

**NORMATIVA URBANISTICA GENERAL  
PASEO COMERCIAL**



*Municipalidad de San Jorge*

**ANTEPROYECTO DE ORDENANZA  
NOVIEMBRE DE 2011 / SAN JORGE / ARGENTINA**

### **La Municipalidad de San Jorge:**

El Gobierno local, ha tomado en consideración la necesidad de, junto a la formulación del Plan Estratégico para el Desarrollo Urbano de San Jorge, llevar adelante una serie de Normativas Urbanísticas, que formarán parte del Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad.

**CONSIDERANDO:** Como última reglamentación urbana a la formulación del "Plan Regulador de San Jorge" promulgada por Ordenanza N° 194 del 20 de Diciembre de 1972.

Que las nuevas situaciones urbanas derivadas del crecimiento de la ciudad durante más de tres décadas, dieron lugar a que los sucesivos gobiernos municipales promulgaran hasta la actualidad, ordenanzas y decretos, los cuales contradecían o modificaban el texto original de la reglamentación vigente, dando respuestas a necesidades del momento, sin tener en cuenta las características regladas para cada zona propuestas por el Plan Regulador.

Que en el "Plan Regulador de San Jorge" aprobado en la década del '70 y aún vigente, se plasmaron diversas zonificaciones para la ciudad y debido a las modificaciones de las zonas pautadas en ese momento, el proceso de crecimiento de la ciudad no ha dado un resultado satisfactorio, tanto en los bordes de la ciudad, como en el centro de la misma, el cual se caracteriza hoy por un acentuado desorden. Incrementado con la unificación de las zonas R1 y R2, mediante la Ordenanza N° 385 promulgada el 2 de mayo de 1985.

Que la experiencia surgida de la aplicación de las diferentes decisiones adoptadas, han mostrado en ciertos casos superposición y/o contraposición de reglas, por lo que resulta imprescindible producir un reordenamiento general para el área involucrada.

Que el potencial de inversión inmobiliaria se ha orientado en estos últimos años principalmente hacia el área central de la ciudad, desdibujando el perfil del ejido urbano, con grandes masas edilicias puntuales, las cuales no contemplan la relación con el contexto en que se encuentran, como así tampoco el impacto sobre la ciudad, provocando además la carencia de una imagen urbana armónica.

Que es en este sector donde los emprendimientos inmobiliarios han resultado más intensivos, poniendo en riesgo ciertos inmuebles de valor patrimonial, los cuales necesitan ser conservados, o al menos inventariados, para su futura preservación.

Que la presente normativa se llevó a cabo conjuntamente con funcionarios de las oficinas técnicas de la Municipalidad de San Jorge, de donde surgen los contenidos que se expresan en el presente proyecto.

Que el Departamento Ejecutivo, en materia urbanística, tiende a orientar y a regular la morfología de la ciudad, y particularmente resulta imperioso y necesario reordenar el proceso de construcción en la transformación en el sector urbano denominado "Área Central", de acuerdo a criterios que garanticen una adecuada renovación urbanística con calidad ambiental. Por todo lo expuesto anteriormente se propone para su aprobación, la siguiente Normativa Urbanística denominada: **NORMATIVA URBANISTICA GENERAL PASEO COMERCIAL**

# **INDICE**

## **NORMATIVA URBANISTICA GENERAL**

### **PASEO COMERCIAL**

#### **CAPITULO I**

##### ***DEFINICIÓN E IDENTIFICACIÓN DE ÁREA***

**Artículo 1º.- DEFINICIÓN.**

**Artículo 2º.- IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS.**

#### **CAPITULO II**

##### ***ÁMBITO DE APLICACIÓN***

**Artículo 3º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

#### **CAPITULO III**

##### ***INDICADORES URBANÍSTICOS PARA EL DISTRITO PASEO COMERCIAL (PC)***

**Artículo 4º.- CONDICIONES EDILICIAS, DIMENSIONES Y USOS DE SUELO PARA EL DISTRITO PASEO COMERCIAL.**

- 4.1. Superficie y Dimensiones Mínimas
  - 4.1.1. Subdivisión de lotes existentes sin edificación
  - 4.1.2. Subdivisión de lotes existentes con edificación
  - 4.1.3. Fraccionamiento de parcelas
- 4.2. Altura de Edificación
  - 4.2.1. Altura Mínima
  - 4.2.2. Altura Máxima
  - 4.2.3. Altura en Centro de Manzana
  - 4.2.4. Ajuste de la Altura Máxima
- 4.3. Salientes y Balcones
- 4.4. Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS)
- 4.5. Incremento del F.O.S.
- 4.6. Ubicación del centro de manzana
- 4.7. Distancia entre Bloques Edificados
- 4.8. Subsuelos
- 4.9. Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes
- 4.10. Tipologías Edilicias
- 4.11. Usos no admitidos

