



LA PLATA, 11 DIC 1998

Visto el presente Expediente N° 4104-4.390/97 por el que la Municipalidad de San Fernando modifica el Código de Edificación y Zonificación del Partido y;

**CONSIDERANDO:**

Que la referida propuesta se encuadra en las opiniones vertidas por los Organismos técnicos intervinientes, que han sido emitidos bajo sus exclusivas responsabilidades y en los términos del artículo 83° del Decreto Ley 8.912/77 (T.O. 1.987);

Que atento lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno (fs.166), procede el dictado del acto aprobatorio;

Por ello;

**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**DECRETA**

ARTICULO 1°: Apruébase con la limitación establecida en el artículo 3° de la Ley 12.088, la propuesta presentada por la Municipalidad de San Fernando por la que se modifica el Código de Edificación y Zonificación conforme a la Ordenanza N° 5951/95 – Anexo I, Anexo B, obrantes a fs.6/11 – 130 y 136 del presente Expediente y que forma parte integrante de este decreto.

ARTICULO 2°: Exceptuase de la aprobación dispuesta por el artículo primero, los artículos 2°, 3° y 4° de la ordenanza N° 5.951/95, por no constituir los mismos, materia de convalidación provincial en los términos del artículo 83° del Decreto Ley 8.912/77 (T.O. 1.987).

ARTICULO 3°: El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.

ARTICULO 4°: Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al "Boletín Oficial" y remítase al MINISTERIO DE GOBIERNO a sus efectos.

**DECRETO N°**

4571

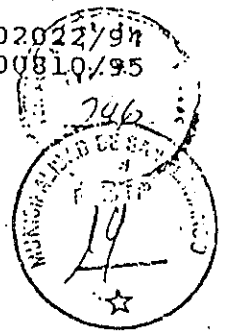
*Eduardo*  
Dr. EDUARDO ALBERTO DUHALDE  
Gobernador  
de la Provincia de Buenos Aires

*Jose Maria Diaz Bancalari*  
Dr. JOSE MARIA DIAZ BANCALARI  
MINISTRO DE GOBIERNO  
DE LA PCIA. BUENOS AIRES



Municipalidad de San Fernando

Expte. N° 03200/93 02022/94  
00810/95



4571

ORDENANZA N° 5951/95

**ARTICULO 1°:** Apruebanse las modificaciones de los indicadores urbanísticos de la "ZONA RECREATIVA RESIDENCIAL" (R-R), capítulo 3.5.8. del Código de Edificación del Partido de San Fernando que quedarán redactadas conforme lo siguiente:

3.5.8. **Zona R.R.**  
Correspondiente a zona Recreativa Residencial, Parcela delimitada por las calles Uruguay, Camino Bancalari, Ruta 202, Vías F.C. Mitre, Pedro Giachino, Calle Uruguay, con aproximadamente 120 Ha. de las que se urbanizaran aproximadamente el 50% del área respetando las normas de usos y limitaciones por sectores que se detalla en el Anexo 1 adjunto, y el remanente permanecerá como área verde propiedad del C.E.A.M.S.E., de uso público para Centros de esparcimiento y Equipamiento deportivo.-

**CALLES Y ESTACIONAMIENTOS:** En todos los sectores las calles que se proyecten serán de las siguientes características:

- **Accesos Principales:** de 20 m. de ancho.-
- **Calles secundarios:** de 15 m. de ancho.-
- **Estacionamientos forestados:** ver Anexo B adjunto.-

3.5.8.1. **Sector Residencia unifamiliar y multifamiliar RUM**  
Area de aprox. de 25 Ha. destinada exclusivamente y como uso dominante a vivienda.- Se podrá subdividir en Barrios abiertos o cerrados destinados a residencias unifamiliares y multifamiliares.- En el caso que la densidad de población lo justifique, podrá destinarse un área a escuela primaria y/o secundaria.-

3.5.8.1.1. **Residencia Unifamiliar**

3.5.8.1.1.a. **Densidad:** 200 Hab./Ha.

