



**ORDENANZA N° 043/2024**

**Y VISTO:** La necesidad de establecer un marco regulatorio que reglamente el Ordenamiento Territorial de la ciudad de San Javier.

**Y CONSIDERANDO:**

Que existe necesidad de planificar la ocupación del territorio, para alcanzar la regulación y protección, intervenciones de reconversión y renovación urbana, mediante la utilización de instrumentos normativos específicos.

Que de acuerdo con la normativa constitucional tanto nacional como provincial, es obligación de las autoridades asegurar el derecho de los habitantes a un ambiente sano, por lo que resulta necesario contar con un Plan de Ordenamiento del Territorio, como herramienta idónea para establecer las necesarias condiciones de previsión que todo proceso económico-productivo de transformación territorial involucra.

Que resulta oportuno y necesario profundizar criterios de abordaje integrado en la Planificación Estratégica y para ello el Ordenamiento Territorial constituye una herramienta conceptual y metodológica adecuada.

Que el Plan Estratégico San Javier 2030 requiere para su consolidación una planificación urbana preventiva y organizada de la ciudad que deseamos, con la sistematización de un proceso de ordenamiento en el marco de la planificación estratégica que contribuye a conducir la relación entre el sector público y el privado hacia un espacio más armónico que fortalece el desarrollo en la dirección colectivamente asumida.

Que tal como se establece en el marco general provincial, el Plan de Ordenamiento Territorial es un Instrumento de carácter técnico y normativo para el planeamiento y la



gestión local, capaz de dar cuenta no sólo del escenario actual, sino también para el mediano y largo plazo, proveer previsibilidad, establecer un marco institucional organizado para la administración del territorio y apuntalar los procesos de toma de decisión en la información específica que le dé fundamento.

Se trata del diseño de un conjunto de acciones y políticas de carácter constante que devienen en pautas para el planeamiento físico y funcional del territorio capaz de orientar el desarrollo, diseñar el modelo de ocupación del suelo y regular la transformación del espacio físico urbano y rural.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial se propone a dotar de contenido territorial a los ejes y lineamientos de desarrollo definidos en el Plan Estratégico San Javier, enriqueciendo la aproximación y la estructura programática con las herramientas propias de la planificación. Para ello plantea ideas generales, directrices de ordenamiento, proyectos de carácter estructural, criterios de organización y ocupación del suelo y procedimientos de gestión territorial. De este modo el proyecto de ciudad-territorio es resuelto en los aspectos físico-funcionales y en las pautas operacionales específicas pensadas para ordenar la acción pública y direccionar la inversión privada con sentido de complementariedad y consecuentes beneficios mutuos.

El Plan de Ordenamiento Territorial y su reglamentación normativa procuran la consistencia entre desarrollo productivo y desarrollo urbano, atendiendo principalmente a la distribución adecuada de los usos del suelo y al aprovechamiento con fines múltiples de los componentes y operaciones de tipo estructural; el equilibrio entre protección y uso/transformación de todos los componentes ambientales que hacen al valor singular local, en particular el manejo del agua; la incorporación de atributos de centralidad territorial mediante la mejora y ampliación de la oferta de servicios generales y especializados en el noroeste provincial; y la generación de condiciones de articulación



entre intereses colectivos e intereses particulares con miras a facilitar la redistribución de los beneficios de la urbanización.

Que este proyecto de Código de Ordenamiento Urbano está asentado en las siguientes directrices:

-Definición de una estructura vial y de espacios abiertos jerarquizada.

-Configuración del tejido en relación con los componentes estructurales, mediante:

- la preservación del carácter del centro histórico y de entornos particulares,
- la microdensificación de las áreas intermedias,
- la densificación y concentración comercial de pequeña y mediana escala por corredores y en áreas potencialmente bien servidas en el mediano plazo,
- la localización de usos complementarios y grandes usos parcelarios sobre la Ruta Provincial N°1, y
- la consolidación de las áreas de borde urbano.

-Vertebración y protección por tramos del borde costero, procurando:

- prever una pequeña continuidad hacia el sur y hacia el norte de la traza Costanera,
- cohesionar usos turísticos, recreativos y residenciales existentes en área suburbana y rural,
- hacer más accesible el paisaje de humedal integrando fragmentos reducidos en proyectos públicos y privados, y reservando algunos puntos territorialmente distribuidos para el acceso público controlado al ambiente ribereño.

- Control de la expansión de la residencia suburbana y los desarrollos turísticos, en función de los niveles de consolidación de las áreas existentes.



- Mejora cualitativa de las áreas de residencia
- Fortalecimiento de las sub-centralidades territoriales (Colonias) a partir de los valores socialmente priorizados en cada una
- Definición clara y estable de áreas de interfase urbano-rural que aminoren las interferencias y disposición de componentes estructurales cuyo diseño habilite la coexistencia.

Que la finalidad del Código de Ordenamiento Urbano se centra en instrumentar el proyecto de ciudad-territorio en los aspectos susceptibles de modelarse desde la acción indirecta, siendo expresión normativa de las directrices de ordenamiento. Se constituye en la norma de carácter general en la que debe encuadrarse toda regulación específica y/o sectorial relativa al planeamiento de los ámbitos urbanos, rurales y de transición urbano-rural. Con ese criterio jerárquico y a los fines de trabajar coherentemente en distintas escalas espaciales y temporales, el cuerpo normativo quedará integrado en las Normas Territoriales (NT) del Distrito San Javier, clasificándose en generales, particulares, sectoriales y edificatorias.

Que, por otra parte, como regla general el Código de Ordenamiento Urbano:

- Define las posibilidades de urbanización del territorio municipal, guiada por criterios para la expansión urbana ordenada y racionalizada en el uso del suelo.
- Establece las delimitaciones espaciales -áreas, corredores y distritos- objeto de acciones específicas de transformación o protección en función de las condiciones de cada porción territorial y de su inserción en un esquema de desarrollo urbano equitativo.
- Define los componentes estructurales en la organización espacial existente y futura, entendiendo en la generación de atributos de centralidad, la creación de



condiciones espaciales-dimensionales adecuadas a los patrones de ocupación propuestos, las continuidades urbanas y la contemplación de criterios de proximidad.

- Define usos e indicadores urbanísticos para reforzar/generar paisajes característicos de tipo urbano, suburbano, periurbano y de subcentro rural.
- Establece la implementación de instrumentos de gestión territorial con foco en la redistribución de los beneficios del desarrollo urbano.

**POR ELLO EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN JAVIER SANCIONA LA PRESENTE ORDENANZA N° 043/2024.**

**ARTÍCULO 1:** Sanciónese el “Código de Ordenamiento Urbano de la ciudad de San Javier” el que obra como Anexo de la presente.

**ARTÍCULO 2:** Deróguense las Ordenanzas Municipales N° 031/1990, 023/2010, 054/2010, 016/2011 y 022/2011 sus disposiciones complementarias y cualquier otra norma que se oponga a la presente.

**ARTÍCULO 3:** Modifíquese el artículo 11 de la Ordenanza Municipal Nro. 012/2024, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*“ARTÍCULO 11: Para la obtención de la Habilitación Comercial expedida por la Municipalidad de San Javier, se deberá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos.*



- a) *Identificación del solicitante, quien, desde dicho momento, será titular comercial de la actividad y responsable del cumplimiento de las disposiciones municipales en el local y en relación con la actividad comercial desarrollada.*
- b) *Alta tributaria del titular comercial, la que se deberá corresponder con la actividad desarrollada en el local.*
- c) *Identificación del local.*
- d) *Título que acredite el derecho al uso del inmueble en el que el local tenga asiento.*
- e) *Último plano presentado y aprobado en la Municipalidad de San Javier, el que deberá contar con permiso de edificación con su respectivo certificado de final de obra.*
- f) *Certificado de aprobación de instalaciones eléctricas del local suscripto por profesional matriculado.*
- g) *Certificado de aprobación de instalaciones de gas suscripto por profesional matriculado. Dicho requisito se aplica para aquellos locales comerciales que tengan instalaciones de gas en su interior.*
- h) *Certificado de aprobación de condiciones seguridad del local, expedido por Bomberos Voluntarios de la Municipalidad de San Javier.*
- i) *Certificado de aprobación de condiciones de seguridad del local, expedido por Municipalidad de San Javier.*
- j) *Certificado de aprobación de condiciones de seguridad alimentaria expedido por la Oficina de Seguridad Alimentaria de la Municipalidad de San Javier. Este requisito se aplica para aquellos locales donde se elaboren, fraccionen, conserven, transportes, expendan, esponga, importe o exporte productos alimenticios, materias primas correspondientes a los mismos o aditivos alimentarios.*



*k) Acreditación de ausencia de deudas de Derecho de Registro e Inspección y de tasa bromatológica cuando ello corresponda según la reglamentación aplicable.*

*l) Acreditación de ausencia de deuda en concepto de Tasa General Inmueble, sea Urbana o Rural, con relación al inmueble en el cual el local comercial tiene asiento. Este requisito resulta aplicable cuando la persona identificada como titular comercial se corresponda con el titular de dominio del inmueble en el que el local tenga asiento.*

*m) Croquis indicativo de la distribución del local donde se va a desarrollar la actividad. Este requisito será aplicable para aquellos locales en los que se desarrollen espectáculos públicos y requieran definición de aforo.*

*n) Certificado de uso conforme, de conformidad con las disposiciones que resulten aplicables.*

*ñ) Demás requisitos que establezcan las normas o reglamentaciones especiales.”*

**ARTÍCULO 4:** Modifíquese el artículo 15 de la Ordenanza Municipal Nro. 012/2024, el que quedará redactado de la siguiente manera: “**ARTÍCULO 15:** *Solicitada la documentación a la que refiere el artículo precedente, el interesado deberá presentar ante la autoridad de aplicación:*

*a. Formulario de solicitud de habilitación el que deberá contener: 1) Nombre o razón social, CUIT y domicilio real del titular comercial; 2) Domicilio del local; 3) Identificación de la actividad comercial a desarrollarse; 4) Denominación comercial o nombre de fantasía del establecimiento.*

*b. Constancia de Inscripción Tributaria del titular comercial, la que se deberá corresponder con la actividad desarrollada.*



- c. *Certificado de aprobación de condiciones seguridad del local, expedido por Bomberos Voluntarios de la Municipalidad de San Javier.*
- d. *Certificado de aprobación de instalaciones eléctricas del local suscripto por profesional matriculado.*
- e. *En caso de corresponder conforme artículo 11, certificado de aprobación de instalaciones de gas suscripto por profesional matriculado.*
- f. *Título que acredite el derecho al uso del inmueble en el que el local tenga asiento*
- g. *Croquis indicativo de la distribución del local donde se va a desarrollar la actividad, en caso de corresponder conforme lo dispuesto por el artículo 11.*
- h. *Certificado de uso conforme expedido por autoridad competente conforme reglamentación que resulte aplicable.”*

**ARTÍCULO 6:** Modifíquese el artículo 25 de la Ordenanza Municipal Nro. 012/2024, el que quedará redactado de la siguiente manera: *“ARTÍCULO 25: Para los supuestos reglados por el presente Capítulo, se deberá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:*

- a. *Identificación del solicitante, quien, desde dicho momento, será titular comercial de la actividad y responsable del cumplimiento de las disposiciones municipales en el local.*
- b. *Alta tributaria del titular comercial, la que se deberá corresponder con la actividad desarrollada en el local.*
- c. *Identificación del local.*
- d. *Título que acredite el derecho al uso del inmueble en el que el local tenga asiento.*
- e. *Certificado de aprobación de instalaciones eléctricas del local suscripto por profesional matriculado.*



- f. *Certificado de aprobación de condiciones de seguridad, expedido por la municipalidad de San Javier.*
- g. *Acreditación de ausencia de deudas de Derecho de Registro e Inspección.*
- h. *Croquis indicativo de medidas y distribución del local comercial.*
- i. *Certificado de uso conforme, de conformidad con las disposiciones que resulten aplicables.”*

**ARTÍCULO 7:** Modifíquese el artículo 28 de la Ordenanza Municipal Nro. 012/2024, el que quedará redactado de la siguiente manera: *”ARTÍCULO 28: Al momento de realizar la solicitud de habilitación ante el Departamento Ejecutivo Municipal, deberá presentar la documentación detallada en los incisos a), b), d), f) y h) del artículo 15 de la presente Ordenanza, acompañando croquis indicando las medidas y distribución del local donde se va a desarrollar la actividad.”*

**ARTÍCULO 8:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación y archívese.

---

*Dada en la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de San Javier, en Sesión Extraordinaria, 27 de diciembre de 2024, consta en acta N° 1103.-*



# **CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE SAN JAVIER**

## **PRIMERA PARTE - GENERALIDADES**

### **CAPÍTULO I- DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **ARTÍCULO 1: ALCANCES**

Las disposiciones de este Reglamento alcanzan y rigen asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso, la ocupación y la subdivisión del suelo, la provisión de infraestructura, los volúmenes edificables y el tejido urbano, el manejo de la vulnerabilidad medioambiental y demás aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico según parámetros de sustentabilidad social, económica y ambiental del territorio que comprende la jurisdicción del municipio de Santa Fe. Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas o cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

#### **ARTÍCULO 2: VIGENCIA**

Las disposiciones de este Código tendrán vigencia dentro del ámbito territorial correspondiente a la jurisdicción de la Municipalidad de San Javier, y se aplicarán a los bienes de propiedad privada y de personas de derecho público, cualquiera fuere su afectación.

#### **ARTÍCULO 3: DELIMITACIONES**

La ubicación y los límites de las Áreas y Distritos con los que se clasifica el territorio con objeto de su regulación y desarrollo se delimitan en los planos adjuntos como Anexos del presente Código, a saber:

PG01. Plano de Áreas de Zonificación (1:50.000 – Distrito Completo)

PG02. Plano de Áreas de Zonificación (1:25:000 – Área Urbana, Suburbana y Periurbana)

PG03. Plano de Límites de Áreas de Zonificación (1:25:000 – Área Urbana, Suburbana y Periurbana)

PG04. Plano de Estructura Viaria, Espacios y Corredores Verdes (1:25:000 – Área Urbana, Suburbana y Periurbana)



PG05. Plano de Distritos de Zonificación (1:25:000 – Área Urbana, Suburbana y Periurbana)

PS01 a PS13. Planos de Distritos de Zonificación por Fragmentos (1:10:000)

En materia de límites, los Planos tienen prevalencia frente al texto. Las afectaciones para la vialidad y los espacios verdes en áreas de urbanización o desarrollo futuro tienen carácter indicativo.

Las regulaciones específicas por Distrito están sistematizadas en los cuadros adjuntos, a saber: Cuadro 1 de Indicadores Urbanísticos, Cuadro 2 de Usos del Suelo y Cuadro 3 de Requerimientos de Estacionamiento, Espacio de Carga y Descarga y Depósitos. Los cuadros tienen prevalencia frente al texto.

#### **ARTÍCULO 4: AUTORIDAD DE APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN.**

La autoridad de aplicación del presente Código será el Departamento de Coordinación, Planeamiento y Desarrollo Urbano de la Municipalidad de San Javier o el que en su futuro lo reemplace. Asimismo, y de corresponder, se dará intervención prioritaria a la autoridad inmediatamente superior, conforme con la estructura orgánico-funcional del Municipio.

Para desempeñar su labor en relación con el Código, la autoridad de aplicación reúne las siguientes facultades y deberes:

- a. Evaluar y documentar con periodicidad los resultados de la aplicación de la norma;
- b. Autorizar, rechazar o proponer modificaciones a las propuestas de desarrollo urbano puestas a consideración;
- c. Analizar la conveniencia de la conformación de consorcios o convenios con desarrolladores del ámbito privado para efectivizar ampliaciones del área urbanizada previstas y/o incrementar la calidad urbanística de las áreas existentes;
- d. Solicitar al Honorable Concejo Municipal la creación de tasas u otras cargas contributivas destinadas al financiamiento de la planificación y a la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento comunitario necesarios;
- e. Disponer la suspensión, remoción o modificación de obras e instalaciones ejecutadas indebidamente, particularmente las que tengan incidencia negativa efectivizada o potencial en el espacio público.

#### **CAPÍTULO II- DEFINICIONES Y ABREVIATURAS.**

#### **ARTÍCULO 5: DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS. GLOSARIO.**

- a) De uso general



Área de zonificación: porciones relativamente extensas del término municipal con características dominantes en cuanto uso y ocupación del suelo.

Ejido o término municipal: es el espacio donde el gobierno local desarrolla su función reguladora y ordenadora del asentamiento urbano y del desenvolvimiento de las actividades en el territorio a través acciones directas e indirectas.

Anuncio y/o cartel publicitario: todo lo que constituye una advertencia visible desde la vía pública, comprendiendo: avisos, letreros o aparatos proyectores con un movimiento eléctrico o mecánico que persiguen fines publicitarios. Se distinguen los simples de los luminosos.

Marquesina: alero en piso bajo.

Unidad funcional: es la unidad mínima capaz de albergar usos admitidos en una zona.

Local: cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.

Local habitable: el que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada o temporaria de personas.

Lugar para carga y descarga: local o espacio cubierto o descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir y/o maniobrar para su carga o descarga, fuera de la vía pública.

Playa de estacionamiento: espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente para estacionar vehículos transitoriamente.

Solado: revestimiento del suelo.

Superficie absorbente: Toda superficie que en la totalidad de su área permita la infiltración del agua de lluvia en el suelo.

Superficie semiabsorbente: Toda superficie que en un mínimo del 50% de su área permita la infiltración de agua en el suelo, siendo la matriz subsuperficial absorbente (por ejemplo, bloques para jardín, pasos perdidos, losetas sobre arena y sustrato).

Superficie vegetada: Toda superficie a nivel peatonal que esté compuesta por vegetación: Árboles, arbustos o herbáceas.

#### b) Relativos al uso

Unidad de uso: ámbito compuesto de uno o más locales, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo, vivienda, local de comercio, etc.



Uso: el uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, el edificio o estructura asentados en él ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

Uso de Suelo: término que establece la actividad o propósito específico a que se destina un inmueble.

Uso complementario: el destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

Uso condicionado: el que está sujeto a restricciones adicionales por sus impactos negativos potenciales en las adyacencias o por la existencia de normativa de mayor jerarquía que impone condicionantes a la ocupación.

Uso no conforme: cualquier actividad que se desarrolla en una parcela en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según el Distrito en que esté ubicado.

Uso conforme: el que puede implantarse en un Distrito, según las prescripciones de esta norma.

Espacio verde público: extensión correspondiente a una manzana, fracción o extensión de tierra destinada a espacio verde de libre acceso, tránsito, permanencia y disfrute público.

Espacio verde privado: extensión correspondiente a una manzana, fracción o extensión de tierra destinada a espacio verde de acceso, tránsito permanencia y disfrute público admitido.

Espacio libre: extensión correspondiente a una manzana, fracción o extensión de tierra que no tiene edificación ni mejoras.

### c) Relativos a urbanizaciones y subdivisiones

Acera o vereda: espacio de la calle junto a la Línea Municipal destinado al tránsito de peatones.

Ancho de calle: longitud en forma perpendicular entre líneas municipales enfrentadas.

Calle: espacio público delimitado por las Líneas Municipales, conformado por la calzada y las veredas, destinado al tránsito vehicular y peatonal.

Calzada: espacio público delimitado por las Líneas de Cordón Vereda, destinado al tránsito vehicular.

Línea divisoria lateral de la parcela o eje medianero (EM): la que se interseca con la Línea Municipal o la línea divisoria de fondo.



Línea divisoria del fondo de la parcela (LFM): la correspondiente al o a los lados opuestos al que coincida con la Línea Municipal de la parcela.

Línea Municipal (LM): línea que deslinda la parcela de la vía pública actual, o a la línea señalada por la Comuna para las futuras vías públicas.

Línea de ochava (LO): línea perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por dos L.M. concurrentes que delimita la vía pública en las esquinas.

Manzana: fracción rodeada de vías públicas.

Parcela: es la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral. Constituyen elementos de la parcela: la ubicación georeferenciada del inmueble; los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen; las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble; la valuación fiscal; y sus linderos. Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble.

Parcela frentista: superficie de terreno que tiene por lo menos uno de sus lados adyacentes a la vía pública, designada como tal en plano de mensura registrado por la autoridad competente.

Parcela en esquina: caso particular de parcela frentista que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas, designada como tal en plano de mensura registrado por la autoridad competente.

Parcela interna: superficie de terreno que tiene salida a la vía pública a través de un paso que podrá ser de servidumbre, en condominio o exclusivo, designada como tal en plano de mensura registrado por la autoridad competente.

Subdivisión simple: división en dos o más parcelas, de superficies/títulos inferiores a una hectárea, con aprovechamiento del sistema de vías existentes, siempre que no implique la apertura de nuevas vías ni su prolongación, modificación o ampliación.

Urbanización: fraccionamiento de suelo sin urbanizar, superior a una hectárea, con apertura de nuevas vías de circulación públicas, modificación o ampliación de las existentes, y delimitación total o parcial de manzanas. Comprende la provisión de infraestructura a cargo del interesado, así como la creación de espacios verdes públicos o destinados al emplazamiento de equipamientos comunitarios.



Mensura con donación de calles: comprende los casos de fracciones que, hallándose en el interior de manzanas delineadas, cruzan alguna calle pública o su prolongación, y cuya superficie total no excede una Ha.

Vía pública: extensión entre líneas municipales o de otras jurisdicciones destinada a la circulación pública, el tendido de redes de infraestructuras y servicios canalizados, de disposición aérea o subterránea y al espacio público ciudadano.

d) Relativos al tejido urbano

Alero o cornisa: elemento en voladizo no accesible destinado exclusivamente al resguardo de vanos y muros.

Altura: define la magnitud de desarrollo vertical de una edificación desde el nivel 0 que representa el nivel de acera. Puede ser en pisos o metros (o en ambos a la vez).

Altura de Edificación: desarrollo vertical que se mide desde la cota cero de parcela hasta el nivel superior de la cubierta del último local habitable.

Altura de la fachada: desarrollo vertical que se mide sobre la Línea Municipal (L.M.) o la Línea de Edificación (E.M.), a partir de la cota cero de la parcela.

Altura Máxima: Distancia máxima vertical de las fachadas sobre la Línea Municipal (L.M.) y sobre los retiros que establece el presente Código.

