

General Lagos, 15 de julio de 2024

ORDENANZA N°61/2024

VISTO

La necesidad de aprobar el Código de Ordenamiento Territorial –COT/GL- y,

CONSIDERANDO

Que el **ordenamiento territorial** constituye una herramienta esencial para la planificación del desarrollo local, orientada a garantizar un crecimiento equilibrado del ejido comunal, la utilización racional del suelo, la adecuada localización de las actividades humanas y la preservación de los recursos naturales, ambientales y culturales;

Que la **Comuna de General Lagos** ha experimentado en las últimas décadas un proceso sostenido de crecimiento poblacional, expansión urbana y diversificación de usos del suelo, lo que hace necesario **actualizar las normas urbanísticas y territoriales** vigentes, adecuándolas a las nuevas demandas sociales, productivas y ambientales;

Que el presente **Código de Ordenamiento Territorial –COT/GL–** establece un **marco técnico y jurídico de referencia** para la gestión del territorio comunal, definiendo políticas, instrumentos e indicadores que permitirán ordenar y guiar las acciones públicas y privadas de urbanización, edificación, subdivisión y desarrollo de actividades;

Que en su elaboración se han tenido en cuenta los **lineamientos de la Agenda para el Desarrollo General Lagos 2030**, los compromisos asumidos en el **Taller de Participación Ciudadana “Construir el General Lagos que queremos” (octubre de 2022)** y las recomendaciones internacionales sobre desarrollo urbano sostenible, en particular las contenidas en la *Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles (BID, 2016)*, la *Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas (Hábitat III, 2016)* y la *Guía de Ciudades Sostenibles (Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible de la Nación, 2021)*;

Que el COT/GL incorpora criterios de **planificación participativa, inclusión social, eficiencia en el uso de los recursos, protección ambiental y promoción del desarrollo económico local**, en coherencia con los principios de equidad territorial y sustentabilidad que orientan las políticas públicas contemporáneas;

Que el documento técnico anexo sistematiza de manera clara y ordenada las **zonas de uso del suelo, la red vial jerárquica, los indicadores urbanísticos** (FOS, FAS, alturas, retiros, densidades), y los **procedimientos administrativos** para la subdivisión del suelo, los proyectos de nueva urbanización, la creación de áreas especiales, la localización de actividades productivas, y la gestión del patrimonio natural y cultural;

Que la aprobación del COT/GL dotará a la Comuna de **seguridad jurídica y previsibilidad** en la gestión del suelo, contribuyendo a reducir los conflictos derivados del crecimiento urbano no planificado, así como a orientar las inversiones públicas y privadas conforme a criterios de interés general;

Que la normativa propuesta **moderniza y reemplaza** las disposiciones contenidas en las Ordenanzas N° 34/2014, N° 06/2019 y N° 69/2022, las cuales resultan hoy insuficientes frente a los nuevos escenarios urbanos y territoriales;

Que se ha cumplido con la instancia de revisión técnica y de consulta comunitaria, asegurando que el Código refleje las particularidades locales y los objetivos estratégicos definidos por la comunidad de General Lagos;

Que corresponde, en consecuencia, dictar la norma legal que apruebe y ponga en vigencia el **Código de Ordenamiento Territorial de General Lagos –COT/GL–**, consolidando un instrumento rector de las políticas de desarrollo urbano, rural y ambiental del distrito; y participación ciudadana

Por todo ello, la COMISION COMUNAL DE GENERAL LAGOS sanciona y promulga la siguiente

ORDENANZA

Artículo 1º: Apruébese el **Código de Ordenamiento Territorial de General Lagos –COT/GL–**, que como **Anexo Único** forma parte integrante de la presente Ordenanza, y que regirá en todo el territorio comprendido dentro del ejido comunal de General Lagos.

Artículo 2º: Dispóngase que la **autoridad de aplicación** del presente Código será de dependencia comunal, la cual podrá dictar las normas reglamentarias, interpretativas y complementarias necesarias para su implementación, supervisión y actualización.

Artículo 3º: Establézcase que el **Código de Ordenamiento Territorial –COT/GL–** entrará en **vigencia a los noventa (90) días corridos** contados a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, lapso durante el cual la autoridad de aplicación deberá desarrollar las acciones de difusión y capacitación necesarias para su correcta aplicación.

Artículo 4º: Deróguense toda otra disposición que se oponga o resulte incompatible con la presente.

Artículo 5º: Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.