**Artículo 9º.- DEROGACIÓN.**

# **NORMATIVA URBANISTICA GENERAL**

## **PASEO COMERCIAL**

### **CAPITULO I**

#### **DEFINICIÓN E IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS**

##### **Artículo 1º.- DEFINICIÓN.**

Se entiende como "Normativa Urbanística Paseo Comercial" a la definición de nuevos indicadores para las acciones de construcción en el interior de este sector de la ciudad.

Con este objetivo se establecen normas referidas a: división de la tierra, relación entre llenos y vacíos; régimen de alturas de la edificación, líneas municipales, de edificación y ochavas, y usos no admitidos.

##### **Artículo 2º.- IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS.**

A los efectos de regular la construcción de los edificios según superficie edificable, altura y calidad de ocupación, queda dividido el municipio en distritos urbanos.

El sistema de la delimitación de distritos comprende dos criterios, a saber:

- **Distrito Arteria:** Delimitación de arterias según sus líneas municipales, que rige para todos los terrenos que dan frente a las mismas.
- **Distrito Área:** Delimitación de zonas urbanas, que rige para todos los terrenos ubicados dentro de las mismas, incluidos, los perimetrales cuando el límite del Distrito lo constituya el eje de la arteria correspondiente y exceptuados estos cuando dichos terrenos den frente a un distrito arteria.

### **CAPITULO II**

#### **ÁMBITO DE APLICACIÓN**

##### **Artículo 3º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Se define como ámbito de aplicación de la "Normativa Urbanística Paseo Comercial" al distrito arteria conformado por las parcelas que constituyen el "frente urbano" de las Calles Sarmiento desde Calle Santa Fe hasta Calle Eva Perón, Calle Eva Perón desde Calle Sarmiento hasta Calle Bmé. Mitre, Calle Bmé. Mitre desde Calle Eva Perón hasta Calle H. Irigoyen y Calle H. Irigoyen desde Calle Bmé. Mitre hasta Calle Rivadavia.

Los indicadores urbanísticos para el Distrito Paseo Comercial se establecen en los Capítulos III de la presente normativa. La delimitación del distrito se incluye en ANEXO I, Plano N° 1.

### **CAPITULO III**

#### **INDICADORES URBANÍSTICOS PARA EL DISTRITO PASEO COMERCIAL (PC)**

##### **Artículo 4º.- CONDICIONES EDILICIAS, DIMENSIONES Y USOS DE SUELO PARA EL DISTRITO PASEO COMERCIAL.**

## **4.1. Superficie y Dimensiones Mínimas.**

### **4.1.1. Subdivisión de lotes existentes sin edificación:**

Se entiende como subdivisión de lotes existentes sin edificación la operación de fraccionamiento de una parcela baldía que forme parte de una manzana. Para los lotes de este distrito se determina una superficie mínima de 180 m<sup>2</sup>, y un frente mínimo de lote de nueve (9) metros, no permitiéndose lotes internos.

Para los lotes de esquina, se considerará una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup>, siempre que el frente menor tenga nueve (9) metros como medida mínima.

### **4.1.2. Subdivisión de lotes existentes con edificación:**

Podrán subdividirse aquellos lotes cuya edificación existente cuente con permiso de edificación y fecha de final de obras anteriores a la promulgación de la presente normativa y constituyan unidades funcionales independientes. No se considerarán unidades funcionales las cocheras y locales sin baños.

En los casos que cuenten con registro de edificación (regularización de obra sin permiso municipal), el mismo deberá haber sido otorgado con anterioridad a la vigencia de esta normativa, aunque dicha condición no será extensiva al respectivo final de obras, dado que la regularización es sobre edificación existente.