3.5.8.1.1.b. **F.O.S.** será del 40%

3.5.8.1.1.c. **F.O.T.** el índice de ocupación total es 0,6

3.5.8.1.1.d. **Altura máxima:** 11 metros.- Podrán contruirse Planta Baja y dos pisos altos habitables.- El tanque y la cumbrera del techo están incluidos en esa altura y solamente podrán sobresalir 1 metro chimeneas y conductos de ventilación.-

3.5.8.1.1.e. **Retiros:**

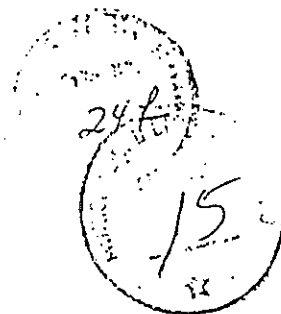
- De frente: 5.00 m.
- Lateral: 3.50 m.
- De fondo: L-20 > 5.00 m.

*[Handwritten signature]*  
LUIS CAYETANO VIVIANI  
Sub-Director  
A/C Dirección de Gobierno  
M.S.F.





Alta Densidad Deliberante  
San Fernando



- 3.5.8.1.1.f. Medidas lote mínimo: ancho 18 m.  
superficie 500 m2.
- 3.5.8.1.2. Residencias Multifamiliares
- 3.5.8.1.2.a. Densidad neta 600 Hab./Ha.
- 3.5.8.1.2.b. F.O.S. 30% área verde 40%
- 3.5.8.1.2.c. F.O.T. 0,8.-
- 3.5.8.1.2.d. Lote mínimo: 3.000 m2. retiros 6 m. en todos los lados
- 3.5.8.1.2.e. Superficie para estacionamiento será igual al 75% del número de unidades de vivienda.- Cada cochera será fija e individual y tendrá como mínimo 2,5 m. x 5 m.= 12,5 m2. (ver Anexo B).- En el caso de que el estacionamiento esté ubicado en subsuelo no se computará para el F.O.T.-

3.5.8.1.2.f. Alturas máximas 18 metros.- Podrán construirse Planta Baja y 4 pisos altos.- Será obligatorio cubrir la azotea con techo inclinado, cuya cumbrera no supere la altura máxima.- Dentro de este techo estará incluido el tanque de agua, sala de máquinas, depósitos.- El 4º piso podrá ser un duplex con ambientes complementarios en dicha azotea.- Solamente podrán sobresalir 1 m. chimeneas y conductos.-

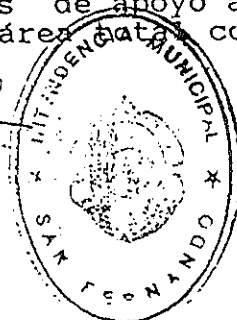
- 3.5.8.2. Zona Comercial área Residencial CR  
Area de aprox. 2.2 Ha. de apoyo a la zona de residencia unifamiliar y multifamiliar, destinada a comercios minorista o supermercados, profesionales y servicios del mantenimiento domiciliario.-

- 3.5.8.2.a. F.O.S. 30%
- 3.5.8.2.b. F.O.T. 1
- 3.5.8.2.c. Lote mínimo 1.000 m2.
- 3.5.8.2.d. Retiros del frente 6 m.  
bilateral mínimo 9 m, con un mínimo lateral de 3 m.
- 3.5.8.2.e. Altura máxima 10 m. inclusive cumbrera
- 3.5.8.2.f. Estacionamiento forestado 60% según Anexo B  
Se deberán prever los espacios para carga y descarga dentro del predio

- 3.5.8.3. Zona Viviendas y Oficinas alta densidad VOAD  
Area de aprox. 18.7 Ha. vinculadas al Acceso Norte, en el cual se pretenden mezclar los destinos con el objeto de promover una urbanización con una vida activa y ordenada, destinada a Viviendas Multifamiliares y Centro Administrativo de alta densidad, Hotel categoría mínimo tres estrellas y/o Sala de Convenciones.-  
Se podrán ubicar en los edificios de oficinas y el hotel, comercio minoristas de apoyo a éstas áreas que no podrán superar el 10% del área construida.-

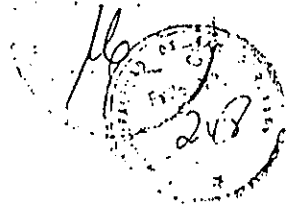
Es copia fiel de su original  
Secretaría de Gobierno

LUIS CAYETANO VIVANT  
Sub-Director  
A/C Dirección de Gobierno  
M.S.F.





