1 a 4 - Manzana 41h, Parcelas 1 a 4 - Manzana 41n - Manzana 41o,
Parcelas 1 a 4.

- **Circunscripción 2, Sección A, Chacra 42:**

Manzana 42b, Parcelas 1 a 4 - Manzana 42 g, Parcelas 1, 9 a 22 - Manzana 42l,
Parcelas 1 a 4 - Manzana 42m, Parcelas 1 a 4 - Manzana 42p, Parcelas 1 a 4 -
Manzana 42q, Parcelas 1 a 4 - Manzana 42t, Parcelas 1 a 4 - Manzana 42u,
Parcelas 1 a 4.

- **Circunscripción 2, Sección A, Chacra 43:**

Manzana 43dd, Parcelas 1 a 4 - Manzana 43ee, Parcelas 1 a 4 - Manzana m,
Parcelas 3 y 4 - Manzana 43s, Parcelas 1 a 4 - Manzana 43t, Parcelas 1 a 4 -
Manzana 43y, Parcelas 1 a 4 - Manzana 43z, Parcelas 1 a 4.

- **Circunscripción II, Sección A, Chacra 46:**

Manzana 46c, Parcela 1 - Manzana 46d, Parcelas 1 a 4.

- **Circunscripción II, Sección A, Chacra 47:**

Manzana 47b - Manzana 47e, Parcelas 1 y 2 - Manzana 47m, Parcelas 1 y 2 -
Manzana 47q, Parcelas 2 y 3.

- **Circunscripción II, Sección A, Chacra 48:**

Manzana 48a, Parcelas 1 a 24 - Manzana. 48b, Parcelas 1 y 2 - Manzana 48c,
parcelas 1 y 2 - Manzana 48d, Parcelas 1 y 2 - Manaza 48e, Parcela 1.

La delimitación se grafica en el Plano contenido en el ANEXO XV. Toda controversia se resolverá a favor de la delimitación establecida por la Resolución 690/22 de la Autoridad del Agua.

En el caso de que la parcela esté incluida parcialmente en la “**Zona de conservación de desagües naturales**”, la Dirección de Obras Particulares o la dependencia que indique el Departamento Ejecutivo, podrá autorizar la construcción en el espacio de terreno no incluido exigiendo y considerando en cada caso los recaudos y previsiones que considere corresponder.

Capítulo III

Barrios

ARTÍCULO 13°: Se delimitan y denominan los siguientes Barrios de la ciudad de San Vicente:

13.1. Se denomina como barrio parque “**LA FORTUNA**” al sector dentro del polígono descrito en el ARTICULO 4°, apartado 4.1, inciso a) y b).

13.2. Se denomina como barrio parque “**EL PAMPERO**” al sector delimitado por las calles Güemes, Larrea, Carulli y Avenida Rivadavia de la ciudad de San Vicente.

13.2. Se denomina como barrio “**LOS SAUCES**” al sector delimitado por la calle Carulli, Concordia, Arturo Capdevilla oeste y Avenida Rivadavia de la ciudad de San Vicente.

Ello conforme plano que se integra como ANEXO XIV.

Capítulo IV

Distrito Eco Turístico Laguna de San Vicente.

ARTÍCULO 14°: Se unifican bajo la denominación “**Distrito Eco Turístico Laguna de San Vicente**” a los siguientes:

- Zona Turística - Laguna de San Vicente Uno (ZT-LSV1) descrita en el ARTICULO 7°
- Zona Turística - Laguna de San Vicente Dos (ZT-LSV2) descrita en el ARTÍCULO 8°
- Zona de Esparcimiento - Laguna de San Vicente (ZE-LSV) descrita en el ARTICULO 9°.
- Zona de Reserva Natural - Laguna de San Vicente (ZRN-LSV) descrita en el ARTICULO 10°

El Distrito se crea con el objeto de promover el desarrollo de la infraestructura, establecimientos y actividades destinadas a atender al turismo, la recreación, el esparcimiento y el deporte en contacto con la naturaleza, no sólo para provecho de quienes

visiten San Vicente, sino principalmente en beneficio de los propios vecinos de nuestro Partido.

El Departamento Ejecutivo deberá llevar adelante acciones que;

- a) Articulen la iniciativa privada con la acción pública de manera sostenible
- b) Fomentan la inversión y producción de sectores que generen empleo calificado y registrado preferentemente de personas con domicilio en el Partido.
- c) Propicien el cumplimiento de las normas ambientales vigentes y/o que se legislen a nivel nacional, provincial y/o municipal en la materia
- d) Diversifiquen la matriz productiva y aumentar el Producto bruto geográfico del Partido
- e) Establezcan incentivos y en su caso condicionantes a los fines arriba descriptos.

A esos fines, el Departamento Ejecutivo podrá proceder a adjudicar los inmuebles municipales existentes en el Distrito mediante concesiones, permiso o en dominio, derecho de superficie, derecho de uso, condominio, arrendamiento y en general bajo todas las formas previstas en la normativa vigente, para los cual se tendrá en consideración las características de la actividad a desarrollarse y los objetivos públicos perseguidos.

Mediante normativa específica se establecerán los beneficios y condicionamientos tributarios y demás herramientas institucionales para la promoción del sector como turístico vinculado al entorno natural.

Capítulo V

Denominación de calles

ARTÍCULO 15°: Se asigna nombre a las siguientes calles:

- a) Arturo Capdevilla Este: la calle que delimita por el norte la localidad de San Vicente con el partido de Presidencia Perón, desde Avenida Rivadavia en sentido hacia el este. La numeración de la calle tendrá nacimiento en la Avenida Rivadavia
- b) Arturo Capdevilla Oeste: la calle que delimita por el norte la localidad de San Vicente con el partido de Presidencia Perón, desde Av. Rivadavia hasta Ruta Provincial N° 58. La numeración de la calle tendrá nacimiento en la Avenida Rivadavia
- c) La Ribera: la calle lindante a la Línea de ribera de la Laguna del Ojo en el tramo comprendido entre la calle Facundo Quiroga y Antártida Argentina. La numeración de la calle tendrá nacimiento en la calle Facundo Quiroga.
- d) Facundo Quiroga: la calle lindante a la Línea de ribera de la Laguna del Ojo en el tramo comprendido entre la calle Antártida Argentina y el Cementerio Histórico Municipal
- e) Vélez Sarsfield: la calle lindante al Cementerio Histórico Municipal en el tramo comprendido entre la calle Facundo Quiroga y 1° de Mayo

Ello conforme plano que se integra como ANEXO XIV.

Capítulo VI

Planos

ARTICULO 16°: Se aprueba como ANEXO XI el **Plano de delimitación de la Reserva Natural Laguna del Ojo de San Vicente**.

ARTICULO 17°: Se aprueba como ANEXO XII **“Plano de zonificación”**, que incluye las modificaciones en la zonificación establecidas por la presente Ordenanza, el que tendrá prevalencia ante discordancias con la delimitación catastral.

ARTICULO 18°: Se aprueba como ANEXO XIII **“Plano de designación de nombres a barrios y a calles”** establecidos en esta Ordenanza.