La posición de los límites deberá ubicarse de tal manera que aseguren el cumplimiento de las normas edilicias vigentes fundamentalmente en cuanto a los parámetros de iluminación y ventilación por patios (medidas mínimas).

Los límites entre parcelas deberán seguir los muros que separen unidades funcionales en el correspondiente plano de edificación o trazarse por áreas descubiertas.

El plano de mensura deberá contener las medidas lineales de la proyección de la edificación sobre el terreno y su distancia a los límites parcelarios.

Los lotes deberán tener acceso a vía pública en forma directa (frentista), o bien a través de pasillos.

Las parcelas frentistas que se originen no podrán en ningún caso poseer un frente menor de 5,50 metros, mientras que los lotes internos (excepto el último) no podrán tener un frente sobre pasillo menor de 5,50 metros.

El frente de pasillo mínimo deberá ser de 1,15 metros.

En caso de que uno solo de los lotes resultantes esté edificado (frentista o interno) con permiso de edificación y final de obras otorgados con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente norma, o registro en similares condiciones, se podrá subdividir respetando para este lote las dimensiones que surjan de la edificación existente que conste en plano de edificación preservando las dimensiones mínimas de patios. El lote complementario deberá contar con la medida mínima establecida por esta normativa, para la subdivisión de lotes existentes sin edificación del Distrito Paseo Comercial.

### **4.1.3. Fraccionamiento de parcelas:**

En el caso de que se desee fraccionar un lote o parcela, cuya subdivisión no esté contemplada en los incisos anteriores del presente artículo, se le exigirá que las fracciones resultantes de la subdivisión formen parte de una parcela existente, la cual deberá cumplir con los criterios mínimos de dimensión y superficie estipulados en los incisos anteriores del presente artículo.

## **4.2. Altura de Edificación**

### **4.2.1. Altura Mínima:**

Para los inmuebles frentistas ubicados en el distrito Paseo Comercial se establece una altura mínima de tres (3) metros.

### **4.2.2. Altura Máxima:**

Es la altura máxima que podrá tener el volumen edificado dentro de cada lote que se medirá desde el punto del nivel de vereda, hasta el punto más alto del volumen incluyendo techumbres y excluyendo chimeneas.

Se autoriza por unidad (lote) en el Distrito Paseo Comercial, una altura máxima de trece (13) metros de altura. Sólo podrán superar la altura máxima establecida (13 metros), antenas de radio y televisión satelital, chimeneas, caja de ascensor, conductos de ventilación y tanques de agua.

**4.2.3. Altura en Centro de Manzana:** Para cualquier edificación en centro de manzana, en la totalidad de los inmuebles ubicados en el Distrito Paseo Comercial, rige una altura máxima de seis (6) metros, independientemente del uso a localizar.

**4.2.4. Ajuste de la Altura Máxima:**

En edificios del Distrito Paseo Comercial se admite una tolerancia de un 5% en la altura, para ajustes constructivos.

**4.3. Salientes y Balcones:** En el caso de las salientes, tomadas éstas como volúmenes cerrados, no podrán sobresalir más de ochenta centímetros (0,80m) de la línea municipal. En el caso de los balcones, tomados éstos como volúmenes abiertos, no se permitirá que sobresalgan más de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) de la Línea Municipal. El fondo de la losa de los salientes y balcones, no podrán estar a menos de dos metros setenta centímetros (2.70 m), sobre el nivel de vereda.

**4.4. Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS)<sup>1</sup>:** El factor de ocupación de suelo en el Distrito Paseo Comercial no deberá exceder el 75% del total de la superficie del lote.

La volumetría edificada quedará regulada por el FOS y las disposiciones vigentes referidas a la ubicación del centro de manzana y la distancia mínima entre bloques edificados que se establece en este mismo artículo.

**4.5. Incremento de FOS:** En los casos de edificios construidos en el Distrito Paseo Comercial, el propietario deberá solicitar autorización a la “Secretaría de Obras y servicios Públicos, mediante Subsecretaría de Obras Particulares” e ingresar la contribución por aprovechamiento exceptivo en superficie a partir del FOS permitido. La contribución será liquidada en un importe a establecer por metro cuadrado de excedente a construir, de éste se computarán a tal efecto, el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta.

El 100% de las retribuciones generadas bajo este concepto deberán ingresarse a un fondo especial para la preservación de Edificios de Valor Patrimonial.