4571



Calle Pinaraja Deliberante  
San Fernando

- 3.5.8.3.1. Oficinas
- 3.5.8.3.1.a. F.O.S. 30% Area verde 35%
- 3.5.8.3.1.b. F.O.T. 1.-
- 3.5.8.3.1.c. Lote mínimo 3.000 m2. Retiros 6 m. todos lados
- 3.5.8.3.1.d. Altura máxima 30 m. Planta baja y 7 pisos altos
- 3.5.8.3.1.e. Estacionamiento: Cada cochera tendrá como mínimo 2,5 x 5= 12,5 m2.- cada 50 m2. totales de construcción, en el 35% (treinta y cinco por ciento) de área libre en planta baja se deben colocar cocheras forestadas (ver Anexo B), el resto en subsuelo, cuya superficie no está incluida en el F.O.T.-
- 3.5.8.3.2. Viviendas Multifamiliar
- 3.5.8.3.2.a. Densidad neta 1.000 hab/Ha.
- 3.5.8.3.2.b. F.O.S. 20% Area verde 35%
- 3.5.8.3.2.c. F.O.T. 1.4
- 3.5.8.3.2.d. Altura máxima 40 m. planta baja y 12 pisos altos.-
- 3.5.8.3.2.d. Lote mínimo 3.000 m2. Retiro 6 m. todos lados
- 3.5.8.3.2.f. Estacionamiento: Será igual al 75% (sesenta y cinco por ciento) del número de unidades de vivienda, en el 45% (cuarenta y cinco por ciento) del área libre restante en planta baja se deberán colocar cocheras forestadas (ver Anexo B), el resto en subsuelo, cuya superficie no estará incluida en el F.O.T.-
- 3.5.8.3.3. Hotel y/o Salas de convenciones  
Se excluyen casas de pensión y hoteles alojamiento por hora.-
- 3.5.8.3.3.a. F.O.S. 50% Area verde 30%
- 3.5.8.3.3.b. F.O.T. 1.4
- 3.5.8.3.3.c. Lote mínimo 5.000 m2. Retiros 6 m. todos lados
- 3.5.8.3.3.d. Altura máxima 40 m. Planta baja y 12 pisos bajos
- 3.5.8.3.3.e. Estacionamiento: Para el Hotel será igual al 75% (sesenta y cinco por ciento) del número de habitaciones y para las Salas de Convenciones igual al 50% (cincuenta por ciento) de la capacidad de asistentes.- Se deberán construir en el 20% (veinte por ciento) restante en planta baja, forestadas (según Anexo B) y el resto en subsuelo.-

- 3.5.8.4. Zona Equipamiento Urbano ZEU  
Area de aproximadamente 16,6 Ha. destinada a apoyo a la región como consecuencia del crecimiento urbano promovido por el Acceso Norte

Es copia fiel de su original.

Secretaría de Gobierno

LUIS CAYETANO VIVIANI

Sub-Director

A/C Dirección de Gobierno

M.S.F.





MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESQUERÍA



17  
248

Al Consejo Deliberante  
San Fernando

- 3.5.8.4.a. Usos:  
Educativo: Universidades, Escuelas Secundarias e Institutos Tecnológicos  
Salud: Hospitales, Sanatorios, Consultorios externos, Establecimientos Geriátricos  
Administrativos-Comercial: Apoyo al área educacional, salud, oficinas y viviendas.- NO se autorizan centros comerciales mayoristas.-
- 3.5.8.4.b. F.O.S. 40%
- 3.5.8.4.c. F.O.T. 1
- 3.5.8.4.d. Estacionamiento forestado: Área verde  
 Educativo: 30% 30%  
 Salud: 40% 20%  
 Administ./Comercial: 50% 10%
- 3.5.8.4.e. Lote mínimo: Retiro  
 Educativo y salud: 3.000 m2. 6 m. de todos lados  
 Administ./Comercial: 1.000 m2. 6 m. de todos lados
- 3.5.8.4.f. Alturas 12 m. Planta baja y 3 pisos altos incluida la cumbrera en caso de cubiertas inclinadas, solamente podrán sobresalir tanques y chimeneas 1 m.-  
 De existir tanques elevados en edificios aislados su altura máxima será de 15 m.-

AREA VERDE PROPIEDAD DEL C.E.A.M.S.E.