Ampliación: modificación de un edificio con aumento de superficie y/o volumen edificado sin cambio de uso o destino.

Balcón: elemento en voladizo accesible y transitable, techado o no, generalmente prolongación del entepiso y limitado por un parapeto o baranda.

Basamento: Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno que define un volumen sobre el cual se asientan el o los cuerpos sobreelevados. El basamento puede ubicarse sobre Línea Municipal o sobre Línea de Edificación retirada de la misma en caso de retiros.

Cuerpo o volumen cerrado: es un cuerpo saliente en voladizo de la fachada con sus caras cerradas.

Edificio: cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase, que está fija al suelo en forma permanente.

Distrito de zonificación: conjunto de parcelas sometidos a un mismo régimen de indicadores urbanísticos, habilitaciones de uso y restricciones al dominio.

Fachadas: Frente del edificio visible desde vía pública.



Fachada posterior: contrafrente del edificio no necesariamente visible desde vía pública.

Factor de ocupación del suelo (FOS): relación entre la proyección de lo edificado sobre el terreno y la superficie total del mismo.

Factor de impermeabilización del suelo (FIS): relación entre la superficie absorbente del terreno y la superficie total del mismo.

Fondo Libre de Edificación: asociación de espacios no edificados ubicados en el centro de la manzana, que se obtiene mediante una restricción que impide la edificación en el fondo de la parcela a cotas de alturas reglamentadas.

Línea de fondo: límite de la edificación permitida en un predio por encima del arranque del fondo.

Manzana: superficie de terreno delimitada por vía pública registrada como tal en el catastro provincial.

Planta libre: planta de un edificio, sin cerramientos perimetrales, que permite la intercomunicación del espacio urbano.

Reforma: modificación de un edificio sin aumento de superficie y/o volumen edificado sin cambio de uso o destino.

Retiros: líneas de restricción a la edificación establecidas para mantener o crear paisajes urbanos, evitar impactos derivados de la colindancia o para realizar provisiones para futuros ensanches, poniendo condicionantes de distancia a la construcción dentro de las parcelas de una zona o distrito. Pueden ser de frente, de fondo (Línea de Fondo), laterales o bi-laterales.

Tejido urbano: Conjunto de unidades edilicias dispuestas en las parcelas que conforman una manzana que determina una trama volumétrica y que, considerados en un conjunto de manzanas, definen el tipo de ocupación del suelo urbano. Sus componentes son parcelamiento, usos del suelo y agregado edilicio.

Superficie cubierta: es la suma de las superficies parciales de los locales cubiertos por un techo de cualquier material, locales cubiertos por un techo de cualquier material que presenten 3 (tres) de sus lados cerrados por muros portantes o de cerramiento, entresijos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada que componen los pisos de un edificio con exclusión de aleros y/o cornisas de hasta 0,50 (cero con cincuenta) metros de saliente.

Superficie semicubierta: es la suma de las superficies parciales de los locales cubiertos por un techo de cualquier material que presenten no más de 2 (dos) de sus lados cerrados por



muros portantes o de cerramiento de cualquier material y los aleros y/o cornisas de hasta 0,50 (cero con cincuenta) metros de saliente.

Cualquier definición no aportada por el presente Código, será calificada según el arte disciplinar.

### **ARTÍCULO 6: ABREVIATURAS**

IGN: Instituto Geográfico Nacional

MSJ: Municipalidad de San Javier

LE: Línea de Edificación

LM: Línea Municipal

LFM: Línea de Fondo de Manzana

LO: Línea de Ochava

EM: Línea divisoria entre parcelas

FOS: Factor de Ocupación del Suelo

FIS: Factor de Impermeabilización del Suelo

POT: Plan de Ordenamiento Territorial

SPT: Superficie de Parcela Total

SC: Superficie Cubierta

SSC: Superficie Semi-cubierta

SET: Superficie Edificada Total

SL: Superficie Libre

SLP: Superficie Libre Permeable

SLI: Superficie Libre Impermeable

### **CAPÍTULO III- COMISIÓN TÉCNICA DE SEGUIMIENTO.**

### **ARTÍCULO 7: COMISIÓN TÉCNICA DE SEGUIMIENTO**



Créase la Comisión Técnica de Seguimiento del Código (CTSC) como órgano facultado para revisar, proponer ajustes y realizar aportes en la actualización periódica de este Código y las normas complementarias vigentes o las que en el futuro las reemplacen.

Sus funciones son:

- a. Efectuar propuestas de actualización y/o modificación del Código que resulten de la evaluación de su aplicación y la posible implementación de soluciones alternativas o innovadoras que redunden en mayores beneficios para el desarrollo urbano-territorial;
- b. Dirigirse a reparticiones de todas las esferas estatales, así como a organismos públicos y privados, a fin de obtener la información que juzgue necesaria para el desempeño de su labor;
- c. Promover o coordinar instancias de consulta abiertas a actores externos con capacidad técnica para el abordaje de las temáticas en tratamiento.

#### **ARTÍCULO 8: INTEGRACIÓN.**

Serán miembros permanentes de la Comisión Técnica de Seguimiento del Código:

- a) El Coordinador del Departamento de Coordinación, Planeamiento y Desarrollo Urbano de la Municipalidad de San Javier, quien presidirá y coordinará la Comisión.
- b) Tres (3) representantes del Departamento Ejecutivo Municipal.
- c) Tres (3) Profesionales designados por el Honorable Concejo Municipal, representantes de instituciones y organismos con reconocimiento intermedio.

#### **ARTÍCULO 9: INFORME ANUAL.**

Las actividades desempeñadas por la Comisión Técnica de Seguimiento del Código y las formulaciones resultantes se sistematizarán en un informe anual que contendrá la evaluación del funcionamiento del Código y, si hubiere, las propuestas de modificación. El informe será elevado al Honorable Concejo Municipal.

### **SEGUNDA PARTE: NORMAS ADMINISTRATIVAS.**

#### **CAPÍTULO I: NORMAS ADMINISTRATIVAS DE USO DEL SUELO**

#### **ARTÍCULO 10: CERTIFICADO DE USO CONFORME.**

Para desarrollar un uso en una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquiera de las actividades nominadas en el cuadro de usos, será obligatorio



obtener el Certificado de Uso Conforme que acredite que la actividad se encuentra permitida.

El Certificado de Uso Conforme se requiere para: iniciar obra, habilitación o radicación de actividades comerciales, industriales y de servicios, así como para iniciar proyectos de urbanizaciones y subdivisiones. También corresponde en caso de traslado de comercio, ampliación o cambio de rubro, cambio de firma, clausura de rubro, transferencias. El Certificado de Uso Conforme no es exigible en obra de vivienda unifamiliar aislada a implantarse en Área Urbana o Área Suburbana.

Para el caso en que la actividad cuyo Uso Conforme se solicita no esté específicamente nominada en los listados de actividades, la autoridad de aplicación podrá considerar su aplicación analógica a otra con la cual comparta características generales.

#### **ARTÍCULO 11: CERTIFICADO PROVISORIO DE USO CONFORME**

Se expedirá certificado provisorio de uso conforme a pedido del interesado en los casos de gestiones para urbanizaciones y subdivisiones simples con apertura de calles que requieran cambio de uso del suelo.

#### **ARTÍCULO 12: ESPECIFICACIONES**

La solicitud del certificado especificará:

- 1) Nombre y apellido o razón social del propietario y del usuario.
- 2) Nomenclatura catastral y domicilio de la parcela.
- 3) Medidas y superficie de la parcela.
- 4) Planos de mejoras existentes y proyectadas.
- 5) Especificación de la o las actividades a desarrollar.
- 6) Todo otro dato que el órgano de aplicación considere necesario para la evaluación del uso que se busca desarrollar requerido por la autoridad municipal.

#### **ARTÍCULO 13: TRÁMITE**

La solicitud de certificado de uso conforme se realizará ante la autoridad de aplicación, la cual se expedirá en el término de diez (10) días hábiles a contar desde la recepción de la documentación completa. En caso de ser aprobada la solicitud, se otorgará el Certificado de Uso Conforme.

El Departamento Ejecutivo Municipal está facultado para dar prioridad a las gestiones realizadas por empresas prestatarias de servicios o motivadas por obras de carácter



especial de interés común, pudiendo acordar implantaciones de usos e instalaciones necesarios para una inserción no perjudicial en el entorno.

#### **ARTÍCULO 14: VIGENCIA**

Los Certificados de Uso Conforme y Provisorio de Uso Conforme tienen una validez de doce (12) meses desde su fecha de otorgamiento. El Certificado pierde validez si en dicho plazo no se concretan los fines previstos.

Una vez otorgado y habiendo comenzado la actividad solicitada, el Certificado debe renovarse anualmente.

#### **ARTÍCULO 15: USO NO CONFORME.**

Las parcelas, edificios, estructuras, instalaciones o partes de ellas, con destino a cualquiera de las actividades nominadas en los cuadros de usos que existan o funcionen con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, y que no cumplan con lo establecido en la misma, se considerarán “Usos No Conformes” y mantendrán su vigencia como una realidad preexistente.

#### **ARTÍCULO 16: ADECUACIÓN DE PREEXISTENCIAS**

La adecuación de los Usos No Conformes de un edificio y/o predio deberá efectuarse en un plazo no mayor de diez (10) años a partir de la fecha de promulgación de la presente Ordenanza. Transcurrido ese plazo, de no mediar adecuaciones, debe producirse el cese de la actividad.

#### **ARTÍCULO 17: PROHIBICIÓN DE AMPLIACIÓN**

Los Usos No Conformes de un edificio, o parte de él o una parcela, no podrán ser ampliados.

La autoridad de aplicación podrá considerar aquellos casos de reformas parciales o interiores que, a juicio de esta, estén debidamente justificadas y fundamentadas, o resulten de exigencias de organismos oficiales a los fines de cumplir con normas de trabajo, seguridad e higiene. En tal caso, deberán requerirse los informes de los organismos técnicos correspondientes a efectos de constatar la exigencia invocada.

Los aspectos a evaluar para acceder a la solicitud de ampliación y/o reforma serán:

- El no agravamiento de la situación
- La disminución de molestias en el entorno
- Serán aceptadas obras de: incorporación de instalaciones o tecnologías de tratamiento que reduzcan los impactos ambientales de la actividad, instalaciones que aseguren la protección contra incendios, mejora de las condiciones sociales y



sanitarias de los empleados (comedor, vestuarios, baños, zonas de esparcimiento, consultorios médicos, estacionamiento para el personal), espacios de carga y descarga, guarda y estacionamiento, en calidad de usos complementarios. Estas obras de ampliación sólo podrán ser realizadas en la misma parcela o en terrenos linderos contiguos, respetando lo indicadores urbanísticos del Distrito de zonificación en el que se encuentran.

**ARTÍCULO 18: CONSERVACIÓN**

Si en el edificio en el que se desarrolla un Uso No Conforme se verifica una depreciación o un daño de más del 50%, no se permitirá renovación ni rehabilitación de dicho uso. El porcentaje será determinado por la autoridad de aplicación.

**ARTÍCULO 19: CAMBIO DE FIRMA**

Cuando se produzca el cambio de titularidad en la firma de un establecimiento comercial, industrial y/o de servicio “No Conforme”, la autoridad municipal podrá autorizar la continuidad de la actividad de este, por un plazo que se analizará y determinará para cada caso y en la medida en que la actividad que se desarrolla no genere molestias y perjuicios en su entorno.

**ARTÍCULO 20: CESE FORZOSO DEL USO**

El Departamento Ejecutivo Municipal, previa actuación circunstanciada de las reparticiones técnicas competentes, podrá disponer el cese de “Usos No Conformes”, sujeto a las condiciones que se establezcan y dentro de un plazo a determinarse en cada caso, en razón de los perjuicios que la continuidad del “Uso No Conforme” ocasionare.

**ARTÍCULO 21: USO SINGULAR.**

Uso no admitido en el Área y/o Distrito de Zonificación en que se encuentra una parcela, que podrá ser aceptado en ocasiones en que se justifique su inserción urbana y se demuestre fehacientemente la ausencia de perjuicios en el entorno. Se admitirá además para establecimientos radicados en áreas objeto de Planes Especiales o Sectoriales aprobados por Ordenanza municipal.

**ARTÍCULO 22: USO TEMPORARIO O CONTINGENTE.**

Uso no admitido en el Área y/o Distrito de Zonificación en que se encuentra una parcela, que podrá ser aceptado en ocasión de eventos extraordinarios o situaciones coyunturales que justifiquen su afectación a un uso no previsto originalmente por un período de tiempo determinado. El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará este uso precario y temporario, estableciendo condiciones y plazos particulares, de acuerdo con la coyuntura de emergencia que motive su otorgamiento.



## **CAPÍTULO II: NORMAS ADMINISTRATIVAS DE URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES.**

### **ARTÍCULO 23: CONSULTA PREVIA**

Será necesaria la consulta previa para todas las propuestas de urbanizaciones, los casos de subdivisiones simples donde el amanzamiento no se encuentre definido y las solicitudes de aprobación de Planes de Detalle.

### **ARTÍCULO 24: TRÁMITE DE CONSULTA PREVIA**

El interesado deberá presentar ante la autoridad de aplicación, nota donde se indique uso o destino de la propuesta urbanística y un listado de la documentación a presentar. El listado debe ser firmado por el profesional actuante y por el propietario. La documentación completa será remitida en formato digital, estando integrada por:

- Archivo digital de nota y listado presentados, con recibido/sellado de ingreso.
- Solicitud de Certificado Provisorio de Uso Conforme.
- Plano de ubicación del terreno a urbanizar, con las siguientes especificaciones: calles circundantes, reconocimiento y distancias a componentes naturales y antrópicos en interacción con el proyecto (red viaria, áreas especiales -industriales, de servicios, área protegida, reserva natural, bosque nativo, etc.-, ríos, arroyos, lagunas, canales, bajos naturales, sitio de disposición de residuos, plantas de tratamiento, actividades primarias y de servicios asociadas, cementerio, antenas de telefonía celular, terminales aéreas, líneas de media y alta tensión), área urbanizada en el entorno y distancias a la misma, estimación del nivel del terreno y su relación con el nivel de los desagües existentes.
- Anteproyecto del plano de mensura, indicando: dimensiones lineales, angulares y superficie del terreno; amanzamiento, parcelamiento, superficies destinadas a parcelas, espacio verdes y calles;
- Itemizado de infraestructura a proveer;
- Documentación que acredite la titularidad o derechos dominiales sobre el inmueble, la vinculación profesional con el propietario o las actas constitutivas en el caso de otras figuras de administración.

La propuesta será evaluada por la autoridad de aplicación y se expedirá aconsejando o no la conveniencia del fraccionamiento, estableciendo las particularidades de las obras de infraestructura requeridas y/o solicitando ajustes y modificaciones. En caso de requerir adecuaciones, el profesional actuante dispondrá de un plazo de 30 (treinta) días para efectuar la nueva presentación ante el Área interviniente. Vencido dicho plazo, se considerará desistida la Consulta Previa.



La evaluación será informada al profesional dentro de los subsiguientes treinta (30) días y tendrá una validez de 6 (seis) meses, plazo dentro del cual se deberá presentar el plano definitivo o una solicitud de prórroga de hasta 6 (seis) meses. Constituye un visado previo que habilita al interesado a continuar con el trámite en las reparticiones y organismos correspondientes, informando además la existencia o no de condiciones favorables a la implantación atendiendo al ordenamiento de los usos del suelo y a la capacidad de la infraestructura existente en materia de accesibilidad y prestación de servicios públicos municipales.

### **ARTÍCULO 25: PRESENTACIÓN DEFINITIVA**

Se elevará a la Municipalidad de San Javier un legajo donde conste el trámite previo y se adjunte la documentación legal y técnica definitiva de la propuesta urbanística, con las correspondientes aprobaciones de los organismos competentes:

- Evaluación favorable al fraccionamiento emitido por la Municipalidad de San Javier.
- Certificado Provisorio de Uso Conforme.
- Título de propiedad de los terrenos o extracto extendido por escribano público.
- Proyecto definitivo, indicando dimensiones lineales, angulares y superficie del terreno; amanzanamiento, parcelamiento, superficies destinadas a parcelas, espacio verdes y calles; balance de superficies.
- Informe de Ley N°11730 y Certificado de Zonificación según Ley 11.730 (Res. 736/2016)
- Proyecto hídrico y Certificado de Aptitud de Proyecto de Drenajes Urbano (Res. 736/2016)
- Declaración ambiental o Informe de Evaluación de Impacto Ambiental y Certificado de Aptitud Ambiental (Res. 350/2017).
- Planos y memorias descriptivas de las obras de infraestructura a ejecutar de acuerdo con las factibilidades de los organismos correspondientes y cronograma de las mismas.
- Acta compromiso, firmada por propietario y/o desarrollador, donde consten las cargas y responsabilidades asumidas en materia de dotación infraestructural, mantenimiento e internalización de los costos derivados de la prestación de servicios básicos, si corresponde.

### **ARTÍCULO 26: ESCRITURACIÓN DE TÍTULOS.**

La cesión gratuita de las superficies correspondientes a las vías públicas y espacios libres del proyecto aprobado, serán escrituradas libres de todo gravamen y ocupación a favor de la Municipalidad de San Javier, por intermedio de escribano público, dentro de los 180



(ciento ochenta días) contados desde la fecha de aprobación definitiva de la mensura por parte de la autoridad competente.

#### **ARTÍCULO 27: APROBACIÓN PROVISORIA**

Cumplimentada la presentación de la documentación establecida en el artículo 24, se otorgará la aprobación provisoria. Desde ese momento comenzará a regir un plazo máximo de 12 (doce) meses para dar inicio a las obras, y de 5 (cinco) años para su conclusión. Con esta aprobación provisoria, el propietario estará en condiciones de solicitar la inscripción de la mensura en la Dirección General de Catastro de la Provincia. De no iniciarse las obras en dicho plazo, se archivarán los actuados y corresponderá renovar el permiso.

#### **ARTÍCULO 28: APROBACIÓN DEFINITIVA**

Concluidas las obras de mejoras y cuenten con el Certificado de Final de Obra Hídrica parcial o total, se procederá a solicitar la aprobación definitiva del desarrollo completo o de una parte, adjuntando una copia del plano de mensura con la constancia de inscripción en la Dirección General de Catastro de la Provincia. Otorgada la aprobación definitiva por ordenanza municipal, el loteo o la urbanización se considerará habilitado/a y la Municipalidad de San Javier se hará cargo de la prestación de los servicios públicos que se hayan comprometido expresa y formalmente.

### **TERCERA PARTE: INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y DE GESTIÓN TERRITORIAL**

#### **ARTÍCULO 29: INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA**

Autorícese al Departamento Ejecutivo Municipal a ejecutar facultativamente los Instrumentos de Planificación y Gestión Territorial que se detallan en la presente PARTE conforme su clasificación y definición normativa.

Los mismos tendrán por finalidad facilitar la implementación de las disposiciones del presente reglamento, generando las condiciones para que se ejecuten las políticas territoriales y las elaboraciones técnicas de la planificación normativa.

### **CAPÍTULO I: INSTRUMENTOS OPERATIVOS DE PLANIFICACIÓN**

#### **ARTÍCULO 30: PLANES ESPECIALES**

El Plan Especial es un instrumento de carácter normativo legal que establece condiciones de uso y ocupación del suelo particulares para un fragmento de la ciudad, pudiendo



tratarse de grandes parcelas, conjuntos de parcelas, conjuntos de manzanas, un barrio, un tramo vial, Zonas Especiales de Interés Social

Tiene por finalidad desarrollar y complementar las definiciones del POT y del Código en unidades de actuación espacialmente acotadas, produciendo con ello una actualización de la normativa que puede introducir innovaciones y usos singulares si ello implicará mayores niveles de calidad urbana y ambiental.

La utilidad del Plan Especial reside en reunir en una operación proyectual la resolución de todos los aspectos del desarrollo urbano y en adelantar la forma urbana de los componentes integrados con foco en la calidad del espacio generado. La elaboración debe incluir como mínimo los siguientes elementos:

- Parcelamiento catastral actual y proyectado
- Propuesta proyectual-normativa: microzonificación, dotaciones infraestructurales, áreas edificables, áreas libres, áreas verdes, áreas para equipamientos, tratamiento del espacio público, cuadro de indicadores de ocupación del suelo, esquema de compensaciones (si corresponde) y prefiguración espacial macro. Si se plantean modificaciones a la normativa vigente, se deben mostrar comparativamente ambas situaciones.
- Memoria del proyecto, explicitando objetivos, justificación, inserción urbana y todo otro contenido que fundamente las decisiones plasmadas en el Plan Especial.

Es competencia del DEM formular o aceptar una propuesta de Plan Especial. La formulación resultante debe ser aprobada por el HCM mediante Ordenanza.

Su realización puede concretarse a través de una operación privada, pública o mixta y llevarse a cabo procesualmente, por partes o por componentes urbanos.

### **ARTÍCULO 31: PLANES SECTORIALES**

Los planes sectoriales tienen por finalidad desarrollar un tema o un aspecto específico dentro de los sistemas de la ciudad (movilidad, saneamiento, drenaje, arbolado, etc.). Es competencia del DEM formularlos o encomendar su formulación.

### **ARTÍCULO 32: PLANES DE DETALLE**

El plan de detalle es un proyecto de escala urbana que define con precisión la ocupación de las áreas edificables (volumetría tentativa de la edificación) y el diseño del espacio público en un área acotada y específica de la ciudad, siendo objeto de una operación unitaria. Deben encuadrarse en las disposiciones del Código o ser unidades de gestión y materialización constitutivas de un Plan Especial.

La formulación debe incluir, como mínimo:



- Parcelamiento catastral actual y proyectado
- Planimetría de estado actual y de ocupación propuesta, incluido el tratamiento de los espacios comunes (si corresponde) y del espacio público. Resolución volumétrica.
- Cuadro de redistribución de indicadores (si corresponde)
- Memoria del proyecto explicitando objetivos, justificación, inserción urbana y todo otro contenido que fundamente las decisiones plasmadas en el Plan de Detalle.

Es competencia del DEM determinar la viabilidad urbanística de los Planes de Detalle. Para las sucesivas aprobaciones, rige el procedimiento establecido en los Artículos 23°, 24° y 25° del presente Código, estando el legajo técnico integrado por la documentación que el DEM requiera de dichos itemizados. La formulación resultante debe ser aprobada por el HCM mediante Ordenanza.

