Ordenanza N°: 670/2022.-

Visto:

La Ley Provincial N°11717, de Ambiente y Desarrollo Sustentable, que define el ordenamiento territorial, la planificación de los procesos de urbanización y la utilización racional del suelo como componentes esenciales en la preservación, conservación, mejoramiento y recuperación del medio ambiente.

El Decreto Provincial N°7317/67, de regulación de planes estructurales de desarrollo urbano (Planes Reguladores), en el cual se encuadra la Ordenanza N° 408/2012, que, por su antigüedad requiere ajustes y actualizaciones para responder eficientemente a las dinámicas urbano territoriales contemporáneas.

El Decreto Provincial N°1872/17 que constituye el marco general para que Comunas y Municipios elaboren y formalicen sus Planes de Ordenamiento Territorial.

Considerando:

Que es necesario disponer de nuevos instrumentos que permitan tener previsibilidad en la administración del territorio y la toma de decisiones en materia de desarrollo local.

Que es preciso modificar y actualizar la normativa local vigente para lograr su adecuación a las circunstancias y objetivos actuales.

Que la Comuna de San Agustín se encuentra desarrollando su Plan de Ordenamiento Territorial bajo expediente N°02102-0011608-5, trabajo que le da marco al presente Código.

Que la zonificación de los usos del suelo es un instrumento esencial del ordenamiento territorial y por lo tanto de planificación estratégica, en lo referido a la localización pertinente de actividades y emprendimientos en el ámbito físico del territorio, permitiendo prever su desarrollo y planificación de los servicios e infraestructuras futuras.

Que es necesario establecer las formas de presentación y los trámites a los que estarán sometidas las edificaciones particulares y las subdivisiones de suelo a fin de regular y predecir razonablemente los impactos que se generen sobre el entorno urbano, sub urbano y el ambiente.

Que se han realizado actividades participativas con diferentes sectores productivos, representantes de instituciones y la ciudadanía en general de la localidad de San Agustín, con la finalidad de poner en común las problemáticas y potencialidades territoriales que dan sustento a las disposiciones alcanzadas en el presente Código.

Por ello:

La Comisión Comunal de San Agustín

SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

Artículo 1°: Apruébase el nuevo texto del Código de Ordenamiento Urbano Territorial del Distrito San Agustín y los Anexos A, B y C que forman parte de la presente.

Artículo 2°: Deróguese la Ordenanza N° 408/2012, sus disposiciones complementarias y cualquier otra norma que se oponga a la presente y establéese la prevalencia de las disposiciones del presente Código cuando su aplicación se hallare en conflicto con cualquier otra norma anterior a su vigencia.

Artículo 3°: Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

ANEXO A

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL DEL DISTRITO SAN AGUSTÍN

INDICE

PRIMERA PARTE: NORMAS Y ASPECTOS GENERALES 7

CAPÍTULO I: GENERALIDADES 7

Artículo 1º: ALCANCES 7

Artículo 2º: ÁMBITO DE VIGENCIA 7

Artículo 3º: APLICACIÓN, INTERPRETACIÓN Y ACTUALIZACIÓN 7

Artículo 4º: DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS. GLOSARIO. 7

Artículo 5º: ABREVIATURAS 9

CAPÍTULO II: DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT) Y EL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL 10

Artículo 6º: EL POT COMO INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN 10

Artículo 7º: MODELO TERRITORIAL. EJES DE PLANIFICACIÓN 10

Artículo 8º: ARTICULACIÓN POT- CÓDIGO 11

SEGUNDA PARTE: NORMAS ADMINISTRATIVAS 11

CAPÍTULO III: DE LAS NORMAS ADMINISTRATIVAS DE USOS DEL SUELO 11

Artículo 9º: CERTIFICADO DE USO CONFORME. FINALIDAD. 12

Artículo 10º: ESPECIFICACIONES PARA OBTENER CERTIFICADO DE USO CONFORME 12

Artículo 11º: USO NO CONFORME 12

Artículo 12º: PROHIBICIÓN DE AMPLIACIÓN 12

Artículo 13º: CONSERVACIÓN 12

Artículo 14º: CAMBIO DE FIRMA 12

Artículo 15º: CESE FORZOSO DEL USO 13

Artículo 16º: USO TEMPORARIO O CONTINGENTE 13

CAPÍTULO IV: DE LAS NORMAS ADMINISTRATIVAS DE URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES 13

Artículo 17º: DE LA CONSULTA PREVIA 13

Artículo 18º: DE LA PRESENTACIÓN DEFINITIVA 13

Artículo 19º: DE LA ESCRITURACIÓN DE TÍTULOS 14

Artículo 20º: DEL TRÁMITE DE APROBACIÓN 14

Artículo 21º: PUBLICIDAD DE LA VENTA 14

CAPÍTULO V: DE LA RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍA URBANA 14

Artículo 22°: PLUSVALÍA URBANA 14

Artículo 23°: CONVENIOS URBANÍSTICOS: 14

Artículo 24°: HECHOS GENERADORES: 15

Artículo 25°: INSTRUMENTACIÓN 15

Artículo 26°: PORCENTAJE APLICABLE 15

Artículo 27°: PRESTACIONES 15

TERCERA PARTE: DE LA ZONIFICACIÓN, EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO 16

CAPÍTULO VI: INDICADORES URBANÍSTICOS DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO 16

Artículo 28º: CRITERIOS GENERALES 16

Artículo 29º: FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS) 16

Artículo 30º: FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO (FIS) 16

Artículo 31º: SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE 17

Artículo 32º: FONDO LIBRE DE EDFICACIÓN 17

CAPÍTULO VII: DE LAS ÁREAS DE PLANIFICACIÓN, ORDENAMIENTO Y DESARROLLO 20

Artículo 33º: ÁREAS SEGÚN LEY N°11.730 20

Artículo 34º: ÁREAS DE DESARROLLO URBANO-TERRITORIAL 20

Artículo 35º: INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL 22

Artículo 36º: CRITERIOS DE RACIONALIZACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO 22

CAPÍTULO VIII: DE LOS DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN 22

ARTÍCULO 37º: NOMENCLATURA Y DEFINICIÓN DE LOS DISTRITOS 222

ARTÍCULO 38º: DISTRITOS DEL ÁREA URBANA 222

ARTÍCULO 39º: DISTRITOS DEL ÁREA PERIURBANA 244

ARTÍCULO 40°: ÁREAS Y CORREDORES DE PROTECCIÓN 276

ARTÍCULO 41°: DISTRITOS ESPECIALES 277

CAPÍTULO IX: DEL USO DEL SUELO 28

Artículo 42º: USOS SEGÚN DISTRITOS 28

Artículo 43º: USOS SEGÚN DISTRITOS 28

Artículo 44º: CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES 28

Artículo 45º: LISTADO Y CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES 29

Artículo 46º: CLASIFICACIÓN DE COMERCIOS MAYORISTAS, DISTRIBUIDORES Y/O DEPÓSITOS 32

Artículo 47º: LISTADO Y CLASIFICACIÓN DE COMERCIOS MAYORISTAS DISTRIBUIDORES Y/O DEPÓSITOS 32

Artículo 48º: CUADRO DE USOS 34

Artículo 49º: DISPOSICIONES PARA CARGA Y DESCARGA Y ESTACIONAMIENTO DE35 VEHÍCULOS 35

Artículo 50°: ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS 35

CUARTA PARTE: DE LAS NUEVAS URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES 36

CAPÍTULO X: NUEVAS URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES DE SUELO URBANO 36

Artículo 51º: ZONAS DE APLICACIÓN 36

Artículo 52º: DEFINICIONES 36

Artículo 53º: CONDICIONANTES 36

Artículo 54º: DE LOS TRAZADOS 36

Artículo 55º: DE LAS MANZANAS 37

Artículo 56º: DE LAS PARCELAS 37

Artículo 57º: DE LOS TERRENOS A URBANIZAR ADYACENTES A RUTAS, FERROCARRILES, CANALES O ARROYOS 38

Artículo 58º: DE LOS ESPACIOS VERDES 38

Artículo 59º: DE LA PROVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA 38

Artículo 60º: AMOJONAMIENTO 39

ANEXO B

PLANO 1. Zonas de Riesgo Hídrico (Ley Prov. N°11730) y Mapa de Ordenamiento Territorial de Bosque Nativo (Ley Prov. N° 13372)

PLANO 2. Distritos de Zonificación. Escala Territorial

PLANO 3. Distritos de Zonificación. Escala planta urbana

PLANO 4. Ocupación de la planta urbana

ANEXO C

CUADRO 1. Indicadores Urbanísticos por Distrito.