Está compuesta por cuatro sectores que se identifican en el Anexo 1 Sector Zona Uso Múltiple I, ZUM II, Centro Recreación Pasiva-CRP, Centro Deportivo-CD.-

- 3.5.8.5. ZUM I  
 Área de aproximadamente 20 Ha. destinada a funciones de tipo recreacional, pudiendo realizarse en un sector no mayor a 4 Ha. instalaciones para albergues de la tercera edad, centro de estudios e investigación, y actividades deportivas y socio-culturales.-
- 16 Ha Destinada exclusivamente a área verde y esparcimiento.-  
Usos permitidos: parque privado de acceso público con facilidades y servicios, o cancha de golf (área verde exclusivamente).-
- 4 Ha. Usos permitidos: albergue tercera edad, centro de estudios e investigación, y actividades deportivas y socio-culturales, sede del Club de Golf.-

- 3.5.8.5.a. F.O.S. 30%  
 F.O.T. 1  
 Altura 8 m. planta baja y planta alta incluida la cumbrera
- Estacionamiento 30%, forestado, según Anexo B  
 Área mínima del lote 1 Ha.

Es copia fiel de su original

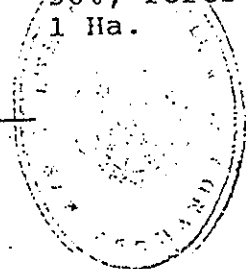
Secretaría de Gobierno

LUIS CAYATANO VIVIANI

Sub-Director

A/C Dirección de Gobierno

M.S.F.



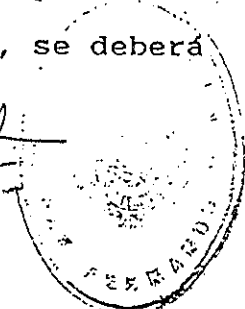
4571



Of. Consejo Deliberante  
San Fernando

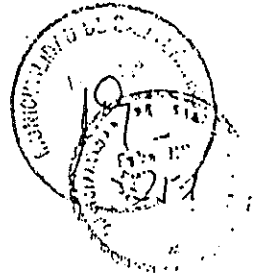
- 3.5.8.6. **ZUM II**  
Area de aproximadamente 4,6 Ha., con destino a recreación pasiva y reserva verde.-  
Un 20% (veinte por ciento) de ésta área, con caracter permanente, o sea 1 Ha., podrá ser destinada a Guardería de niños y Jardín de Infantes.-  
El resto con usos condicionales y con carácter precario hasta el año 2019 son los siguientes:  
Estacionamiento, actividades deportivas y recreativas, depósitos comerciales, de apoyo a las áreas urbanizables lindantes, exposiciones.-  
Las construcciones cumplirán las siguientes pautas:
  - 3.5.8.6.a. F.O.S. 50%
  - 3.5.8.6.b. F.O.T. 1
  - 3.5.8.6.c. Altura 8 m.
  
- 3.5.8.7. **Centro Recreación Pasiva** CRP  
Area verde de aproximadamente 8 Ha. destinada al esparcimiento con senderos peatonales, 2 unidades de servicio 20 m2. c/u, 1 unidad de abastecimiento mínima de 16 m2., área de descanso, circuito aeróbico.-  
Se podrán construir Restaurantes en área lindera al lago regulador sobre terrenos de 300 m2. c/u, con las siguientes pautas.-
  - 3.5.8.7.a. F.O.S. 40%
  - 3.5.8.7.b. F.O.T. 0.5
  - 3.5.8.7.c. Altura máxima 6 m.
  - 3.5.8.7.d. Estacionamiento 50%  
Forestado según Anexo B
  
- 3.5.8.8. **Centro Deportivo** CD  
Area de aproximadamente 16 Ha. destinada a la práctica de deportes al aire libre con la construcción de canchas de foot-ball, rugby, hockey s\césped, pista de atletismo, playones polideportivos, unidades de servicios con vestuarios y facilidades, gimnasio cerrado para la práctica de tenis, voleyball, basketball y gimnasio.-
  