## **CAPÍTULO II: INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DE DESARROLLO URBANO**

### **ARTÍCULO 33: FONDO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO**

El Fondo Municipal de Desarrollo Urbano es una cuenta de capital específica, separada de las rentas generales, cuyo destino es financiar las inversiones en bienes públicos con fines de desarrollo urbano local, a saber:

- La compra, expropiación y/o tramitaciones de tierras,
- La ejecución de planes y proyectos municipales de regularización dominial, de loteo social, de mejoramiento barrial, de integración socio-urbana y de operatorias de vivienda,
- La ejecución de redes de infraestructura de servicios básicos en áreas con condiciones deficitarias,
- La refacción y/o ampliación de viviendas de interés social, y
- La ejecución y adecuación de espacios verdes, recreativos y de equipamientos comunitarios.

Autorícese al Departamento Ejecutivo Municipal a constituir el fondo con los siguientes conceptos:

- La partida presupuestaria que se fije dentro del Presupuesto Municipal,
- La adjudicación de créditos o subsidios provenientes de instituciones públicas o privadas para el desarrollo urbano,



- El recobro de las cuotas provenientes de la ejecución de los planes y proyectos que financia el Fondo,
- Los fondos ingresados en concepto de compensación urbanística, por convenio urbanístico o utilización de indicador diferencial,
- La sobretasa por terreno baldío,
- Las cesiones públicas o privadas de tierras e inmuebles,
- Los bienes del Banco Municipal de Tierras,
- Los montos de multas y/o recargos que se recauden como consecuencia de infracciones urbanísticas y/o edilicias previstas en las normativas,
- Donaciones y legados.
- Los fondos obtenidos de la venta de tierras e inmuebles donados o cedidos al Municipio.

#### **ARTÍCULO 34: BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS**

El Banco Municipal de Tierras constituye una unidad de servicio destinada a administrar los bienes inmuebles públicos para la aplicación de los instrumentos de planificación y de gestión territorial.

Es un instrumento destinado la gestión activa del suelo fiscal y a la incorporación de tierras al dominio municipal con el objeto de constituir una reserva de inmuebles para a ser utilizados en la concreción de intervenciones planificadas de desarrollo urbano. Las propiedades del Banco de Tierras serán consideradas de dominio privado del Municipio debiendo ser destinados al cumplimiento de fines de interés general, con destino a: construcción de viviendas, espacios públicos comunitarios de usos generales o específicos, espacios verdes públicos, programas de Integración Socio-urbana, programas de Promoción Productiva (emprendimientos, cooperativas), ejecución de infraestructura. El Banco de Tierras procurará destinar a un uso productivo las parcelas bajo su administración, así sean de carácter transitorio, para evitar su ocupación irregular y/o abandono.

Las modalidades de incorporación de inmuebles serán:

- Adquisición directa
- Donaciones
- Permuta



- Dación por pago
- Convenios con propietarios
- Subastas por Juicio de Apremio
- Prescripción adquisitiva del dominio, administrativa o judicial
- Transferencia de tierras nacionales y provinciales al Municipio
- Transferencia gratuita de derechos y acciones hereditarias
- Expropiación
- Vacancia por abandono
- Parcelas comprendidas en el área territorial municipal que pertenezcan al Estado por dominio eminente o cuyo propietario se ignore según lo establecido en la legislación específica en la materia.
- Los sobrantes fiscales.

Si, ejecutado el Banco Municipal de Tierras, algún inmueble de este no resultara adecuado para actuaciones de carácter social o ambiental y no fuera necesario para la implementación de planes o programas específicos, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá enajenarlo debiendo ser el producido destinado al Banco de Tierras o al Fondo Municipal de Desarrollo Urbano.

En caso de encararse la producción de suelo urbano con destino a vivienda, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá efectuar la venta de los inmuebles mediante licitación pública, registro de interesados y recepción de ofertas en opción financiada o pago contado.

### **ARTÍCULO 35: CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS**

Instrumento que permite al Municipio el recupero de la valorización que se genera sobre los inmuebles derivada directa o indirectamente de obras públicas o trabajos públicos ejecutados total o parcialmente por la administración municipal, con fondos propios o asignados por otra jurisdicción o provenientes de cualquier otro fondo. Este mayor valor del suelo es el hecho imponible en este tributo de carácter especial, ocasional y temporario, originado con un propósito particular y concluido cuando ese propósito se ha cumplido.

Los montos con que contribuyen los propietarios se fijan en relación al mayor valor de los inmuebles en virtud de las mejoras efectivamente realizadas, debiendo en tal caso



aprobarse los planes de obras y de pagos y su financiación mediante ordenanza, previa apertura de un registro de oposición.

### **ARTÍCULO 36: SOBRETASA POR INMUEBLE EN DESUSO**

La sobretasa por inmueble en desuso constituye un tributo que se abona en concepto de infrautilización de las prestaciones urbanas de un inmueble. Los Inmuebles en Desuso (baldíos y edificaciones) son propiedades que, habiendo sido producidas en su momento para un uso específico, se encuentran actualmente en estado de abandono y/o desuso, o bien constituyen parcelas remanentes cuyos propietarios han mantenido sin uso ni edificación. El instrumento se propone evitar la retención de parcelas baldías y de edificaciones abandonadas en la zona urbana, promoviendo su ocupación, construcción o urbanización. El gravamen para lotes baldíos se rige por lo establecido en la ordenanza tributaria anual. La ampliación del tributo al conjunto de inmuebles en desuso y la revisión de la base imponible en cada caso será objeto de estudio y de propuesta de regulación específica por parte del DEM.

## **CAPÍTULO III: INSTRUMENTOS DE PROMOCIÓN Y REDISTRIBUCIÓN DE COSTOS Y BENEFICIOS DEL DESARROLLO URBANO**

### **ARTÍCULO 37: CONVENIOS URBANÍSTICOS**

Los convenios urbanísticos son las herramientas a aplicar para la recuperación de la plusvalía urbana y se formalizan mediante acuerdo entre la Municipalidad de la Ciudad de San Javier y el propietario del inmueble determinado y resultarán de aplicación en los siguientes supuestos:

- a) Cuando produzcan actos políticos administrativos que autorizan a particulares a destinar el inmueble a un uso más rentable o permiten una mayor área edificada a través del establecimiento o modificación de parámetros urbanísticos, del régimen de uso del suelo o de los Distritos de Zonificación sobre parcelas determinadas. En este caso se procederá a la aplicación del convenio al momento en que el titular del inmueble solicite la autorización para edificar y/o urbanizar, obteniendo un mayor beneficio en virtud del acto político-administrativo.
- b) Cuando se otorguen excepciones a la normativa vigente que impliquen autorizaciones de mayor aprovechamiento de parcelas en edificaciones a través de la modificación de cualquiera de los indicadores urbanísticos.



c) Cuando se trate de nuevas urbanizaciones en lo regulado como urbanizaciones futuras o zonas no urbanizables.

d) Cuando se autoricen nuevas edificaciones que por encontrarse en inmediaciones de importantes intervenciones públicas o privadas se beneficien económicamente de las externalidades sociales ambientales y urbanísticas generadas por estos.

El término plusvalía urbana refiere al aumento de valor que experimenta el suelo producto del proceso de urbanización. Esas plusvalías resultan en general de acciones ajenas al propietario y derivan de la inversión social, tanto pública como privada, que se produce permanentemente en la ciudad, sea a través de inversiones en infraestructura, de procesos de calificación urbana o de decisiones de regulación del uso del suelo urbano.

La recuperación de esa plusvalía es un mecanismo general por el cual el total o una parte del incremento en el valor del suelo es recuperado por el sector público para ser colectivizado en el marco de un proceso de desarrollo urbano orientado a alcanzar mayores niveles de equidad social y territorial.

### **ARTÍCULO 38: INSTRUMENTACIÓN DE CONVENIOS URBANÍSTICOS**

La Municipalidad de San Javier a través de su Área Técnica competente, formalizará el acuerdo mediante documento cuyas cláusulas contengan, como mínimo:

- Representación: las partes que celebran el acuerdo y su representación.
- Objeto: propósito tendiente a la concreción del objetivo por el cual se celebra el acuerdo.
- Marco Normativo: normas Nacionales, Provinciales y Municipales vigentes a la suscripción de dichos convenios en el que se encuadra el convenio. Disposiciones urbanísticas particulares.
- Derechos y obligaciones: contraprestaciones a que se obligan las partes y los plazos que se establezcan para su cumplimiento y la concreción del objetivo. Formas de control de los contenidos y sus resultados. Contribuciones que el propietario o desarrollador debe pagar a la MSJ.
- Proyecto detallado, inversiones, plazos y avance de obra.
- Garantías: en los casos que así lo amerite y a los fines de cumplir con los compromisos suscriptos, deberán fijarse garantías monetarias o títulos o cauciones, los cuales serán devueltos cuando se cumplimente lo pactado.
- Sanciones en caso de incumplimiento parcial o total.



- Cláusula legal: Deberán las partes acordar la jurisdicción de los Tribunales competentes a los efectos legales derivados del convenio.

El Convenio Urbanístico será elevado al Honorable Concejo Municipal para su evaluación. Tendrá vigencia a partir de la sanción de la Ordenanza de aprobación por parte del cuerpo legislativo.

### **ARTÍCULO 39: CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN URBANÍSTICA**

La Contribución por valorización urbanística es un aporte que deben hacer al Municipio los titulares de dominio, usufructuarios o poseedores a título de dueño cuando se produce un cambio directo o indirecto, con origen en la gestión pública, con efectos positivos en su inmueble. Con ello se logra que el Municipio participe en las rentas diferenciales generadas por decisiones administrativas que autoricen a destinar el inmueble a un uso más rentable o bien incrementar el aprovechamiento de las parcelas permitiendo una mayor área edificada.

Constituyen hechos generadores:

- a. El cambio de una parcela o conjunto de parcelas de Área o de Distrito de Zonificación;
- b. La autorización de subdivisiones con dimensiones inferiores a las mínimas del Distrito de Zonificación;
- c. La autorización de mayor aprovechamiento de parcelas en edificaciones a través de la modificación de cualquiera de los indicadores urbanísticos, retiros y alturas reglamentarias, incluida la utilización del Indicador Diferencial de Altura Suplementaria
- d. La autorización de nuevas edificaciones o de ampliaciones que por encontrarse en inmediaciones de importantes intervenciones públicas se beneficien económicamente de las externalidades positivas sociales, ambientales y urbanísticas generadas por éstas.
- e. Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permitan, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble por permitir un uso más rentable o el incremento del aprovechamiento del mismo con un mayor volumen o área edificable.

La Contribución es exigible cuando el propietario o poseedor del inmueble proceda a solicitar permiso de urbanización, subdivisión o construcción, o la efectivización del cambio de uso del inmueble.

### **ARTÍCULO 40: CALCULO DE LA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN URBANÍSTICA**

Se establecen las alícuotas en función de la naturaleza del hecho generador:



Por cambio de uso del suelo: 20% del valor a precio de mercado de los lotes producto del desarrollo menos 20% del valor a precio de mercado del inmueble previo al cambio. No se consideran en este porcentaje las cesiones de tierra para calles y espacios públicos. Es exigible al momento de tramitar la aprobación provisoria.

Por subdivisiones con dimensiones inferiores a las mínimas del Distrito de Zonificación: 5% del valor a precio de mercado de los lotes producto del desarrollo. No se consideran en este porcentaje las cesiones de tierra para calles y espacios públicos. Es exigible al momento de tramitar la aprobación provisoria.

Por mayor aprovechamiento edificatorio de parcela: 10% del valor del metro cuadrado edificado a precio de mercado, por cada metro cuadrado adicional de construcción permitida. Es exigible al momento de dar inicio a la obra.

Cuando se requiera el cambio de uso en instancia de consulta previa, el DEM podrá extender el certificado de uso conforme provisorio cuya contribución es el equivalente al 10% de su valuación fiscal. De no registrarse avances en el trámite, el certificado perderá validez en el plazo de un año. Si se avanza a la efectivización del cambio de uso del suelo, el pago efectuado será descontado de la contribución establecida en el ítem N°1 de este artículo.

Los plazos y formas de tasación serán reglamentados por el Departamento Ejecutivo Municipal, pudiendo establecer pagos parciales en función del avance del trámite en las reparticiones y organismos supralocales, así como un interés compensatorio por el plazo otorgado para el pago.

#### **ARTÍCULO 41: MODALIDADES DE CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN URBANÍSTICA**

Los convenios urbanísticos y la contribución por valorización urbanística podrán establecer las siguientes prestaciones a cumplimentar:

- a. La cesión en propiedad y uso de una superficie de terreno equivalente al valor que le correspondiera aportar. La fracción cedida en propiedad podrá estar ubicada dentro o fuera del desarrollo, siendo en este último caso requisito que se encuentre en Área Urbana en sitio accesible de manera directa desde la vía pública y que se verifique equivalencia de valores entre emplazamientos. El inmueble cedido se escriturará a nombre de la Municipalidad de San Javier, siendo todos los impuestos, gastos y sellados de escrituración a cargo exclusivo del desarrollador o inversor.
- b. La realización de obras de infraestructura y/o mejora urbana tales como agua, gas, cloaca, energía y otras de impacto social en un sector urbano de la ciudad. Las características y supervisión técnica, al igual que la ubicación de las obras serán definidas



por la Municipalidad de San Javier. La realización de las obras podrá estar a cargo del emprendedor, el monto a invertir por éste será equivalente al total o a una parte del valor que le corresponde aportar.

c. El depósito de dinero en efectivo equivalente al valor que le correspondiera aportar, afectable al Fondo de Desarrollo Urbano.

d. Lo enunciado precedentemente no invalida la posibilidad de instrumentar en los convenios urbanísticos otras formas prestacionales que garanticen para la Municipalidad de San Javier el efectivo recupero del plusvalor calculado.

#### **ARTÍCULO 42: REGISTRO DE VACANCIAS**

Instrumento que permite la posibilidad de adquisición de dominio de inmuebles en situaciones particulares. El Departamento Ejecutivo Municipal podrá disponer el inicio de actuaciones administrativas de verificación de vacancia para proceder a la confección de un registro de bienes en situación de vacancia. Implementado dicho instrumento, podrá iniciar las actuaciones judiciales en los casos donde se reconozca vacancia por abandono de inmuebles en el territorio jurisdiccional. En caso de darse las condiciones, los incumplimientos y la no comparecencia de los responsables dominiales, obtenida la declaración de vacancia, el Departamento Ejecutivo Municipal está facultado para disponer la confección de los planos de mensura y los de subdivisión que se requieran para inscribir el dominio de los inmuebles en el Registro de la Propiedad.

#### **ARTÍCULO 43: DECLARACIÓN DE PARCELAMIENTO Y/O EDIFICACIÓN OBLIGATORIOS**

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada.

El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida en el presente artículo deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de un medio fehaciente.

La implementación de la obligación será establecida de acuerdo a los siguientes parámetros:

a) Los plazos para edificar o urbanizar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5) años, contados a partir de la declaración.

b) A partir de la aprobación del proyecto, el propietario tendrá un (1) año de plazo máximo para iniciar las obras.



c) En emprendimientos de gran envergadura, con carácter excepcional, una ordenanza municipal específica podrá prever su conclusión en etapas, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo.

d) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Transcurridos cinco (5) años desde la declaración sin cumplimiento de la obligación, el inmueble quedará declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por parte de la Municipalidad de San Javier siguiendo los procedimientos legales correspondientes.

#### **ARTÍCULO 44: ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL**

Las Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) son delimitaciones de predios vacantes u ocupados irregularmente que requieren de estudio, intervención y reglamentación específicos.

Se buscará en estos sitios crear suelo con servicios para vivienda social y equipamiento comunitario, mejora de condiciones de habitabilidad y de integración a la ciudad. El objetivo será el alojamiento de la población residente local mediante tratamiento legal y urbanístico específico y adecuado a realidades diferenciadas que requieren apoyo e inversiones desde la gestión pública municipal. Podrán ser objeto de Plan Especial para determinar las condiciones de acceso a la tierra y los parámetros urbanísticos de la ocupación.

### **CUARTA PARTE: OCUPACIÓN DEL SUELO.**

#### **ARTÍCULO 45: GENERALIDADES**

Los límites a la ocupación del suelo están determinados para cada Distrito por la aplicación simultánea en cada parcela del Factor de Ocupación del Suelo (FOS), el Factor de impermeabilización del suelo (FIS), la altura máxima edificable, los retiros y los usos admitidos conforme surge del “CUADRO 1” obrante como anexo del presente Código. Ninguno de estos indicadores tiene preeminencia sobre otros siendo todos de igual cumplimiento y no pudiendo ser sobrepasados.

#### **ARTÍCULO 46: FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS)**



El factor de ocupación del suelo se define como la diferencia entre la proyección, sobre un plano ideal a nivel +/- 0,00 del terreno, de la superficie cubierta y semi-cubierta, y la superficie total de la parcela.

En ningún caso el área edificable, tomada desde el nivel de parcela, podrá superar el 85% de la superficie de la misma, inclusive en los lotes en que no sea exigible el fondo libre de edificación (menores de 23,50 m. de fondo) y parcelas internas.

Computan en el FOS la superficie conformada por voladizos, aleros o salientes que superen la medida de 0.60 metros desde la fachada de la edificación.

1) FOT

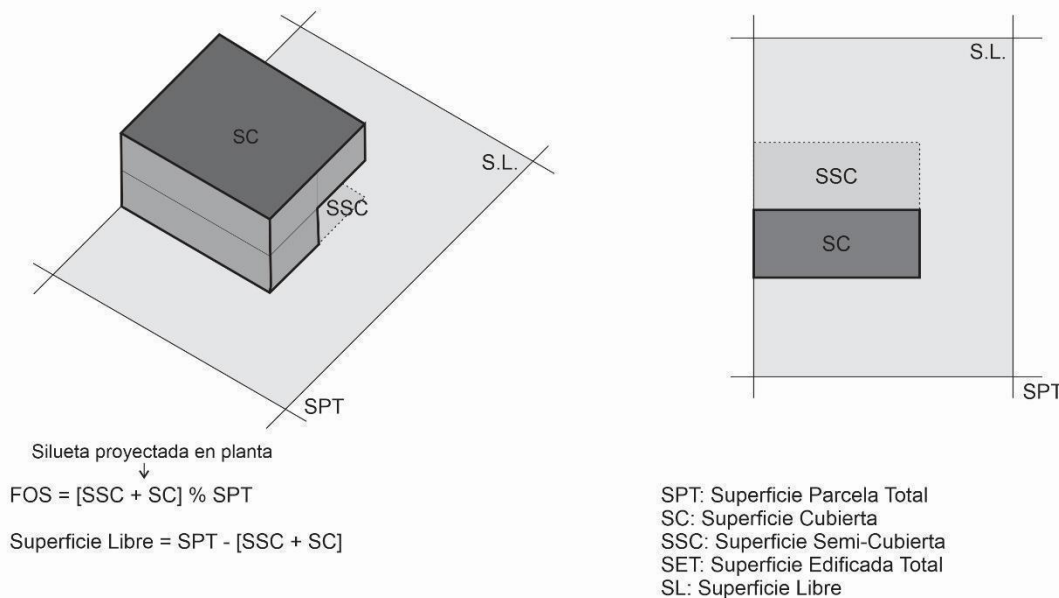


Gráfico N°1: Factor de Ocupación del Suelo (FOS)

**ARTÍCULO 47: FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO (FIS)**

Representa el grado de impermeabilización o fracción de superficie no absorbente de las parcelas urbanas. Es la diferencia entre la proyección, sobre un plano ideal a nivel +/- 0,00 del terreno, de la superficie cubierta y semi-cubierta construida más la superficie de solados o pavimentos, y la superficie de la parcela.

Dicho factor no se aplicará a las construcciones existentes declaradas sino a las construcciones nuevas, ampliaciones de las existentes y/o regularizaciones, sin excepción. En el caso de parcelas con mejoras existentes o con proyectos aprobados se podrá compensar la falta o insuficiencia de superficie absorbente generada por la aplicación del



FIS con la instalación de dispositivos hidráulicos ubicados en el interior de la parcela, cuya función será regular la evacuación de excedentes pluviales de manera tal de aminorar el impacto en el sistema de desagües pluviales urbanos.

Si por motivos justificados, de imposibilidad o inconveniencia, no es posible cumplimentar con la superficie permeable mínima se podrá compensar con dispositivos de compensación, cubierta verde y/o ampliación de la cantero o cinta verde en acera, previa aprobación del Área de DPU.

2) FIS

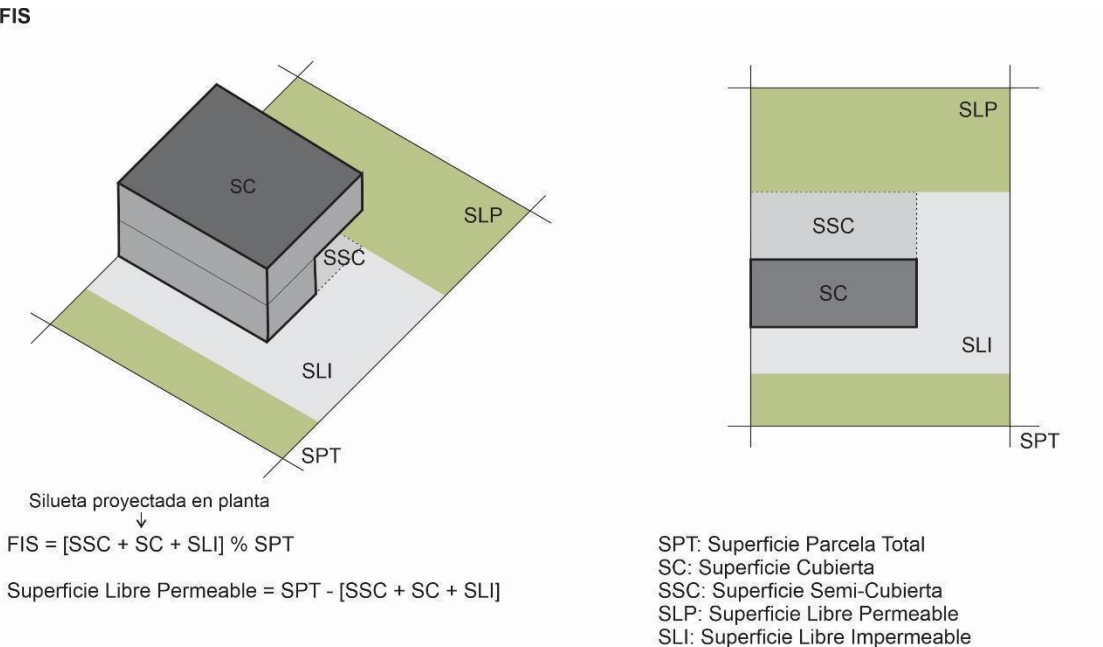


Gráfico N°2: Factor de Impermeabilización del Suelo

**ARTÍCULO 48: ALTURA MÁXIMA**

Altura máxima de construcción (se indica en metros lineales y en número de plantas -PB + pisos altos).