CUADRO 2. Usos del suelo por Distrito.

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL DEL DISTRITO SAN AGUSTÍN

PRIMERA PARTE: NORMAS Y ASPECTOS GENERALES

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

Artículo 1º: ALCANCES

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso, la ocupación y la subdivisión del suelo urbano, periurbano y rural, la provisión de infraestructura, los volúmenes edificables y el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, paisajísticos, ambientales y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio que comprende la jurisdicción del Distrito de San Agustín, Departamento Las Colonias, provincia de Santa Fe.

Artículo 2º: ÁMBITO DE VIGENCIA

Las disposiciones de este Código se aplican dentro de la jurisdicción comunal a la propiedad privada y de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de sus bienes.

Artículo 3º: APLICACIÓN, INTERPRETACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

La aplicación e interpretación de las disposiciones establecidas en el presente Código estará a cargo del Área Técnica de la Comuna. Asimismo, y de corresponder, se dará intervención prioritaria a la Comisión Comunal, de conformidad con la estructura orgánico-funcional de la Comuna.

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 4º: DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS. GLOSARIO.

a) 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 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 requisitos de ubicación, de tamaño, potencia instalada, etc., según cada Distrito.

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 no permitido: el que no puede implantarse en un Distrito, según las prescripciones de esta norma.

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

b) Relativos a urbanizaciones y subdivisiones

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

Línea Comunal (LC): 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.C. concurrentes que delimita la vía pública en las esquinas.

Parcela: fracción indivisa de terreno con al menos un lado adyacente a una vía pública.

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 de 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.

Manzana: fracción rodeada de vías públicas.

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, Comprende la provisión de infraestructura a cargo del interesado, Extensión red agua potable y red de baja tensión domiciliaria

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 (extensión red de agua potable, red de baja tensión domiciliaria, mejorado de calles y Cordon Cuneta), así como la creación de espacios verdes públicos o destinados al emplazamiento de equipamientos comunitarios (donación de espacios verdes)

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 exceda de una Ha.

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, servicio de agua potable y arbolado.

b) Relativos al tejido urbano

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).

Densidad poblacional bruta: Se denomina densidad poblacional bruta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

Densidad poblacional neta: Se denomina densidad poblacional neta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificados, libre de espacios circulatorios y verdes públicos.

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.

Retiros: líneas de restricción a la edificación establecidas para mantener o crear paisajes urbanos, evitar impactos derivados de la colindancia o para realizar previsiones 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. El tejido urbano se define por su función, densidad, porosidad y homogeneidad.

Densidad edilicia: es la relación entre la superficie cubierta y la superficie de la parcela.

Vía pública: extensión entre líneas comunales 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.

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

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

Artículo 5º: ABREVIATURAS

CSA: Comuna de San Agustín

LE: Línea de Edificación

LC: Línea Comunal

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

IGM: Ex Instituto Geográfico Militar. Hoy Instituto Geográfico Nacional (IGN)

MT: Modelo Territorial

POT: Plan de Ordenamiento Territorial

AU: Área Urbana

AP: Área Periurbana

CI: Corredor Industrial, logístico y comercial

ACP: Áreas y Corredores de Protección

ADE: Áreas de Desarrollo Especial

UC: Distrito Urbano Central

UC-c: Distrito Urbano Central corredor

UI: Distrito Urbano Interno

EE: Equipamientos Especiales

EV: Espacio Verde Público

PP: Distrito Periurbano Productivo

PUF: Distrito Periurbano Urbanización Futura

DI: Distrito Desarrollo Industrial

DI-c: Distrito Desarrollo Industrial condicionado

DILC: Distrito de Desarrollo Industrial, Comercial y Logístico

PPA-c: Protección Patrimonio Ambiental – Corredor

PPA-r: Protección Patrimonio Ambiental - Reserva forestal Los Algarrobos

PPA-bn: Protección Patrimonio Ambiental - Bosque nativo

CAPÍTULO II: DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT) Y EL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL

Artículo 6º: EL POT COMO INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

Tal como se establece en el marco general provincial, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) 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 (Decreto N°1872/2017).

El POT, por su naturaleza integral, involucra propuestas en escalas espaciales y temporales distintas con sus correspondientes formulaciones técnicas: el modelo territorial como elemento de comunicación, síntesis y referencia general para la planificación en el mediano y largo plazo; y el Código de Ordenamiento Urbano Territorial como norma amplia que establece las definiciones y delimitaciones específicas de carácter técnico, así como las modalidades de implementación en la órbita de la CSA.

Artículo 7º: MODELO TERRITORIAL. EJES DE PLANIFICACIÓN

El Modelo Territorial (MT) constituye el núcleo propositivo general que opera como marco y referencia del presente Código y de toda otra formulación que lo complemente. Se trata de la definición y territorialización, con visión prospectiva, de los ejes y lineamientos de planificación

que permiten construir una referencia teórico-conceptual y una imagen objetivo orientadora de las acciones en todos los aspectos ligados al crecimiento y desarrollo futuro del Distrito.

Se sustenta en los siguientes Ejes y objetivos:

EJE MOVILIDAD, CONECTIVIDAD Y TRANSPORTE

Se propone desarrollar la infraestructura de la movilidad de bienes y de personas con criterio de articulación modal, eficiencia en el uso de recursos y contribución al sistema de espacios abiertos de la localidad.

EJE ORDENAMIENTO Y PLANIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO

Se trata de ordenar el crecimiento de la localidad atendiendo a las potencialidades de su inserción metropolitana y a la preservación y valorización del ambiente urbano característico de la localidad.

EJE PROTECCIÓN Y FORTALECIMIENTO DE LOS BIENES Y SERVICIOS AMBIENTALES

Se propone, por un lado, poner en valor y visibilizar el valor del patrimonio ambiental del Distrito con fines de conservación, protección e incorporación como parte del acervo activo que distingue a la localidad. Por otro, conducir paulatinamente al Distrito a la utilización de energías limpias y a maximizar el aprovechamiento de desechos.

EJE DESARROLLO SOCIOECONÓMICO – PRODUCTIVO

Se orienta a fortalecer las actividades económico-productivas características del Distrito y a promover el desarrollo de actividades productivas emergentes en el sector primario (modalidades de producción con compromiso ecológico), secundario (industria tradicional y eco-industria) terciario (servicios asociados).

Artículo 8º: ARTICULACIÓN POT- CÓDIGO

El Código de Ordenamiento Urbano Territorial del Distrito San Agustín es la norma que operativiza y regula la implementación de los lineamientos en su dimensión física y funcional.

- Define parámetros para la expansión urbana ordenada y racionalizada en el uso del suelo
- Establece delimitaciones de las zonas, corredores, áreas y distritos en función de los ejes, objetivos y lineamientos del POT
- Define a priori la estructura vial en la expansión en el mediano plazo como pauta orientadora de la organización espacial atendiendo a calibres estipulados y a la continuidad de la trama
- Define indicadores urbanísticos para reforzar/generar paisajes urbanos característicos y contextualizados a la realidad de la localidad.

SEGUNDA PARTE: NORMAS ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO III: DE LAS NORMAS ADMINISTRATIVAS DE USOS DEL SUELO

Artículo 9º: CERTIFICADO DE USO CONFORME. FINALIDAD.

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 (Art. 48°), será obligatorio obtener el Certificado de Uso Conforme, que acredite que la actividad se encuentra permitida.

Para el caso en que la actividad cuyo Uso Conforme se solicita, no esté específicamente nominada en los listados de actividades, el área competente, podrá considerar su asimilación a otra de similares características.

Artículo 10º: ESPECIFICACIONES PARA OBTENER CERTIFICADO DE USO CONFORME

El detalle del procedimiento administrativo para obtener el Certificado de Uso Conforme de la actividad, se especifica en la Ordenanza 625/2021.

La solicitud del certificado se remitirá al área administrativa de la CSA donde se deberá consignar lo solicitado en la mencionada Ordenanza, y respecto a la edificación, se debe además incorporar a la solicitud la siguiente documentación:

1) Nomenclatura catastral y domicilio de la parcela.

2) Medidas y superficie de la parcela (croquis, boleta de línea o plano de mensura).

3) Planos de mejoras existentes y proyectadas aprobado por la CSA.

4) Todo otro dato que el órgano de aplicación considere necesario para la evaluación del uso que se busca desarrollar requerido por la autoridad comunal.