ARTICULO 19°: Se aprueba como ANEXO XIV **Plano de delimitación de “Zona de conservación de desagües naturales”**.

ARTICULO 20°: Se aprueba como ANEXO XV **Plano de delimitación del “Distrito Eco Turístico Laguna de San Vicente”**.

Capítulo VII

Disposiciones finales

ARTÍCULO 21°: Se deroga la Ordenanza N° 5423 sin perjuicio de los efectos de los actos válidos cumplidos bajo su vigencia.

ARTÍCULO 22°: Se mantienen las disposiciones que derogan parcialmente la Ordenanza N° 5033 tal como fuera dispuesto en la Ordenanza N° 5423, con fecha a la sanción de esta última norma, con la limitación prevista en el artículo siguiente y en lo que no se oponga la presente ordenanza.

ARTÍCULO 23°: Se mantiene la prohibición a particulares de construir dentro de la **“Zona de conservación de desagües naturales”**, entendida la misma como el sector que comprende la restricción establecida por la Resolución ADA N° 690/2022.

Se difiere la reglamentación del uso del suelo dentro de la **“Zona de conservación de desagües naturales”** hasta tanto se realicen estudios que permitan fundar la solución a adoptar.

Se promoverá la consulta y participación de la comunidad de San Vicente en este cometido.

A esos fines, se autoriza al Departamento Ejecutivo a contratar a profesionales idóneos, a celebrar convenios con instituciones públicas y privadas y a realizar las adecuaciones presupuestarias a esos fines.

ARTÍCULO 25º: En lo supuestos en que una parcela se encuentre en parte incluida en la zona de protección de desagües y en parte fuera, o en parte dentro de la línea de Ribera y en parte fuera, la Municipalidad decidirá a su exclusivo criterio el uso que le corresponde en atención a los intereses públicos perseguidos por esta Ordenanza y la normativa complementaria.

ARTÍCULO 25º: El Departamento Ejecutivo dictará los reglamentos y actos administrativos que sean necesarios para implementación de la presente ordenanza. Para ello atenderá a las diferentes realidades socio económicas y ambientales que se presenten en el territorio, cumpliendo con los fines aquí propuestos.

ARTÍCULO 26º: Comuníquese, regístrese, archívese. –

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de San Vicente a los dieciséis días del mes de abril del año dos mil veintiséis.-



Agustina Paredes
Secretaria Técnica
HCD San Vicente



Paolo Raddavero
Presidente HCD
San Vicente

ANEXO I

PARÁMETROS	Zona Corredor – Avenida Rivadavia San Vicente Uno (ZC – ARSVI)
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	Se integra una parte dentro de área urbana - sub área semi urbanizada. Sector de crecimiento que comprende a las parcelas frentistas a la Avenida Rivadavia, en el tramo que va por un lado izquierdo desde calle Quintana hasta la calle De la Merced y por el lado derecho desde la calle Vélez Sarsfield hasta la calle San Luis. Se propone el uso residencial, administrativo, servicios, comercio, hotelería, gastronomía, esparcimiento.
USOS	Dominante: Residencial: vivienda unifamiliar y multifamiliar. Complementario: Comercial. Administrativo. Servicios. Supermercado. Hotelería. Gastronomía. Esparcimiento. Salud.
FOS Y FOT	FOS: 0,6 FOT: 2,0.
ALTURA	a) Cuando el uso sea exclusivamente residencial: Planta baja y dos pisos, altura máxima nueve (9) metros. b) Zócalo comercial o administrativo: seis (6) metros de altura mínima, al que se le pueden sumar hasta dos pisos logrando el conjunto una altura máxima doce (12) metros totales.
DENSIDAD NETA	Con servicio de cloaca: 500 Hab./Ha. Sin servicio de cloacas: 150 Hab./Ha.
SUBDIVISIÓN MÍNIMA	Frente mínimo: 15 metros. Superficie mínima: 400 m2.
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	Será de tales características que las edificaciones alcancen una composición armónica con la descripción del área, tendiendo al enriquecimiento progresivo del todo por la suma de cada una de las partes, para obtener la imagen final de un sector completamente integrado. Se entiende por “progresivo” a la mejora continua del sector desde lo funcional y lo estético.
RETIROS MINIMOS	Frente: Desde línea municipal sobre Avenida Rivadavia mínimo 5,00 m. Fondo: según cálculo $L - 20$ metros sobre 2 (donde L es la longitud del lote) con un mínimo de 4,00 metros en las parcelas que dan a pulmón de manzana. La que no den a pulmón de manzana no se exigirá retiro de fondo. Lateral: no se exige.
ESTACIONAMIENTO:	Viviendas multifamiliares: 1 (un) espacio de 12,5 m2 dentro del predio que no se localicen en el retiro de 5,00 m sobre la Avenida Rivadavia.
SERVICIOS	Si el uso de la parcela implicara un notorio mayor consumo eléctrico o mayor evacuación de excretas, se podrá exigir las previsiones y obras necesarias para abastecer al desarrollo sin afectar al vecindario.

CASOS ESPECIALES	El Departamento Ejecutivo podrá facilitar el desarrollo de emprendimientos y proyectos especiales que se elaboren desde la esfera estatal, privada o mixta para este sector y su zona contigua inmediata. Son emprendimientos y proyectos especiales aquellos que, por sus características físicas, de superficie, ubicación y de estímulo, propendan a un desarrollo eficaz y superador de lo instrumentado para este sector. A tales efectos se podrán aprobar dichos proyectos, adecuando los indicadores a los máximos autorizados por la normativa provincial vigente, según a las característica y escala del proyecto, teniendo en consideración la morfología y desarrollo del conjunto de la zona donde se emplazan, como también de las zonas contiguas y adyacentes.
-----------------------------	---