- 3.5.8.9. **Educación primaria y secundaria** EPS  
Area de 2,20 Ha. reservada exclusivamente a Educación primaria y secundaria.-
  
- 3.5.8.10. **Albardón perimetral del Parque Recongista**  
Se establece una restricción al dominio respecto a cualquier modificación del albardón perimetral existente.-  
Una fracción lindera o integrada al albardón mencionado, podrá ser eximida de esta restricción en el caso en que sea elevado su nivel de suelo a la mínima autorizada por el Código.-  
Esta restricción al dominio podrá ser modificada a pedido del CEAMSE.-  
En todas las situaciones, se deberá preservar la forma

LUIS GAYETANO VIVIANI  
Sub-Director  
A/C Dirección de Gobierno  
M.S.F.





*Al Honorable Concejo Deliberante  
San Fernando*



actual del albardón en el ancho mínimo del coronamiento y su cota establecida, permaneciendo en todos los casos como área verde no forestada.-

**ARTICULO 2º:** El Departamento Ejecutivo a través de los organismos técnicos competentes realizará la delimitación parcelaria y catastral correspondiente a cada una de las áreas identificadas en la propuesta, de acuerdo a los planos de mensura presentados a la visación por los propietarios y/o concesionarios de los terrenos, disponiendo las cesiones destinadas a infraestructura urbana establecidas en la Ley 8912.-

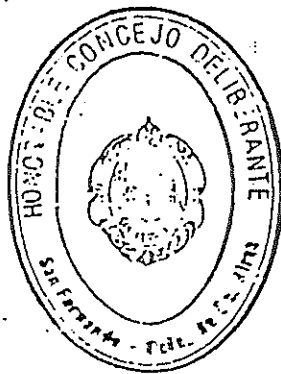
**ARTICULO 3º:** Declárase de interés Municipal el desarrollo del proyecto de urbanización del Parque de la Reconquista.-

**ARTICULO 4º:** Los cambios de categorización para el cálculo de la Tasa de Alumbrado, Limpieza y Conservación de la Vía Pública correspondientes a cada una de las áreas delimitadas en el presente Ordenanza, se harán efectivos una vez que se hubieren ejecutado y/o habilitado los proyectos de construcción correspondientes a cada parcela, permaneciendo vigentes hasta ese momento las actuales categorías de cálculo. El presente beneficio tendrá una duración máxima de cuatro años, pudiendo renovarse por un periodo similar.-

**ARTICULO 5º:** Pase al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN FERNANDO A LOS TREINTA DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO.