La altura de una edificación se tomará desde la Línea de Edificación Municipal en el nivel de la vereda (nivel +/- 0,00) hasta el nivel superior de losa de azotea o inicio de cubierta, sin considerar parapetos o barandas si los hubiere.

Por encima de esa altura máxima sólo serán aceptadas cubiertas inclinadas, espacios técnicos, tanques de reserva y/o cajas de escalera.



Se contempla una tolerancia del 5% dimensional a fin de facilitar ajustes en caso de soluciones estructurales alternativas.

Cuando se trate de edificios monumentales o templos para los cuales se proyectan cúpulas, bóvedas, agujas y otros motivos arquitectónicos similares, el DEM estará facultado para autorizar que éstos superen el plano de altura de referencia fijado.

#### **ARTÍCULO 49: ALTURA SUPLEMENTARIA**

Se trata de la altura que es posible alcanzar sobre las áreas y corredores que lo admiten entre los indicadores urbanísticos especificados.

En todos los casos, a menos que se trate de transferencia de edificabilidad, su utilización será onerosa e implicará para la MSJ la percepción del 10% del valor comercial del metro cuadrado cubierto por los metros cuadrados adicionales.

Se contempla una tolerancia del 5% dimensional a fin de facilitar ajustes a cada proyecto.

#### **ARTÍCULO 50: INCENTIVO A LA DENSIFICACIÓN CON EFICIENCIA EN TRATAMIENTO DE EFLUENTES Y AHORRO ENERGÉTICO**

Se realizarán las siguientes reducciones en los pagos por Derecho de Edificación y por utilización de altura complementaria en vivienda colectiva en altura:

- Reducción equivalente al 10% en Derecho de Edificación por sistema estanco de tratamiento de efluentes cloacales domiciliarios con dispositivos biodigestores o similares.
- Reducción equivalente al 40% en Derecho de Edificación calculado sobre Altura Suplementaria por sistema estanco de tratamiento de efluentes cloacales domiciliarios con dispositivos biodigestores o similares.
- Reducción equivalente al 10% en Derecho de Edificación por inclusión de dispositivos de energía limpia o criterios constructivos de demostrada eficiencia energética.
- Reducción equivalente al 40% en Derecho de Edificación calculado sobre Altura Suplementaria por inclusión de dispositivos de energía limpia o criterios constructivos de demostrada eficiencia energética.

Los beneficios establecidos en el presente artículo pueden ser acumulados.

#### **ARTÍCULO 51: RETIRO DE FRENTE**



Entiéndase por retiro de frente a la distancia entre la Línea Municipal (L.M.) y la Línea de Edificación (L.E.). La superficie generada a partir del Retiro de Frente será considerada parte del Espacio Urbano, y podrá ser intervenido, únicamente, como jardín o estacionamiento vehicular descubierto.

El retiro de frente podrá ser intervenido como estacionamiento vehicular cubierto, en tanto el mismo no tenga una extensión superior a 3,50 metros sobre la línea municipal (L.M.) ni superior al 30% a la extensión total del frente sobre la misma.

En el caso que se materializa una separación del retiro respecto de la vía pública, ésta estará constituida por un cerco con altura no mayor de 1,00 metro si es ciego, pero se aceptará hasta una altura de 2,00 metros si tiene más del 70% de transparencia entre 1,00 metro y 2,00 metros

#### **ARTÍCULO 52: RETIRO LATERAL**

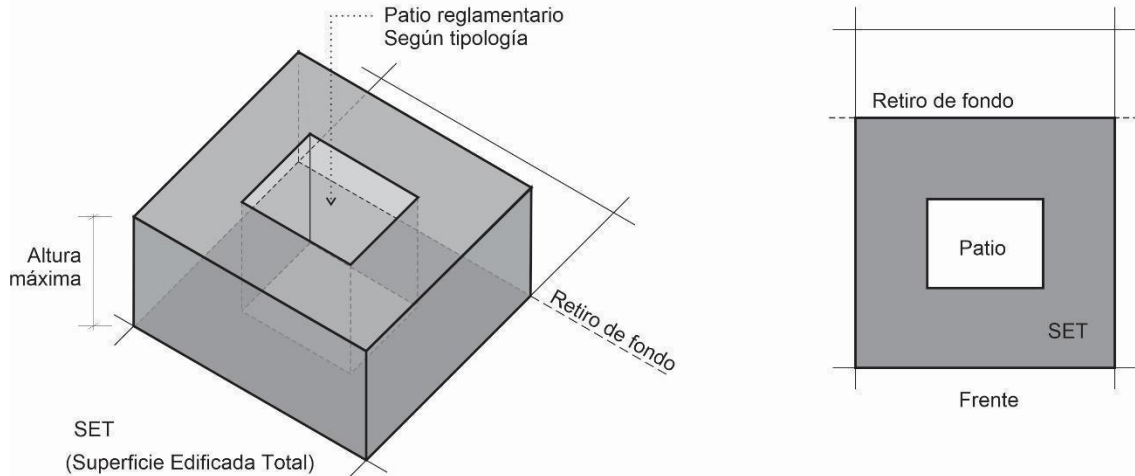
Entiéndase por Retiro Lateral a la distancia fijada entre los ejes medianeros (E.M.) de la parcela y la fachada lateral. En las zonas en que se establece retiro lateral, el mínimo será de 3,00 metros.

#### **ARTÍCULO 53: SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE**

La superficie máxima edificable por parcela surge de combinar y aplicar los retiros obligatorios, la altura máxima edificable y el FOS de cada distrito, de conformidad a lo establecido en el CUADRO 1 obrante como anexo al presente Código. Cualquier incremento de edificación que se encuentre por encima de estos parámetros será considerado no reglamentario y no podrá contar con Certificado de Final de Obra.



**3) SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE**



**Gráfico N°3: Superficie Máxima Edificable**

Quedan excluidos del cómputo:

- a) No se incluirá la superficie cubierta y/o semicubierta cuando esté destinada a módulos de estacionamientos incluyendo los accesos a los mismos y el área de maniobra.
- b) No se incluirá la superficie cubierta y/o semicubierta de los locales destinados a instalaciones de gas, electricidad, agua corriente, desagües cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración central, sala de máquinas de ascensores, montacargas y artefactos para la compactación o depósito transitorio de residuos.

**ARTÍCULO 54: FONDO LIBRE DE EDIFICACIÓN**

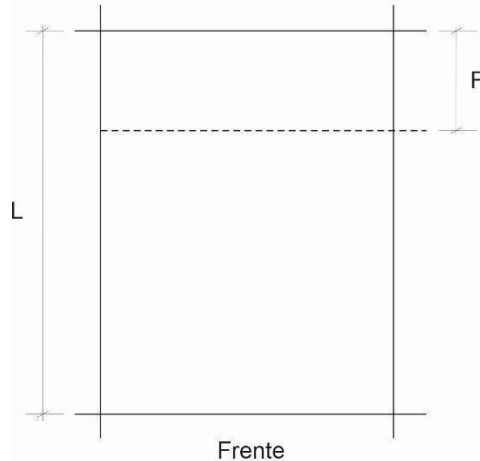
Toda edificación deberá dejar, en el contrafrente de la parcela, un fondo libre de edificación delimitado por la Línea de Fondo, que se determina de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$F = 0,5 ( L - 20 )$$

donde F es igual a la distancia de la Línea de Fondo al límite posterior de la parcela, y cuyo valor mínimo será de 4,00 m, y L la medida desde el Límite posterior de la parcela a la Línea Municipal.



4) FONDO LIBRE



$$F = 0,5 (L-20)$$

Gráfico N°4: Fondo Libre de Edificación

- a. Zona de aplicación: en toda el área urbana, suburbana y de desarrollo futuro.
- b. Nivel de arranque del fondo: el arranque del fondo es un plano virtual y horizontal cuyo nivel no estará más arriba que la "Cota del predio" más el suplemento necesario para asegurar el desagüe del terreno o de patios a la vía pública.
- c. Casos Especiales:
  - 1) Caso de parcela en esquina:

En una parcela en esquina se considerará dividida la misma en dos fracciones virtuales, según Gráfico N°5.

    - La de la esquina propiamente dicha, determinada mediante la bisectriz trazada desde el vértice que forman las líneas municipales, y en la cual no se exigirá Línea de Fondo, y,
    - La remanente, en la cual se deberá dejar un fondo libre de acuerdo a lo establecido para el caso general (parcela intermedia).



Gráfico N° 5

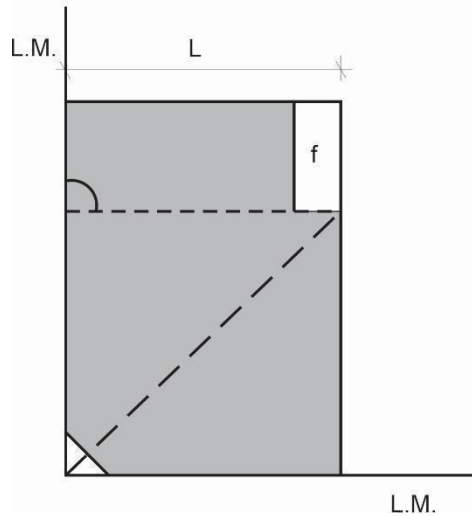


Gráfico N°5: Fondo Libre de Edificación. Parcela en esquina.

## 2) Caso de parcela intermedia con retiro obligatorio

Cuando una parcela intermedia está afectada por un retiro obligatorio, el valor L se medirá desde la línea de dicho retiro hasta el límite posterior de la parcela (Gráfico N° 6).



Gráfico N° 6

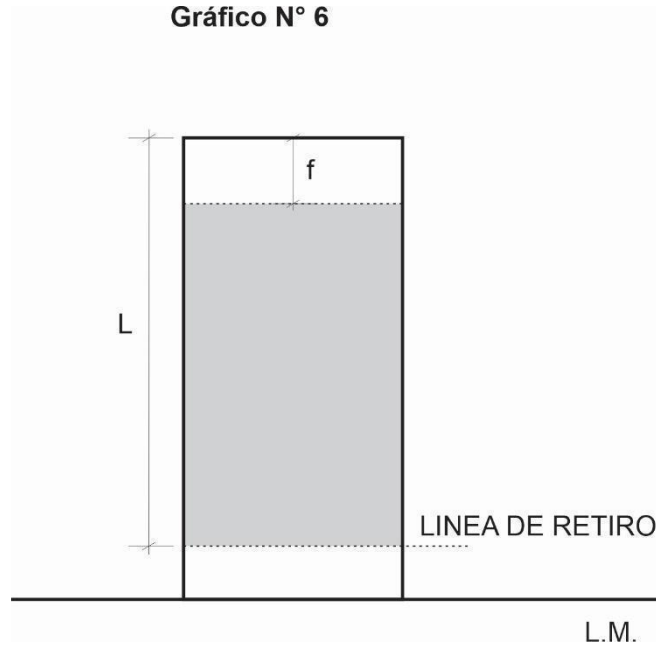


Gráfico N°6: Fondo Libre de Edificación. Parcela intermedia con retiro obligatorio.

3) Caso de parcela intermedia con frente a dos o más calles: una parcela intermedia con frente a dos o más calles considerará dividida la misma en tantas fracciones virtuales como frentes a calles tenga y de modo de asegurar la continuidad del fondo común de la manzana (Gráfico N° 7).

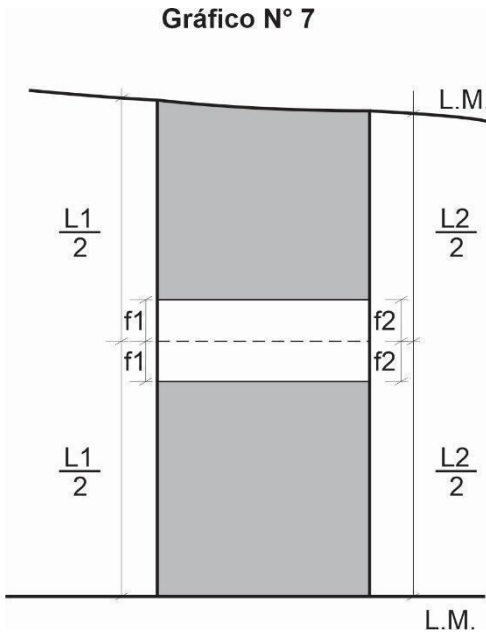


Gráfico N°7: Fondo Libre de Edificación. Parcela intermedia con frente a dos o más calles.

4) En casos no previstos y previa consulta del profesional actuante, resolverá la autoridad de aplicación.

d. Excepciones a la formación del fondo:

- 1) Las parcelas de una profundidad igual o menor a 23,50 m.
- 2) Los lotes internos salvo el lote de fondo.
- 3) Las parcelas cuyos fondos den a plazas y parques.

4) Se permitirá volar con balcones, aleros, marquesinas hasta 1,50 m sobre la afectación, siempre y cuando no altere el mínimo exigible a los efectos de cumplimentar los medios de iluminación y ventilación.

5) En viviendas colectivas de ocho unidades habitacionales o más se permitirán garajes cubiertos con estructura liviana hasta tres metros del nivel del terreno natural, para satisfacer las exigencias de cocheras obligatorias.

## **ARTÍCULO 55: BALCONES**

Los balcones deberán disponerse cumpliendo con las siguientes condiciones:



- No podrán avanzar sobre la línea de edificación hacia el espacio público
- Deben resolverse dentro de la misma construcción con una profundidad máxima de 2,50 metros a contar desde la LM.
- Los balcones sobre contrafrente podrán sobresalir hasta 1,50m de la edificación. En todos los casos la línea de separación mínima de fondo será de 4,00 mts.
- No se admiten balcones laterales con vistas a predio medianeros.
- Los balcones no podrán ser cerrados parcial o totalmente.

#### **ARTÍCULO 56: PATIOS DE VENTILACIÓN EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES**

Los patios de viviendas unifamiliares tendrán las siguientes dimensiones:

- superficie mínima de 12 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros en patios a los que ventilan locales de primera categoría.
- superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> en patios de iluminación y ventilación de locales de servicio.

#### **ARTÍCULO 57: SUPERFICIE MÍNIMA DE PATIOS EN VIVIENDAS MULTIFAMILIARES**

Los patios de viviendas multifamiliares tendrán las siguientes dimensiones:

- superficie mínima 18 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 3 metros.
- la distancia mínima entre bloques construidos dentro de una misma parcela será de seis metros
- (6 m.)

#### **ARTÍCULO 58: COTA DE EDIFICACIÓN SEGURA**

Todas las construcciones que se ejecuten deberán tener como cota mínima de piso terminado de los locales habitables +23,35 IGN. Esta condición deberá figurar en todo plano de mensura que se realice sobre terrenos pertenecientes a este Distrito y en los boletos de compra venta y/o escrituras que se confeccionen a partir de la fecha de promulgación de la presente.

### **QUINTA PARTE: USO DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO I: CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO**



### **ARTÍCULO 59: ASPECTOS GENERALES**

A fin de regular el uso del suelo dentro de la jurisdicción municipal se enlistan las actividades de acuerdo a su función básica en los siguientes grupos: Residencia, alojamiento, comercio, enseñanza e investigación, salud, deporte y esparcimiento, cultura, servicios, producción industrial, producción agropecuaria y extractiva, e infraestructura.

Los usos permitidos se detallan en el Cuadro de Usos (CUADRO 2), que forma parte integrante como anexo del presente Código.

En los casos de localización de diferentes usos en un mismo edificio, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal a establecer las limitaciones por proximidad o por incompatibilidad o propias del mismo uso para cada caso cuando no se encuentren contempladas en la presente norma.

### **ARTÍCULO 60: RESIDENCIA**

Corresponde a los locales de alojamiento permanente o semipermanente, clasificándose en:

- Vivienda Unifamiliar: destinada al alojamiento de una persona o grupo familiar en una parcela. Se trata de una unidad de vivienda individual que posee accesos y servicios individuales. Puede incluir oficina profesional doméstica que no requiera prestaciones de servicios especiales.
- Vivienda Multifamiliar: destinadas al alojamiento de personas o grupos familiares en dos o más unidades funcionales, subdividido por propiedad horizontal, pudiendo cada una de ellas tener accesos diferenciados desde la vía pública o un acceso común.
- Vivienda Comunitaria: Uso residencial destinado al alojamiento de personas en forma estable o por largos períodos, con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario (hogares, residencias estudiantiles, asilos, internados y comunidades religiosas).
- Conjunto residencial: Conjunto de viviendas unifamiliares o multifamiliares, que son resultado de una operación proyectual y de un emprendimiento integral.

### **ARTÍCULO 61: ALOJAMIENTO**

Se entiende por Alojamiento Turístico el establecimiento destinado a proporcionar comodidades y alojamiento temporal a las personas. Incluye:



- De tipo hotel: establecimientos que ofrecen alojamiento por períodos no menores a una pernoctación, tales como hotel, hostel, hostería, apart-hotel y similares. Sus dependencias constituyen un todo homogéneo con entradas, salidas, ascensores y/o escaleras
- Vivienda temporaria: uso residencial destinado a alojamiento temporal de personas o grupos de personas con servicios e instalaciones comunes.
- De tipo complejo de cabañas: unidades separadas definidas como un conjunto con espacios y servicios comunes.
- Alojamientos destinados al turismo rural: establecimientos que ofrezcan alojamiento con algunas de las siguientes tipologías:
  - Casas Rurales: establecimientos rurales que no superen las diez (10) plazas con servicio mínimo de habitaciones con baño privado.
  - Albergues Rurales: comprende servicio mínimo de habitación y baños compartidos y uso de cocina.
- De tipo hotel por hora: establecimientos que ofrecen alojamiento por períodos menores a una pernoctación. Cada habitación contará con baño privado.

## **ARTÍCULO 62: COMERCIO**

Se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor o minorista y al por mayor o mayorista.

Se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que se accede por espacios edificados comunes (paseo de compras).

Clasificación:

- Comercio minorista de productos de uso diario, con alimentos. Establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta minorista de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye locales destinados a la venta de productos alimenticios y bebidas, verdulerías y fruterías, carnicerías y pescaderías, carnicerías con elaboración de chacinados, productos de granja, lácteos, almacén, despensa, panadería con elaboración, rotisería, comidas para llevar, heladerías, fábrica de pastas frescas, así como venta de artículos de limpieza y tocador, farmacias, kioscos, expendio de productos de panadería.



- Comercio minorista de uso frecuente o esporádico. Establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta minorista, de rubros diferentes o similares, cuya actividad principal no sea la exposición y venta de comestibles. Incluye locales destinados a la venta de artículos de vestir, deportivos, ortopédicos, de óptica, de fotografía, de bazar, de librería y papelería, de mercería, de perfumería, de cuero, textiles, musicales y video, cuadros y marcos, joyas y relojes, bazar de antigüedades, bombones, regalos, florería, juguetes, santería y culto, artículos regionales y artesanías, vinoteca, decoración, iluminación, cotillón. Artículos electrónicos y computación, para el hogar, de jardín y camping, muebles, rodados, armería, instrumentos de precisión científicos y musicales. Venta de artículos eléctricos, de jardinería, plantas y flores, de ferretería, artículos veterinarios y para pequeños animales domésticos, colchonería, vidriería, alimentos balanceados, repuestos para automotor. Se admite venta de materiales de construcción sin alojamiento de materiales a granel, y venta y exposición de vehículos sin taller.
- Paseo de compras. Agrupamientos de locales destinados a comercio minorista especializado, esparcimiento, gastronomía y servicios a través de espacios de circulación común, con administración centralizada o no. Los de mediana y gran escala admiten equipamientos culturales (cines, teatros).
- Comercio mayorista. Establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.
- Minorista o mayorista de productos potencialmente molestos y/o peligrosos. Locales donde se comercializan artículos que presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Incluye los que cuentan con playas de acopio al aire libre, cuando por sus características y/o capacidad resulten incompatibles con otros usos. Comprende además cualquiera de las categorías comerciales antes formuladas cuando se trate de venta de productos combustibles, inflamables, explosivos y/o tóxicos. Incluye: Pinturerías, venta de pinturas y afines, viveros con producción, materiales de construcción a granel, agroquímicos sin fraccionamiento y/o productos envasados en origen, Compra, venta y exposición de materiales usados y productos para reciclar, exposición y venta de tractores, camiones y/o implementos agrícolas y/o sus repuestos, y pirotecnia.

#### **ARTÍCULO 64: ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN**

Equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades. Comprende establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías, localizados en parcelas o conjuntos de parcelas.



### **ARTÍCULO 65: SALUD**

Equipamiento destinado a prestación de servicios médicos con o sin alojamiento de personas. Incluye hogares de día y geriátricos, así como establecimientos sin internación tales como salas de primeros auxilios, consultorios, laboratorios, centros de diagnóstico y tratamiento, y centros de salud mental y atención psiquiátrica. Además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a la atención de animales.

Comprende:

- Centros de salud pequeños de atención ambulatoria - hasta 500 m2: salas de primeros auxilios, policlínicos médicos y odontológicos, servicios de enfermería, institutos de diagnóstico y tratamiento, laboratorio de análisis bioquímicos, centro de rehabilitación con o sin natatorio, centro de día.
- Centros de salud medianos con y sin internación - hasta 1.500 m2 incluye los anteriores en mayores superficies y los que incorporan servicio de internación.
- Centros de salud de gran escala - más de 1.500 m2: clínicas, sanatorios, policlínicos.
- Centros de salud con residencia: Geriátricos, clínicas psiquiátricas, centros de rehabilitación física. Casas de reposo, centro de recuperación de drogadicción.
- Clínicas veterinarias: clínicas y consultorios veterinarios para pequeños animales.