Agustina Paredes
Secretaria Técnica
HCD San Vicente



Paolo Raddavero
Presidente HCD
San Vicente

ANEXO II

PARÁMETROS	Zona Corredor – Avenida Rivadavia San Vicente Dos (ZC - ARSV2)
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	Se integra dentro del área complementaria. Sector de crecimiento que comprende a las parcelas frentistas a la Avenida Rivadavia, en el tramo que va por el lado izquierdo desde la calle De la Merced hasta la calle Capdevilla oeste y desde el lado derecho desde la calle San Luis hasta la calle Rio Luján Se propone densificar con usos predominantes comerciales y administrativos que configuren un tejido compacto de borde continuo y sin retiro de la línea lateral medianera. Como uso complementario se propone el residencial extraurbano.
USOS	Dominante: Comercial. Administrativo. Servicios. Supermercado. Hotelería. Gastronomía. Esparcimiento. Salud. Complementario: Residencial: vivienda unifamiliar y multifamiliar.
F.O.S. Y F.O.T.	FOS: 0,6 FOT 2,0.
ALTURA	a) Cuando el uso sea exclusivamente residencial: Planta baja y dos pisos, altura máxima nueve (9) metros. b) Zócalo comercial o administrativo: seis (6) metros de altura mínima, al que se le pueden sumar hasta dos pisos logrando el conjunto una altura máxima doce (12) metros totales.
DENSIDAD NETA	Con servicio de cloaca: 300 Hab./Ha. Sin servicio de cloaca: 150 Hab./Ha.
SUBDIVISIÓN MÍNIMA	Frente mínimo: 20 metros. Superficie mínima: 600 m2.
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	Será de tales características que las edificaciones alcancen una composición armónica con la descripción del área, tendiendo al enriquecimiento progresivo del todo por la suma de cada una de las partes, para obtener la imagen final de un sector comercial y administrativo completamente integrado. Se entiende por “progresivo” a la mejora continua del sector desde lo funcional y lo estético.
RETIROS MINIMOS	Frente: Desde línea municipal sobre Avenida Rivadavia: mínimo 5,00 m. Fondo: según cálculo L menos 20 metros sobre 2 (donde L es la longitud del lote) con un mínimo de 4,00 metros en las parcelas que dan a pulmón de manzana. La que no den a pulmón de manzana no se exigirá retiro de fondo. Lateral: no se exige.
ESTACIONAMIENTO:	Viviendas multifamiliares: 1 (un) espacio de 12,5 m2 dentro del predio que no se localicen en el retiro de 5,00 m sobre la Avenida Rivadavia.

SERVICIOS	El sistema de captación, evacuación y/o de tratamiento de excretas deberá ser viable y compatible con el entorno y el ambiente, lo que será evaluado por la Dirección de Obras Particulares y quedará a exclusivo criterio del área. Si el uso de la parcela implicara un notorio mayor consumo eléctrico o mayor evacuación de excretas, se podrá exigir las previsiones y obras necesarias para abastecer al desarrollo sin afectar al vecindario.
CASOS ESPECIALES	El Departamento Ejecutivo podrá facilitar el desarrollo de emprendimientos y proyectos especiales que se elaboren desde la esfera estatal, privada o mixta para este sector y su zona contigua inmediata. Son emprendimientos y proyectos especiales aquellos que, por sus características físicas, de superficie, ubicación y de estímulo, propendan a un desarrollo eficaz y superador de lo instrumentado para este sector. A tales efectos se podrán aprobar dichos proyectos, adecuando los indicadores a los máximos autorizados por la normativa provincial vigente, según a las característica y escala del proyecto, teniendo en consideración la morfología y desarrollo del conjunto de la zona donde se emplazan, como también de las zonas contiguas y adyacentes.


Agustina Paredes
Secretaria Técnica
HCD San Vicente




Paolo Raddavero
Presidente HCD
San Vicente

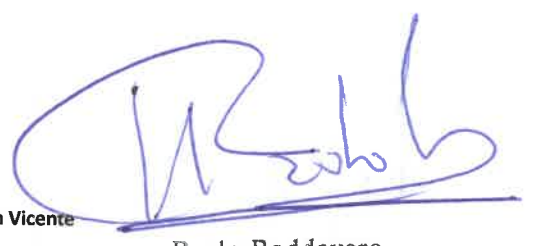
ANEXO III

PARÁMETROS	Zona Residencial Extraurbana – Barrio Parque San Vicente Uno (ZRE-BPSV1)
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	Se integra dentro de Área complementaria como Zona residencial extraurbana. Desarrollo de barrio residencial de muy baja densidad poblacional. Área de tejido homogéneo, donde se propone un completamiento con uso predominantemente residencial, de tejido semiabierto.
USOS	Dominante: Vivienda unifamiliar en pleno contacto con la naturaleza. Complementario: Turismo. Hotelería. Gastronomía, Deportiva. Recreación de bajo impacto y que armonice con el entorno natural.
FOS Y FOT	FOS 0,4. FOT 0,6.
ALTURA	Siete (7) metros. Planta baja y un piso.
DENSIDAD NETA	Con servicios de agua y cloaca: 150 Hab./Ha. Sin servicio de cloaca: 80 Hab./Ha.
SUBDIVISIÓN MÍNIMA	Frente mínimo: 20 metros. Superficie mínima: 800 m2.
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	Se exigirá el uso de estructuras y su distribución en el terreno de modo que no obstaculice el libre escurrimiento de las aguas, particularmente en los perímetros. Según los casos se podrá exigir estructuras palafíticas. No se podrán colocar muros perimetrales, las divisiones serán con cerco vivo o alambrado perimetral o cualquier otro sistema que no obstaculice el escurrimiento de las aguas, que no supere los 2,40 metros de altura. Se sugerirá la utilización de sistemas que no generen un impacto negativo al medioambiente circundante y fomenten la correcta utilización de los recursos naturales durante la construcción y cuyos procesos no generen residuos ni agentes contaminantes. Se promoverá la implementación de energías renovables, tanto en el uso de energía eléctrica como en el calentamiento de agua. Se deberá plantar árboles en la vereda en razón de uno cada 5 metros de frente, descontado el acceso vehicular. Las especies serán autóctonas, conforme el listado que indique la Municipalidad. Las luces del exterior de la vivienda y del parque serán cálidas y de bajo impacto lumínico para preservación de la fauna y el ambiente.
RETIROS MÍNIMOS	Frente: Desde línea municipal 2,00 metros Fondo: No se exige. Laterales: se exigirá el 30% del frente del lote, con un lateral mínimo de 1,50 metros.
ESTACIONAMIENTO:	Mínimo 1 (un) espacio de 15 m2 dentro del predio
SERVICIOS	Cuanto la parcela no cuente con servicio de agua corriente y/o cloacas, el sistema de captación, evacuación y/o de tratamiento de excretas deberá ser viable y compatible con el entorno y el ambiente, lo que será evaluado por la Dirección de Obras Particulares y quedará a exclusivo criterio del área.

ANEXO IV

PARÁMETROS	Zona Residencial Extraurbana – Barrio Parque San Vicente Dos (ZRE-BPSV2)
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	Se integra dentro del Área Complementaria como Zona residencial extra urbana. Desarrollo de barrio residencial de media densidad poblacional. Área de tejido heterogéneo, donde se propone un completamiento con uso predominantemente residencial unifamiliar de tejido semiabierto.
USOS	Dominante: Residencial. Vivienda unifamiliar. Complementario: Residencia vivienda multifamiliar, Comercial. Administrativo. Turismo. Deporte. Educación. Esparcimiento. Salud. Culto.
FOS Y FOT	FOS: 0,6. FOT: 1.
ALTURA	Altura siete (7) metros. Planta baja y un piso.
DENSIDAD NETA	Con servicios de agua y cloaca: 250 Hab./Ha. Sin servicio de cloaca: 150 Hab./Ha.
SUBDIVISIÓN MÍNIMA	Frente mínimo: 20 metros. Superficie mínima: 600 m2
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	Se sugerirá la utilización de sistemas que no generen un impacto negativo al medioambiente circundante y fomenten la correcta utilización de los recursos naturales durante la construcción y cuyos procesos no generen residuos ni agentes contaminantes. Se promoverá la implementación de energías renovables, tanto en el uso de energía eléctrica como en el calentamiento de agua. Se deberá plantar árboles en la vereda en razón de uno cada 5 metros de frente, descontado el acceso vehicular. Las especies serán autóctonas, conforme el listado que indique la Municipalidad.
RETIROS MÍNIMOS	Frente: Desde línea municipal en el frente: 2,00 metros Fondo: No se exige. Laterales: se exigirá el 30% del frente del lote, con un lateral mínimo de 1,50 metros. No se exigirá retiro lateral en las parcelas de menos de nueve (9) metros de frente existentes al momento de la promulgación de esta Ordenanza.
ESTACIONAMIENTO:	Mínimo 1 (un) espacio de 12,5 m2 dentro del predio
SERVICIOS	Cuanto la parcela no cuente con servicio de agua corriente y/o cloacal, el sistema de captación y evacuación deberá ser viable y compatible con el entorno y el ambiente, lo que será evaluado por la Dirección de Obras Particulares y quedará a exclusivo criterio del área.