*[Signature]*  
LUIS ANDREOTTI  
Secretario HCD  
San Fernando

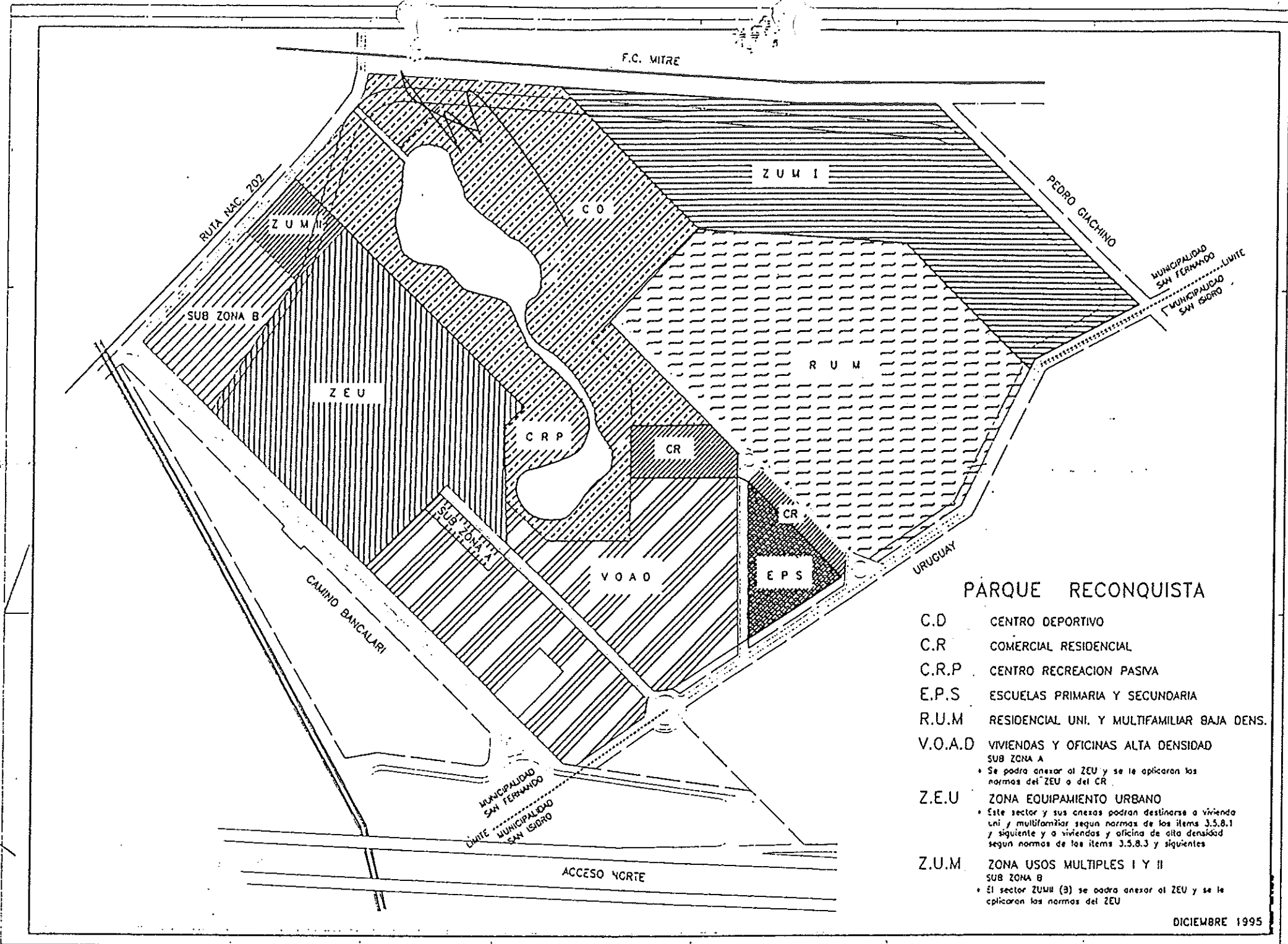


*[Signature]*  
ANTONIO R. MARTINEZ  
Presidente HCD  
San Fernando

*[Signature]*  
LUIS CAYETANO VIVIANI  
Sub-Director  
A/C Dirección de Gobierno  
M.S.F.

Es copia fiel del original. Corresponde al Anexo I de la Ordenanza N° 5.981/95. Art. 5.5.8. "ZONA R.R." ↓

H. AZAROSA  
SECRETARÍA DE GOBIERNO  
M. S. F.



PARQUE RECONQUISTA

- C.D. CENTRO DEPORTIVO
- C.R. COMERCIAL RESIDENCIAL
- C.R.P. CENTRO RECREACION PASIVA
- E.P.S. ESCUELAS PRIMARIA Y SECUNDARIA
- R.U.M. RESIDENCIAL UNI. Y MULTIFAMILIAR BAJA DENS.
- V.O.A.D. VIVIENDAS Y OFICINAS ALTA DENSIDAD  
SUB ZONA A
  - Se podrá anexas al ZEU y se le aplicaran las normas del ZEU o del CR
- Z.E.U. ZONA EQUIPAMIENTO URBANO
  - Este sector y sus anexos podran destinarse a vivienda uni y multifamiliar segun normas de los items 3.5.8.1 y siguiente y a viviendas y oficina de alta densidad segun normas de los items 3.5.8.3 y siguientes
- Z.U.M. ZONA USOS MULTIPLES I Y II  
SUB ZONA B
  - El sector ZUMII (B) se podrá anexas al ZEU y se le aplicaran las normas del ZEU

ALBERCA VIEJA

4571





ANEXO "B"