ANEXO UNICO

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE GENERAL LAGOS - COT/GL -

TÍTULO I. EL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE GENERAL LAGOS

CAPÍTULO I. Consideraciones generales acerca del Código de Ordenamiento Territorial de General Lagos -COT/GL-

Artículo Nº 1. Finalidad y contenidos del Código de Ordenamiento Territorial de General Lagos - COT/GL-

La finalidad del Código de Ordenamiento Territorial de General Lagos -COT/GL- es fijar los criterios para tener en cuenta en el ordenamiento y la gestión del territorio comprendido dentro de la jurisdicción de la Comuna. Estos criterios se refieren a:

- a) Las normas específicas concernientes al trazado de calles, amanzanamiento, parcelamiento y división del suelo; disposición de la edificación en la parcela; altura de la edificación y usos del suelo.
- b) La red vial jerárquica de la localidad.
- c) Los procedimientos que regulan el desarrollo de proyectos de nueva urbanización y de casos y áreas especiales.
- d) Las medidas para la protección del patrimonio natural y construido.
- e) Los instrumentos de gestión que se consideran apropiados para facilitar un mayor protagonismo del gobierno local en la tarea que el compete respecto del ordenamiento y gestión del territorio.

Artículo Nº 2. Ámbito de aplicación del Código de Ordenamiento Territorial de General Lagos - COT/GL-

El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza es todo el territorio comprendido dentro del ejido de la Comuna de General Lagos.

El plano del ejido comunal del Distrito General Lagos se encuentra en el ANEXO I que forma parte inescindible de la presente Ordenanza.

Artículo Nº 3. Autoridad de aplicación del Código de Ordenamiento Territorial de General Lagos - COT/GL-

La Comuna de General Lagos dispondrá la aplicación del Código Urbano desde la oficina que a tal efecto la autoridad comunal designe.

Artículo Nº 4. Criterios para la definición de los contenidos del Código de Ordenamiento Territorial de General Lagos -COT/GL-

La definición de los contenidos específicos de este Código de Ordenamiento Territorial parte de tener en cuenta lo siguiente:

- a) Los dispositivos de regulación urbanística que dispone el gobierno local.
- b) Las tendencias de expansión de las áreas urbanizadas registradas en las últimas dos décadas en el territorio bajo la jurisdicción de la Comuna de General Lagos.

- c) Los proyectos de nueva urbanización que se encuentran en trámite en la Comuna a mayo de 2023.
- d) Los “compromisos” asumidos en la “Agenda para el Desarrollo G. Lagos 2030”.
- e) Las propuestas de los vecinos de la ciudad reunidos en el Taller de Participación Ciudadana “Construir el General Lagos que queremos” en octubre de 2022 referidas a:
 - la expansión de las áreas urbanizadas,
 - el tipo de urbanización,
 - la altura de las edificaciones,
 - el uso público del área ribereña y
 - la localización industrial.
- f) Las recomendaciones referidas particularmente al desarrollo urbano sostenible y a las acciones para tener en cuenta para reducir los efectos del cambio climático contenidas en la:
 - “Iniciativa de Ciudades Emergentes y sostenibles -ICES-” del Banco Interamericano de Desarrollo (2016);
 - “Nueva Agenda Urbana” de Hábitat III (Conferencia de Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible celebrada en Quito entre el 17 y el 20 de octubre de 2016); y en la
 - “Guía Ciudades Sostenibles” del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible de la Nación (2021).

Artículo Nº 5. Instrumentos para el ordenamiento territorial de General Lagos

El ordenamiento territorial de General Lagos se llevará adelante con los procedimientos a tener en cuenta de acuerdo con lo indicado en:

- a) los instrumentos específicos que este Código crea con tal fin;
- b) la zonificación y asignación de indicadores urbanísticos;
- c) las disposiciones respecto de la subdivisión y urbanización del suelo; y
- d) las disposiciones respecto de la creación de nuevo suelo urbanizado (proyectos de nueva urbanización).

TÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO Y GESTIÓN

CAPÍTULO II. Creación y clasificación de los instrumentos

Artículo Nº 6. Instrumentos de ordenamiento y gestión. Creación

Créanse, a los efectos de cumplir con las tareas de ordenamiento y gestión del territorio en la Comuna de General Lagos, los instrumentos que a continuación se indican en este Capítulo II.

La autoridad de aplicación podrá disponer la creación de otros instrumentos de ordenamiento y gestión además de los que ya se indican en este Capítulo II. Los nuevos instrumentos creados se incorporarán al Código de Ordenamiento Territorial de General Lagos -COT/GL-.