Artículo 11º: 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 12º: PROHIBICIÓN DE AMPLIACIÓN

Los Usos No Conformes de un edificio, o parte de él o una parcela, no podrán ser ampliados. Se podrán considerar aquellos casos de reformas parciales o interiores que, a juicio de la autoridad comunal, 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.

Artículo 13º: CONSERVACIÓN

Las instalaciones y/o estructuras existentes de todo edificio o parte de un edificio, en el cual se desarrollen Usos No Conformes sólo podrán ser objeto de acciones de conservación y/o mantenimiento.

Artículo 14º: 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 CSA, área de ASSAL, Técnica, podrá autorizar, la continuidad de la actividad del mismo, 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 15º: CESE FORZOSO DEL USO

La CSA, 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. USO CONFORME Anterior al reglamento, deben ajustarse a la normativa actual.

Artículo 16º: USO TEMPORARIO O CONTINGENTE

La CSA reglamentará este uso precario y temporario, de acuerdo con la coyuntura de emergencia que motive su otorgamiento.

CAPÍTULO IV: DE LAS NORMAS ADMINISTRATIVAS DE URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES

Artículo 17º: DE LA CONSULTA PREVIA

Será necesaria la consulta previa para todas las propuestas de urbanizaciones y los casos de subdivisiones simples donde el amanzanamiento no se encuentre definido.

El interesado deberá presentar ante el Área Técnica de la CSA, una nota dirigida al responsable de dicha Área donde se indique uso o destino de la propuesta urbanística y dos juegos de documentación adjunta, firmados por el profesional actuante y por el propietario. La documentación estará integrada por:

- Plano de ubicación del terreno a urbanizar, con las siguientes especificaciones: calles circundantes, distancias a puntos materiales más importantes, área urbanizada en el entorno, estimación del nivel del terreno.

Plano de la propuesta urbanística, indicando: dimensiones lineales, angulares y superficie del terreno; amanzanamiento, parcelamiento, superficies destinadas a parcelas, espacios verdes, calles; infraestructura (red de agua, Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria y a proveer; croquis del título de propiedad.

La propuesta será evaluada por el Área Técnica de la CSA y se expedirá aconsejando o no la conveniencia del fraccionamiento, estableciendo las particularidades de las obras de infraestructura requeridas, y/o requiriendo 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.

El dictamen, favorable o no, emitido por el Área Técnica de la CSA será informado al profesional dentro de los subsiguientes 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.

Artículo 18º: DE LA PRESENTACIÓN DEFINITIVA

Se elevará a la CSA un legajo donde conste el trámite previo y se adjunte la documentación legal y técnica definitiva de la propuesta urbanística:

- Dictamen favorable al fraccionamiento emitido por la CSA.
- Título de propiedad de los terrenos o extracto extendido por escribano público
- Plano definitivo de trazado de vías públicas, manzanas, parcelas, y balance de superficies, discriminando: áreas útiles a dividir y áreas para espacios verdes públicos.
- Plano con cotas del nivel del terreno y su relación con el nivel de los desagües existentes.
- 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.

El formato y tamaño de los planos se ajustará a las normas establecidas por SCIT.

Artículo 19º: DE LA ESCRITURACIÓN DE TÍTULOS

La cesión gratuita de las superficies correspondientes a las vías públicas y espacios libres del proyecto aprobado, serán escrituradas libre de todo gravamen y ocupación a favor de la CSA, por intermedio de escribano público que designe la autoridad comunal, dentro de los 180 (ciento ochenta días), contados desde la fecha de aprobación provisoria de la mensura.

Artículo 20º: DEL TRÁMITE DE APROBACIÓN

a) Aprobación provisoria: una vez cumplimentada la presentación de la documentación establecida en el Artículo 21", se otorgará la Aprobación provisoria, la cual será extendida por la CSA previa resolución al efecto de la autoridad comunal, asentada en libro de actas. Desde ese momento comenzará a regir un plazo máximo de 6 (seis) meses para dar inicio a las obras. 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, corresponderá renovar el permiso.

b) Aprobación definitiva: Cuando las obras de mejoras estén concluidas a juicio de la autoridad comunal, se procederá a solicitar la aprobación definitiva, 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 comunal, el loteo se considerará habilitado y la comuna se hará cargo de la prestación de los servicios públicos respectivos.

Artículo 21º: PUBLICIDAD DE LA VENTA

En todo elemento de divulgación publicitaria sobre urbanizaciones y subdivisiones, el interesado deberá hacer constar el número de decreto u ordenanza aprobatoria, el número de inscripción del plano respectivo, así como los datos del profesional actuante (nombre, apellido, título y matrícula).

CAPÍTULO V: DE LA RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍA URBANA

Artículo 22°: PLUSVALÍA URBANA

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.

El proceso de recuperación de plusvalías es un mecanismo por el cual el total o una parte del incremento en el valor del suelo urbano, producto de la inversión social, es recuperado por el sector público para ser colectivizado en el marco de un proceso de desarrollo urbano orientado hacia la equidad social y territorial.

Artículo 23°: CONVENIOS URBANÍSTICOS:

Los convenios urbanísticos son las herramientas a aplicar para la recuperación de la plusvalía urbana en los casos en los que se detecte un incumplimiento en la normativa urbana que implique mayor aprovechamiento del suelo, a través de la formalización de un acuerdo entre la Comuna de San Agustín y el/los propietario/s del inmueble determinado.

Artículo 24°: HECHOS GENERADORES:

La Comisión Ejecutiva Comunal de la CSA celebrará Convenios Urbanísticos 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-adminstrativo.

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, retiros y alturas reglamentarias.

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.

Artículo 25°: INSTRUMENTACIÓN

La Comisión Ejecutiva Comunal de la CSA a través de su Área Técnica competente, instrumentará las obligaciones a cargo del propietario, con la firma del correspondiente convenio urbanístico.

Artículo 26°: PORCENTAJE APLICABLE

El monto de las prestaciones que recuperen la plusvalía urbana, se establece en el 30% del mayor valor agregado estimado. La CSA establecerá en la reglamentación el procedimiento a seguir para el cálculo de la plusvalía.

Artículo 27°: PRESTACIONES

Los convenios urbanísticos podrán establecer las siguientes prestaciones para cumplimentar:

a) La donación de una superficie de terreno con destino a espacio o equipamiento social, más allá de las exigencias previstas en este reglamento. El inmueble donado podrá estar ubicado en el mismo predio del emprendimiento o localizarse en otro sector de la localidad.

b) La realización de obras de infraestructura tales como: agua, gas, cloaca, energía y otras de impacto social en un sector urbano de la ciudad a determinar.

Las prestaciones enunciadas, a modo de ejemplo, no invalidan la posibilidad de instrumentar en los convenios urbanísticos otras formas prestacionales que garanticen para la CSA el efectivo recupero de la plusvalía urbana.

TERCERA PARTE: DE LA ZONIFICACIÓN, EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO VI: INDICADORES URBANÍSTICOS DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 28º: CRITERIOS GENERALES

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. Ninguno de estos indicadores tiene preeminencia sobre otros siendo todos de igual cumplimiento y no pudiendo ser sobrepasados.

Artículo 29º: 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 75% 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.

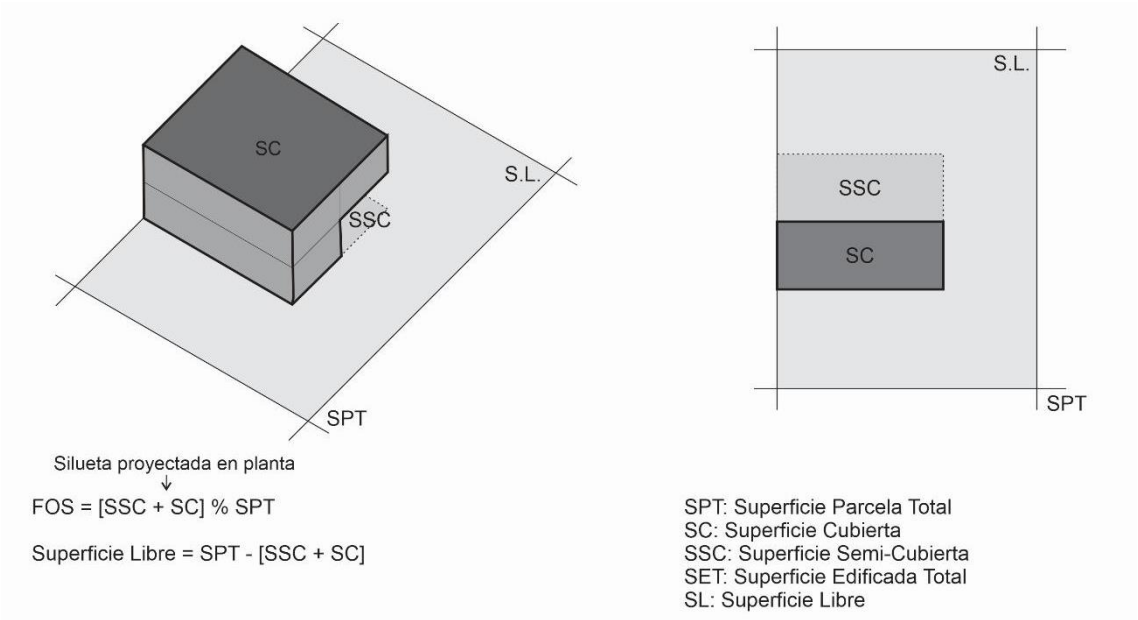

Gráfico N°1: Factor de Ocupación del Suelo

Artículo 30º: 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.