ANEXO V

PARAMETROS	Zona de Promoción del Hábitat Social – San Vicente Uno (ZPHS-SV1)
DESCRIPCION DEL SECTOR:	Se inserta en Área complementaria, con uso residencial extraurbano. Zona con destino residencial de carácter permanente, de media densidad destinada a la integración socio urbana, que resulta de interés e intervención prioritaria.
ALCANCE:	Se prevé el desarrollo de un proyecto urbanístico integral que incluya la construcción, mejora y ampliación de las viviendas, del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el redimensionamiento parcelario y la regularización dominial. Se promoverá la contribución de los vecinos en el desarrollo de la infraestructura.
USOS:	Dominantes: Vivienda unifamiliar. Complementarios: Comercial. Administrativo. Deporte. Educación. Esparcimiento. Salud. Culto.
SUBDIVISION MINIMA	Frente: 10 metros Superficie mínima: 200 m2.
FOS Y FOT	FOS: 0,6. FOT: 1,2.
SERVICIOS	Energía eléctrica, alumbrado público y desagües pluviales. Cuanto la parcela no cuente con servicio de agua corriente y/o cloacal, el sistema de captación y evacuación deberá ser viable y compatible con el entorno y el ambiente, lo que será evaluado por la Dirección de Obras Particulares y quedará a exclusivo criterio del área.
SUBZONA	El sector delimitado por las calles Carulli, Larrea, Arturo Capdevilla oeste y Concordia constituyen una subzona que a la fecha de esta ordenanza se encuentra amanzanado y loteado, pero aún no construido. Son parcelas preexistentes al Decreto ley 8912/77. El Departamento Ejecutivo autorizará la apertura de calles y la construcción cuando estén aseguradas las condiciones de saneamiento e infraestructura necesaria para el adecuado asentamiento poblacional. Constatado por el Departamento Ejecutivo el cumplimiento de las condiciones mencionadas, se procederá a habilitar la ocupación, el uso y la edificación. El Departamento ejecutivo podrá exigir la unificación de partidas para aumentar sus dimensiones o la afectación a espacios verdes o equipamiento comunitario, según el proyecto o propuesta de urbanización que se presente. Se exigirá previo dictamen del área competente en materia de planeamiento territorial de la Municipalidad Declarada la habilitación, con las previsiones arriba descriptas, tendrá las generalidades, definiciones e indicadores urbanísticos descriptos para el resto de la Zona.


Agustina Paredes
Secretaria Técnica
HCD San Vicente




Pablo Radauro
Presidente HCD
San Vicente

ANEXO VI

PARÁMETROS	Zona Turística - Laguna de San Vicente Uno (ZT-LSV1)
DESCRIPCIÓN DEL ÁREA	Se inserta en Área urbana, subárea semi urbanizada. Sector donde se propone proteger las condiciones naturales y paisajísticas del área, generando un corredor con fines turísticos. Se configura como una separación natural entre el área urbana y los sectores costeros destinados a desarrollos turísticos, comerciales, residenciales, y de esparcimiento.
USOS	Dominantes: Hotelería. Gastronomía. Deportivo. Servicios turísticos. Esparcimiento. Comercial. Camping. Complementarios: Vivienda unifamiliar. Vivienda multifamiliar en la forma de complejo habitacional en pleno contacto con la naturaleza y/o el entorno. Administrativo.
FOS Y FOT.	FOS 0,6. FOT 2.
ALTURA	a) Nueve (9) metros. Planta baja y dos pisos. b) Doce (12) metros en caso de: Hoteles, Complejos habitacionales destinados al turismo. Servicios turísticos. Gastronomía. Esparcimiento. O combinación de esos usos con residencial, comercio o administración con prevalencia de los primeros. Planta Baja y tres pisos.
DENSIDAD NETA	Con servicio de agua y cloaca: 500 Hab./Ha. Sin servicio de cloacas: 150 Hab./Ha.
SUBDIVISIÓN MÍNIMA	Frente mínimo: 15 metros. Superficie mínima: 450 m2.
RETIROS	Desde línea municipal al frente: 2,00 metros. Fondo: Según cálculo L menos 20 metros sobre 2 – donde L es la longitud del lote-. Mínimo: 2,00 metros. No se exige para uso comercial, hotelero o gastronómico Laterales: 1,50 metros en uno de los lados. No se exige para los lotes con menos de 12 metros de frente existentes al momento de la sanción de esta ordenanza.
ESTACIONAMIENTO:	Según Código de Edificación.
SERVICIOS	Cuanto la parcela no cuente con servicio de agua corriente y/o cloacal, el sistema de captación y evacuación deberá ser viable y compatible con el entorno y el ambiente, lo que será evaluado por la Dirección de Obras Particulares y quedará a exclusivo criterio del área.
CASOS ESPECIALES	En los casos que el emprendimiento que se proyecte realizar resulte estratégico o relevante para impulsar el desarrollo del sector, el Departamento Ejecutivo podrá autorizar: a) FOT: hasta 3. b) Altura: hasta 18 metros, planta baja y hasta cinco pisos c) Densidad: hasta 850 Hab/Ha

En todos los casos se deberá procurar que la parcela esté provista en forma adecuada de servicio de agua y tratamiento de excretas, y el consumo de energía eléctrica no afecte al vecindario, para lo cual se podrá exigir la realización de las obras conducentes.

El Departamento Ejecutivo podrá solicitar una evaluación de impacto ambiental conforme la envergadura del emprendimiento.

Se considera emprendimiento estratégico o relevante aquel que sea innovador y/o aproveche recursos locales que genere ventajas competitivas y/o que genere empleo y/o que tenga valor social y/o desarrolle la economía del sector y/o potencie la identidad del Partido.

Se exigirá previo dictamen del área competente en materia de planeamiento territorial de la Municipalidad.