Artículo Nº 7. Instrumentos de ordenamiento y gestión. Clasificación

El Código Urbano incorpora una serie de instrumentos de ordenamiento y gestión a los efectos de facilitar la tarea del gobierno local en lo que se refiere a las acciones de construcción y urbanización que se lleven adelante en el territorio bajo su jurisdicción. Esto sin detrimento que, en un futuro, la autoridad de aplicación proponga la utilización de nuevos instrumentos de ordenamiento y gestión y/o la modificación de los existentes. Los instrumentos propuestos se clasifican en:

- a) Instrumentos de ordenamiento de escala intermedia (desarrollo de proyectos para un sector en particular): Proyecto Especial.
- b) Instrumentos de gestión (procedimientos para articular al gobierno comunal con otros actores intervinientes en las acciones de urbanización y control y procedimientos para promover la construcción, completamiento y/o urbanización en un sector de la ciudad): Convenio de Desarrollo Urbano, Área de Desarrollo Prioritario, Fondo de Desarrollo Urbano, Banco de Suelo Comunal.
- c) Instrumentos de protección del patrimonio construido y del patrimonio natural (procedimientos para intervenir en aquellos sitios con presencia de construcciones y/o valores ambientales que la comunidad decide proteger): Sitios y áreas de protección del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, Sitios y áreas de protección de áreas ambientalmente sensibles.
- d) Instrumentos de integración socio-urbana (procedimientos para el desarrollo de proyectos con el propósito de avanzar en la construcción de una ciudad más equitativa, integrada e inclusiva): Proyectos de inclusión socio-urbana.

La descripción de los instrumentos creados por este Código se encuentra en el ANEXO II que forma parte inescindible de la presente Ordenanza.

La autoridad de aplicación dispondrá por Ordenanza la creación, objetivos, contenidos y disposiciones generales de los instrumentos que en este artículo se mencionan y de cualquier otro que en el futuro se considere necesario disponer para contribuir con la tarea de gestión y ordenamiento territorial de General Lagos.

TÍTULO III. ORDENAMIENTO TERRITORIAL E INDICADORES URBANÍSTICOS

CAPÍTULO III. Los indicadores urbanísticos

Artículo Nº 8. Ordenamiento territorial

La Comuna de General Lagos define, en parte, su política de ordenamiento territorial a través de la adjudicación de indicadores urbanísticos para la regulación de las acciones de urbanización y construcción dentro del ejido comunal.

Artículo Nº 9. Los indicadores urbanísticos

A los efectos del ordenamiento y gestión del territorio en el Distrito General Lagos se recurre al uso de los siguientes indicadores urbanísticos:

- a) **De las parcelas:** corresponde a las dimensiones mínimas que habrá que tener en cuenta en las acciones de subdivisión de parcelas existentes y de la subdivisión de manzanas en proyectos de nueva urbanización. Se indican superficie mínima y frente mínimo de la parcela.
- b) **De la ocupación de las parcelas:** corresponde a las condiciones de ocupación de la parcela con construcciones. Se indica:
 - Factor de Ocupación del Suelo -FOS-: para el cálculo de la superficie máxima en planta baja de la parcela que puede ser ocupada por construcciones.
 - Factor de Absorción del Suelo -FAS-: para el cálculo de la superficie en planta baja de la parcela que debe quedar libre de construcción y sin ningún tipo de pavimento que impermeabilice el suelo para garantizar la absorción del agua de lluvia.

- c) **De la altura de la edificación:** corresponde a la altura máxima o la altura única posibles de la edificación, según su ubicación. Se indica en metros lineales y su equivalente en número de plantas o pisos.
- d) **De la disposición de la edificación:** corresponde a las condiciones de ubicación de la edificación dentro de la parcela en relación con la Línea de Edificación -LE- y los deslindes parcelarios. Los retiros de la Línea de Edificación -LE- y de los deslindes parcelarios se indican en metros lineales.
- e) **Del tipo de vivienda:** se indican las dos modalidades básicas: individual o unifamiliar (cuando cada vivienda dentro de una parcela tiene acceso directo desde el espacio público) y colectiva o multifamiliar (cuando todas las viviendas de una parcela tienen un único acceso desde el espacio público).
- f) **De la cantidad de viviendas a construir:** se indica la superficie mínima necesaria para calcular la cantidad de viviendas (unidades funcionales) a construir por parcela.

CAPÍTULO IV. Especificaciones acerca de los indicadores urbanísticos

Artículo Nº 10. Especificaciones acerca de los indicadores urbanísticos

A los efectos de precisar el uso de los indicadores urbanísticos que se seleccionan para el ordenamiento y gestión del territorio y que se indican en el Capítulo IV de la presente Ordenanza, se indica lo siguiente:

- a) el cálculo y uso del Factor de Ocupación del Suelo -FOS-;
- b) el cálculo y uso del Factor de Absorción del Suelo -FAS-;
- c) el cálculo de la altura de la edificación;
- d) las consideraciones referidas a las alturas mínima y máxima y altura única;
- e) el retiro de la construcción de la Línea de Edificación -LE-;
- f) la construcción en la línea de deslinde parcelario de fondo; y
- g) el cálculo de las unidades funcionales por parcela.