El incremento del FOS no podrá excederse del 20%, en ninguna circunstancia.

**4.6. Ubicación del centro de manzana:** Debido a la inexistencia del centro de manzana y considerando en la actualidad, la necesidad de proteger el equilibrio ambiental, el cual puede ser modificado por la presencia de grandes masas edilicias, es que se plantea para el ámbito de aplicación de la Normativa Urbanística Paseo Comercial, un centro de manzana que se aplicará desde la línea municipal, siendo la profundidad edificable sobre un lote igual a la semisuma de los lados contiguos de la manzana multiplicado por un coeficiente de valor 0,3. Teniendo en cuenta la irregularidad de las parcelas en la subdivisión de las manzanas, esta medida reglamentaria se aplicará para determinar el área afectada por el centro de manzana, adaptándose los límites de la misma, a la parcela que resulte afectada. Para esta adaptación se debe tener en cuenta, que la medida reglamentaria es la mínima, por lo

---

<sup>1</sup> Factor de Ocupación del Suelo (FOS): Es la razón entre la superficie total edificada en planta baja y la superficie total del lote.

que el centro de manzana será siempre ampliado abarcando todo el ancho del lote afectado (ver ejemplo en el gráfico 1).  
 No rige centro de manzana cuando la profundidad edificable del lote es menor a veinticinco (25) metros, o cuando la semisuma de los lados contiguos sea igual o menor a setenta (70) metros.  
 En cualquier caso la superficie del centro de manzana no será descontada del área del lote de terreno a los fines de la aplicación del factor de ocupación del suelo.



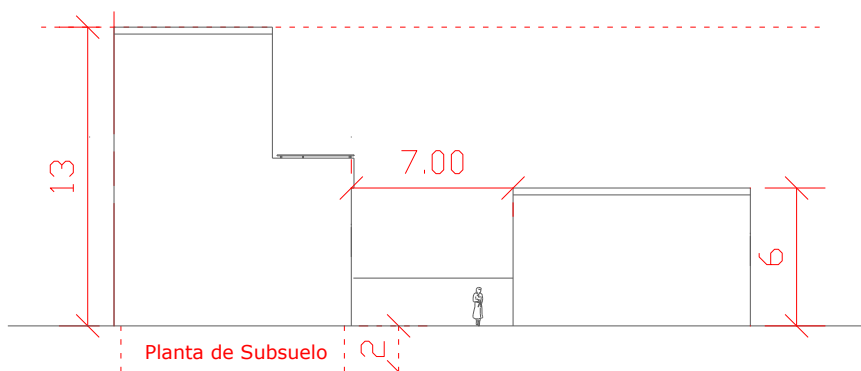
**GRÁFICO 1: Esquema del centro de manzana**

Nota: en la Oficina de Catastro de la Municipalidad, se encuentra a disposición de quien lo requiera, un legajo con los esquemas de centros de manzana de cada una de las manzanas pertenecientes al Distrito Paseo Comercial.

**4.7. Distancia entre Bloques Edificados:** Cuando dentro de una misma parcela, la edificación se desarrolle en dos bloques independientes, o unidos entre sí por el núcleo de circulación vertical, la distancia mínima entre bloques será de siete (7) metros.

Estas dimensiones no admiten ninguna posibilidad de ajuste que implique la disminución de la misma.

De estas condiciones se exceptúan las viviendas unifamiliares.



**GRÁFICO 2: Esquema distancia entre bloques**

**4.8. Subsuelos:** Sólo se permitirá la ejecución de subsuelos hasta dos (2) metros de profundidad desde el punto de nivel de vereda, previo estudio de suelo, realizado por profesional especializado en el tema, el cual deberá ser presentado sin excepción para la aprobación de la construcción del subsuelo.

**4.9. Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:** En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar las alturas mínimas y máximas establecidas en la presente normativa. Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación dentro del volumen original, podrán preservar la condición constructiva aprobada.

**4.10. Tipologías Edilicias:** No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios que superen la altura máxima permitida para el Distrito Paseo Comercial (13 metros), cualquiera sea su tipología.

**4.11. Límites municipales en el Distrito Paseo Comercial:**

Los retiros voluntarios no habilitarán superar la altura máxima admitida para el caso.