### **ARTÍCULO 66: DEPORTE Y ESPARCIMIENTO**

- Social y deportivo: equipamiento destinado a actividades sociales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores. Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias, así como asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, básquet, vóley, fútbol, etc.
- Canchas deportivas: predios predominantemente libres con un apoyo mínimo de sanitarios y vestuarios.
- Predios recreativo-deportivos: centros de deportes de instituciones, campings de asociaciones, en grandes superficies.
- Predios recreativo-deportivos con actividades incómodas o peligrosas: Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o



requerir el complemento de animales, vehículos, etc. Incluye estadios, hipódromos, kartódromos, autódromos, aeroclubes, polígono de tiro (uso exclusivo en la parcela a afectar). Incluye espacios destinados, permanente o transitoriamente, a kermeses, parques de diversiones, circos, pistas de karting.

- Áreas de camping, Área para motorhome y casa-rodante, Balnearios, Jardín Botánico y Reserva Ecológica. Constituyen usos no frecuentes cuya localización debe ser analizada a los fines de complementarse con la oferta existente.

### **ARTÍCULO 67: CULTURA**

- Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendientes al fomento de la vida asociativa. En este uso se incluyen con carácter enunciativo los siguientes tipos: museos; salas de exposiciones; centros multifuncionales como clubs de tercera edad, sedes de asociaciones culturales y vecinales, sedes de asociaciones gremiales y políticas, centros culturales o casas de cultura y centros públicos monofuncionales como bibliotecas barriales, videotecas, fonotecas, etc. mediatecas.

- Parques temáticos. Superficies extensas en las que se dispone un conjunto de atracciones en torno a una temática principal, con fines lúdicos, educativos, culturales, entre otros. Constituyen usos no frecuentes cuya localización debe ser analizada a los fines de complementarse con la oferta existente.

- Equipamientos religiosos: destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas. Incluye los espacios de templos, capillas y sedes destinadas a celebraciones religiosas, con sus espacios complementarios. Seminarios, conventos y monasterios se encuadran en Residencia Comunitaria.

### **ARTÍCULO 68: SERVICIOS**

Conjunto de actividades destinadas satisfacer necesidades sociales, vinculadas principalmente a la producción de bienes intangibles.

- Servicios generales. Prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional, así como servicios de carácter general. Incluye servicios tales como reparaciones en general (calzado, electrodomésticos, armas, bicicletas y monopatinés, etc.), tintorerías y lavaderos de ropa, alquiler elementos domésticos, cerrajerías, peluquerías, centros de estética no médica, fotocopiadoras, imprentas, taller de



encuadernación, cocheras colectivas, correo. Incluye servicios prestados por los niveles municipal, provincial y nacional de la administración pública.

- Servicios administrativos, financieros y profesionales. Sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios bancarios o financieros, así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, estudios profesionales, agencias de viajes y turismo, agencias inmobiliarias, oficina de alquiler de vehículos, estudios de radio y/o televisión.
- Servicios Gastronómicos. Simples: locales donde se sirven o expenden productos comestibles, para ser consumidas dentro del mismo. restaurante, casa de lunch, confitería de estar, parrilla, pizzería, salón de té, snack bar.
- Servicios Recreativos. Comprende los establecimientos dedicados a la recreación, esparcimiento, ocio, y actividades asociadas en superficies mayormente cubiertas. En todos, a excepción de salones de fiesta y patios de juegos hasta 2500 m<sup>2</sup>, se abrirá registro de oposición. Requieren tratamiento y condicionamiento acústico y de seguridad.
- Servicios del automotor. Uso de servicios destinado al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor.

En general, deberán:

- Asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de doscientos cincuenta (250) centímetros, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.
- Las actividades propias de estos establecimientos se deberán realizar dentro de los locales cerrados. No se podrán depositar vehículos afectados a reparación sobre la vía pública de manera permanente ni temporaria.
- Cuando la parcela afectada incluya vivienda y espacio de trabajo, siempre que resulten compatibles, se exigirá contar con accesos independientes desde la vía pública para cada uso.
- Lavaderos
- Lavaderos de vehículos livianos. Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles y utilitarios de no más de 1.800 kg.
- Lavaderos de todo tipo de vehículos. Establecimientos destinados al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados.
- Podrá combinarse con servicio de lavado de vehículos y comercio.



- Talleres
  - Talleres de baja complejidad. Establecimientos destinados a la atención de automóviles y utilitarios hasta 1.800 kg, que ocupan una superficie total máxima menor a los 300 m<sup>2</sup> y que prestan servicios de mecánica ligera, electricidad, alineación, balanceo, suspensión, gomerías, escapes, cerrajería, aire acondicionado, autostereos, parabrisas, alarmas, baterías, tapizados y otros relacionados al automotor.
    - No serán permitidos talleres como uso complementario de la actividad comercial principal de la parcela. en distritos centrales.
    - Si el local es para comercialización de equipos de GNC, el taller será de uso exclusivo de colocación y reparación de los artículos comercializados en el local de venta.
    - En todos los casos, acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, un ancho mínimo libre de 3.00 metros.
    - Las actividades propias de estos establecimientos se deberán realizar dentro de locales cerrados.
    - Las actividades desarrolladas en talleres domésticos se llevarán cabo a través de procedimientos artesanales y maquinarias manuales que no produzcan molestias en el entorno.
  - Talleres de mediana complejidad. Destinados a talleres de chapa y pintura, talleres mecánicos, reparación y colocación de radiadores. atención de automóviles y utilitarios hasta 1.800 kg,
  - Talleres de vehículos de gran porte. Establecimientos que se prestan servicios al transporte de pasajeros (excluidos taxis y/o remises), vehículos pesados, tractores, camiones y/o maquinaria agrícola, máquinas, y de cargas en general; relacionados con su guarda, talleres de reparación, mantenimiento, limpieza, etc.
- Estaciones de servicio. Incluye combustibles líquidos, gas natural comprimido y mixto. Podrán prestar servicios anexos para los vehículos y personas como así también comercio básico. La localización de estaciones de servicio al automotor deberá cumplir las siguientes reglamentaciones:
  - a. Las condiciones particulares de sus instalaciones y las normas de seguridad se registrarán por lo dispuesto por la Secretaría de Energía de la Nación y por ENARGAS.
  - b. La superficie mínima de parcela será de mil (1.000) metros cuadrados y su ubicación será siempre en parcelas de esquina.



- c. Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios asociados a la actividad principal.
- d. La distancia mínima de los surtidores de combustible líquido o gaseoso a las líneas divisorias de la parcela nunca será menor a los seis (6) metros.
  - Desarmaderos. Sitios en que desarman vehículos para poner a la venta sus piezas útiles.
  - Servicios de transporte. Actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos. Incluye:
    - Transporte de personas. Transporte diferencial y particular de personas con o sin equipajes en vehículos especialmente habilitados. Incluye transporte escolar, agencias de taxis y remises, transporte de personas con discapacidad. Estacionamiento: para los vehículos en espera de tomar servicio. Superficie mínima 125 m<sup>2</sup>, con acceso directo y exclusivo desde la vía pública. Tanto el local como el sector de estacionamiento serán de uso exclusivo de la actividad. En ningún caso podrán ser compartidos con otra actividad.
    - Transporte de objetos
      - en vehículos livianos. Son aquellas destinadas al transporte de cosas u objetos en moto vehículos, automóviles y utilitarios hasta 1.800 kg. Incluye agencias de flete y mensajerías.
      - en todo tipo de vehículos.
      - de funcionamiento potencialmente molesto y/o peligroso. Son aquellas que pueden presentar riesgos de contaminación, molestias y/o peligro a causa de los productos que transportan o por su extensión. Se incluye transporte de mercancías peligrosas, playas de guarda de vehículos afectados al transporte y/o recolección de residuos.
    - Playas de estacionamiento de vehículos livianos. Establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles y utilitarios livianos hasta 1800 kg.
    - Playas de estacionamiento de vehículos pesados. Establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de vehículos pesados y camiones.
  - Servicios de Seguridad. Uso de servicios destinado a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes. Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos. Incluye:



- Defensa y justicia: Instalaciones para el acuartelamiento de los cuerpos armados, centros de formación y academias de policía o de otros cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.
- De seguridad. Incluye comisarías, destacamentos y otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos o defensa civil.
- De seguridad con actividades potencialmente molestas o incompatibles. Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, de las actividades que desarrollan, por requerir el complemento de vehículos especiales. Incluye unidades correccionales y otras dependencias, cárceles, unidades militares y cuarteles.
- Servicios fúnebres. Uso destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias, cementerios y actividades relacionadas.
- Servicios de funcionamiento y mantenimiento urbano. Comprende los equipamientos destinados a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad y el suministro de productos básicos a cargo de la Administración Pública. Incluye el mantenimiento y la limpieza de los espacios públicos, el guardado de máquinas viales, depósitos de materiales y herramientas para trabajos públicos, centros de protección animal y otros servicios esenciales.
- Servicios de bienestar social. Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a grupos específicos. En este uso se incluyen con carácter enunciativo: centros de servicios sociales para la familia e infancia, la tercera edad, las personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.; hogares y clubs de ancianos; centros de día; centros ocupacionales. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivamente destinado a esta actividad.
- Servicios de apoyo a la producción y/o al comercio. Uso de servicios destinado a albergar actividades complementarias de los usos productivo industrial o agrario y a la distribución de mercancías. Incluye laboratorios de análisis industriales y ambientales, lavado interior de vehículo-tanque, lavaderos industriales y otros servicios relacionados, y depósitos de distintas categorías.

## **ARTÍCULO 69: DEPÓSITOS**



Uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican conforme a la escala del establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia o riesgo.

Se exceptúan los depósitos anexos a otros usos no industriales.

Depósitos complementarios: cuando los depósitos sean complementarios de una actividad principal y no superen el 60 % de la superficie cubierta destinada a dicho uso se los considerará de acuerdo al uso principal, no quedando alcanzado por la clasificación, requisitos y limitaciones establecidos en el presente artículo. No podrán almacenar productos de los tipos 3 y 4, ni sustancias peligrosas, tóxicas o contaminantes.

### **ARTÍCULO 70: DEPÓSITOS CLASE 1**

Cuando los artículos a almacenar no generen ningún tipo de perturbación al entorno.

Los artículos a almacenar deben albergarse en locales cubiertos y cerrados, no quedando comprendidos en esta categoría aquellos que cuenten con playas de acopio o depósito de materiales al aire libre.

- Mantelería, ropa de cama, artículos de vestir, tejidos, hilos, lanas y similares.
- Fantasías, joyas y relojes.
- Drogas y especialidades medicinales.
- Perfumes y productos de tocador e higiene.
- Juguetería.
- Artículos de plástico.
- Artículos para limpieza.
- Artículos de hierro y acero
- Bicicletas y sus repuestos y accesorios

### **ARTÍCULO 71: DEPÓSITOS CLASE 2**

Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano o comercial, pudiendo generar en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos y olores.

- Productos de panificación.



- Papel y cartón, incluido envases.
- Artículos de caucho, cámaras y cubiertas.
- Zapatería, zapatillería.
- Marroquinería.
- Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas.
- Artículos de bazar y menaje.
- Artículos musicales
- Artículos para deportes
- Muebles.
- Mobiliario y artículos para comercio, industrias y profesionales.
- Aceite comestible, café, té, yerba, especias, productos de la industria fideera (pastas secas), frutas y legumbres secas y en conservas, y comestibles en general.
- Embutidos, fiambres y otros preparados a base de carnes.
- Manteca, crema, leche, queso y productos muy similares.
- Bebidas en general.
- Cueros curtidos.
- Cables y conductores de electricidad.
- Motores eléctricos, sus repuestos y accesorios.
- Lubricantes aditivos, fluidos para sistema hidráulicos y líquidos refrigerantes
- Productos veterinarios.
- Maderas aglomeradas, laminados plásticos.
- Colchones.
- Jugos y bebidas en envases plásticos y/o cartón.
- Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc)
- Máquinas y equipos de computación



**ARTÍCULO 72: DEPÓSITOS CLASE 3**

Productos que registren sustancias que ofrezcan ciertos riesgos para la población o puedan generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.

- Alimento para aves y ganado.
- Cereales, oleaginosas, etc.
- Frutas y hortalizas.
- Mimbre y paja.
- Azúcar.
- Harina y subproductos de la molienda del trigo.
- Tablas, tablones, tirantes, etc. (Maderas en general).
- Hierro y acero en barras, perfiles, chapas, etc.
- Equipos y accesorios rurales, implementos agrícolas mecanizados.
- Equipos y maquinarias para la construcción
- Maquinarias, instalaciones mecánicas para usos en las industrias y sus repuestos y accesorios
- Carnes frescas y congeladas.
- Desechos de hierro, acero y otros metales.

**ARTÍCULO 73: DEPÓSITOS CLASE 4.**

Productos que registran existencia de líquidos agresivos, contaminantes, productos inflamables o productos explosivos.

- Petróleo y sus derivados.
- Cueros y pieles (sin tratamiento) y cueros salados.
- Subproductos ganaderos y agrícolas.
- Carbón de leña.
- Productos químicos diversos.
- Desechos en general (excluidos los de hierros, acero y otros metales).



- Gas en garrafas.
- Gas en cilindros.
- Durmientes, estacas y postes.
- Rollizos y leña.
- Armería con depósito y cartuchos, balas, etc.

#### **ARTÍCULO 74: PRODUCCIÓN INDUSTRIAL**

Comprende los usos destinados a la producción u obtención de materias primas y a la producción de bienes o equipos y provisión de servicios industriales.

Los usos industriales se ordenan en tres clases que toman de referencia los estándares de incidencia ambiental contenidos en el Anexo II del Decreto Provincial N°0101/2003.

#### **ARTÍCULO 75: LISTADO Y CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

Las actividades industriales se clasifican en:

a. CLASE 1

Se consideran dentro de este agrupamiento ciertas actividades especiales y de tipo artesanal que constituyen un servicio a la población, caracterizadas por el empleo de reducido número de operarios, poco volumen de producción y una modalidad de venta y atención al público en forma directa.

- Elaboración artesanal de helados.
- Elaboración artesanal de dulces, mermeladas y jaleas
- Elaboración de productos de panadería
- Elaboración de masas, pasteles, sándwich y productos similares.
- Fábrica de pastas frescas.
- Fabricación de toldos de lona y plástico.
- Fabricación de trapos de piso.
- Confección de indumentaria
- Confección de ropa de cama y mantelería



- Confección de cortinados, almohadones, acolchados y artículos afines
  - Estampado de textiles
  - Fabricación de tejidos y artículos de punto
  - Varillas de marcos y marquetería
  - Taller de artesanía y decoración cerámica
  - Fabricación de artículos de vidrio y cristal, sin horno de fusión
  - Grabado de vidrios y cristales
  - Molduras y artículos pequeños de yeso
  - Encuadernación.
  - Orfebrería.
  - Tapicería.
  - Elaboración de soda
  - Imprenta.
  - Mecánica dental
  - Reparación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos, tallado de lentes.
  - Fabricación de sellos de goma, pipas, boquillas, placas de identificación. Impresiones 3d.
  - Fabricación de artículos menudos de mimbre y caña
  - Artesanías en general.
  - Fraccionamiento y envasado de productos farmacéuticos y específicos veterinarios, en pequeña escala
  - Fraccionamiento y envasado de productos de limpieza, higiene, tocador y cosméticos, en pequeña escala
  - Armado de letreros luminosos o no.
- b. CLASE 2
- Elaboración industrial de helados
  - Preparación de conservas de frutas, hortalizas y legumbres



- Elaboración de jugos naturales y sus concentrados, de frutas, hortalizas y legumbres
- Elaboración de pulpas, jaleas, dulces y mermeladas
- Elaboración de frutas, hortalizas y legumbres congeladas
- Elaboración de frutas, hortalizas y legumbres deshidratadas o desecadas
- Fabricación de bebidas sin alcohol (gasificado o no gasificado). Fabricación de estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro.
- Fabricación de artículos para deportes y gimnasia.
- Fabricación de tapices y alfombras
- Taller de galvanoplastia.
- Fabricación y armado de cúpulas para camionetas.
- Fabricación de calzado, maletas y similares.
- Fab. de productos de corcho, mimbre, paja y materiales trenzables
- Carpintería de madera en general (parquets, aberturas, viviendas prefabricadas, envases, ataúdes, muebles, etc.).
- Fabricación de colchones.
- Fabricación de mosaicos.
- Fabricación de muebles metálicos.
- Fabricación de cocinas, calefones y calefactores.
- Plegados de perfiles para carpintería metálica.
- Taller de hojalatería y soldaduras.
- Armado de aberturas de chapa y aluminio (Herrería de Obras).
- Herrería en general
- Fabricación de tejidos metálicos.
- Tornería.
- Fabricación y armado de baterías.
- Fabricación y armado de radiadores.



- Taller de chapa y pintura (reparación de carrocerías).
- Fabricación y armado de bicicletas, triciclos y rodados.
- Fabricación de escobas, plumeros, brochas, cepillo, pinceles y afines.
- Fabricación y armado de letreros y anuncios de propaganda luminosos o no.
- Confecciones en general.
- Fabricación de envases de papel y cartón.
- Fabricación de botes, mediante empleo de resina sintética.
- Fraccionamiento y envasado de productos de limpieza, higiene, tocador y cosméticos, en mediana y gran escala
- Fábrica de papas fritas e ingredientes de copetín.
- Gran taller gráfico.

c. CLASE 3

- Matanza de ganado y aves, preparación y conservación de carnes.
- Elaboración de fiambres y embutidos
- Elaboración de subproductos cárnicos
- Elaboración de productos de pescado
- Industrias lácteas.
- Fábricas de aceite y grasas animales y vegetales.
- Fabricación de harina de hueso y/o sebos industriales.
- Elaboración de bebidas alcohólicas con proceso de fermentación.
- Preparación y teñido de fibras textiles vegetales.
- Saladeros y peladeros de cuero.
- Curtiembres.
- Teñidos de pieles.
- Aserraderos de rollizos.



- Fabricación de maderas terciadas y aglomeradas.
- Fabricación de pasta de madera, papel cartón y cartulina.
- Fabricación de productos específicos veterinarios.
- Fabricación de alimentos para animales y aves.
- Fabricación de sustancias químicas industriales básicas, tales como: gases comprimidos y licuados, curtientes, ácidos, bases y sales.
- Fabricación, mezcla y/o preparación de abonos y plaguicidas, insecticidas, fungicidas y agroquímicos.
- Fabricación de plásticos y resinas sintéticas.
- Fabricación de fibras sintéticas.
- Fabricación de bolsas u otros artículos de polietileno.
- Fabricación de pinturas, barnices y lacas.
- Fabricación de medicamentos y productos farmacéuticos.
- Fabricación de jabones.
- Fabricación de productos químicos diversos (tales como tintas, desinfectantes, desodorantes, productos de limpieza etc.).
- Elaboración de productos químicos derivados del petróleo y del carbón.
- Planta permanente para elaboración de hormigón (asfáltico y/o cemento).
- Fabricación de cámaras y cubiertas.
- Fabricación de productos de loza, porcelana y cerámica en general.
- Fabricación de vidrios y cristales y artículos de vidrio con hornos de fusión.
- Industrias básicas de hierros, aceros, metales no ferrosos (fundición, laminación, estampado).
- Fabricación y armado de motores de combustión interna y sus repuestos y accesorios.
- Fabricación y armado de automotores (automóviles, camiones, camionetas y demás vehículos análogos).
- Fabricación y armado de tractores.



- Fabricación de productos alimenticios diversos.
- Fabricación de productos lácteos.
- Elaboración de hielo.
- Fabricación de licores y bebidas alcohólicas.
- Elaboración de cigarrillos.
- Fabricación de artículos de moldeados y laminados de material plástico, incluido reciclado.
- Fabricación de productos de arcilla y cerámica para uso estructural o no estructural
- Fabricación de artículos premoldeados de hormigón y/o fibrocemento.
- Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería.
- Fabricación de productos metálicos estructurales (tanques, depósitos, cascos de hierro, calderas, etc.).
- Construcción de maquinarias y equipos para la agricultura.
- Construcción de maquinarias y equipos especiales para las industrias, incluso sus repuestos y accesorios.
- Fabricación de equipos de frío.
- Fabricación de ascensores.
- Fabricación y armado de aparatos y artefactos para el hogar en general, tales como heladeras, lavarropas, acondicionadores de aire, etc.
- Fabricación y armado de carrocerías exclusivamente para automóviles, camiones, ómnibus, micro ómnibus y demás vehículos análogos.
- Fabricación y armado de motocicletas y motonetas.
- Horno de ladrillos.

#### **ARTÍCULO 76: PRODUCCIÓN AGROPECUARIA Y ACTIVIDAD EXTRACTIVA**

La producción agropecuaria y actividad extractiva se clasifica en:

- a. Agropecuaria Clase 1



Sin utilización de productos potencialmente nocivos para la salud humana. Se optará por la alternativa ecológica de la producción propuesta.

Siempre que se incluyan animales se debe cumplir con todas las disposiciones nacionales, provinciales y municipales, especialmente las referidas al tratamiento de efluentes y desechos.

En todos los casos deberán tener una distancia de 100 metros con respecto al límite urbano y a centros poblados rurales.

- Cultivo orgánico o agroecológico de: hortalizas, legumbres, flores y plantas ornamentales; frutas y frutas secas; especias y plantas aromáticas y medicinales.
- Producción orgánico o agroecológica de semillas y otras formas de propagación de cultivos agrícolas
- Producción de granja y cría de animales a Escala Familiar. Cantidad de animales. Para tenencia: hasta tres cerdos, cuatro vacas, 30 aves de corral, cuatro (4) vacunos, tres (3) ovinos y/o caprinos, y 25 conejos.
- Cría de animales pelíferos, pilíferos y plumíferos
- Cría de gusano de seda, lombriz, pájaro, perro, rana, animales para experimentación, caracoles vivos, frescos, congelados y secos -excepto marinos-
- Acuario para reproducción y venta

**b. Agropecuaria Clase 2**

Cría de animales a Escala Familiar-Comercial:

- Ganado porcino:
  - En sistema Extensivo y/o Mixto. Cría: hasta 10 animales y su producción por ha., Recría y engorde: hasta 20 animales por ha.
  - En sistema Intensivo: hasta cuarenta (40) animales y su producción, con recría y engorde o hasta cien (100) animales y su producción, sin recría y engorde.
- Aves de corral: 200. 1 metros cuadrado cada 4 aves.
- Ganado vacuno, ovino y caprino: cuarenta (40) vacunos, diez (10) ovinos y/o caprinos y su producción. 20 mts<sup>2</sup> por animal.
- Conejos: hasta 100.