Artículo Nº 11. Cálculo del Factor de Ocupación del Suelo -FOS-

Para el cálculo del Factor de Ocupación del Suelo -FOS- se dispone lo siguiente:

- Se considera el 100 % de la superficie en toda construcción cerrada en todos sus lados y techada en su totalidad.
- Se considera el 50 % de la superficie en galerías y en aleros igual o mayores a 50 cm (cincuenta centímetros).
- No se considera en toda construcción destinada exclusivamente a la ubicación de instalaciones de servicios (cisternas, sala de máquinas, instalaciones de energía eléctrica, etc.).
- No se considera en espacios de estacionamiento de vehículos siempre que la cubierta no sea de mampostería o de chapa y que sólo uno de sus lados esté cerrado hasta el inicio de la cubierta.
- No se considera aleros menores a 50 cm (cincuenta centímetros).

Artículo Nº 12. Cálculo del Factor de Absorción del Suelo -FAS-

Para el cálculo del Factor de Absorción del Suelo -FAS- se dispone lo siguiente:

- Se considera el 100 % de la superficie en toda construcción cerrada en todos sus lados y techada en su totalidad.

- Se considera el 100 % de la superficie en galerías.
- Se considera el 100 % de la superficie de piscina, que deberá estar ubicada a no menos de 1,15 (un metro con quince centímetros) de distancia de los deslindes parcelarios.
- Se considera el 100 % de la superficie de solados y senderos con pavimento impermeable.
- Se considera el 100 % de la superficie de estacionamiento de vehículos con pavimento impermeable.
- No se considera en zona de estacionamiento de vehículos siempre que el pavimento del suelo sea de granza, losetas cribadas o de otro tipo similar que permita la absorción del agua.
- No se considera en solados y senderos siempre que el pavimento del suelo sea de granza, losetas cribadas o de otro tipo similar que permita la absorción del agua.

Artículo Nº 13. Cálculo de la altura de la edificación

Para el cálculo de la altura de la edificación se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se tomará a nivel +/- 0.00 en el punto medio del frente de la parcela en relación con la línea del cordón de la vereda hasta el nivel superior de la azotea o de inicio de la cubierta en caso en que esta sea inclinada. En caso de que la manzana donde está ubicada la parcela no tenga aún cordón, la autoridad de aplicación resolverá al respecto.
- No se considera en el cálculo de la altura los tanques de reserva, sala de máquinas, caja de escaleras y/o de ascensores.

Artículo Nº 14. Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación permitida en el Distrito General Lagos es de 10 (diez) metros de altura equivalentes a tres plantas (planta baja más dos plantas o pisos altos), salvo en aquellas áreas y/o corredores que se indique otra altura máxima o altura única.

Artículo Nº 15. Altura mínima de la edificación

La altura mínima de la edificación es de 2,50 m (dos metros y cincuenta centímetros) libres entre el nivel de piso terminado y el cielorraso cuando se trate de:

- Edificación destinada a uso residencial, oficinas, consultorios.
- Edificación destinada a uso comercial siempre que la superficie máxima del local sea igual o menor a los 50 m² (cincuenta metros cuadrados).

La altura mínima de la edificación de comercios de superficie mayor a los 50 m² (cincuenta metros cuadrados) es igual a 4 (cuatro) metros libres entre el nivel de piso terminado y el cielorraso.

Artículo Nº 16. Retiros de la Línea de Edificación -LE-

En los casos en que las parcelas tengan que respetar un retiro de la construcción de la Línea de Edificación -LE- se dispone lo siguiente:

- En parcelas ubicadas en esquina, el retiro se efectivizará sobre el lado menor de la parcela.
- El 30% de la superficie que resulte del retiro de la Línea de Edificación -LE- podrá tener una cubierta liviana o pérgola siempre que este espacio esté cerrado solamente en uno de sus lados medianeros. La superficie restante deberá ser de suelo absorbente en su totalidad.

Artículo Nº 17: Ocupación en planta baja sobre deslinde parcelario de fondo

Para toda construcción que se apoye total o parcialmente en la línea de deslinde parcelario de fondo se dispone lo siguiente:

- La altura de la construcción no podrá superar los 4 (cuatro) metros.
- La profundidad de la construcción será igual o inferior a los 4 (cuatro) metros a contar desde la línea de deslinde parcelario de fondo.
- El uso de la construcción será residencial o complementario o de apoyo al uso residencial. En ningún caso podrá estar destinado a talleres o actividad productiva similar.

Artículo Nº 18. Cálculo de la cantidad de unidades funcionales por parcela

Para el cálculo de la cantidad de unidades funcionales (viviendas individuales) a construir por parcela se fija una superficie de 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados).

CAPÍTULO V. Disposiciones complementarias acerca de las acciones de construcción y del espacio público

Artículo Nº 19. Salientes de la edificación a espacio público:

Para las salientes -volúmenes cerrados- se dispone que no podrán sobresalir más de 0,80 metros (ochenta centímetros) de la Línea de Edificación -LE-.