Si por motivos justificados no es posible cumplimentar con la superficie permeable mínima se podrá compensar con cubierta verde y/o ampliación de la Cinta Verde de vereda, previa aprobación de la CSA.

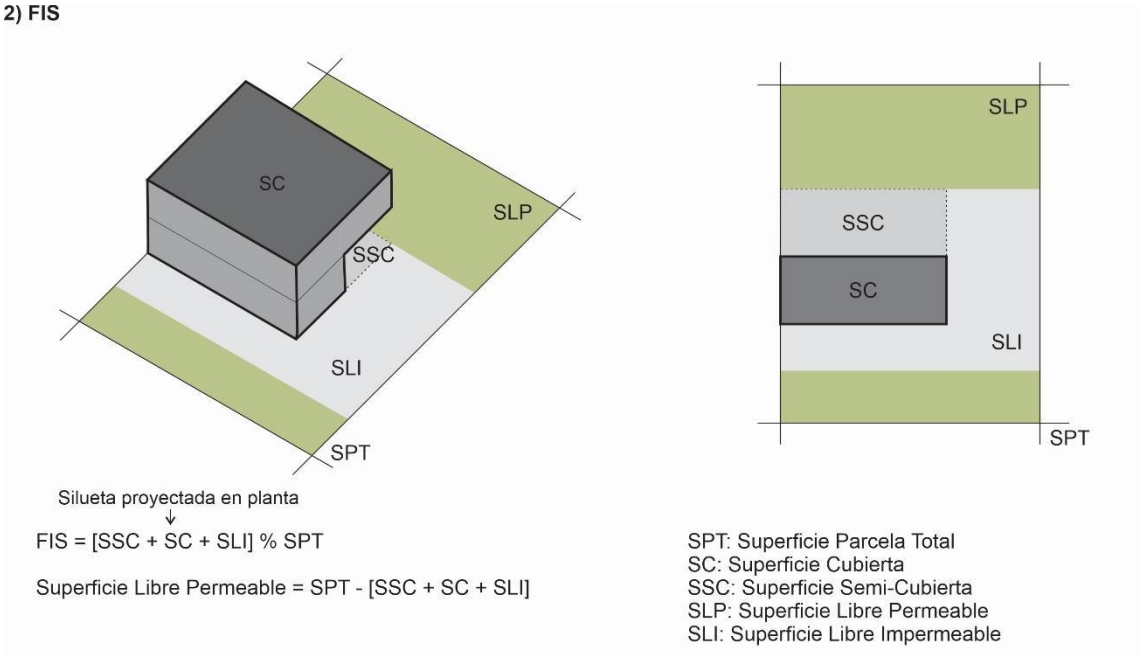

Gráfico N°2: Factor de Impermeabilización del Suelo

Artículo 31º: 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. 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”.

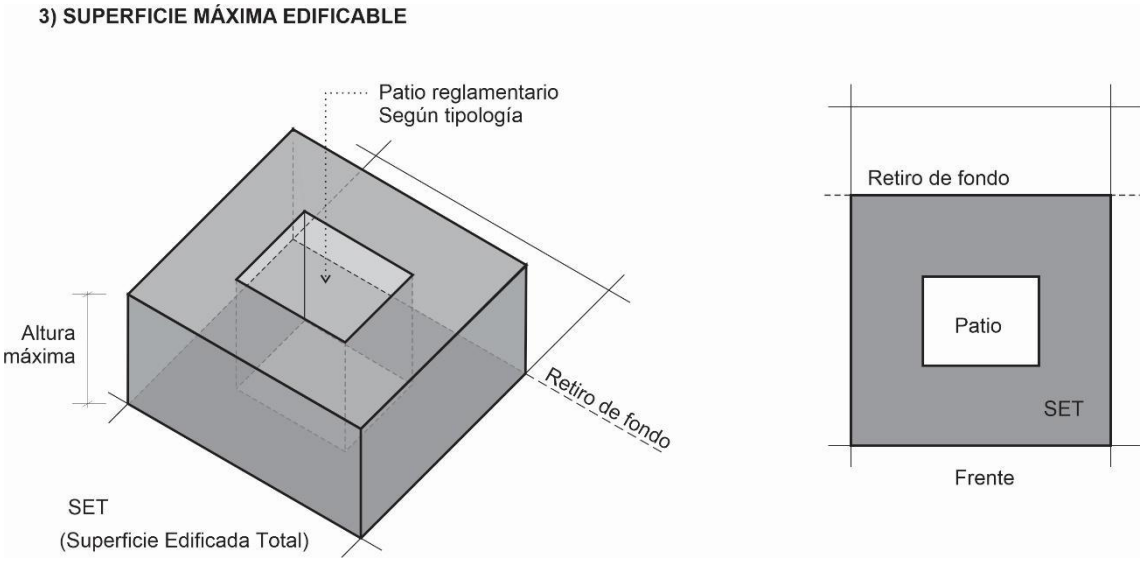

Gráfico N°3: Superficie Máxima Edificable

Artículo 32º: 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 3,50 m y el máximo de 12 m, y L la medida desde el último límite mencionado a la Línea Municipal.

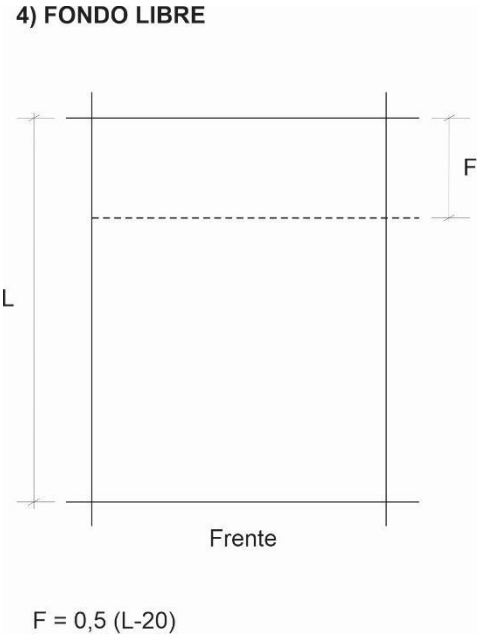

Gráfico N°4: Fondo Libre de Edificación

a. Zona de aplicación:

En toda la zona urbana, periurbana y de urbanización futura.

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).

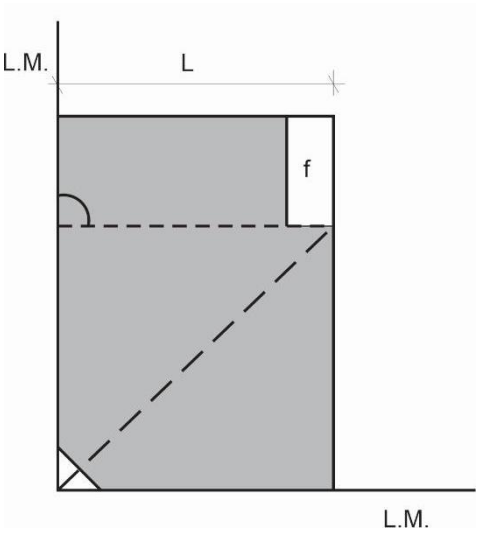

Gráfico N°5: Fondo Libre de Edificación. Parcela en esquina.

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 Nº 6).