Agustina Paredes
Secretaria Técnica
HCD San Vicente




Paolo Raddavero
Presidente HCD
San Vicente

ANEXO VII

PARÁMETROS	Zona Turística - Laguna de San Vicente Dos (ZT-LSV2)
DESCRIPCIÓN DEL ÁREA	Se inserta en complementaria. Sector donde se propone proteger las condiciones naturales y paisajísticas del área, generando un corredor con fines turísticos. Se configura como una separación natural entre el área urbana y los sectores costeros destinados a desarrollos residenciales, turísticos y de esparcimiento.
USOS	Dominantes: Hotelería. Gastronomía. Deportivo. Servicios turísticos. Esparcimiento. Comercial. Camping. Complementarios: Vivienda unifamiliar. Vivienda multifamiliar en la forma de complejo habitacional en pleno contacto con la naturaleza y/o el entorno. Administrativo.
FOS Y FOT	FOS 0,6. FOT 2.
ALTURA	a) Nueve (9) metros. Planta baja y dos pisos. b) Doce (12) metros en caso de: Hoteles, Complejos habitacionales destinados al turismo. Servicios turísticos. Gastronomía. Esparcimiento. O combinación de esos usos con residencial, comercio o administración con prevalencia de los primeros. Planta Baja y tres pisos.
DENSIDAD NETA	Con servicios de agua y cloaca: 500 Hab./Ha. Sin servicios de cloaca: 130 Hab/Ha.
SUBDIVISIÓN MÍNIMA	Frente mínimo: 20 metros. Superficie mínima: 600 m2.
RETIROS	Desde línea municipal sea frente o lateral (en las esquinas): 2,00 metros. Laterales: 2 metros. No se exige para los lotes con menos de 12 metros de frente existentes al momento de la sanción de esta ordenanza. Fondo: no se exige.
ESTACIONAMIENTO:	Según Código de Edificación.
SERVICIOS	Cuanto la parcela no cuente con servicio de agua corriente y/o cloacal, el sistema de captación y evacuación deberá ser viable y compatible con el entorno y el ambiente, lo que será evaluado por la Dirección de Obras Particulares y quedará a exclusivo criterio del área.
CASOS ESPECIALES	En los casos que el emprendimiento que se proyecte realizar resulte estratégico o relevante para impulsar el desarrollo del sector, el Departamento Ejecutivo podrá autorizar: a) FOT: hasta 3. b) Altura: hasta 18 metros, planta baja y hasta cinco pisos. c) Densidad: hasta 800 Hab/Ha. En todos los casos la parcela deberá esté provista en forma adecuada de servicio de agua y tratamiento de excretas, y el consumo de energía

	eléctrica no afecte al vecindario, para lo cual se podrá exigir la realización de las obras conducentes. El Departamento Ejecutivo podrá solicitar una evaluación de impacto ambiental conforme la envergadura del emprendimiento. Se considera emprendimiento estratégico o relevante aquel que: sea innovador y/o aproveche recursos locales que genere ventajas competitivas y/o que genere empleo directa o indirectamente y/o que tenga valor social y/o desarrolle la economía del sector y/o potencie la identidad del Partido. Se exigirá previo dictamen del área competente en materia de planeamiento territorial de la Municipalidad.
--	---



Agustina Paredes
Secretaria Técnica
HCD San Vicente



Paolo Raddavero
Presidente HCD
San Vicente

ANEXO VIII

PARÁMETROS	Zona de Esparcimiento - Laguna San Vicente (ZE - LSV)
DESCRIPCIÓN DEL ÁREA	Zona de dominio público municipal afectada al esparcimiento y al turismo. Espacio comprendido entre la calle Facundo Quiroga (hasta su intersección con la calle Iberá (por el este y el oeste) y la calle Ribera y la Línea de ribera de la Laguna
USOS	Esparcimiento. Turismo. Gastronómico. Deportivo. Recreativos. Los que determine el Departamento Ejecutivo compatible con la Descripción de la zona. Se podrán otorgar concesiones y permisos de uso.
FOS y FOT	No corresponde
DENSIDAD NETA	No corresponde
SUBDIVISIÓN MÍNIMA	No corresponde
SERVICIOS	No corresponde


Agustina Paredes
Secretaria Técnica
HCD San Vicente



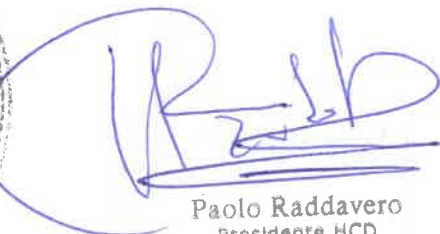

Paolo Raddavero
Presidente HCD
San Vicente

ANEXO IX

PARÁMETROS	Zona de Reserva Laguna de San Vicente (ZR-SV)
DESCRIPCIÓN DEL ÁREA	Se integra al dominio público. Sector donde predomina la flora y fauna lacustre, como también la vegetación arbustiva y arbórea autóctona del lugar. Es prioritario alentar el fortalecimiento de la actividad turística, por lo que se promoverá su ocupación con zonas destinadas para camping y con recorridos de observación en complemento con la reserva natural. Con el objeto de conservar el bien público, incluye la zona de afectada como reserva por Decreto Provincial N° 469/11 artículo 1, inciso i) sub inciso a, La referencia al Decreto Provincial 469/11 lo es sin perjuicio de la vigencia de las Ordenanzas N° 3907 y 4089. Se prevé la futura ampliación a todo el sector del dominio público comprendido la Línea de ribera de la Laguna mediante su reconocimiento por la Provincia de Buenos Aires.
USOS	Interpretación de la naturaleza. Educación ambiental y recreación pasiva. Deportes. Camping, glamping y en general alojamientos no permanentes integrados al entorno natural.
FOS Y FOT	No corresponde
DENSIDAD NETA	No corresponde
SUBDIVISIÓN MÍNIMA	No corresponde
SERVICIOS	No corresponde



Agustina Paredes
Secretaria Técnica
HCD San Vicente

Paolo Raddavero
Presidente HCD
San Vicente

ANEXO X

PARÁMETROS	Zona de uso específico – Cementerio San Vicente Uno” (ZUE-CSV1)” y “Zona de uso específico – Cementerio Parque San Vicente Dos” (ZUE-CPSV2)”
DESCRIPCIÓN DEL ÁREA	Sector previsto para futura ampliación de la zona Residencial dentro del Area del complementaria. Sector caracterizado por la existencia de parcelas anteriores al dictado del Decreto Ley 8912/77. Se requiere obras de infraestructura y condiciones que lo tornen aptas para el uso residencial.
USOS	Cementerio, crematorio y usos anexos y complementarios.
FOS Y FOT	No corresponde. La prevista en la normativa específica.
DENSIDAD NETA	No corresponde. La prevista en la normativa específica.
SUBDIVISIÓN MÍNIMA	No corresponde. La prevista en la normativa específica.
SERVICIOS	No corresponde. La prevista en la normativa específica.