El fondo de la losa de las salientes no podrá estar a menos de 4 m (cuatro metros) del nivel de piso terminado.

Artículo Nº 20. Balcones

Para los balcones -volúmenes abiertos- se dispone que no podrán sobresalir más de 1,30 m (un metro y treinta centímetros) de la Línea de Edificación -LE-.

El fondo de la losa de los balcones no podrá estar a menos de 4 m (cuatro metros) del nivel de piso terminado.

Artículo Nº 21. Módulos de estacionamiento

La cantidad mínima de módulos o espacios para estacionamiento de vehículos automotores por tipo de edificación se establece tal como se indica a continuación:

- En vivienda individual / unifamiliar: no se exige. Se recomienda 1 (un) módulo o espacio de estacionamiento por unidad funcional.
- En vivienda colectiva / multifamiliar: se dispone que la cantidad mínima de módulos o espacios de estacionamiento deberá representar no menos del 70% (setenta por ciento) de las unidades funcionales de la edificación. Para motos y bicicletas deberá considerarse 1 (un) módulo por unidad funcional.
- En hoteles (hostel, apart hotel): 1 (un) módulo o espacio de estacionamiento cada dos habitaciones. Los módulos de estacionamiento podrán estar dentro de la misma parcela del establecimiento o en otra de propiedad del titular del hotel ubicada a no más de 100 m (cien metros) del ingreso al edificio del establecimiento.

Artículo Nº 22. Estacionamiento y carga y descarga en supermercados u otras grandes superficies comerciales

Los supermercados y comercios de grandes superficies, según la dimensión establecida por la Ley Provincial Nº 12069/02 referida al Régimen legal para grandes superficies comerciales, deberán prever una superficie en el interior de las parcelas destinadas al acceso de vehículos, estacionamiento y acciones de carga y descarga. En el Reglamento de Edificación se precisará la superficie necesaria.

Artículo Nº 23. Cartelería

Sólo se permitirá cartelería adosada a las fachadas, que podrá tener una saliente máxima total permitida que no supere los 40 cm (cuarenta centímetros) de la línea comunal. Las farmacias, hoteles y estacionamientos podrán tener cartelería con elementos perpendiculares a la línea de edificación, que podrán sobresalir hasta 70 cm (setenta centímetros) de la línea comunal.

La cartelería publicitaria que sean luminosa o iluminada deberá estar colocada, respecto del inmueble lindero, con la separación necesaria de manera tal que la iluminación no afecte a los ocupantes de aquel y/o al inmueble mismo. Tampoco deberá producir intermitencia o destellos que confundan y/o limiten la visualización vial y/o provoquen molestias a los transeúntes o al tránsito. La cartelería publicitaria que sea luminosa o iluminada o la cartelería corpórea sólo puede colocarse a una altura superior a los 2,40 m (dos metros con cuarenta centímetros), medidos sobre el punto medio del nivel de vereda.

Artículo Nº 24. Toldos

En el Reglamento de Edificación se indicarán las condiciones para la instalación de toldos de comercios sobre el espacio público. Hasta tanto este reglamento esté disponible, se establece que los toldos deberán ser de tela, rebatibles y apoyados estructuralmente sobre el plano de fachada. Tanto en el caso de edificios destinados a viviendas como aquellos destinados a locales comerciales, su diseño deberá ser realizado teniendo en cuenta la integración con la fachada existente y la parte inferior del mismo deberá encontrarse a una altura no menor a 2,40 m (dos metros con cuarenta centímetros) medidos a partir del punto de nivel medio de vereda y sin interferir en la descarga pluvial de la construcción.

La Comuna de General Lagos se reserva el derecho de exigir su recambio cuando, por el transcurso del tiempo, los toldos presenten deterioros visibles o presenten riesgos para la seguridad del transeúnte.

Artículo Nº 25. Antenas

La instalación de antenas está regulada por las Ordenanzas Nº 36/2004 y Nº 20/2011.

TÍTULO IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL: VIAL JERÁRQUICA Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO VI. La red vial jerárquica

Artículo Nº 26. Red vial jerárquica

La red vial jerárquica es el conjunto de vías de comunicación del distrito General Lagos que definen un trazado estructural que permite organizar en su interior la distribución de los usos del suelo y garantizar una efectiva vinculación y accesibilidad entre todas las zonas identificadas en el artículo de clasificación del suelo y al interior de las zonas identificadas en esa clasificación. Forman parte del trazado estructural:

- a) la Ruta Nacional Nº 9
- b) la Ruta Provincial Nº 21
- c) los caminos de acceso desde la autopista (existentes y/o proyectados)
- d) los caminos rurales seleccionados para la distribución al interior de la Zona Periurbana, de la Zona Suburbana y Suburbana Ribereña y de la Zona Rural (existentes y/o proyectados):
orientación oeste – este
 - Camino público Mulani (límite norte del distrito comunal).