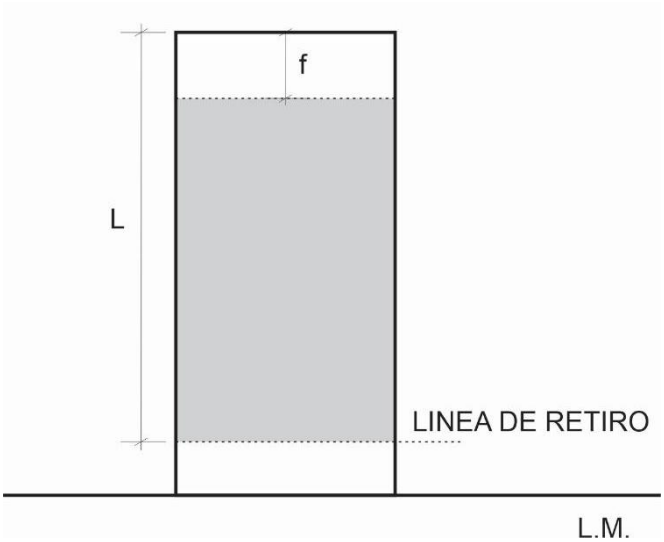

Gráfico N°6: Fondo Libre de Edificación. Parcela intermedia con retiro obligatorio.

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).

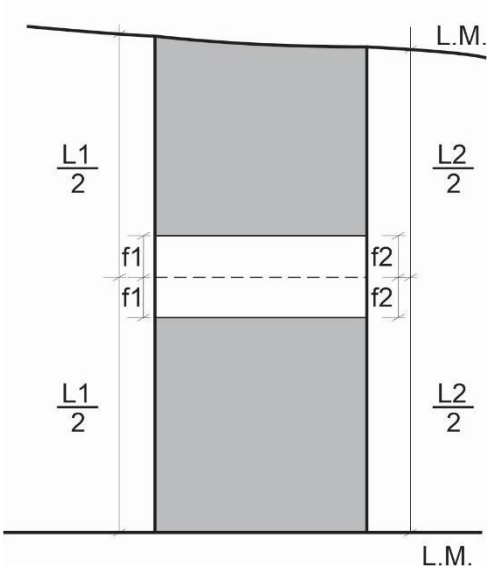

Gráfico N°7: Fondo Libre de Edificación. Parcela intermedia con frente a dos o más calles.

4) En casos no previstos y previa consulta del profesional actuante, resolverá la Comisión Comunal.

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 1,20 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 con más de ocho unidades habitacionales se permitirán garajes cubiertos hasta tres metros del nivel del terreno natural, para satisfacer las exigencias de cocheras obligatorias.

CAPÍTULO VII: DE LAS ÁREAS DE PLANIFICACIÓN, ORDENAMIENTO Y DESARROLLO

Artículo 33º: ÁREAS SEGÚN LEY N°11.730

Será de aplicación en el territorio jurisdiccional de la Comuna la Ley Provincial Nº 11.730 y su Decreto Reglamentario Nº 3695. El desarrollo de usos y actividades en áreas afectadas por dicha norma se encuentra condicionado según lo establecido en los distritos de zonificación del presente Reglamento (Plano 1 ANEXO B).

Artículo 34º: ÁREAS DE DESARROLLO URBANO-TERRITORIAL

Se establecen las siguientes Áreas de Desarrollo Urbano-territorial, cuya delimitación se indica en la cartografía respectiva que forma parte del presente Reglamento (Plano 2, ANEXO B).

La denominación genérica de área incluye diferentes configuraciones espaciales con sus correspondientes ambientes singulares a potenciar o proteger según tendencias de desarrollo deseables, a saber:

- ÁREA URBANA (AU): comprende la totalidad del área urbana del distrito que se diferencia internamente en función de su carácter, diversidad de usos y nivel de consolidación (ocupación y dotaciones), definiendo fracciones con características dominantes:
    - Urbana central de protección (central histórica) y diversificación funcional (central corredor)
    - Urbana interna de consolidación
- ÁREA PERIURBANA (AP): se reconoce como franja de transición urbano-rural a desarrollar, 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 diversidad y factibilidad de permanencia en proximidad con el uso residencial. Incluye una afectación parcial a Área Urbana Futura cuyo desarrollo queda supeditado a lo establecido en el Art. 41° y Plano 3 ANEXO B.

- AREA RURAL (AR): área no urbanizable de producción primaria predominantemente agrícola, ganadera y tambera. 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. Las restricciones a las aplicaciones de productos fitosanitarios se rigen por lo establecido en la Ordenanza N°592/2020. Quedan prohibidos urbanizaciones, loteos y fraccionamientos destinados a residencia u otros usos y actividades relacionados con el ámbito urbano.
- CORREDOR DE DESARROLLO INDUSTRIAL, LOGÍSTICO Y COMERCIAL (CI): extensión de configuración lineal de parcelas urbanizables que, por su disponibilidad, contigüidad, usos preexistentes, localización y accesibilidad, presentan condiciones para su desarrollo urbanístico coordinado y paulatino con usos de tipo industrial, logístico y de grandes superficies comerciales.
- ÁREAS Y CORREDORES DE PROTECCIÓN Y/O DE DESARROLLO ESPECIAL (ACP): extensiones que reúnen valores ambientales (ecológicos, patrimoniales) a proteger y potenciar activamente para la salvaguarda del patrimonio natural y construido de la localidad, de los paisajes que configuran y los servicios ecosistémicos que brindan. Se diferencian en dos tipos en función de su escala:
    - Corredores interjurisdiccionales: suelos rurales públicos y privados no urbanizables vertebrados por componentes naturales (arroyo Los Troncos) o antrópicos (antigua traza ferroviaria) de carácter interjurisdiccional, que es preciso estructurar y potenciar como ejes de integración metropolitana.
    - Corredores urbanos con entornos particulares: tramos de ejes viales que concentran inmuebles y conjuntos de valor patrimonial; y/o que por su calidad paisajístico-espacial se constituyen en elementos destacados desde el punto de vista de la calidad urbanística y ecológica.
    - Áreas de Bosque Nativo y relictos de vegetación a conservar.
    - Áreas a sanear, regenerar e integrar paisajísticamente (cavas, lagunas)

Artículo 35º: INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL

- Inmuebles con valor histórico-patrimonial en sí mismos, o como parte de un conjunto, que son objeto de medidas de protección y eventual restauración en su totalidad o en su envolvente arquitectónica, respectivamente. La identificación preliminar realizada en el presente Código, que se lista a continuación, deberá integrarse a futuro con normas específicas y complementarias de protección patrimonial activa y de preservación de la imagen del Área Central Histórica (Plano 4, ANEXO B).

Artículo 36º: CRITERIOS DE RACIONALIZACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO

a. 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.

b. Habilitación de nuevo Suelo Urbano: se habilitará nuevo suelo urbano una vez que se haya concretado la consolidación del 75% de la planta urbana existente, aplicado a la relación entre superficie de parcelas baldías y superficie de parcelas urbanas (Plano 4, ANEXO B). Una vez alcanzado dicho umbral, el criterio se trasladará al análisis de la ocupación del o los conjuntos, loteos o subdivisiones aprobado en forma más reciente.

c. Penalización de la subutilización de predios urbanos: la CSA podrá implementar los mecanismos para cobrar sobretasa en los terrenos baldíos ubicados en la planta urbana, quedando exceptuados los siguientes inmuebles (Arts. 74° y 75° Ley Provincial Nº 8.173/77):

- Los baldíos sujetos a expropiación por causa de utilidad pública.
- Los baldíos cuyos propietarios ofrecieron su uso a la municipalidad y ésta los aceptara.
- Los baldíos internos.
- Los baldíos no aptos para construir, carácter que será determinado por la CSA, a solicitud de parte interesada.

d. 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 espacio 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.

CAPÍTULO VIII: DE LOS DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 37º: NOMENCLATURA Y DEFINICIÓN DE LOS DISTRITOS

Los Distritos constituyen la delimitación básica del presente Código, definiendo sectores con un determinado carácter que se corresponde con las regulaciones en materia de subdivisión de la tierra, del tejido urbano y de los usos del suelo.

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

ARTÍCULO 38º: DISTRITOS DEL ÁREA URBANA

Distrito Urbano Central- UC

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, con alta carga simbólica, histórica y gran intensidad de uso. Es preciso preservar su carácter histórico

patrimonial y mejorar su calidad espacial y ambiental para lograr su re-valorización y potenciación.

Límites: según plano de Distritos de Zonificación.