Agustina Paredon
Secretaria Técnica
HCD San Vicente



Paolo Raddavero
Presidente HCD
San Vicente

ANEXO XI - RESERVA NATURAL

REFERENCIAS



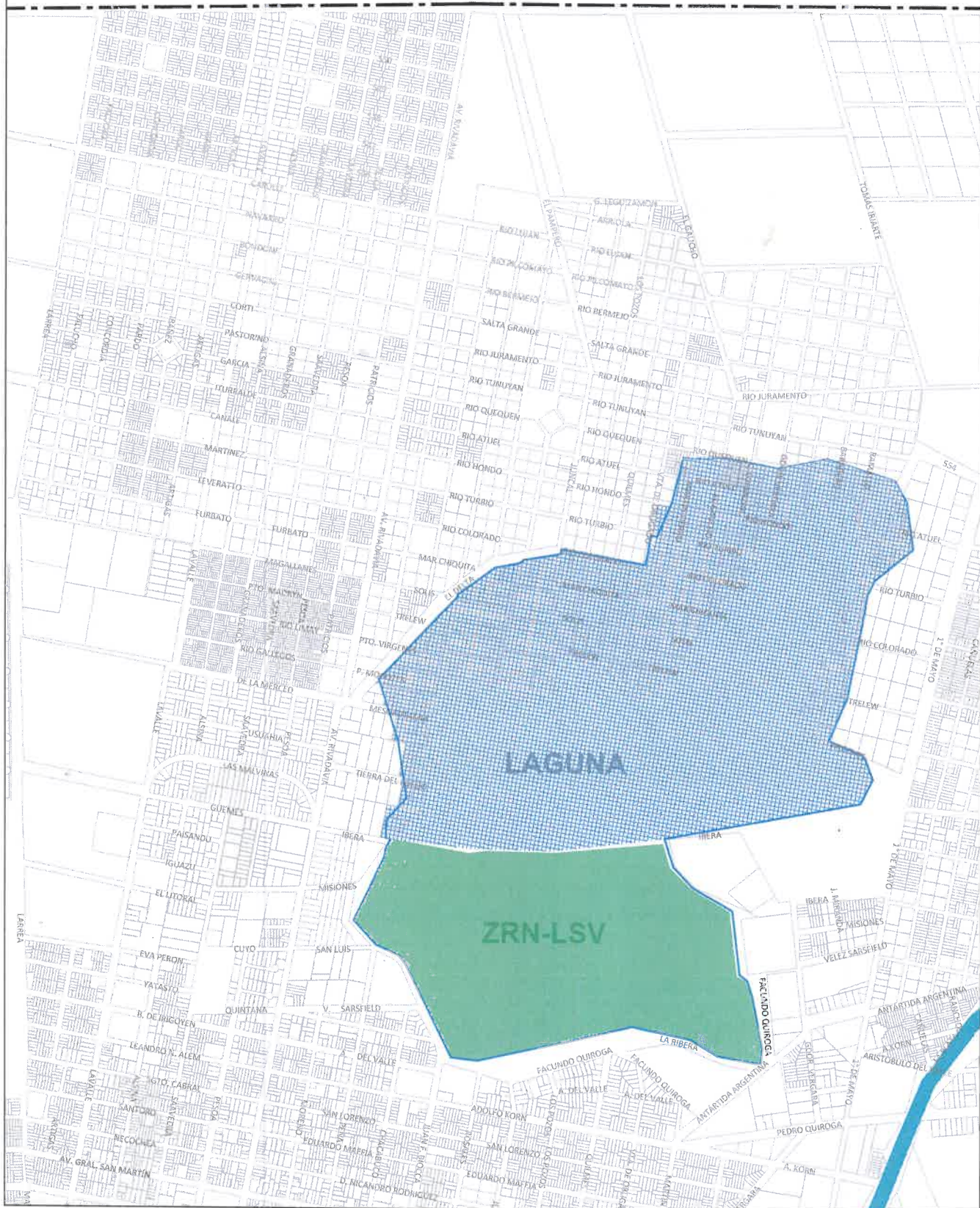
Zona de Reserva Natural *Laguna de San Vicente*
(ZRN-LSV)