**4.12. Usos no admitidos:** No se admitirán en el Distrito Paseo Comercial, todas aquellas actividades que no son compatibles con la trama urbana y el uso residencial:

- Industrias en general.
- Depósitos exclusivos.
- Laboratorios industriales: no se autorizarán nuevas radicaciones ni ampliaciones de las existentes. Entendidos éstos como laboratorios donde se realizan análisis de alimentos, microbiología, cosméticos, químicos, aguas y efluentes industriales, lubricantes y combustibles, etc.
- Salas de Velatorios: no se autorizarán nuevas radicaciones ni ampliaciones de las existentes.
- Agencias de Remisses: no se autorizarán nuevas radicaciones ni ampliaciones de las existentes.
- Locales bailables: no se autorizarán nuevas radicaciones ni ampliaciones de las existentes.
- Locales con amenización musical, sin pista de baile: sólo se permitirán, con autorización expresa de la Secretaría de Medio Ambiente y de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a través de sus reparticiones competentes, exigiéndose que los niveles de ruido ocasionados sean de carácter nulo, únicamente comparables con los de la actividad residencial. El nivel máximo admitido será de 55db, medidos en el exterior del establecimiento, con tolerancia de picos de hasta 60db. Para aquellos establecimientos ubicados dentro de un radio de 50 mts de hospitales, sanatorios, hogares de ancianos, escuelas, bibliotecas y/o similares, los niveles máximos admitidos serán de 50db y picos de hasta 55db
- Playas de estacionamiento descubiertas, que no mantengan la continuidad del frente urbano.
- Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones).
- Servicio del Automotor: Ampliaciones o nuevas radicaciones de actividades destinadas a servicio del automotor como gomerías, talleres mecánicos, lubricentros y lavaderos.
- Comercios minoristas destinados a la comercialización de alimentos con más de 300 m<sup>2</sup>, que no cuenten con lugar para carga y descarga.
- Comercios mayoristas que superen los 500 m<sup>2</sup>. con depósito incluido.
- Los establecimientos de Grandes Superficies destinados a venta minorista y/o mayorista que no cumplan con lo establecido por la Ley Provincial 12.069.
- Pequeños Talleres de más de 250 m<sup>2</sup>. Para menores superficies sólo se permitirán, con autorización expresa de la Secretaría de Medio Ambiente y de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a través de sus reparticiones competentes, exigiéndose la cumplimentación en cuanto a cantidad y calidad de valores permitidos de contaminación emitidos al medio ambiente (atmósfera, suelo, cursos de agua), los cuales se hallan legislados en:
  - Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo N° 19587 y su Decreto Reglamentario 351/79



- Ley Nacional de Medio Ambiente N° 20284 “Disposiciones para la preservación recursos de aire”
- Reglamento de Control de vertimiento de Líquidos Residuales. Resolución 1089 del año 1982 de la DIPOS.
- Cualquier otra actividad que manipule productos químicos, productos tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables o explosivos.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, toda actividad o emprendimiento deberá presentar a la Secretaría de Medio Ambiente, un estudio de impacto ambiental, dependiendo de la categoría de su actividad, como así también, dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las Leyes y Ordenanzas pertinentes.