Subdivisiones: Dimensiones mínimas de lotes 12,00 m de frente y 400 m2 de superficie. No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Urbanizaciones: Dimensiones mínimas de lotes 12,00 m de frente y 400 m2 de superficie.

Infraestructura mínima requerida:

FOS: 0.75

FIS: 0.85

Altura máxima edificable: 12 metros

Retiros

a) De frente: se aplica un retiro de mínimo 5 mts. por encima de la altura del basamento existente consolidado.

b) Laterales: no

c) De Fondo: según Línea de Fondo Libre de Manzana.

Observaciones: intervenciones en inmuebles sujetos a protección patrimonial requerirán evaluación y dictamen por parte de un profesional especialista en la materia, que formará parte del legajo técnico.

Distrito Urbano Central corredor- UC-c

Carácter: Distrito caracterizado por la presencia de algunos usos terciarios e industrias de bajo impacto en convivencia con el uso residencial de baja densidad. Adquiere una configuración lineal definida por la traza de la Ruta Provincial 50-s. Dicho carácter busca extenderse a lo largo de calles San Martin y 13 de septiembre, reforzando la presencia de comercio minorista, bares y restaurantes, alojamiento turístico.

Límites: según plano de Distritos de Zonificación.

Subdivisiones: Dimensiones mínimas de lotes 12,00 m de frente y 400 m2 de superficie. No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Urbanizaciones: Dimensiones mínimas de lotes 12,00 m de frente y 400 m2 de superficie.

Infraestructura mínima requerida: nivelación y limpieza, apertura de calle según afectación, desagües pluviales, red de cloaca (tratamiento o biodigestores según caso a analizar), red de agua potable, red eléctrica domiciliaria y alumbrado público.

FOS: 0.75

FIS: 0.85

Altura máxima edificable: 9 metros

Retiros

a) De frente: no

b) Laterales: no

c) De Fondo: según Línea de Fondo Libre de Manzana.

Distrito Urbano Interno- UI

Carácter: corresponde al área comprendida entre los Distritos centrales y el Área Periurbana, con uso casi exclusivamente residencial de baja densidad. Presenta niveles variables de consolidación en un gradiente "centro-periferia", con gran presencia de terrenos baldíos y manzanas sin subdividir. En este Distrito se prioriza la consolidación a partir de la dotación de servicios, la efectiva ocupación de las parcelas disponibles y la subdivisión del amanzanamiento existente y de las grandes parcelas remanentes, siguiendo el patrón de baja densidad que lo caracteriza. Quedan prohibidas las urbanizaciones encuadradas en la figura de consorcio inmobiliario (countries, barrios cerrados, clubes de campo cerrados).

Límites: según plano de Distritos de Zonificación.

Subdivisiones: Dimensiones mínimas de lotes 12,00 m de frente y 400 m2 de superficie. No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Urbanizaciones: Dimensiones mínimas de lotes 12,00 m de frente y 400 m2 de superficie.

Infraestructura mínima requerida: nivelación y limpieza, apertura de calle según afectación, desagües pluviales, red de cloaca (tratamiento o biodigestores según caso a analizar), red de agua potable, red eléctrica domiciliaria y alumbrado público.

FOS: 0.75

FIS: 0.85

Altura máxima edificable: 6 metros

Retiros

a) De frente: 3,00 (sobre boulevares)
b) Laterales: 1,50 (no obligatorio, distancia mínima en caso de optar por efectuar el retiro)
c) De Fondo: según Línea de Fondo Libre de Manzana.

Equipamientos Especiales – EE

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 y cementerio.

Espacio Verde Público – EV

Carácter: Zonas destinadas a espacios verdes parquizados correspondientes a parques, plazas, plazoletas y paseos de libre acceso, circulación, uso y disfrute público.

Subdivisión:

No se permite ningún tipo de subdivisión.

Urbanizaciones:

No se permiten urbanizaciones.

ARTÍCULO 39º: DISTRITOS DEL ÁREA PERIURBANA

Distrito Periurbano Productivo- PP

Carácter: Área de transición urbano-rural que, por la configuración del trazado histórico existente, adquiere la forma de un anillo perimetral definido no sólo como zona buffer de amortiguamiento ambiental sino también como espacio para implantar prácticas productivas

alternativas asociadas a formas de vida rururbanas (chacra/granja). Se fomenta la permanencia de la actividad ganadera no intensiva, la producción agroecológica y orgánica de alimentos, especies forestales y viverísticas, apicultura, cualquier otra actividad ambientalmente responsable. Se admite la actividad turística, deportiva y recreativa.

Límites: según plano de Distritos de Zonificación.

Subdivisiones: 1000 m2 de superficie.

Infraestructura mínima requerida: Obras mínimas requeridas: nivelación y limpieza, desagües pluviales, red de agua potable, red eléctrica domiciliaria y alumbrado público.

FOS: 0.30

FIS: 0.40

Altura máxima edificable: 9 metros

Retiros

a) De frente: 3,00 (sobre boulevares)

d) Laterales: 1,50 (no obligatorio, distancia mínima en caso de optar por efectuar el retiro)

b) De Fondo: según Línea de Fondo Libre de Manzana.

Distrito Periurbano Urbanización Futura - PUF

Carácter: Área de transición urbano-rural, integrante del Área Periurbana, comprendida entre el límite oeste de la planta urbana y la traza de la Ruta Provincial N°50-s. Se presenta como sector de expansión futura de la urbanización por su localización y accesibilidad, quedando su habilitación y cambio de uso del suelo de periurbano a urbano supeditado a que se alcance el umbral mínimo del 70% de consolidación de la planta urbana existente.

Límites: según plano de Distritos de Zonificación.

Subdivisiones: Dimensiones mínimas de lotes 12,00 m de frente y 400 m2 de superficie. No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Urbanizaciones: Dimensiones mínimas de lotes 12,00 m de frente y 400 m2 de superficie.

Infraestructura mínima requerida: nivelación y limpieza, apertura de calle según afectación, desagües pluviales, red de cloaca (tratamiento o biodigestores según caso a analizar), red de agua potable, red eléctrica domiciliaria y alumbrado público.

FOS: 0.75

FIS: 0.85

Altura máxima edificable: 6 metros

Retiros

a) De frente: 3,00 (sobre boulevares)

e) Laterales: 1,50 (no obligatorio, distancia mínima en caso de optar por efectuar el retiro)

b) De Fondo: según Línea de Fondo Libre de Manzana.

ARTÍCULO 40°: DISTRITOS DEL ÁREA/CORREDOR INDUSTRIAL, LOGÍSTICA Y COMERCIAL

Distrito Desarrollo Industrial - DI

Carácter: Distrito de configuración lineal, vertebrado por la Autovía RN N°19, destinado a albergar instalaciones de tipo industrial y usos compatibles y complementarios. Por las características del entorno, se favorecerá la radicación de industria seca y de bajas emisiones contaminantes, admitiendo lotes de menor superficie.

Límites: según plano de Distritos de Zonificación.

Subdivisiones: Dimensiones mínimas de lotes 20,00 m de frente y 1000 m2 de superficie. No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Urbanizaciones: Dimensiones mínimas de lotes 20,00 m de frente y 1000 m2 de superficie.

Obras mínimas requeridas: nivelación y limpieza, desagües pluviales, red de cloaca (tratamiento o biodigestores según caso a analizar), red de agua corriente, red eléctrica domiciliaria y alumbrado público/interno.

FOS: 0.70

FIS: 0.80

Altura máxima edificable: 9 metros

Retiros

a) De frente: 5,00 (sobre Autovía) – 3,00 m (sobre calles internas)
b) Laterales: No
c) De Fondo: según Línea de Fondo Libre de Manzana.

Distrito Desarrollo Industrial condicionado – DI-c

Carácter: Distrito de configuración lineal-intersticial, vertebrado por la Autovía RN N°19, destinado a albergar instalaciones de tipo industrial y usos compatibles y complementarios. Por las características del entorno, se prestará especial atención a la observancia de la normativa provincial vigente en materia de escurrimiento superficial e impacto ambiental. Se admitirá la radicación de industria seca y de bajas emisiones contaminantes, con menores superficies admitidas de ocupación del suelo.

Límites: según plano de Distritos de Zonificación.

Subdivisiones: Dimensiones mínimas de lotes 20,00 m de frente y 1000 m2 de superficie. No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Urbanizaciones: Dimensiones mínimas de lotes 20,00 m de frente y 1000 m2 de superficie.