Laguna

CAPDEVILLA OESTE

CAPDEVILLA ESTE

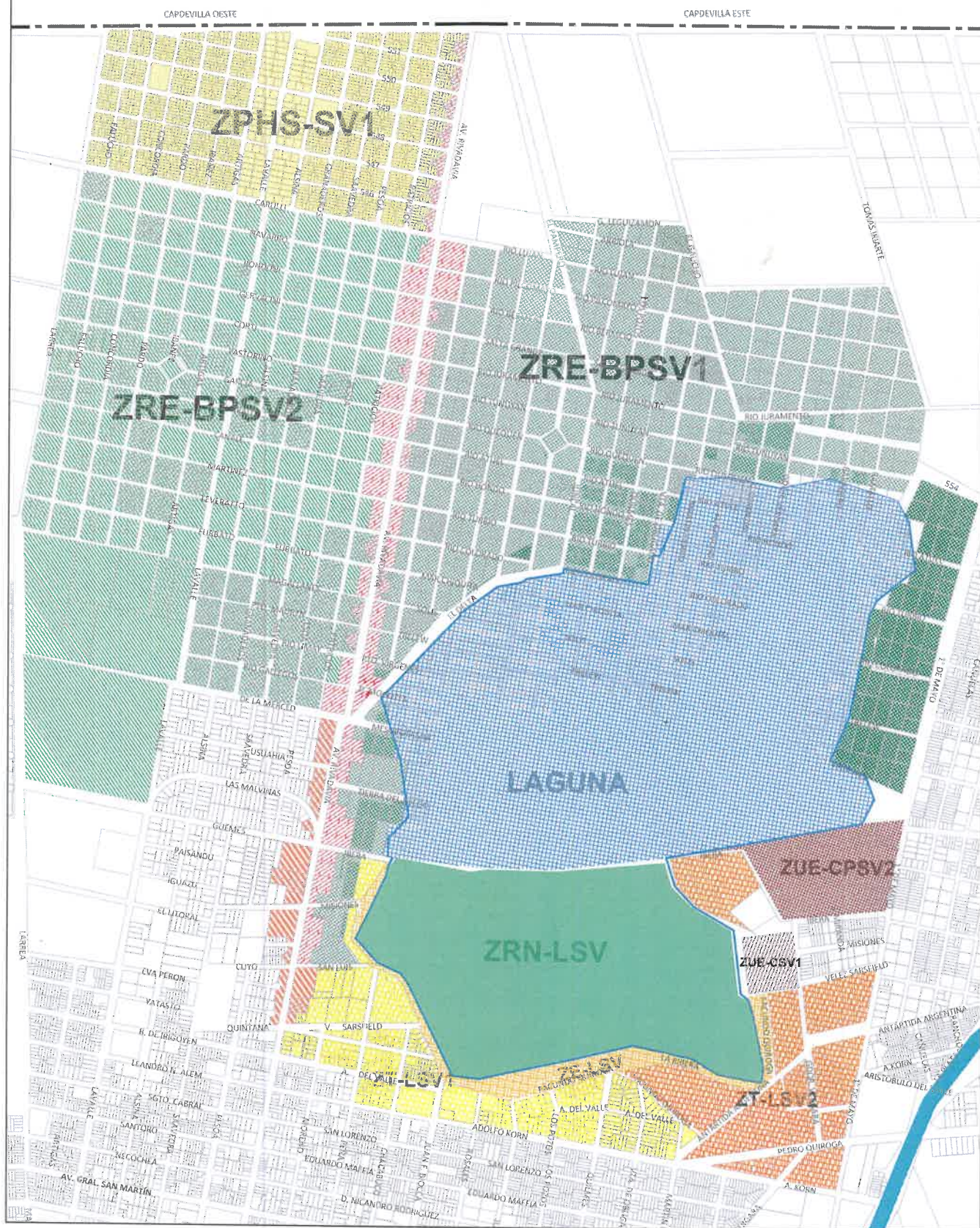


Paolo Raddavero
presidente HCD
San Vicente

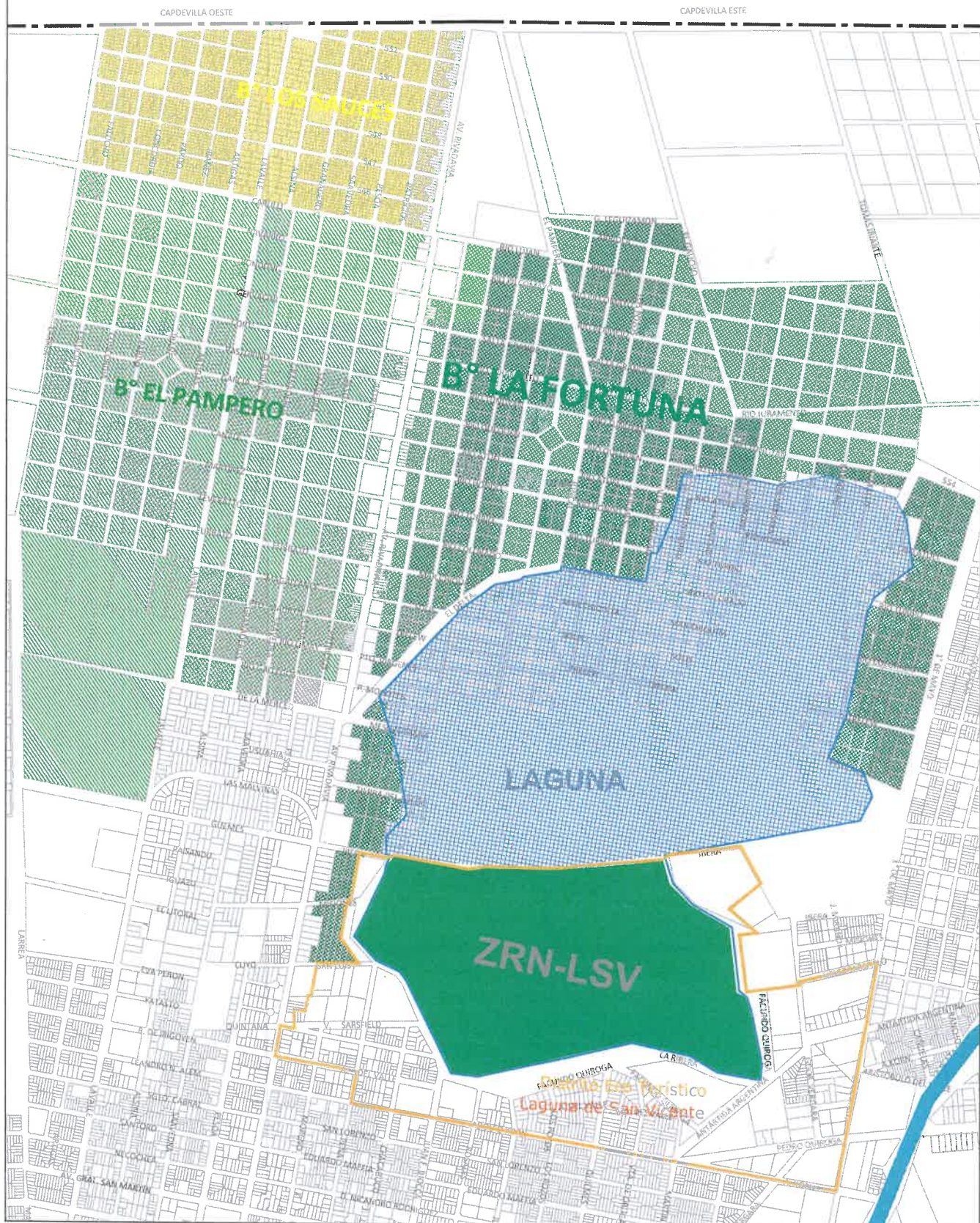
ANEXO XII - ZONIFICACIÓN

REFERENCIAS

	Zona Barrio Parque 1 (ZRE-BPSV1)		Zona Corredor-Av. Rivadavia San Vicente 1 (ZC-ARSV1)		Zona de esparcimiento municipal (ZE-LSV)
	Zona Barrio Parque 2 (ZRE-BPSV2)		Zona Corredor-Av. Rivadavia San Vicente 2 (ZC-ARSV2)		Zona de Uso Especifico-Cementerio San Vicente Uno (ZUE-CSV1)
	Zona de Promoción del Hábitat Social (ZPHS-SV1)		Zona Turística Laguna de SV 1 (ZT-LSV1)		Zona de Uso Especifico-Cementerio Parque San Vicente Dos (ZUE-CSV2)
	Zona de Reserva Natural Laguna de San Vicente (ZRN-LSV)		Zona Turística Laguna de SV 2 (ZT-LSV2)		Laguna