- Camino público de la Herrería, entre Autopista Rosario – Buenos Aires y calle Santa Fe.
- Camino público a Monteflores, entre Ruta Provincial Nº 18 y Autopista Rosario – Buenos Aires.
- Acceso desde Autopista Rosario – Buenos Aires (calle San José).
- Calle Don Luis Orione.
- Camino público Pannocchia, entre Ruta Provincial Nº 21 y línea de barranca (prolongación de calle Paraná).
- Camino público Solini, entre Ruta Provincial Nº 21 y camino ribereño proyectado (a la altura del canal).
- Camino público Vialidad, entre Ruta Provincial Nº 21 y camino ribereño proyectado (a la altura del Polo Educativo Tecnolagos).
- Camino público del Mozo (límite sur del distrito comunal).

orientación norte - sur

- Camino público por crear como prolongación de calle Los Robles hasta calle Río Salado (límite norte del distrito comunal).
- Camino público ribereño a completar por tramos entre calle Don Luis Orione y el camino público Vialidad.
- Camino público de López (entre San José y Camino del Mozo).
- Camino público a Arroyo Seco (paralelo al trazado del ex FCGBM).

e) las calles y avenidas identificadas en la Zona Urbana:

orientación oeste – este

- Avenida Prefectura Naval Argentina.
- Calle 1º de Mayo.
- Avenida Lisandro de la Torre / calle Paraná.
- Calle Sarmiento.
- Calle Italia.
- Avenida San José.
- Bulevar Los Ombúes.

orientación noroeste – sureste

- Calle Eva Perón.
- Calle Santa Fe.
- Calle Mitre.
- Avenida San Martín.

orientación suroeste – noreste

- Bulevar José Hernández.

orientación norte – sur

- Calle Néstor Kirchner y su prolongación sur.
- Calle Hipólito Irigoyen y su prolongación sur.
- Calle Guillermo Ricci.
- Bulevar s/nombre (Lagos Point).
- Calle Los Robles.

El plano con indicación del trazado estructural se encuentra en el ANEXO III que forma parte inescindible de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO VII. Clasificación del suelo

Artículo Nº 27. Clasificación del Suelo

A los efectos de dar cumplimiento a la finalidad del Código de Ordenamiento Territorial establecida precedentemente en el Artículo Nº 1, el territorio comprendido dentro de la jurisdicción de la Comuna de General Lagos se clasifica en seis grandes zonas de acuerdo con los usos predominantes que se desarrollan en cada una de ellas y del destino que se les prevé:

- a) Zona Urbana -ZU-.
- b) Zona Suburbana y Suburbana Ribereña -ZS- y -ZSR-.
- c) Zona Periurbana -ZP-.
- d) Zona Rural -ZR-.
- e) Zona de Protección del Ambiente Natural y el Paisaje -ZPANP-.
- f) Zona de Actividades Productivas, Logísticas y de Desarrollo Tecnológico -ZAPLDT-.

Artículo Nº 28. La Zona Urbana -ZU-

La Zona Urbana es la porción del territorio bajo jurisdicción de la Comuna de General Lagos en la cual se desarrollan las actividades vinculadas con el uso residencial permanente de la población y las actividades afines y complementarias de tal uso: educación, salud, comercio, recreación, servicios. Es la zona en la que se admiten posibilidades de subdivisión e intensidades de la ocupación de acuerdo con valores de compacidad y proximidad que promuevan un uso más eficiente de las infraestructuras y los servicios y equipamientos disponibles en la localidad.

Artículo Nº 29. La Zona Suburbana -ZS-

La Zona Suburbana es la porción del territorio bajo jurisdicción de la Comuna de General Lagos en la cual se desarrollan las actividades vinculadas con el uso residencial temporario y/o permanente de la población y actividades complementarias relacionadas con la vida cotidiana de la población (comercio, servicios, recreación). La Zona Suburbana no es contigua a la Zona Urbana.

Artículo Nº 30. La Zona Suburbana Ribereña -ZSR-

La Zona Suburbana Ribereña es la porción del territorio bajo jurisdicción de la Comuna de General Lagos que se extiende a lo largo de la margen derecha del Río Paraná destinada a la localización de emprendimientos de carácter recreativo / deportivo (campings, cabañas), residencial y de salud (establecimientos terapéuticos de relajación, spa) sin llegar a configurar un trazado regular como el que se registra en la Zona Urbana.

Artículo Nº 31. La Zona Periurbana -ZP-

La Zona Periurbana es la porción del territorio bajo jurisdicción de la Comuna de General Lagos que rodea a la Zona Urbana y en la cual se desarrollan actividades productivas que suponen un uso más intensivo del suelo:

- a) sistemas de producción extensiva agroecológica;
- b) actividades agropecuarias que suponen un uso más intensivo del suelo, como son la horto-fruticultura y la cría de animales de corral (quintas, chacras, granjas agroecológicas, producción ictícola);
- c) actividades de conservación de la biodiversidad y/o de la matriz biofísica o hídrica;
- d) actividades recreativas (clubes y establecimientos deportivos).