Obras mínimas requeridas: nivelación y limpieza, desagües pluviales, red de cloaca (tratamiento o biodigestores según caso a analizar), red de agua corriente, red eléctrica domiciliaria y alumbrado público/interno.

FOS: 0.50

FIS: 0.60

Altura máxima edificable: 9 metros

Retiros

a) De frente: 5,00 (sobre Autovía) – 3,00 m (sobre calles internas)
b) Laterales: No
c) De Fondo: según Línea de Fondo Libre de Manzana.

Distrito de Desarrollo Industrial, Comercial y Logístico – DILC

Carácter: Distrito de configuración lineal, vertebrado por la Autovía RN N°19, destinado a albergar todo tipo de instalaciones industriales, logísticas y grandes superficies comerciales incluidos los hipermercados.

Límites: según plano de Distritos de Zonificación.

Subdivisiones: Dimensiones mínimas de lotes 20,00 m de frente y 1000 m2 de superficie. No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

Urbanizaciones: Dimensiones mínimas de lotes 20,00 m de frente y 1000 m2 de superficie.

Obras mínimas requeridas: nivelación y limpieza, desagües pluviales, red de cloaca (tratamiento o biodigestores según caso a analizar), red de agua corriente, red eléctrica domiciliaria y alumbrado público/interno.

FOS: 0.70

FIS: 0.80

Altura máxima edificable: 9 metros

Retiros

a) De frente: 5,00 (sobre Autovía) – 5,00 m (sobre calles internas)
b) Laterales: No
c) De Fondo: según Línea de Fondo Libre de Manzana.

ARTÍCULO 41°: ÁREAS Y CORREDORES DE PROTECCIÓN

Incluye áreas y corredores a proteger y potenciar atendiendo al carácter de cada uno de los componentes individualizados. Pueden ser objeto de estrategias, proyectos y planes de manejo totales o parciales, constituyendo un requisito el abordaje integral del área o corredor a intervenir.

Límites: según plano de Distritos de Zonificación.

No se permiten urbanizaciones.

- Protección Patrimonio Ambiental - Corredor 1: Arroyo Los Troncos (PPA-c1)
- Protección Patrimonio Ambiental - Corredor 2: Trazado ferroviario (PPA-c2)
- Protección Patrimonio Ambiental - Corredor 3: patrimonial urbano (PPA-c3)
- Protección Patrimonio Ambiental - Reserva forestal Los Algarrobos (PPA-r)
- Protección Patrimonio Ambiental - Bosque nativo (PPA-bn)

ARTÍCULO 42°: DISTRITOS ESPECIALES

Área de Desarrollo Especial - AEC

Carácter: se trata de enclaves urbanos o rurales que presentan limitaciones para la urbanización, pero potencialidades para el desarrollo de proyectos urbanísticos integrales y estratégicos, que aportarían usos diversos y dinamizadores de la localidad con miras al aprovechamiento tanto por parte de la población local como por visitantes y turistas.

Límites: según plano de Distritos de Zonificación.

No se establecen usos o indicadores urbanísticos específicos. Su desarrollo queda supeditado a la elaboración de proyectos urbanísticos integrales que serán evaluados por el personal técnico que designe la CSA.

CAPÍTULO IX: DEL USO DEL SUELO

Artículo 43º: USOS SEGÚN DISTRITOS

A fin de regular el uso del suelo dentro de la jurisdicción del Distrito de San Agustín se han listado las actividades de acuerdo a su función básica en los siguientes grupos:

- Comercio minorista.
- Cultura - esparcimiento.
- Servicios.
- Educación.
- Sanidad.
- Transporte.
- Comercio mayorista, distribuidores y/o depósitos.
- Industrias.
- Actividades primarias y afines.

De acuerdo a la división en distritos establecida en el Capítulo VIII, los usos permitidos y las restricciones que condicionan a los mismos, se establecen en el “Cuadro de usos según distritos” (Cuadro 2, ANEXO C).

Artículo 44º: CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES

Las actividades industriales se nominan en el “listado y clasificación de actividades industriales” agrupandolas en tres (3) categorías o clases acorde a su grado de molestia o incompatibilidad, según lo normado por el Decreto Nº 0101, que reglamenta la Ley Nº 11.717, a saber:

- Categoría 1: de Bajo o Nulo Impacto Ambiental, cuando no presentan impactos negativos o, de hacerlo, lo hacen en forma mínima, dentro de lo tolerado y previsto por la legislación vigente; asimismo, cuando su funcionamiento involucre riesgos o molestias mínimas a la población y al medioambiente.

- Categoría 2: De Mediano Impacto Ambiental, cuando puedan causar impactos negativos moderados, afectando parcialmente al ambiente, pudiendo eliminarse o minimizarse sus efectos mediante medidas conocidas y fácilmente aplicables; asimismo, cuando su funcionamiento constituye un riesgo potencial y en caso de emergencias descontroladas pueden llegar a ocasionar daños moderados para la población, el ambiente o los bienes materiales.

- Categoría 3: De Alto Impacto Ambiental, cuando pueden presentar impactos ambientales negativos cualitativa o cuantitativamente significativos, contemple o no el proyecto medidas de prevención o mitigación; asimismo, cuando su funcionamiento constituya un riesgo potencial alto y en caso de emergencias descontroladas pueden llegar a ocasionar daños graves a las personas, al ambiente o a los bienes materiales.

Artículo 45º: LISTADO Y CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES

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.

- Soderías.
- Heladerías.
- Fábrica de pastas frescas.
- Encuadernación.
- Orfebrería.
- Tapicería.
- Grabado de vidrios y cristales.
- Artesanías en general.
- Fabricación de toldos de lona y plástico.
- Imprenta.
- Fabricación de trapos de piso.

CLASE 2

- Fabricación de estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro.
- Fabricación de artículos para deportes y gimnasia.
- Taller de galvanoplastia.
- Fabricación y armado de cúpulas para camionetas.
- Fabricación de bebidas sin alcohol (gasificado o no gasificado).
- Tejeduría en general.
- Fabricación de calzados.
- 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.
- Elaboración de helados.
- Confecciones en general.
- Fabricación de envases de papel y cartón.
- Fabricación de botes, mediante empleo de resina sintética.
- Fraccionamiento y envase de específicos veterinarios, productos farmacéuticos,
- de higiene, tocador y limpieza.
- Fábrica de papas fritas e ingredientes de copetín.

CLASE 3

- Matanza de ganado y aves, preparación y conservación de carnes.
- 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 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.
- Planta de tratamiento y depuración de aguas servidas y potabilizadora de agua (1).
- Fabricación de productos alimenticios diversos.
- Fabricación de productos lácteos.
- Elaboración de hielo.
- Fabricación de licores y bebidas alcohólicas.
- Elaboración de cigarrillos.
- Fabricación de productos de cueros.
- Fabricación de artículos de moldeados y laminados de material plástico, incluido
- reciclado.
- 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, depositos, 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.

Referencias:

(1) Se analizará y considerará la localización propuesta.

Artículo 46º: CLASIFICACIÓN DE COMERCIOS MAYORISTAS, DISTRIBUIDORES Y/O DEPÓSITOS

Los comercios mayoristas, distribuidores y/o depósitos se agrupan en cuatro (4) categorías o clases, acorde al grado de molestias o incompatibilidad, denominándose en el "listado y clasificación de comercios mayoristas, distribuidores y/o depósitos".

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 a los efectos de la zonificación, de acuerdo al uso principal.

Artículo 47º: LISTADO Y CLASIFICACIÓN DE COMERCIOS MAYORISTAS DISTRIBUIDORES Y/O DEPÓSITOS

CLASE 1

- 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.

CLASE 2

- 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.
- 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.
- Productos veterinarios.
- Maderas aglomeradas, laminados plásticos.
- Colchones.
- Jugos y bebidas en envases plásticos y/o cartón.
- Supermercado y/ autoservicio mayorista.

CLASE 3

- 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.
- Carnes frescas y congeladas.
- Desechos de hierro, acero y otros metales.

CLASE 4

- 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.

Artículo 48º: CUADRO DE USOS

Planilla Cuadro de Usos por Distrito en ANEXO C, Cuadro2.

REFERENCIAS

	No permitido
P	Permitido
PR	Permitido c/restricciones

1. Permitido solo frente a la ruta nacional N° 19 y ruta provincial N° 50-s

2. Permitido solo frente a la ruta nacional N° 19.

3. Se define como gas envasado clase I, al local de venta sin depósito (local de recepción de pedidos).

4. Se define como gas envasado clase II, al establecimiento minorista dedicado a la venta de gas, con un depósito a cielo abierto y que no supere los 750 kgs. de gas envasado.