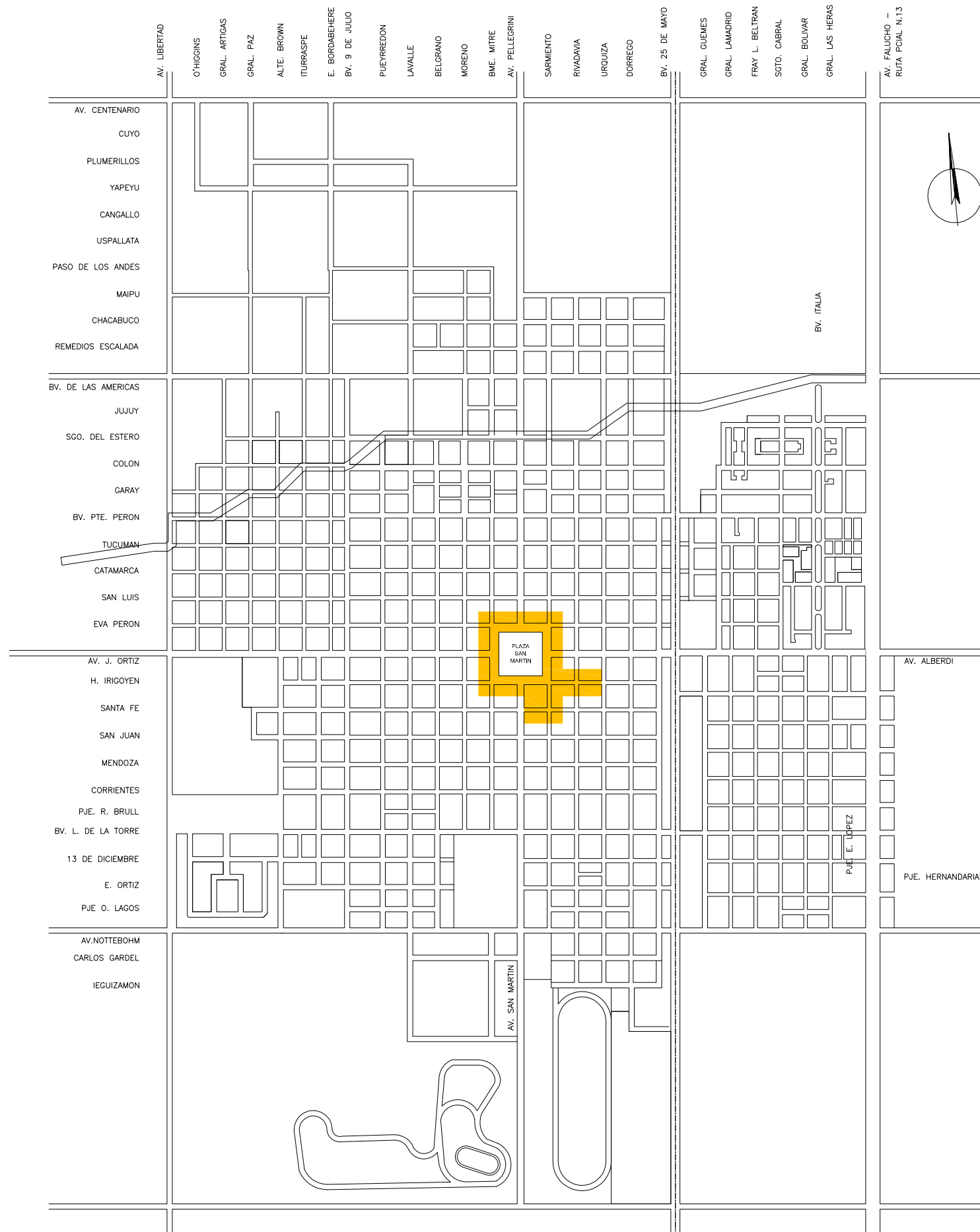
Las hosterías, los Centros de Convenciones, las Salas de Espectáculos, los Sanatorios, Escuelas y otros usos que concentren e impliquen gran afluencia de público, deberán presentar un estudio de accesibilidad que será analizado y aprobado por el organismo municipal que resultare competente.

\* Los usos que actualmente están en actividad en áreas donde no se encuentran admitidos, tendrán un plazo de cinco (5) años para presentar un proyecto para su posterior erradicación o traslado hacia un área donde se permita su actividad, la cual deberá realizarse dentro de un plazo no mayor a diez (10) años, desde la aprobación de la presente Normativa. Para todas aquellas industrias comprendidas dentro del área general, los plazos para su erradicación estipulados anteriormente comenzarán a regir a partir de la existencia efectiva del Parque o Área Industrial en la ciudad de San Jorge.

#### **Artículo 9º.- DEROGACIÓN.**

Deróguese todas las Ordenanzas, Decretos, resoluciones y toda norma que se contraponga a lo establecido en la presente Normativa.

En cualquier caso prevalecerán las provisiones de esta normativa cuando la aplicación de sus disposiciones se hallen en conflicto con cualquier otra anterior a su vigencia y que afecte sus alcances. Las disposiciones se aplicarán por igual a las propiedades privadas o del Estado, ya sea provincial, municipal o nacional. Todo propietario, usuario, profesional o empresa conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.



NORMATIVA  
"PASEO COMERCIAL"

REFERENCIA:

PASEO COMERCIAL