Artículo Nº 32. La Zona Rural -ZR-

La Zona Rural es la porción del territorio bajo jurisdicción de la Comuna de General Lagos que se extiende más allá de la Zona Periurbana y en la cual se desarrollan actividades agropecuaria, junto con las instalaciones necesarias para su desarrollo, incluyendo las de acopio.

Artículo Nº 33. La Zona de Protección del Ambiente Natural y el Paisaje -ZPANP-

La Zona de Protección del Ambiente Natural y el Paisaje comprende las áreas de soporte natural de General Lagos que presta servicios ambientales básicos para el territorio -humedales, corredores biológicos, bordes costeros y de cursos de agua en general- que deben ser protegidos y gestionados de manera adecuada para la continuidad de la biodiversidad del planeta. También forman parte de esta zona las áreas socio-productivas sensibles (huertas o quintas productivas destinadas a la producción sustentable de alimentos que deben ser protegidas).

La autoridad de aplicación dispondrá por reglamento los niveles de protección, los usos admitidos, los elementos a preservar y/o proteger que no estén incluidos en este COT, los indicadores de ocupación y las responsabilidades que deberán asumir los distintos actores públicos y privados involucrados.

Artículo Nº 34. La Zona de Actividades Productivas, Logísticas y de Desarrollo Tecnológico -ZAPLDT-

La Zona de Actividades Productivas, Logísticas y de Desarrollo Tecnológico -ZAPLDT- es la porción del territorio bajo jurisdicción de la Comuna de General Lagos que, en distintos sitios, se destina para la localización de establecimientos industriales, logísticos, de desarrollo tecnológico, considerando la localización de servicios de ruta y comercios de grandes superficies en lotes frentistas a la ruta provincial Nº 21.

Artículo Nº 35. Grandes equipamientos -GE-

Los Grandes Equipamientos -GE- son edificios y/o instalaciones que acompañan el desarrollo de la vida cotidiana de la localidad y que se encuentran ubicados en distintas zonas de acuerdo con la clasificación indicada en el Artículo Nº 27. Se trata de edificaciones y/o instalaciones de una superficie mayor a 1 ha (una hectárea) destinadas al desarrollo de actividades educativas, recreativo-deportivas, de salud y/o de servicios infraestructurales que a continuación se indican:

- Club Atlético Libertad
- Playa de camiones (cuadro de estación)
- Predio del Cottoengo Don Orione Sede General Lagos
- Club de Cazadores Guillermo Tell
- Planta de tratamiento de efluentes cloacales
- Polo Educativo Tecno-lagos
- Club Atlético Provincial Sede General Lagos
- Iglesia San José y Club Deportivo Infantil San José
- Puesto de Peaje

No se establecen indicadores para toda obra de reforma y/o ampliación de las instalaciones en estos casos, salvo el de respetar los indicadores que se refieren a la ocupación de la parcela.

TÍTULO V. ZONIFICACIÓN E INDICADORES EN ZONA URBANA

CAPÍTULO VIII. La zonificación en la Zona Urbana

Artículo Nº 36: Organización interna de la Zona Urbana

A los efectos del ordenamiento y gestión del territorio en General Lagos y de acuerdo con lo indicado en el Artículo Nº 1 de esta Ordenanza, la Zona Urbana indicada en el Artículo Nº 27, se dividirá en las siguientes unidades territoriales para la asignación de los indicadores urbanísticos mencionados en el Artículo Nº 9:

- a) polígonos y
- b) corredores urbanos.

Artículo Nº 37. Los polígonos

Los Polígonos son unidades territoriales menores que se encuentran dentro de la Zona Urbana y se clasifican en:

- a) Áreas Interiores -AI-: comprende las porciones del territorio que cuentan con trazado de calles (existente y/o proyectado) y parcelamiento (existente y/o proyectado) de las manzanas que presentan condiciones relativamente homogéneas en su tejido urbano (trazado, amanzanamiento, parcelamiento, edificación, usos) y a las que se les asigna una misma política de ordenamiento expresada en los indicadores urbanísticos.
- b) Áreas especiales -AE-: comprende aquellas situaciones particulares que se registran dentro del tejido urbano:
 - Áreas de Proyectos Especiales -APE-: comprende aquellos sitios que, por sus particularidades (localización, superficie, dominio, ocupación, estado de situación), se distinguen del resto del tejido urbano que los rodea y, por tal razón, su ordenamiento urbanístico se definirá a partir de la elaboración de un proyecto para cada uno de ellos.
 - Áreas de Protección del Patrimonio Cultural y Construido -APPCC-: corresponde a los sitios y conjuntos de construcciones a los cuales la comunidad les otorga particular valor (histórico, arquitectónico, cultural, simbólico) y que, por tal situación, su protección y regulación urbanística quedará definida a partir de la elaboración de un proyecto especial para cada uno de ellos.