5. Se considera “autoservicio” al establecimiento minorista dedicado a la comercialización, mediante el sistema de autoservicio de artículos comestibles en general, artículos de limpieza, bazar y menaje que no supere los 400 m2 de superficie cubierta total.

6. Se considera “supermercado” al establecimiento minorista dedicado a la comercialización mediante el sistema de autoservicio de artículos comestibles en general, artículos de limpieza, bazar y menaje, etc., cuya superficie cubierta total sea mayor de 400 m. y no supere los 1.800 m2.

7. Se considera “hipermercado” al establecimiento dedicado a la comercialización de artículos comestibles en general, artículos de bazar y del hogar, cuya superficie cubierta total sea mayor a 1.800 m2. Admitiendo únicamente su instalación en parcelas frentistas a rutas y/o avenidas. El o los accesos deberán estar diseñados de tal manera que minimicen los inconvenientes de ingreso y egreso de vehículos. En el mismo predio podrán instalarse además actividades complementarias como centro comercial, de servicio y/o esparcimiento, con la expresa condición que ocupen unidades edilicias independientes entre sí. Estos proyectos de gran escala estarán supeditados a la aprobación de la CSA debiendo cumplimentar además las condiciones correctas de edificabilidad.

8. En las zonas en las cuales exista servicio de gas natural, no se permitirán las panaderías con hornos a leña.

9. Sujeto a consideración y aprobación de la comisión ejecutiva comunal.

10. Previo a la habilitación del establecimiento se requerirá la autorización del organismo provincial o nacional de seguridad competente.

11. Debe cumplimentar con la Ordenanza Nº 592/2020 de aplicación de productos fitosanitarios.

12. Solo se podrán localizar a una distancia mayor a 1.000 metros de los límites de los distritos urbanos.

13. No permitido en toda la jurisdicción del Distrito San Agustín.

14. Cuando supere los 300 m2 de superficie cubierta total deberá dejar un módulo de carga y descarga al interior de la parcela y sin interferir en la vía pública.

15. Cuando supere los 300 m2 de superficie cubierta total deberá dejar un módulo de estacionamiento al interior de la parcela y sin interferir en la vía pública cada 50 m2 o fracción de superficie total construida.

16. Cuando supere los 100 m2 de superficie cubierta total deberá dejar un módulo para carga y descarga al interior de la parcela y sin interferir en la vía pública cada 500 m2 o fracción.

17. Los hipermercados deberán contar con una superficie no menor a la superficie cubierta total del mismo para estacionamiento. En dicha superficie deberá disponerse un mínimo de cinco módulos para la carga y descarga.

18. Deberá dejar un módulo de estacionamiento al interior de la parcela y sin interferir en la vía pública cada 50 m2 o fracción de la superficie total construida.

19. Cuando supere los 500 m2 de superficie cubierta total deberá dejar un módulo para carga y descarga al interior de la parcela y sin interferir en la vía pública cada 500 m2 o fracción.

20. Cuando supere los 300 m2 de superficie cubierta total deberá dejar un módulo de estacionamiento al interior de la parcela y sin interferir en la vía pública cada 50 m2 o fracción.

21. Aprovechamiento de cavas pre-existentes.

22. La aprobación de dicho uso en el distrito dependerá del proyecto que se presente, que su implantación y actividad no genere impactos, que se adopten las medidas de seguridad correspondientes, entre otros aspectos a evaluar por la CSA.

Artículo 49º: DISPOSICIONES PARA CARGA Y DESCARGA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

REQUERIMIENTOS DE ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA

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 establece que el módulo mínimo sea de 40 m2.

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 establece que el módulo mínimo sea de 20m2, en el cual se incluye la circulación de los mismos. Cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso de la parcela sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.

Artículo 50°: ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS

Todos los edificios públicos, sean nacionales, provinciales o comunales, con sede en el área urbana del Distrito San Agustín deberán garantizar la disponibilidad de bicicleteros públicos en espacios cubiertos o semicubiertos, sea en los propios inmuebles o en espacios aledaños tales como playas de estacionamientos, cocheras, entre otros.

CUARTA PARTE: DE LAS NUEVAS URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES

CAPÍTULO X: NUEVAS URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES DE SUELO URBANO

Artículo 51º: 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 VIII.

Artículo 52º: 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:

a) **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.

b) **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 53º: CONDICIONANTES

Los nuevos loteos no podrán excederse del 5% del área urbanizada. No se dará lugar a ningún nuevo pedido de loteo, hasta tanto se alcancen los umbrales establecidos en el Art. 38° inciso b del presente Código.

No estará permitido el fraccionamiento de tierras:

a) En terrenos inundables o sujetos a inundaciones, salvo que fueran realizadas las obras necesarias para asegurar el correcto escurrimiento de las mismas.

b) En áreas y corredores de protección

c) Donde fuera técnica o económicamente inviable la implantación de infraestructura básica.

Artículo 54º: DE LOS TRAZADOS

a) Toda urbanización obligará a la cesión, a título gratuito y a favor de la CSA, de una superficie de terreno destinada a vía pública.

b) Los trazados deberán proyectarse atendiendo a la continuidad de la trama existente y al calibre establecido en función del esquema de jerarquías viales, guiándose por lo indicado en el Plano 3, ANEXO B.

c) Para todos los casos no definidos en el plano de afectaciones, el ancho mínimo de calles será de 20 metros y de avenidas de 30 metros.

d) 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 CSA.

e) 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 CSA 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 CSA.
- 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 55º: DE LAS MANZANAS

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

b) 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.

c) 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 56º: DE LAS PARCELAS

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

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

c) 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).

d) Las dimensiones y superficies mínimas correspondientes a cada Distrito se establecen en los Art. 40°, 41° y 42° del presente Código y se sintetizan en el Cuadro de Indicadores (Cuadro 1, ANEXO C).

e) 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.

f) En parcelas de forma no rectangular, el frente mínimo se medirá sobra 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 traza dentro del perímetro del lote.

g) 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 en los Art. 40°, 41° y 42° 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%.

h) 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 en los Art. 40°, 41° y 42°; o 2) distribuir la tolerancia entre los dos lotes.

Artículo 57º: DE LOS TERRENOS A URBANIZAR ADYACENTES A RUTAS, FERROCARRILES, CANALES O ARROYOS

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

a) A ambos márgenes de las trazas de la Autovía Ruta Nacional N°19 y Ruta Provincial secundaria 50-s, se dejará una franja de 30 mts. 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.

b) A ambos lados de las zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 30 mts. de ancho en las zonas rurales, y 30 mts de ancho en las áreas urbanas, para uso público.

c) A ambos lados de los canales, deberá dejarse una franja de 30 metros de ancho, para caminos de acceso o para el paso de máquinas de limpieza.

d) A ambas márgenes del arroyo Los Troncos y la canalización aguas arriba, deberá dejarse una franja de 200 metros desde la línea de estiaje, por constituirse un corredor de protección ambiental.

Artículo 58º: DE LOS ESPACIOS VERDES

a) 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 y/o equipamientos comunitarios.

b) Quedan exceptuadas de la obligación establecida en el Art. 58, inciso a, 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.

   - Situaciones especiales: cuando la cesión de tierras destinadas a reserva para espacios verdes y/o equipamientos comunitarios sea inferior a los 500 m2, o la urbanización o subdivisión se localice en un área con dotaciones suficientes en materia de espacio verde y equipamientos, la CSA podrá optar por:

   - Celebrar un convenio urbanístico para canalizar la inversión hacia otras áreas o componentes urbanos.

   - Afectar el equivalente monetario de dicho 10% de la superficie de tierra urbanizada al Fondo comunal de Urbanización 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.

Artículo 59º: DE LA PROVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA

Constituye obligación del propietario o agente urbanizador la provisión, por su cuenta y cargo, de la infraestructura mínima consistente en:

a) Apertura y abovedamiento de calles.

b) Nivelación para desagües, alcantarillas y zanjeo.

c) Alumbrado público en calles y espacios verdes, y red de distribución de energía eléctrica domiciliaria

d) Red de distribución de agua

e) Arbolado en calles y espacios verdes

En las instancias de evaluación de las propuestas, elaboración de dictamen (Art. 18°) y de Aprobación provisoria (Art. 19°) la CSA podrá determinar la inclusión de obras complementarias.

Artículo 60º: AMOJONAMIENTO

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

Emiliano L. Mónaca
Presidente Comunal