- Cría de ganado en "feedlot ecológico". Hasta 400 cerdos con recría y engorde.
- Cría de aves en sistema semiextensivo y de aves ratites.
- Apicultura

**c. Agropecuaria Clase 3**

- Cultivo de cereales, oleaginosas y forrajeras
- Cultivo de hortalizas, legumbres, flores y plantas ornamentales
- Cultivo de frutas y frutas secas
- Producción de semillas y otras formas de propagación de cultivos agrícolas
- Cría de ganado en sistema extensivo, intensivo o mixto
- Producción de leche
- Producción de lana y pelos de ganado
- Cría de aves de corral (pollos, gallinas, patos, pavos, faisanes u otros), incluidos pollitos BB para postura.
- Producción de huevos
- Repoblación y conservación de bosques nativos y zonas forestadas
- Extracción de productos forestales de bosques cultivados
- Pesca y servicios conexos.

**ARTÍCULO 77: DISTANCIAS REGLAMENTARIAS ESPECIALES**

- Distancias de actividad agropecuaria clase 3 con respecto a equipamientos. Deben estar a 3 mil metros de escuelas, dispensarios, guarderías, centros poblados, establecimientos o fábricas que elaboren productos alimenticios, vertientes de agua y ríos; y a 5 mil metros de la Zona Urbana.
- Distancias entre establecimientos avícolas y porcinos. Distancia entre establecimientos avícolas y porcinos: 2000 metros cuando al menos uno de ellos tenga carácter de granja de multiplicación genética (reproductores padres y/o abuelos). De 1000 metros para granjas comerciales.



- Distancias especiales de plantas de faena de bovinos, ovinos, porcinos y/o caprinos. Planta de faena autorizada a faenar bovinos, ovinos, porcinos y/o caprinos en un número diario de Ciento Cincuenta (150) bovinos, Cien (100) porcinos y Quinientos (500) ovinos y/o caprinos o más, a 1000 metros a zona residencial. Alejado de industrias que produzcan olores y emanaciones.
- Distancias especiales de plantas de faena de aves y/o subproductos y ovoproductos. Las plantas de faena de aves y/o subproductos y ovoproductos deberán respetar para su instalación una distancia no menor a:
  - DIEZ MIL (10.000) metros de granjas de reproducción de abuelos de líneas livianas o pesadas siempre que éstas se encuentren establecidas con anterioridad y habilitadas por el SENASA.
  - CINCO MIL (5.000) metros de granjas padres de líneas livianas o pesadas y de establecimientos de reproducción de otras aves tales como pavos, patos, faisanes u otras, siempre que éstas se encuentren establecidas con anterioridad y habilitadas por el SENASA.
  - MIL (1.000) metros de granjas de producción de pollos para carne, gallinas de postura de huevos para consumo u aves de producciones similares; siempre que éstas se encuentren establecidas con anterioridad y habilitadas por el SENASA.
  - Se admite una tolerancia del 20%.

#### **ARTÍCULO 78: ACTIVIDAD EXTRACTIVA**

Comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento. Asimismo, se incluye la explotación de minas y canteras.

La distancia mínima entre cavas será de 1.000 m. No podrán localizarse a menos de 250 m de los límites de las trazas de rutas.

#### **ARTÍCULO 79: INFRAESTRUCTURA**

Uso de servicios destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de las áreas urbana, suburbana, periurbana y rural. Incluye antenas, estaciones y centrales transmisoras de telefonía, televisión, y radio; plantas distribuidoras



y/o de almacenamiento (energía, agua, gas), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos.

## **CAPÍTULO II: CARGA, DESCARGA Y ESTACIONAMIENTO**

### **ARTÍCULO 80: DISPOSICIONES PARA CARGA Y DESCARGA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**

Toda función que por su índole implique la necesidad de operaciones de vehículos de carga, deberá contar con espacios adecuados, dentro de la parcela, para que la carga y descarga de mercadería e insumos se cumpla de forma tal que no afecten las actividades propias de la vía pública.

Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga propiamente dicha de los vehículos, las maniobras que éstos tengan que realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos.

Para los casos en que el desarrollo del uso, requiera acorde al “cuadro de usos según distritos”, cumplimentar con requerimientos para carga y descarga, se incluirá uno o varios módulos mínimos.

Quedarán eximidos, cuando por la actividad a desarrollar sea exigido, de cumplimentar con las superficies mínimas para Carga y Descarga, los siguientes casos particulares:

- Parcelas cuyo ancho sea igual o menor a 12,00 m.
- Parcelas con una superficie igual o menor a 200 m<sup>2</sup>.
- Parcelas irregulares en las que no pudiera inscribirse un rectángulo cuyo ancho sea mayor a 12,00 m y su superficie mayor a 200 m<sup>2</sup>.
- Edificios preexistentes cuando cuenten con planos aprobados con fecha anterior a la publicación del presente Código, y mientras no realicen modificaciones edilicias. Cuando se presenten obras nuevas dentro la misma parcela, éstas deberán ajustar y acondicionar la construcción a la ésta normativa.
- En la zona de Corredores de Centralidad, donde la Municipalidad podrá designar espacios para Carga y Descarga en la vía pública compartidos y con franjas horarias determinadas.

### **ARTÍCULO 81: SERVIDUMBRE DE ESTACIONAMIENTO**



El predio destinado al Espacio de Carga y Descarga podrá situarse en otra manzana a una distancia no mayor a 100 m, medidos sobre la vereda pública en línea recta o quebrada, entre la intersección de la Línea Municipal (L.M.) y el Eje Medianero (E.M.) de ambas parcelas.

La servidumbre (del predio destinado a la Carga y Descarga con respecto al predio donde se desarrolla la actividad principal) deberá establecerse antes de la concesión del permiso de obra en el predio donde se realice la actividad dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean de un mismo dueño, y mientras subsista el edificio dominante.

La cochera comercial o playa de estacionamiento sirviente deberá estar construida antes de la concesión del final de obra del predio dominante, de lo contrario no podrá obtener el correspondiente permiso para el desarrollo de la actividad.

Un mismo predio podrá servir a varios edificios que se encuentren en las condiciones establecidas anteriormente, respetando las superficies requeridas para cada uno de los casos

#### **ARTÍCULO 82: REQUERIMIENTOS PARA GUARDA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**

Para los casos en que el desarrollo del uso, requiera acorde al “cuadro de usos según distritos” cumplimentar con requerimientos para guarda y estacionamiento de vehículos se incluirán los módulos mínimos necesarios más la calle de circulación si fuera necesario. Cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso de la parcela sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.

Toda Parcela con un ancho menor a 20,00 m, sin importar la cantidad de Unidades Funcionales que albergue, podrá tener una única entrada vehicular sobre la Línea Municipal (L.M.) y sobre el cordón de vereda.

#### **ARTÍCULO 83: ESTACIONAMIENTO PARA UNIDADES MÓVILES (UM)**

Los estacionamientos para Unidades Móviles son aquellos designados para los vehículos específicos necesarios para poder desarrollar una actividad determinada, como lo son las Ambulancias en un hospital, o los estacionamientos de automóviles en una remisería.

La superficie exigida para estacionamiento de Unidades Móviles deberá cumplimentarse, indefectiblemente, en todos los casos.



**ARTÍCULO 84: DIMENSIONES DE MÓDULOS DE ESTACIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA.**

- Módulo de Espacio para Carga y Descarga: Tendrá una superficie mínima de 28,00 m<sup>2</sup>.
- Módulo de Estacionamiento vehicular: Tendrá una superficie mínima de 12,50 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 2,50 m.
- Módulo de Estacionamiento vehicular para personas con discapacidad: Tendrá una superficie mínima de 20,00 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 4,00 m.
- Módulo de estacionamiento para vehículos motorizados de dos ruedas: Largo mínimo de 2 m y ancho mínimo de 1,50 m.
- Módulo de estacionamiento para bicicletas: Largo mínimo de 1,80 m y Ancho mínimo de 0,60 m.
- Módulo de Estacionamiento para Unidades Móviles: Tendrá una superficie mínima de 28,00 m<sup>2</sup>.
- En ninguna de las superficies anteriormente mencionadas para los diferentes tipos de estacionamientos estará contemplada el área de circulación, ingreso y egreso de los vehículos.

Queda prohibido cambiar el uso de las áreas de estacionamiento en cualquier momento.

**ARTÍCULO 85: DISPOSICIONES PARTICULARES PARA ESTACIONAMIENTOS Y GARAGES PÚBLICOS**

Los estacionamientos y garages públicos se regirán por las siguientes determinaciones particulares:

- El Departamento Ejecutivo Municipal podrá imponer soluciones concretas en relación con los accesos y salidas de vehículos de los estacionamientos cuando razones justificadas basadas en el ordenamiento del tránsito, afectación a espacios verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.
- Por sobre las dimensiones mínimas establecidas se exigirá que el espacio para estacionamiento previsto asegure el libre ingreso y egreso de los vehículos, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. La espera de los automotores debe ser resuelta dentro de la parcela, prohibiéndose esperas fuera de ella. Adicionalmente se efectuará una adecuada pavimentación y drenaje pluvial, debiendo parquizarse o arbolarse los espacios residuales.



## **SEXTA PARTE: ÁREAS Y DISTRITOS**

### **CAPÍTULO I: ÁREAS DE PLANIFICACIÓN, ORDENAMIENTO Y DESARROLLO**

#### **ARTÍCULO 86: ÁREAS DE DESARROLLO URBANO-TERRITORIAL**

El área constituye ámbito espacial resultante de la primera división del territorio del Distrito a fin de ordenar en forma general los distintos usos del suelo atendiendo a la estructura territorial y a la de la urbanización. La denominación genérica de área incluye diferentes configuraciones espaciales con sus correspondientes ambientes singulares a potenciar, proteger o transformar según tendencias de desarrollo deseables, a saber:

- Área Urbana (AU)
- Área Suburbana (AS)
- Área Periurbana (AP)
- Área Rural (AR) Subcentros Rurales (SR)
- Corredor Ribereño (CR)
- Área de Desarrollo Futuro (DF)

Las categorías CR y EF pueden superponerse parcialmente entre sí y con el resto de las áreas delimitadas.

Las delimitaciones se indican en la cartografía respectiva que forma parte como anexo del presente Código.

#### **ARTÍCULO 87: ÁREA URBANA (AU)**

Superficie destinada al desarrollo de la residencia permanente de la población y de actividades compatibles de servicios y de producción, en un entorno de proximidad y en la forma de patrones de cierta intensidad en la subdivisión y ocupación del suelo. Constituye un área heterogénea con porciones internas que se diferencian en carácter, diversidad de usos y nivel de consolidación (ocupación y dotaciones), definiendo fracciones con características dominantes que constituyen los distritos de zonificación. Se propician acciones orientadas a alcanzar niveles crecientes de compacidad urbana, densificación selectiva en los sitios con mayor capacidad o potencialidad para alojarla, consolidación y completamiento.



**Distritos del Área Urbana:**

- Central - C1
- Pericentral - C2
- Corredor Territorial - CT
- Central Corredor Urbano - CC1
- Central Corredor Barrial - CC2
- Central Corredor frente costero - CC3
- Residencial baja densidad 1 - R1
- Residencial de interés social y de integración socio-urbana - R2
- Residencial baja densidad 2 - R3
- Residencial mixto - R4
- Residencial media densidad - R5
- Residencial media densidad frente costero - R6
- Industrial - I
- Industrial especial y de servicios - IE
- Servicios – SERV

**ARTÍCULO 88: ÁREA SUBURBANA (AS)**

Áreas con uso predominantemente residencial de baja densidad que se encuentran relativamente dispersas en el Distrito, en vinculación con las funciones del área urbana o con usos recreativos relacionados con el ambiente ribereño. Se promueve su articulación interna y con los componentes estructurales del Distrito -principalmente en materia de accesibilidad- consolidación y completamiento en intersticios. Asimismo, se alienta la resolución de las infraestructuras de servicios empleando sistemas y dispositivos capaces de efectivizar la prestación en forma autónoma y sostenible, en atención a las dificultades que las extensas distancias presentan para el avance con redes de servicios urbanos.

**Distritos del Área Suburbana:**

- Residencial características barrio jardín- R7



- Residencial características suburbanas- R8

### **ARTÍCULO 89: ÁREA PERIURBANA (AP)**

Se reconoce como franja de transición urbano-rural/suburbano-rural, orientada a la atenuación de los impactos recíprocos entre las actividades y prácticas estrictamente rurales y las urbanas, a la promoción de un modelo alternativo de producción con niveles crecientes y progresivos de compromiso socio-ambiental, y a contribuir a la racionalización y ralentización del proceso de expansión urbana. Su destino se vincula con usos productivos de tipo intensivo con factibilidad de permanencia en proximidad con el uso residencial, pudiendo albergar proyectos integrales de carácter recreativo, tecnológico-productivo, turístico-rural, entre otros.

Distritos del Área Periurbana:

- Transición Urbano-Rural 1 - Área de proximidad - AT1
- Transición Urbano-Rural 2 - AT2
- Transición Urbano-Rural usos condicionados - AT3
- Transición Urbano-Rural anegadizo - AT1c
- Transición Urbano-Rural anegadizo - AT2c

### **ARTÍCULO 90: ÁREA RURAL (AR)**

Área destinada a la producción primaria predominantemente agrícola, ganadera y arrocera. Se promueve la conservación de su valor y capacidad productiva, actividades asociadas al turismo rural y la incorporación de prácticas productivas alternativas con niveles crecientes y progresivos de compromiso socio-ambiental. Incluye amplias extensiones anegadizas. Admite la vivienda permanente aislada y Proyectos Especiales que serán objeto de evaluación particularizada.

Distritos del Área Rural:

- Residencial subcentro rural – SR
- R7 Y R8, cuando se trata de preexistencias.
- Rural - RU
- Rural con restricciones de uso - RUR
- Rural Anegadizo - RUA



- Rural Anegadizo con restricciones de uso – RUAR

### **ARTÍCULO 91: ÁREA DE DESARROLLO FUTURO (DF)**

Se trata de áreas de borde o de intersticio territorial -contenida entre dos áreas ocupadas con características urbanas- con servicios e infraestructuras escasos o nulos, trazados incompletos, edificación aislada y sin consolidación, con grandes sectores de suelo vacante sujeto a operaciones de urbanización o desarrollo futuro. En los casos de patrones urbanos, la habilitación queda supeditada a los niveles de ocupación del área urbana existente según lo establecido en los criterios de racionalización del crecimiento urbano. En casos de desarrollos suburbanos de tipo residencial o turístico, primará el criterio de adyacencia, las contribuciones a la calificación del entorno y la capacidad potencial para dinamizar actividades económicas.

Distritos de las Áreas de Desarrollo Futuro:

- Desarrollo Futuro Urbano - DF-U
- Desarrollo Futuro Urbano Corredor - DF-CC
- Desarrollo Futuro Suurbano - DF-S
- Desarrollo Futuro Distrito Paisajístico-recreativo - DF-P
- Desarrollo Futuro Distrito Paisajístico-recreativo condicionado - DF-Pc

El Distrito de Zonificación específico quedará establecido e integrado en el esta norma al momento de efectivizar el cambio de uso del suelo de rural o periurbano a Urbano, Suburbano o de Distrito Paisajístico. Hasta que no se produzca dicho cambio se mantienen los usos productivos existentes con criterio de no mantener o de no ampliar los que pudieran implicar incompatibilidades mayores a futuro.

### **ARTÍCULO 92: DISTRITOS TRANSVERSALES**

Se encuentran en distintas Áreas del término municipal, pudiendo tratarse de:

- Reserva para espacio verde y/o equipamiento - RES1
- Reserva para usos específicos - RES2
- Área de Protección 1 (Bosque Nativo) - APR1
- Área de Protección 2 (Reserva Natural) - APR2
- Distrito Paisajístico-recreativo - P



- Distrito Paisajístico-recreativo condicionado – Pc
- Usos Especiales – UE
- Área Libre (AL)

### **ARTÍCULO 93: CORREDOR RIBEREÑO (CR)**

Extensiones que reúnen valores ambientales e identitarios vinculados con el ambiente fluvial a proteger y potenciar. Se busca equilibrar su uso y apropiación con fines residenciales, turístico-recreativos o productivos con espacios con distintos niveles de conservación en correspondencia con las regulaciones ya existentes a nivel local y provincial.

Incluye:

- Tramo urbano articulado por la defensa costanera
- Tramo extraurbano con diversidad de situaciones a ordenar, predominantemente desarrollos o instalaciones con destino finisemanal/turístico y áreas remanentes entre dichos usos, de propiedad privada. Dichos usos se reúnen en el denominado Distrito Paisajístico (P). Asimismo, mediante el establecimiento del Área Libre (AL) se promueve la preservación de la franja próxima a las márgenes de cursos de agua, manteniéndola libre de edificaciones y de modificaciones como criterio de continuidad y de minimización de disturbios ecológicos. El AL se integra a las áreas de seguridad de canales y a áreas de protección de Bosque Nativo (APR1 y APR2).
- Ámbitos isleños de desarrollo condicionado (Distrito Pc) de acceso por vía acuática.
- Áreas de valor paisajístico-ambiental de tipo natural (Reserva Natural “La Rinconada” Ord. N°023/2017 y predio insular “Costa Golondrina”.

### **ARTÍCULO 94: INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL**

Inmuebles con valor histórico-patrimonial en sí mismos o como parte de un conjunto. La Municipalidad de San Javier se reservará el derecho de otorgar la aprobación a propuestas de intervención hasta la entrada en vigencia de normativa específica en la materia.

### **ARTÍCULO 95: CRITERIOS ORIENTADOS A LA RACIONALIZACIÓN Y LA EFICIENCIA DEL CRECIMIENTO URBANO**



A los efectos de la determinación de los elementos orientativos en la racionalización y la eficiencia del crecimiento urbano se tomarán en consideración los siguientes criterios:

- Completamiento del Tejido urbano: dada la capacidad remanente del área urbana consolidada y en consolidación para alojar nueva población, se promueve como tendencia prioritaria la efectiva ocupación de los lotes urbanos disponibles, así como la subdivisión de las grandes parcelas contenidas en el área urbana, acompañado de las correspondientes dotaciones de servicios públicos.
- Habilitación de nuevo Suelo Urbano: tendrá lugar cuando los distritos adyacentes no cuenten con más del 30% de sus parcelas sin edificar (o sea, tenga una consolidación del tejido equivalente al 70% de ocupación efectiva).
- Se verificará el criterio de colindancia con suelo urbano o suburbano existente.
- Distribución equilibrada y calibrada de espacios verdes públicos y equipamientos, que se definirá atendiendo a criterios de relación cantidad de habitantes o viviendas/superficie de espacios verdes y equipamientos necesarios; superficie urbanizada/superficie de espacios verdes; y distancia a pie de los nuevos tejidos urbanos a espacios verdes y equipamientos de escala barrial. Estos criterios se aplicarán al momento de analizar las propuestas de loteos, urbanizaciones y cualquier desarrollo que implique cesión de tierra al Municipio.
- Continuidad de la trama vial estructural según afectaciones previstas o propuestas superadoras.

## **CAPITULO II: DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN**

### **ARTÍCULO 96: DELIMITACIÓN EN DISTRITOS**

Los Distritos constituyen la delimitación básica del presente Código, inscriptas en las Áreas previamente desarrolladas. Definen sectores con un determinado carácter que se corresponde con las regulaciones en materia de subdivisión, usos y ocupación del suelo, y de infraestructura de servicios esenciales.

Los Distritos afectan a las parcelas, de dominio público o privado.

### **ARTÍCULO 97: DISTRITO CENTRAL - C1**

Carácter: distrito con diversidad de usos centrales: institucional, religioso, educativo, administrativo, financiero, comercial y de servicios compatibles con el uso residencial y el



esparcimiento. Se corresponde con el área en torno a la plaza principal y otros equipamientos de importancia institucional, con alta carga simbólica, histórica y gran intensidad de uso.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores. No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Usos según Cuadro de Usos.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Abovedamiento, cordón cuneta y pavimento.
- Aceras según disposiciones del presente Código con vado simple o doble, según corresponda, en todas las manzanas
- Arbolado público en calles y espacios verdes
- Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria
- Desagües pluviales entubados
- Provisión y red de distribución domiciliaria de agua potable.
- Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad y capacidad de estaciones elevadoras y planta de tratamiento
- Tendido de red de distribución domiciliaria de gas natural para su conexión futura cuando se cuente con disponibilidad del servicio

Observaciones:

- Intervenciones en inmuebles de valor patrimonial requerirán evaluación por parte de profesional especialista en la materia, informe que formará parte del legajo técnico de la obra con el fin de exponer las condiciones que fundamentan las decisiones proyectuales.
- En inmuebles patrimoniales en que se apruebe ampliación con mantenimiento de fachada, el basamento tomará la altura de ésta última.
- En parcelas adyacentes a obras patrimoniales, los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben adaptarse a la altura de la preexistencia.



- No se admiten salientes sobre la LM con volúmenes cerrados.

En el caso de edificaciones que superen los 6 m de altura y cuando exista en la vereda un tendido eléctrico de la red de media tensión, la distancia entre la red y cualquier parte del edificio no podrá ser nunca inferior a los 4.10 m a fin de evitar accidentes y conforme a las normas de seguridad nacionales para el tendido de redes eléctricas. Sobre: Av. Dr. Alejandro Greca, Callejón Los Naranjos, Callejón Hugo Ríos, Calle Sarmiento, Calle 25 de mayo, Calle Rivadavia, Calle Florián Paucke, Calle Moreno entre Lavalle y la Ruta, Calle Nicasio Oroño entre Sarmiento y Poeta Julio Migno, Calle Juan de Garay de Poeta Julio Migno hacia el norte, Costanera Echague y Andía.