4571

247

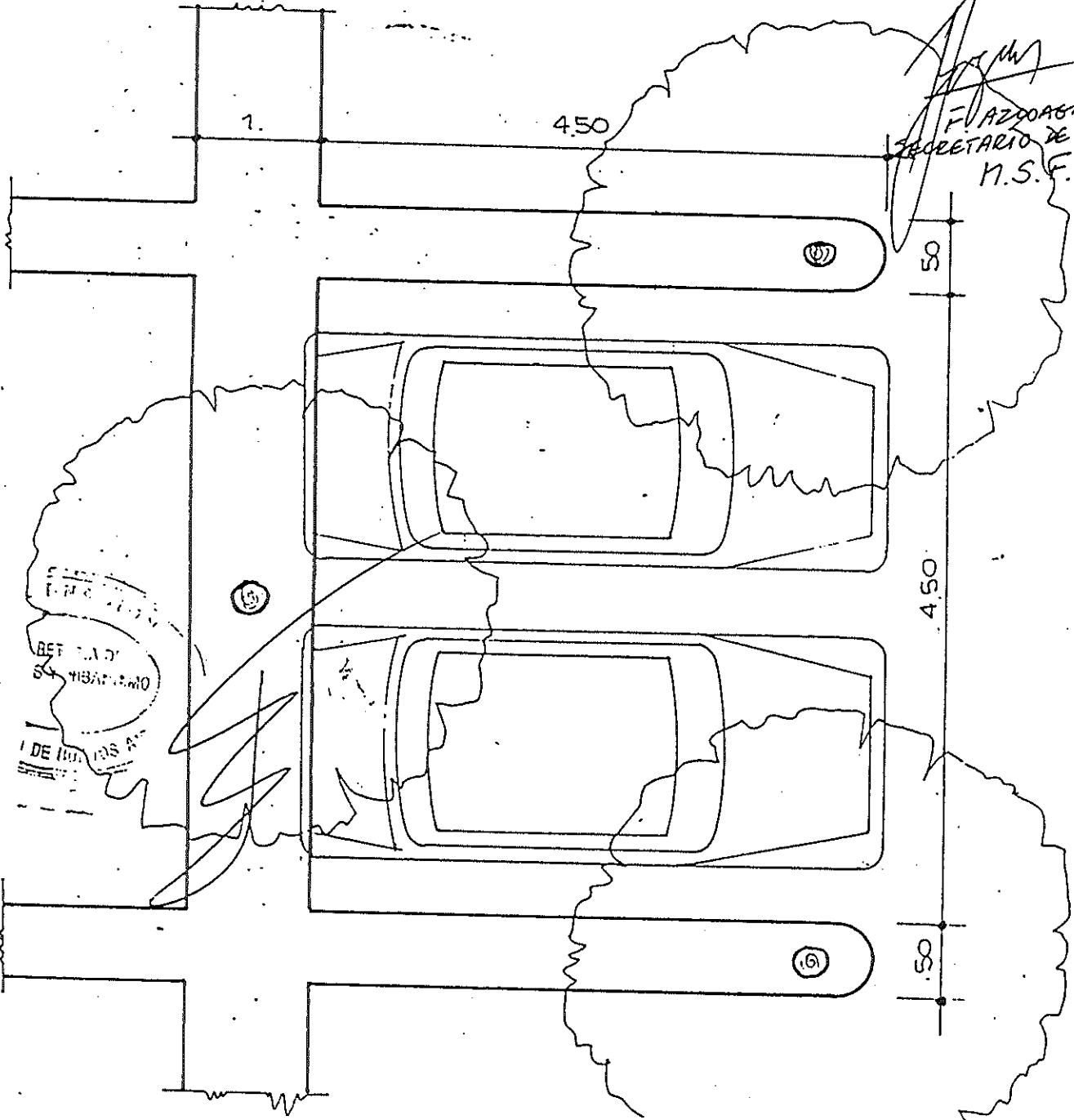
# PARQUE RECONQUISTA ESTACIONAMIENTO FORESTADO



ANEXO "B"

Es copia fiel de su original. Corresponde al ANEXO "B" de la Ordenanza N° 5.951/95. Art. 3.5.8. 2° Párrafo.

*[Signature]*  
F. AZOAGA  
SECRETARIO DE GOBIERNO  
M.S.F.



SECRETARIA DE GOBIERNO  
ESTACIONAMIENTO  
DE LOS ASESORES

ESC. 1:50