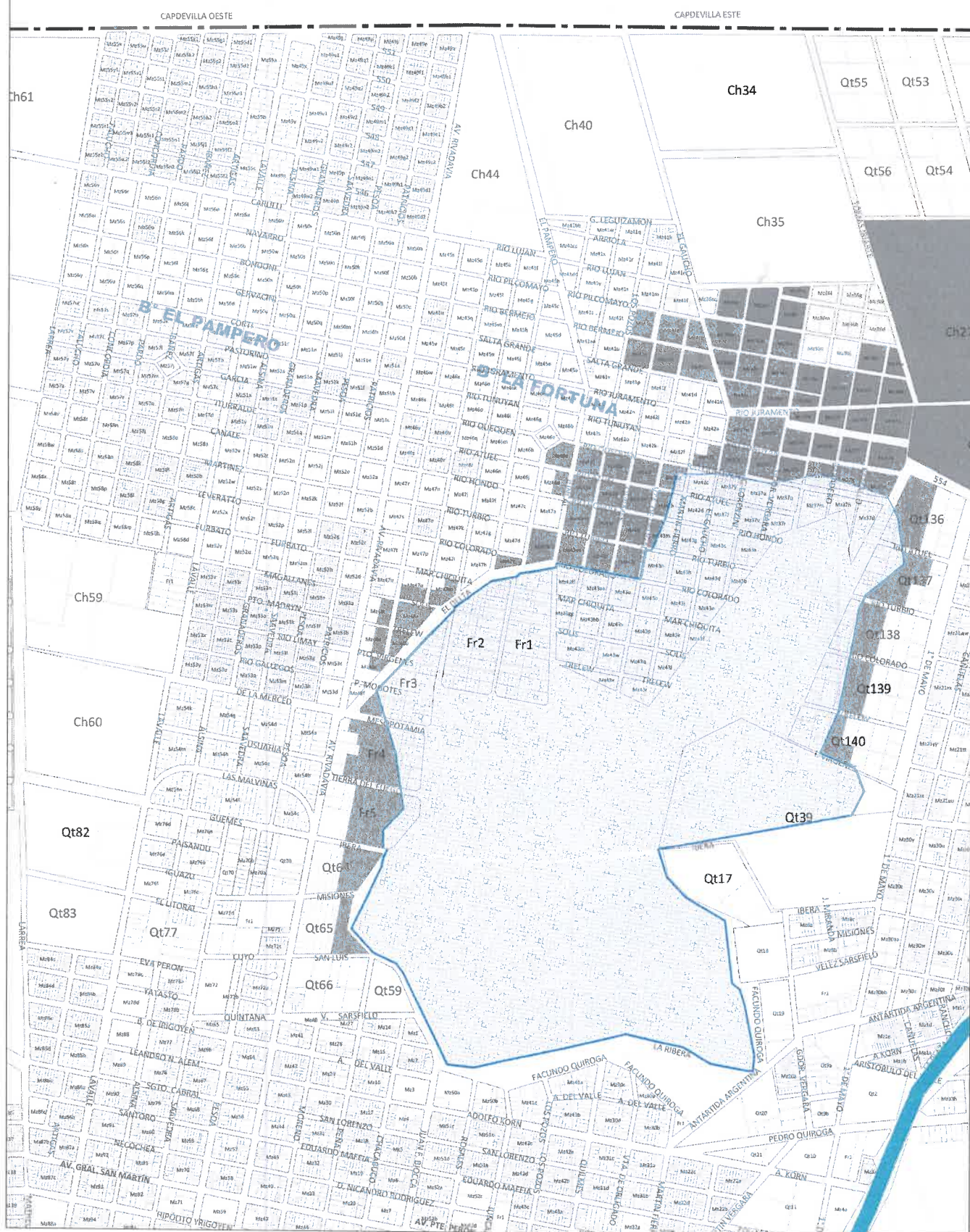


ANEXO XIII - BARRIOS Y CALLES



[Handwritten signature]
Presidente HCD
San Vicente

REFERENCIAS

 Laguna

ANEXO XV - DISTRITO ECO TURÍSTICO

REFERENCIAS



Laguna



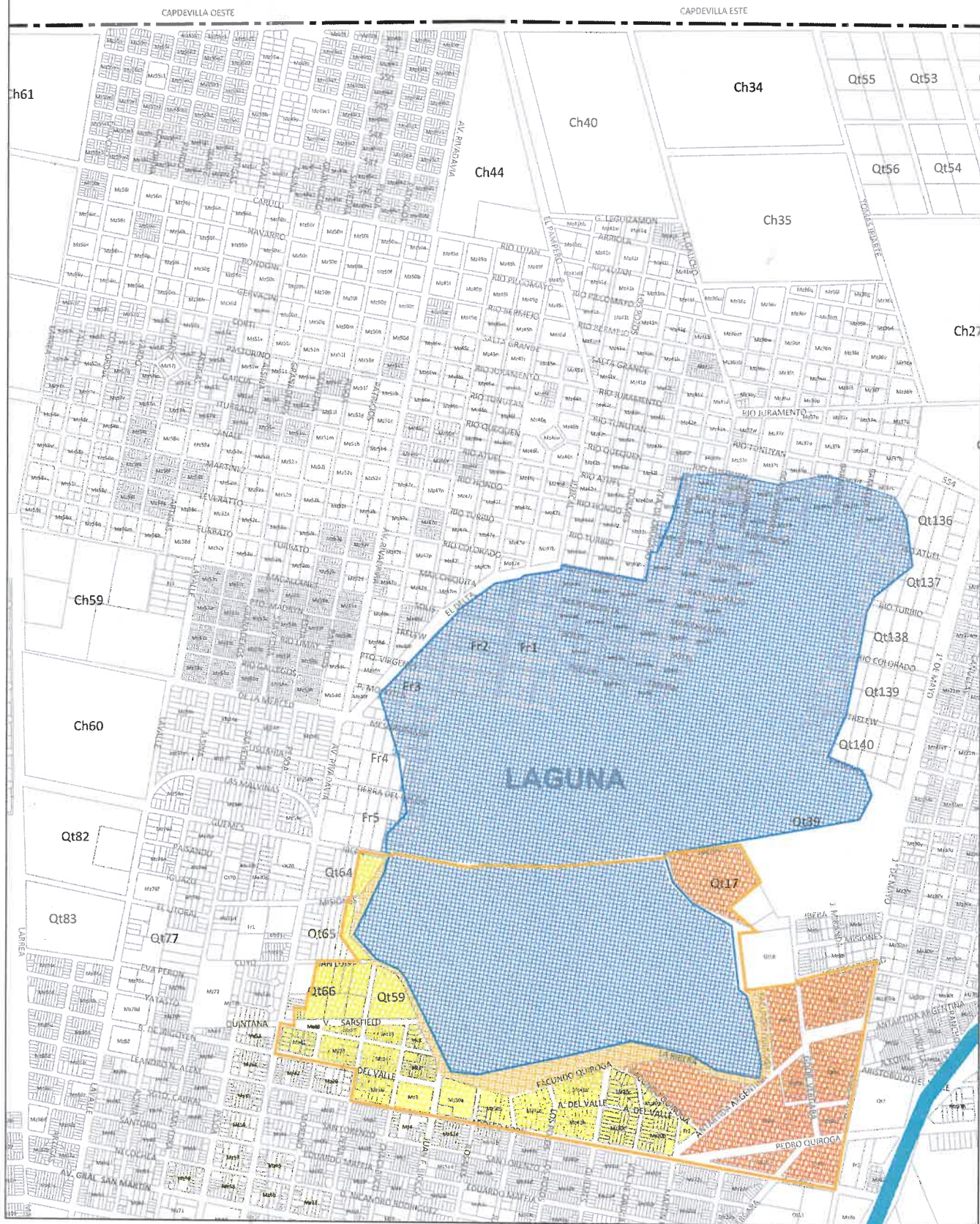
Distrito-Eco Turístico Laguna de San Vicente



Zona turística "Laguna de SV 1" (ZT-LSV1)



Zona Turística "Laguna de SV 2" (ZT-LSV2)





San Vicente,

12 U ADR 2026

VISTO:

La precedente Ordenanza sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de San Vicente, y;

El Señor Intendente Municipal en uso de sus atribuciones

DECRETA

ARTÍCULO 1º: Promúlguese la ORDENANZA N° 5576.

ARTÍCULO 2º: Tomen conocimiento las Áreas que correspondan.

ARTÍCULO 3º: Regístrese, comuníquese, archívese.

DECRETO N°

0881

Dr. DIEGO DI STEFANO
Secretario Municipal
Municipalidad de San Vicente



NICOLÁS MANTEGAZZA
Intendente Municipal
Municipalidad de San Vicente