### **ARTÍCULO 98: DISTRITO PERICENTRAL - C2**

Carácter: Distrito caracterizado por usos similares a los de C1 en menor medida y escala, con presencia de uso comercial de escala urbana y barrial junto con servicios de hotelería tradicional, bares y restaurantes.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores. Se admiten subdivisiones internas de lado mínimo 7,00 m. y 150 m<sup>2</sup> de superficie, excluida la superficie del pasillo en servidumbre.

Usos según Cuadro de Usos.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Abovedamiento, cordón cuneta y pavimento.
- Aceras según disposiciones del presente Código con vado simple o doble, según corresponda, en todas las manzanas
- Arbolado público en calles y espacios verdes
- Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria
- Desagües pluviales entubados
- Provisión y red de distribución domiciliaria de agua potable.
- Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad y capacidad de estaciones elevadoras y planta de tratamiento



- Tendido de red de distribución domiciliaria de gas natural para su conexión futura cuando se cuente con disponibilidad del servicio

Observaciones:

- Intervenciones en inmuebles de valor patrimonial requerirán evaluación por parte de profesional especialista en la materia, informe que formará parte del legajo técnico de la obra con el fin de exponer las condiciones que fundamentan las decisiones proyectuales.
- En inmuebles patrimoniales en que se apruebe ampliación con mantenimiento de fachada, el basamento tomará la altura de ésta última.
- En parcelas adyacentes a obras patrimoniales, los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben adaptarse a la altura de la preexistencia.
- No se admiten salientes sobre la LM con volúmenes cerrados.

En el caso de edificaciones que superen los 6 m de altura y cuando exista en la vereda un tendido eléctrico de la red de media tensión, la distancia entre la red y cualquier parte del edificio no podrá ser nunca inferior a los 4.10 m a fin de evitar accidentes y conforme a las normas de seguridad nacionales para el tendido de redes eléctricas. Sobre: Av. Dr. Alejandro Greca, Callejón Los Naranjos, Callejón Hugo Ríos, Calle Sarmiento, Calle 25 de mayo, Calle Rivadavia, Calle Florián Paucke, Calle Moreno entre Lavalle y la Ruta, Calle Nicasio Oroño entre Sarmiento y Poeta Julio Migno, Calle Juan de Garay de Poeta Julio Migno hacia el norte, Costanera Echague y Andía.

**ARTÍCULO 99: DISTRITO CORREDOR TERRITORIAL – CT**

Carácter: Parcelas frentistas o con acceso desde la Ruta Provincial N°1 con usos mixtos, adecuados para actividades de servicio, grandes usos parcelarios y algunas instalaciones con posibles molestias en los entornos residenciales

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores. No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Usos según Cuadro de Usos.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Abovedamiento, cordón cuneta y pavimento si corresponde ejecución de calle interna



- Red de baja tensión domiciliaria
- Provisión y red de distribución domiciliaria de agua potable.
- Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad y capacidad de estaciones elevadoras y planta de tratamiento
- Tendido de red de distribución domiciliaria de gas natural para su conexión futura cuando se cuente con disponibilidad del servicio

### **ARTÍCULO 100: DISTRITO CENTRAL CORREDOR URBANO - CC1**

Carácter: parcelas frentistas a espacios urbanos de configuración lineal que reúnen las características dimensionales y/o funcionales adecuadas para albergar usos, densidades y flujos de vehículos y personas que permitan la configuración de centralidades axiales complementarias a la tradicional, de escala urbana.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores. No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Usos según Cuadro de Usos.

Infraestructura mínima requerida: corresponde a la del Distrito aledaño.

Si al momento de construir un edificio en altura, es decir haciendo uso de la altura suplementaria, aún no están dadas las condiciones infraestructurales para conectarse a red cloacal, el desarrollador podrá solicitar una reducción en el pago por el uso de dicho de dicho indicador para destinarlo al sistema estático de tratamiento cloacal intra o multi predial en los casos en que ello resulte técnicamente posible y satisfactorio.

### **ARTÍCULO 101: DISTRITO CENTRAL CORREDOR BARRIAL - CC2**

Carácter: parcelas frentistas a espacios urbanos de configuración lineal que reúnen las características dimensionales y/o funcionales adecuadas para albergar usos, densidades y flujos de vehículos y personas que permitan la configuración de centralidades axiales en la escala barrial.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores. No se admiten subdivisiones con parcelas internas.



Usos según Cuadro de Usos.

Infraestructura mínima requerida: corresponde a la del Distrito aledaño.

Observaciones: sobre calle Libertad, se aplica únicamente en parcela mayor a 20 m. de frente.

Si al momento de construir un edificio en altura, es decir haciendo uso de la altura suplementaria, aún no están dadas las condiciones infraestructurales para conectarse a red cloacal, el desarrollador podrá solicitar una reducción en el pago por el uso de dicho de dicho indicador para destinarlo al sistema estático de tratamiento cloacal intra o multi predial en los casos en que ello resulte técnicamente posible y satisfactorio.

### **ARTÍCULO 102: DISTRITO CENTRAL CORREDOR FRENTE COSTERO - CC3**

Carácter: parcelas frentistas a paseo costanero destinado a servicios de apoyo al turismo con residencia.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores. No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Usos según Cuadro de Usos.

### **ARTÍCULO 103: DISTRITO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD 1 - R1**

Carácter: áreas destinadas a la localización predominante de uso residencial de baja densidad y actividades comerciales y de servicio compatibles.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores. No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Usos según Cuadro de Usos.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Abovedamiento, cordón cuneta y pavimento.
- Aceras según disposiciones del presente Código con vado simple o doble, según corresponda, en todas las manzanas



- Arbolado público en calles y espacios verdes
- Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria
- Desagües pluviales entubados
- Provisión y red de distribución domiciliaria de agua potable.
- Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad y capacidad de estaciones elevadoras y planta de tratamiento
- Tendido de red de distribución domiciliaria de gas natural para su conexión futura cuando se cuente con disponibilidad del servicio

Observaciones:

- Intervenciones en inmuebles de valor patrimonial requerirán evaluación por parte de profesional especialista en la materia, informe que formará parte del legajo técnico de la obra con el fin de exponer las condiciones que fundamentan las decisiones proyectuales.
- En inmuebles patrimoniales en que se apruebe ampliación con mantenimiento de fachada, el basamento tomará la altura de ésta última.
- En parcelas adyacentes a obras patrimoniales, los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben adaptarse a la altura de la preexistencia.
- No se admiten salientes sobre la LM con volúmenes cerrados.

En el caso de edificaciones que superen los 6 m de altura y cuando exista en la vereda un tendido eléctrico de la red de media tensión, la distancia entre la red y cualquier parte del edificio no podrá ser nunca inferior a los 4.10 m a fin de evitar accidentes y conforme a las normas de seguridad nacionales para el tendido de redes eléctricas. Sobre: Av. Dr. Alejandro Greca, Callejón Los Naranjos, Callejón Hugo Ríos, Calle Sarmiento, Calle 25 de mayo, Calle Rivadavia, Calle Florián Paucke, Calle Moreno entre Lavalle y la Ruta, Calle Nicasio Oroño entre Sarmiento y Poeta Julio Migno, Calle Juan de Garay de Poeta Julio Migno hacia el norte, Costanera Echague y Andía.

**ARTÍCULO 104: DISTRITO RESIDENCIAL DE INTERÉS SOCIAL Y DE INTEGRACIÓN SOCIO-URBANA - R2**

Carácter: áreas destinadas a localización de uso residencial y de actividades compatibles correspondientes a urbanizaciones integrales, conjuntos habitacionales o áreas en proceso de integración socio-urbana.



Al incluir áreas con asentamientos existentes espontáneos de cierta densidad (más de 10 familias) y antigüedad, se promoverá, de resultar posible, la mejora progresiva de las dotaciones, el espacio público y la edificación privada. En estos sitios, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá proponer indicadores urbanísticos emergentes relevamientos, más adecuados a las preexistencias, en forma total o parcial y en caso de no poder adecuar el tejido a los parámetros urbanísticos estipulados.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores. Se admiten subdivisiones internas de lado mínimo 7,00 m. y 150 m<sup>2</sup> de superficie, excluida la superficie del pasillo en servidumbre.

Usos según Cuadro de Usos.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Abovedamiento, cordón cuneta y pavimento.
- Aceras según disposiciones del presente Código con vado simple o doble, según corresponda, en todas las manzanas
- Arbolado público en calles y espacios verdes
- Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria
- Desagües pluviales entubados
- Provisión y red de distribución domiciliaria de agua potable.
- Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad y capacidad de estaciones elevadoras y planta de tratamiento
- Tendido de red de distribución domiciliaria de gas natural para su conexión futura cuando se cuente con disponibilidad del servicio

Observaciones:

No se admiten salientes sobre la LM con volúmenes cerrados.

### **ARTÍCULO 105: DISTRITO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD 2 - R3**



Carácter: áreas destinadas a la localización predominante de uso residencial de densidad baja y de actividades compatibles en proceso de conformación y consolidación del tejido.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores. No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Usos según Cuadro de Usos.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Abovedamiento, cordón cuneta y pavimento.
- Aceras según disposiciones del presente Código con vado simple o doble, según corresponda, en todas las manzanas
- Arbolado público en calles y espacios verdes
- Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria
- Desagües pluviales entubados
- Provisión y red de distribución domiciliaria de agua potable.
- Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad y capacidad de estaciones elevadoras y planta de tratamiento
- Tendido de red de distribución domiciliaria de gas natural para su conexión futura cuando se cuente con disponibilidad del servicio

Observaciones:

No se admiten salientes sobre la LM con volúmenes cerrados.

#### **ARTÍCULO 106: DISTRITO RESIDENCIAL MIXTO - R4**

Carácter: áreas que se encuentran en fases intermedias de consolidación, con usos residenciales, por cuya localización a la vera de la Ruta tienen una mayor mixtura de usos. Además de la residencia, se admiten usos de servicios y productivos de bajo nivel de molestia.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación



Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores.  
No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Usos según Cuadro de Usos.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Abovedamiento, cordón cuneta y pavimento.
- Aceras según disposiciones del presente Código con vado simple o doble, según corresponda, en todas las manzanas
- Arbolado público en calles y espacios verdes
- Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria
- Desagües pluviales entubados
- Provisión y red de distribución domiciliaria de agua potable.
- Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad y capacidad de estaciones elevadoras y planta de tratamiento
- Tendido de red de distribución domiciliaria de gas natural para su conexión futura cuando se cuente con disponibilidad del servicio

Observaciones:

No se admiten salientes sobre la LM con volúmenes cerrados.

### **ARTÍCULO 107: DISTRITO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD - R5**

Carácter: área residencial de densidad media con actividades compatibles. Se esbozan afectaciones y amanzanamientos, pudiendo aceptarse propuestas superadoras.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores.  
No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Usos según Cuadro de Usos.

Infraestructura mínima requerida:



- Nivelación y limpieza del terreno.
- Abovedamiento, cordón cuneta y pavimento.
- Aceras según disposiciones del presente Código con vado simple o doble, según corresponda, en todas las manzanas
- Arbolado público en calles y espacios verdes
- Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria
- Desagües pluviales entubados
- Provisión y red de distribución domiciliaria de agua potable.
- Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad y capacidad de estaciones elevadoras y planta de tratamiento
- Tendido de red de distribución domiciliaria de gas natural para su conexión futura cuando se cuente con disponibilidad del servicio

**ARTÍCULO 108: DISTRITO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD FRENTE COSTERO - R6**

Carácter: parcelas con cercanía estrecha al paseo costanero, con uso residencial, donde se admite densificación con destino a vivienda permanente, temporaria, hotelería y servicios de apoyo al turismo.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores. No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Usos según Cuadro de Usos.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Abovedamiento, cordón cuneta y pavimento.
- Aceras según disposiciones del presente Código con vado simple o doble, según corresponda, en todas las manzanas
- Arbolado público en calles y espacios verdes
- Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria



- Desagües pluviales entubados
- Provisión y red de distribución domiciliaria de agua potable.
- Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad y capacidad de estaciones elevadoras y planta de tratamiento
- Tendido de red de distribución domiciliaria de gas natural para su conexión futura cuando se cuente con disponibilidad del servicio

Observaciones:

No se admiten salientes sobre la LM con volúmenes cerrados.

#### **ARTÍCULO 109: DISTRITO RESIDENCIAL CARACTERÍSTICAS BARRIO JARDÍN- R7**

Carácter: área residencial de baja densidad con características de barrio jardín.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores.  
No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Usos según Cuadro de Usos.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Abovedamiento, cordón cuneta y mejorado de calles.
- Aceras según disposiciones del presente Código
- Arbolado público en calles y espacios verdes
- Si corresponda, pavimento y desagüe de una de las calles principales de la urbanización, y acceso pavimentado que comunique dicha calle con alguna otra calle pavimentada del entorno.
- Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria
- Desagües pluviales
- Provisión y red de distribución domiciliaria de agua potable.
- Torre tanque de reserva puede exigirse a juicio de autoridad de aplicación.



- Red de desagües cloacales para futura conexión a red troncal según factibilidad y capacidad de estaciones elevadoras y planta de tratamiento
- Tendido de red de distribución domiciliaria de gas natural para su conexión futura cuando se cuente con disponibilidad del servicio

Observaciones:

No se admiten salientes sobre la LM con volúmenes cerrados.

### **ARTÍCULO 110: DISTRITO RESIDENCIAL CARACTERÍSTICAS SUBURBANAS- R8**

Carácter: áreas ocupadas con patrones de muy baja densidad en lotes amplios, con dominancia del espacio libre, localizados por fuera del área urbana, destinadas predominante de uso residencial y actividades compatibles, con valores paisajísticos a preservar.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores. No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Usos según Cuadro de Usos.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles. Mejoramiento de calle principal de ingreso.
- Cruce de caños en bocacalles.
- Cruce peatonal de calles.
- Arbolado público en calles y espacios verdes
- Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria
- Tendido de red domiciliaria de agua potable o por perforación y bombeo con torre tanque de reserva. En este último caso se exigirá para las urbanizaciones de parcelas mayores de 5 Ha.

Observaciones:



No se admiten salientes sobre la LM con volúmenes cerrados.

**ARTÍCULO 111: DISTRITO DE SERVICIOS – SERV**

Carácter: conjunto de parcelas sobre la Ruta Provincial N° 1 en los que se emplazan la estación de servicio principal, la estación transformadora de energía y otros usos grandes usos parcelarios de tipo comercial. Se refuerza esta condición con miras a conformar un área de servicios para la ciudad y el territorio.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores. No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Usos según Cuadro de Usos.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Abovedamiento, cordón cuneta y pavimento si corresponde ejecución de calle interna
- Red de baja tensión domiciliaria
- Provisión y red de distribución domiciliaria de agua potable.
- Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad y capacidad de estaciones elevadoras y planta de tratamiento
- Tendido de red de distribución domiciliaria de gas natural para su conexión futura cuando se cuente con disponibilidad del servicio

Observaciones:

No se admiten salientes sobre la LM con volúmenes cerrados.

**ARTÍCULO 112: DISTRITO INDUSTRIAL - I**

Carácter: área destinada al uso industrial exclusivo, en proceso de conformación.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación



Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores.  
No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Usos según Cuadro de Usos.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Abovedamiento, cordón cuneta y mejorado.
- Desagües pluviales
- Forestación
- Red eléctrica según potencia requerida estimada
- Provisión y red de distribución de agua potable o de perforación con torre tanque.
- Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad y capacidad de estaciones elevadoras y planta de tratamiento

### **ARTÍCULO 113: DISTRITO INDUSTRIAL ESPECIAL Y DE SERVICIOS - IE**

Carácter: Distrito que toma y amplía la restricción al uso urbano definida en la Ord. N°043/2014 para configurar un área donde puedan radicarse usos industriales de bajo impacto ambiental, servicios logísticos, desarrollo de servicios tecnológicos y grandes superficies comerciales.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores.  
No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Usos según Cuadro de Usos.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Abovedamiento, cordón cuneta y mejorado. Pavimento en calle de ingreso o principal.
- Desagües pluviales
- Forestación



- Red eléctrica según potencia requerida estimada
- Provisión y red de distribución de agua potable o de perforación con torre tanque.
- Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles, para futura conexión a red troncal según factibilidad y capacidad de estaciones elevadoras y planta de tratamiento.

#### **ARTÍCULO 114: DISTRITOS DE TRANSICION URBANO-RURAL**

Carácter: áreas próximas a la urbanización en los que se busca mantener y promover los usos productivos cuyo desenvolvimiento no resulte nocivo para la salud humana. Se admiten usos turísticos, actividades de servicio e instalaciones infraestructurales.

Incluye:

- Transición Urbano-Rural 1 - Área de proximidad - AT1: franja de proximidad con las áreas urbanas y suburbanas, tomando una distancia de 100 metros desde los respectivos límites.
- Transición Urbano-Rural 2 - AT2: segunda franja de entre 200 y 500 metros, incorporándose áreas intersticiales.
- Transición Urbano-Rural usos condicionados - AT3: fragmento situado en límite suroeste de la planta urbana, lindero al Distrito Industrial Especial y de Servicios (IE) donde no se permite el uso residencial.
- Transición Urbano-Rural anegadizo - AT1c y AT2c: iguales condiciones que sus distritos de referencia, con la limitación en cuanto a que las intervenciones deben ajustarse a las disposiciones para la Zona II de la Ley Provincial N°11.730 de Bienes en Áreas Inundables.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores. El Área de DPU podrá requerir retiros de frente, laterales y/o de fondo en las localizaciones en que lo considere necesario en función de las previsiones de desarrollo del entorno. No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Usos según Cuadro de Usos.

Infraestructura mínima requerida: será determinada por el área de DPU según requerimientos del uso a implantar.



### **ARTÍCULO 115: ÁREAS DE RESERVA**

Son porciones delimitadas en los que se persigue su utilización o urbanización en un sector de la ciudad debido a que presentan una situación de emplazamiento especial dentro del territorio municipal debido a condiciones de localización, de vacancia (desafectación de usos originales), de disponibilidad de espacio libre, de proximidad a un componente atractivo u otro aspecto de relevancia urbanística. Se identifican en ellos espacios de oportunidad para crear espacios verdes públicos o para poner en marcha operaciones de incidencia urbana, es decir, proyectos de cierta integralidad y multifuncionalidad que tienen efectos positivos de recalificación en un área ampliada.

RES 1- Reserva para Espacio Verde y/o Equipamiento. No se admite ocupación ni subdivisión.

RES 2 – Reserva para uso específico: Toman los usos admitidos y los indicadores urbanísticos de su Distrito de inserción hasta que se confeccione el correspondiente Plan Especial.

Se admitirá su transformación con destino a usos integrados únicamente a instancias de confección del Plan Especial y los Planes de Detalle necesarios a juicio de la autoridad de aplicación.

### **ARTÍCULO 116: ÁREA DE PROTECCIÓN 1 (BOSQUE NATIVO) - APR1**

Carácter: áreas de protección que contienen elementos significativos del paisaje y se encuentran delimitados en el Ordenamiento Territorial de Bosque Nativo de la Provincia de Santa Fe.

- Categoría I (rojo): sectores de muy alto valor de conservación que no deben transformarse. Incluye áreas que, por sus ubicaciones relativas a reservas, su valor de conectividad, la presencia de valores biológicos sobresalientes y/o la protección de cuencas que ejercen, ameritan su persistencia como bosque a perpetuidad, aunque estos sectores puedan ser hábitat de comunidades indígenas y ser objeto de investigación científica.

- Categoría II (amarillo): sectores de mediano valor de conservación, que pueden estar degradados pero que a juicio de la autoridad de aplicación jurisdiccional con la implementación de actividades de restauración pueden tener un valor alto de conservación y que podrán ser sometidos a los siguientes usos: aprovechamiento sostenible, turismo, recolección e investigación científica y demás actividades que no degraden el bosque nativo.

No se admiten subdivisiones.



**ARTÍCULO 117: ÁREA DE PROTECCIÓN 2 (RESERVA NATURAL) - APR2**

Carácter: áreas de protección insular identificada como Reserva Natural La Rinconada.

No se admiten subdivisiones.

**ARTÍCULO 118: DISTRITO PAISAJÍSTICO-RECREATIVO - P**

Carácter: áreas de mayor concentración de complejos e instalaciones destinadas a las actividades turísticas, recreativas y de residencia no permanente, en su mayoría en contacto con el río. Se pretende consolidar tramos, ocupado los intersticios existentes, con estos usos a los fines de limitar y generar el máximo aprovechamiento de las inversiones en caminos rurales y suburbanos. Asimismo, se establece el Área Libre en la franja ribereña y se reservan algunos espacios en dicha franja para el de acceso público (EV2), de modo de mantener algunos puntos abiertos de contacto con el río.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores.  
No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Usos según Cuadro de Usos.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles. Mejoramiento de calle principal de ingreso.
- Cruce de caños en bocacalles.
- Cruce peatonal de calles.
- Arbolado público en calles y espacios verdes.
- Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria.
- Tendido de red domiciliaria de agua potable o por perforación y bombeo con torre tanque de reserva. En este último caso se exigirá para las urbanizaciones de parcelas mayores de 5 Ha.

Los titulares de los desarrollos son responsables de todos los servicios y tareas de mantenimiento, eximiendo a la Municipalidad de San Javier de las responsabilidades al respecto a excepción de existencia de convenio formal al respecto.



**ARTÍCULO 119: DISTRITO PAISAJÍSTICO-RECREATIVO CONDICIONADO - PC**

Iguales características al Distrito Paisajístico (P), debiendo ajustarse a las disposiciones para la Zona II de la Ley Provincial N°11.730 de Bienes en Áreas Inundables.

**ARTÍCULO 120: USOS ESPECIALES – UE**

Carácter: ámbitos territoriales destinados a la localización de usos relativos a las comunicaciones, la producción y/o transmisión de energía, el agua potable, el combustible gaseoso, las instalaciones de tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos y las necesarias para el drenaje urbano.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

No se permiten subdivisiones ni ocupaciones que no se vinculen con su uso específico.

**ARTÍCULO 121: ESPACIO VERDE**

Carácter: Zonas destinadas a espacios verdes parquizados correspondientes a parques, plazas, plazoletas y paseos de libre acceso, circulación, uso y disfrute público, destinadas a usos colectivos de tipo recreativo, deportivo o cultural.

Incluye:

- EV 1 Espacios verdes públicos
- EV 2 Espacios verdes y/o libres ribereños de acceso público. Espacios que mantienen un acceso restringido a un horario, un registro o un permiso para transitar y permanecer en ellos,
- EV 3 Espacios verdes privados

**ARTÍCULO 122: EQUIPAMIENTO**

Carácter: Parcela o conjunto de parcelas de dominio público o privado ocupadas con equipamientos destinados a usos de interés general, compatibles con el uso residencial. Edificios públicos, educativos, deportivos, culturales, recreativos, cementerio, etc.

**ARTÍCULO 123: ÁREA LIBRE**



Franja de 35 metros de ancho, a establecer con precisión al momento de delimitarla en el espacio real, tomada desde los márgenes de cursos y cuerpos de agua, que deberá dejarse libre de edificaciones. Se integran las franjas de seguridad derivadas de las afectaciones.

#### **ARTÍCULO 124: RESIDENCIAL SUBCENTRO RURAL (SR)**

Ámbitos territoriales con centralidades conformadas por un núcleo de equipamientos, actividades de servicios rurales y población asentada de manera permanente en patrones de baja densidad. Se vinculan funcionalmente con las actividades rurales y se ubican en correspondencia con la estructura de asentamientos dada por las Colonias, en particular Colonia Francesa y Colonia Yatay. En estos sitios se persigue la preservación de sus entornos particulares, la ampliación de servicios, la mejora de la accesibilidad y el ordenamiento de su expansión en los casos en que se verifica dicha tendencia.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores. No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Usos según Cuadro de Usos.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles. Mejoramiento de calle principal de ingreso.
- Cruce de caños en bocacalles.
- Arbolado público en calles y espacios verdes
- Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria
- Tendido de red domiciliaria de agua por perforación y bombeo con torre tanque de reserva. En este último caso se exigirá para las urbanizaciones de parcelas mayores de 5 Ha.

Observaciones:

No se admiten salientes sobre la LM con volúmenes cerrados.

#### **ARTÍCULO 125: DISTRITO RURAL - RU**

Carácter: áreas con usos agropecuarios, usos complementarios y vivienda rural.



Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores.  
No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Usos según Cuadro de Usos.

### **ARTÍCULO 126: DISTRITO RURAL CON RESTRICCIONES DE USO - RUR**

Carácter: áreas con usos agropecuarios usos complementarios y vivienda rural, con la obligación de minimizar sus efectos perjudiciales en las áreas ocupadas adyacentes.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores.  
No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Usos según Cuadro de Usos.

### **ARTÍCULO 127: DISTRITO RURAL ANEGADIZO - RUA**

Carácter: áreas con usos agropecuarios adaptables a las condiciones de suelo anegadizo, usos complementarios y vivienda rural.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores.  
No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Usos según Cuadro de Usos.

Las intervenciones deben ajustarse a las disposiciones para la Zona II de la Ley Provincial N°11.730 de Bienes en Áreas Inundables.

### **ARTÍCULO 128: DISTRITO RURAL ANEGADIZO CON RESTRICCIONES DE USO – RUAR**

Carácter: áreas con usos agropecuarios adaptables a las condiciones de suelo anegadizo, usos complementarios y vivienda rural, con la obligación de minimizar sus efectos perjudiciales en las áreas ocupadas adyacentes.

Limites: según plano de Distritos de Zonificación

Dimensiones mínimas de parcela y parámetros urbanísticos según Cuadro de Indicadores.  
No se admiten subdivisiones con parcelas internas.



Usos según Cuadro de Usos.

### **ARTÍCULO 129: DISTRITOS DE DESARROLLO FUTURO - DF**

Carácter: extensiones de suelo aún no urbanizadas de gran superficie con o sin ocupaciones que presentan oportunidades para su ocupación futura. Serán urbanos, suburbanos residenciales o de carácter turístico. Cada uno tomará las características de su Distrito de referencia (expresado entre paréntesis) hasta que se efectivice el cambio de uso del suelo.

## **SÉPTIMA PARTE: NUEVAS URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES**

### **ARTÍCULO 130: ZONAS DE APLICACIÓN**

Los criterios establecidos en el presente Código relativos a nuevas urbanizaciones y subdivisiones se aplicarán a los Distritos definidos en el CAPÍTULO II de la SEXTA PARTE del presente Código.

### **ARTÍCULO 131: DEFINICIONES**

Área urbanizada: corresponde a la compuesta por las manzanas sobre las que están prestando los servicios mínimos de abovedamiento de calles, alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria, alcantarillado, recolección de residuos y arbolado.

Las modalidades de fraccionamiento de tierra serán:

Subdivisión simple: división en dos o más parcelas, de superficies/títulos inferiores a una hectárea, con aprovechamiento del sistema de vías existentes, siempre que no implique la apertura de nuevas vías ni su prolongación, modificación o ampliación.

Urbanización: fraccionamiento de suelo sin urbanizar, superior a una hectárea, con apertura de nuevas vías de circulación públicas, modificación o ampliación de las existentes, y delimitación total o parcial de manzanas. Comprende la provisión de infraestructura a cargo del interesado, así como la creación de espacios verdes públicos o destinados al emplazamiento de equipamientos comunitarios.

### **ARTÍCULO 132: CONDICIONANTES**

No estará permitido el fraccionamiento de tierras:



- En terrenos inundables o sujetos a inundaciones, salvo que fueran realizadas las obras necesarias para asegurar el correcto escurrimiento de las mismas.
- En áreas de protección
- Donde fuera técnica o económicamente inviable la implantación de infraestructura básica.
- Frente a vías no públicas.

### **ARTÍCULO 133: TRAZADOS**

Toda urbanización obligará a la cesión, a título gratuito y a favor de la Municipalidad de San Javier, de una superficie de terreno destinada a vía pública.

Los trazados deberán proyectarse atendiendo a la continuidad de la trama existente y al calibre establecido en función del plano de estructura viaria.

Para todos los casos no definidos anticipadamente, el ancho mínimo de 20 metros en calles de soporte y de 30 metros vías estructurales.

Los trazados propuestos que no respondan estrictamente al criterio de prolongación de la red vial del entorno y que estén debidamente justificados en razones de tipo urbanístico, serán evaluados de manera particularizada por la MSJ.

El trazado vial deberá respetar las siguientes condiciones:

- Cuando la calle se proyecta en el interior del terreno a urbanizarse, el interesado deberá donar a la Municipalidad de San Javier la fracción correspondiente.
- Cuando la nueva calle a abrir afecte al terreno del interesado y parte del terreno colindante, podrá este último prestar conformidad a la donación de la parte que le corresponde a los efectos de hacer posible la apertura. En todos los casos, el sector de calle ubicado en el terreno del interesado deberá ser donado a la Municipalidad de San Javier.
- En el caso en que la nueva calle a abrir afecte a menos de 10 (diez) metros de ancho de terreno del interesado y que no exista conformidad del lindero a donar voluntariamente la parte que le corresponde para completar el ancho establecido, no se aprobará subdivisión de parcelas ni edificación con frente a dicha calle hasta que la misma no tenga el ancho previsto.

### **ARTÍCULO 134: JERARQUÍA DE LA RED VIAL**



La jerarquía de vías se indica para las vías actuales y como propuesta general para los Distritos de Desarrollo Futuro, atendiendo a la función que cumplirán en la trama por su posición relativa o por ser continuidad de vías que ya tienen una jerarquía indicada.

Si bien se pretende asociar la trama estructural a un mayor calibre y calidad espacial, en su definición se contemplan aspectos relativos al uso, la función y a la posición en la ciudad.

- Vía territorial: red provincial. Ancho mínimo entre líneas municipales: según legislación provincial Deberán reservarse 20 metros a cada lado para alojar vías colectoras.
- Vía colectora: permiten el ordenamiento de circulación vehicular separando los carriles de las vías a las que acompañan permitiendo el intercambio con los sectores de usos inmediatos de los carriles de mayor caudal de transporte automotor y que no necesariamente se conectarán con los sectores adyacentes. Calzada 7.30 m.
- Vía estructural primaria: avenidas y calles de mayor intensidad de uso y concentración de comercios y servicios. Se pretende su continuidad en la mayor extensión posible y sin quiebres o curvas pronunciadas. Futuras: Tipo 1 (calzada única): 30,00 m. Tipo 2 (calzada dividida): 35 metros, con calzadas de 7.30 m. y mediana de 5,00 m.
- Vía estructural secundaria: calles de importancia para conectar partes de la ciudad, dar acceso a barrios. 20 metros. Calzada 9.50 m.
- Calle de soporte principal. 20 metros. Calzada 9.50 m.
- Calle de soporte secundaria. 17 metros. Podrán aceptarse anchos de 14 metros en calles de cierre de trama, en pasajes u otras situaciones especiales.
- Paseo Costero: continua traza de proyecto costanera, máximo de calzada 9,50 m.
- Ciclovías y Bicisendas: 1,50 m.

### **ARTÍCULO 135: PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIONES EN AFECTACIONES VIALES**

Con el propósito de favorecer una óptima estructuración vial del territorio de la ciudad y promover la vinculación entre las diferentes zonas y el desarrollo de las actividades, no serán permitidas construcciones sobre futuras las afectaciones destinadas a la vialidad futura o al ensanche de las existentes.

### **ARTÍCULO 136: MANZANAS**

Se entiende por manzana a toda fracción rodeada de vías públicas.



Las manzanas resultarán de la prolongación de la trama vial, debiendo mantener el tamaño y la forma -cuadrangular o rectangular- del amanzanamiento existente característico de la localidad, salvo que, por razones de continuidad de las vías de circulación existentes u otras pertinentes, esto no sea posible.

En los casos en que las manzanas no surjan de la prolongación de calles, adoptarán las siguientes medidas límite: longitud máxima 200 (doscientos) metros; longitud mínima 80 (ochenta) metros.

### **ARTÍCULO 137: PARCELAS**

Se entiende por parcela a una fracción indivisa de terreno con al menos un lado adyacente a una vía pública.

Se prohíbe el parcelamiento en terrenos del que resulten parcelas que no tengan acceso directo a la vía pública.

Las parcelas serán de forma preferentemente rectangular y deberán disponerse de modo que las líneas divisoras laterales (E.M.), en cuanto sea posible, se hallen en ángulo recto con la Línea Municipal (L.M).

Las dimensiones y superficies mínimas correspondientes a cada Distrito se establecen Cuadro de Indicadores.

La relación frente-fondo puede variar de 1/1.5 a 1/3. Se admite la relación 1/1 para parcelas en esquina o intermedias que en función del trazado vial requerido y/o condicionantes físicos sea posible admitir.

En parcelas de forma no rectangular, el frente mínimo se medirá sobre la perpendicular trazada desde el punto de intersección de la Línea Municipal (L.M). y una de las líneas divisorias del predio a la línea divisoria opuesta, siendo condición necesaria que dicha perpendicular se trace dentro del perímetro del lote.

Cuando por razones del trazado de calles o condicionantes físicas no se pudiera asignar a todas las parcelas proyectadas, tanto en urbanizaciones como en subdivisiones simples, las medidas mínimas establecidas se aceptará hasta un 10% del total de las parcelas con medidas inferiores. La reducción máxima aceptable en medidas lineales o de superficie se establece en un 15%.

Cuando de una parcela por subdividir (subdivisión simple) se pretenda obtener dos lotes, se aceptarán dos situaciones: 1) uno de ellos con la tolerancia en menor del 10% para las medidas de frente y superficie y el otro con las dimensiones mínimas establecidas; o 2) distribuir la tolerancia entre los dos lotes.



**ARTÍCULO 138: TERRENOS A URBANIZAR ADYACENTES A RUTAS, FERROCARRILES, RÍOS, LAGUNAS, ARROYOS Y CANALES**

Los terrenos a urbanizar adyacentes a rutas, ferrocarriles, canales, ríos, arroyos o lagunas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- A ambos márgenes de las trazas de la RP N°1 y RP N°39, cuando el loteo o urbanización tenga una extensión igual o superior a 200 metros paralela a las mencionadas rutas, se dejará una franja de 20 m. para el trazado de una calle colectora, de modo de evitar los accesos directos a las rutas. Los accesos deben encontrarse a una distancia mínima de 500 metros.

Quedan exceptuadas las parcelas cuyo frente paralelo a la RP N°1 y la RP N°39 sea inferior a 200 metros siempre que el o los propietarios de la parcela a urbanizar o subdividir no lo sean a su vez de otras parcelas linderas aún calle de por medio y cuyo frente total supere dicha extensión, en dicho caso a los efectos del presente se tomará en consideración la extensión total.

Aunque la ejecución del desarrollo sea aprobada por etapas, a los efectos del presente se tomará en consideración la totalidad de la extensión parcelaria de origen.

- A ambos lados de los canales, deberá dejarse una franja de 15 metros de ancho para caminos de acceso o para el paso de máquinas de limpieza.

La autoridad de aplicación podrá excepcionar este requerimiento cuando las características del canal no justifiquen la necesidad de reservar espacio para el ingreso de maquinarias de limpieza.

Cuando los canales privados quedaren insertos en área urbana, suburbana o de urbanización futura, le serán requeridos los atravesamientos viales o peatonales necesarios y la cesión de una franja libre de 25 metros en calidad de espacio verde y/o camino a los fines de compatibilizar su permanencia con el uso y la dinámica urbana.

- Junto a los ríos, arroyos o lagunas, navegables o no, deberá dejarse una franja de 15 metros a partir de los márgenes, determinados por el organismo estatal correspondiente o por el profesional actuante. Esta franja será un área forestada, no edificable, con o sin caminos según su localización en el distrito y la necesidad de contar con sitios de paso para tareas de limpieza o simple desplazamiento. El 50 % de esta área será computada como



espacio verde a los efectos de la cesión obligatoria establecida en el artículo 139 de la presente ordenanza.

- Todo nuevo trazado urbano, parcelamiento y/o subdivisión del suelo que limite con cursos o espejos de agua permanentes deberá dejar libre una franja de 15 metros de ancho, medida desde la línea máxima de crecida, la cual será determinada por el profesional actuante. En ésta superficie no se podrá efectuar ninguna construcción, exceptuando las que se realicen a través del Estado Municipal como equipamiento público, ni reparar las existentes, ni obstruir, ni deteriorar el terreno de manera alguna. El 50 % de esta área será computada como espacio verde a los efectos de la cesión obligatoria establecida en el artículo 139 de la presente ordenanza.

- La Municipalidad podrá requerir, si lo considera necesario, exigir el porcentaje de reserva fiscal para el emplazamiento de plantas de bombeo, cisternas, subestaciones y otros usos necesarios para la correcta provisión de servicios por parte de los organismos prestadores.

#### **ARTÍCULO 139: ESPACIOS VERDES**

En toda urbanización superior a una hectárea, será obligatoria la cesión del 10% de la superficie total de la parcela, con destino a reserva de tierras para espacios verdes.

La ubicación del espacio verde será determinada por el Departamento Ejecutivo Municipal a los fines de asegurar una correcta estructuración físico funcional del territorio afectado, con excepción de los establecido en el artículo 138, entendiéndose en su contribución al espacio de la ciudad y en el posible agrupamiento con cesiones de otros desarrollos a fines de conformar un espacio verde de mayor envergadura.

Quedan exceptuadas las parcelas inferiores a una hectárea siempre que el o los propietarios de la parcela a urbanizar o subdividir no lo sean a su vez de otras parcelas linderas aún calle de por medio y cuya suma total supere a hectárea. En el caso que dicha suma resulte superior a una hectárea, el porcentaje a ceder se calculará sobre la superficie total.

En toda urbanización igual o superior a diez (10) hectáreas, será obligatoria la cesión del del 5% para reserva fiscal.

El municipio no podrá destinar el porcentaje cedido en concepto de reserva fiscal sino para la instalación infraestructura necesaria para la prestación y/o mejoramiento de servicios públicos, así como para emplazamiento de plantas de bombeo, cisternas, subestaciones y



otros usos necesarios para la correcta provisión de servicios por parte de los organismos prestadores. Asimismo, la autoridad municipal podrá acordar con el loteador un destino diferente al establecido en el presente párrafo, debiendo el Honorable Concejo Municipal aprobar dicho acuerdo.

Quedan exceptuadas las parcelas inferiores a diez (10) hectáreas siempre que el o los propietarios de la parcela a urbanizar o subdividir no lo sean a su vez de otras parcelas linderas aún calle de por medio y cuya suma total supere dicha superficie. En el caso que dicha suma resulte superior, el porcentaje a ceder se calculará sobre la superficie total.

Aunque la ejecución del desarrollo sea aprobada por etapas, las cesiones para espacios verdes y para reserva fiscal se corresponderán con la totalidad de la superficie parcelaria de origen.

#### **ARTÍCULO 149: SITUACIONES ESPECIALES**

Cuando la cesión de tierras destinadas a reserva para espacios verdes y/o equipamientos comunitarios sea inferior a los 500 m<sup>2</sup>, o la urbanización o subdivisión se localice en un área con dotaciones suficientes en materia de espacio verde y equipamientos, la Municipalidad de San Javier podrá optar por:

- Celebrar un convenio urbanístico para canalizar la inversión hacia otras áreas o componentes urbanos.
- Afectar el equivalente monetario de dicho porcentaje de la superficie de tierra urbanizada al Fondo de Desarrollo Urbano para atender a las dotaciones de espacios verdes, equipamientos y mejoras urbanas en las condiciones y localizaciones que se consideren adecuadas desde el punto de vista del equilibrio espacial, funcional y ambiental de la localidad.
- Permutar a los propietarios, las parcelas y/o parte de las parcelas por otros bienes de similares características que permitan satisfacer demandas previamente priorizadas atendiendo al bien común.

#### **ARTÍCULO 150: OBLIGATORIEDAD DE PROVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA**

Solo se podrán subdividir manzanas existentes, sin parcelar o parcialmente fraccionadas, así como las que resulten de nuevos fraccionamientos, cuando se asegure la factibilidad técnica y el compromiso financiero para los servicios públicos obligatorios previstos para cada Área o los que se haya acordado con el Departamento Ejecutivo Municipal al momento de aprobar el desarrollo.



Todas las obras de infraestructura serán proyectadas y ejecutadas por el desarrollador conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fijen los organismos con competencia y las áreas técnicas intervinientes de la Municipalidad San Javier.

#### **ARTÍCULO 151: GARANTIA POR OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**

Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas el propietario y/o desarrollador deberá ofrecer una garantía por un valor equivalente al total de las obras presentadas en el proyecto más el 50 % de dicho valor en concepto de riesgo eventual.

La garantía será ofrecida:

- En dinero en depósito indisponible.
- En títulos públicos.
- A través de un seguro de caución en compañías aceptadas por la Municipalidad de San Javier.

#### **ARTÍCULO 152: RESTITUCION TOTAL O PARCIAL DE LA GARANTÍA**

Cumplido el cronograma de obras, la garantía podrá ser restituida luego de haber sido efectuada la inspección y aprobación por parte del municipio y/o las empresas prestatarias de servicios. A criterio del DEM, la garantía puede ser liberada parcialmente a medida que las obras fueran ejecutadas y aprobadas por los organismos y/o empresas correspondientes.

#### **ARTÍCULO 153: AUSENCIA DE GARANTÍA**

En los casos en que se opte por no presentar las garantías establecidas en el Artículo 151, la aprobación e inscripción final de la mensura se producirá con posterioridad a la ejecución y aprobación de la totalidad de las obras de infraestructura previstas en el proyecto, constando dicha condición en una leyenda claramente visible en los documentos planimétricos.

#### **ARTÍCULO 154: AMOJONAMIENTO**

Las parcelas y manzanas que se originen como consecuencia de operaciones de subdivisión de tierras, deberán amojonarse con materiales aprobados por la autoridad municipal. Los mojones deberán indicarse en los planos en forma inequívoca.



### **ARTÍCULO 155: PERIODO DE MANTENIMIENTO A CARGO DEL LOTEADOR**

Se establece la obligatoriedad de conservar, por seis meses, el viario y el espacio verde, y mantener a su cargo el fraccionamiento en óptimas condiciones de higiene y libre de malezas hasta que se opere la transferencia del dominio por escritura pública.

### **ARTÍCULO 156: DESARROLLOS ESPECIALES**

Conjuntos urbanísticos de Carácter Integral. Los proyectos urbanísticos integrales que impliquen la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario podrán generar parcelas de dimensiones menores a las exigidas para la zona.

### **ARTÍCULO 157: CAUSAL DE INHIBICIÓN**

No se permitirá la aprobación de una nueva subdivisión por parte del propietario o cualquier otra persona física o jurídica, que tenga aprobado una subdivisión cuyas obras de provisión de infraestructura se encuentran con atrasos significativos en el cronograma de ejecución o presenten otro tipo de irregularidades.

## **OCTAVA PARTE: DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y COMPLEMENTARIAS**

### **ARTÍCULO 158: SITUACIONES TRANSITORIAS**

Los expedientes que se encuentren en trámite de aprobación a la fecha de entrada en vigencia de este Código se considerarán y resolverán conforme a lo estipulado a la fecha de su ingreso cuando cuenten con la documentación completa. De no iniciarse las obras o no avanzar en los trámites necesarios para su materialización en el plazo de un año desde su ingreso, conformidad o aprobación, las propuestas deberán ajustarse en un todo a las disposiciones de la presente norma.

### **ARTÍCULO 159: AJUSTES O MODIFICACIONES.**

Los ajustes o modificaciones al régimen urbanístico se harán solamente en las instancias de actualización total o parcial del Código, o serán el resultado de Convenios Urbanísticos que impliquen un tratamiento particularizado de una fracción o conjunto de fracciones del Distrito.



**ARTÍCULO 160: NO INDEMNIZABILIDAD**

Las restricciones y límites impuestos al dominio por este Código no generan indemnización por daños.

**ARTÍCULO 161: INTERPRETACIÓN Y EXCEPCIONES**

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 130, 156 y concordantes, la interpretación de las normas de la presente ordenanza será efectuada teniendo en consideración la normativa nacional, provincial, las reglamentaciones de los organismos correspondientes, los usos y costumbres y en favor de los desarrollos de los proyectos en miras al bien común. Las excepciones a la presente normativa deberán encontrarse justificadas correctamente, de manera escrita y de acuerdo con la normativa vigente por los profesionales responsables de la solicitud y/o que intervengan en el proyecto.

**ARTÍCULO 162: ENTRADA EN VIGENCIA**

El presente Código entrará en vigencia a partir del día hábil posterior a su promulgación por el Departamento Ejecutivo Municipal.