Artículo Nº 38. Las Áreas Interiores -AI-

A los efectos de la adjudicación de los indicadores urbanísticos en la Zona Urbana se identifican las siguiente Áreas Interiores -AI-:

- Área Interior 1 -AI 1-: AI 1.1; AI 1.2; AI 1.3.
- Área Interior 2 -AI 2-: AI 2.1; AI 2.2; AI 2.3; AI 2.4; AI 2.5; AI 2.6; AI 2.7; AI 2.8; AI 2.9; AI 2.10; AI 2.11.
- Área Interior 3 -AI 3-: AI 3.1; AI 3.2; AI 3.3.
- Área Interior 4 -AI 4-.
- Área Interior 5 -AI 5-.
- Área Interior 6 -AI 6-.

La delimitación de las Áreas Interiores se encuentra en el ANEXO IV que forma parte inescindible de esta Ordenanza.

Artículo Nº 39. Las Áreas Especiales -AE-

Dentro de la Zona Urbana se identifican las siguientes Áreas Especiales -AE-:

Áreas de Proyecto Especial -APE-

- APE1 Cuadro de estación (frente a calle Mitre)
- APE2 Rotonda 12 de junio
- APE3 Ingreso Lisandro de la Torre Norte
- APE4 Ingreso Lisandro de la Torre Sur
- APE5 Lisandro de la Torre Oeste
- APE6 La Mariposa (barrio o polígono RENABAP)

Áreas de protección del patrimonio cultural y construido -APC-

- APC Cuadro de estación Este (edificios de la estación y otras dependencias ferroviarias)

La autoridad de aplicación completará y actualizará la Ordenanza N° 25/2018 Programa de Protección del Patrimonio Histórico, Urbanístico y Arquitectónico de General Lagos.

Artículo N° 40. Los Corredores Urbanos -CU-

Los Corredores Urbanos son las componentes de la red vial jerárquica y sus parcelas frentistas en las que se alienta la instalación de comercios en planta baja y viviendas en planta alta o de viviendas colectivas, por lo que merecen el establecimiento de indicadores urbanísticos diferenciales.

Se establecen los siguientes corredores urbanos:

- CU1 Avenida Lisandro de la Torre - Paraná, desde calle Mitre, al oeste, hasta calle Los Naranjos, el este.
- CU2 Calle Mitre, tramo comprendido entre Lisandro de la Torre y calle Italia.
- CU3 Avenida San Martín, frente al cuadro de estación. Incluye calle Italia desde San Martín hasta calle Mitre y calle José Ángel Nucci desde San Martín hasta calle Mitre.
- CU4 Calle Mitre, tramo comprendido entre Calle España y Bulevar José Hernández.
- CU5 Bulevar José Hernández (tramo comprendido entre Plaza de La Rotonda y Avenida Prefectura Naval Argentina)
- CU6 Avenida Prefectura Naval Argentina, entre calle Mitre y Ruta Provincial N° 21.

Dentro de esta categoría se incluyen dos corredores especiales clasificados como Frentes de Servicio:

- FS1 Ruta Provincial N° 21, desde el límite comunal norte con Pueblo Esther hasta el límite comunal sur con Arroyo Seco, que contempla tres tramos: FS1.1 (desde límite comunal norte con Pueblo Esther hasta calle Don Orione, solamente parcelas frentistas lado oeste); FS1.2 desde calle Don Orione hasta límite norte AI 3.3, solamente parcelas frentistas lado este); FS1.3 (desde camino Soldini hasta límite comunal sur con Arroyo Seco, parcelas frentistas a ambos lados excepto AI 1.3).
- FS2 Calle San José, desde acceso a Autopista Rosario – Buenos Aires, al oeste, y calle Santa Fe, al este que contempla dos tramos: FS2.1 (desde acceso a autopista hasta límite oeste AI 2.8, lotes frentistas a ambos lados); FS2.2 (desde límite oeste de AI 2.8 hasta calle Santa Fe, solamente lotes frentistas al lado norte).

En las parcelas frentistas a estos dos últimos corredores especiales se contempla la posibilidad de localizar servicios de ruta y grandes superficies comerciales.

El plano del Distrito General Lagos con indicación de los polígonos y sus respectivas delimitaciones que se indican en este Capítulo se encuentra en el ANEXO III que forma parte inescindible de esta Ordenanza.

CAPÍTULO IX. Asignación de indicadores urbanísticos y ocupación en Zona Urbana -ZU-

Artículo Nº 41. Planilla de asignación de indicadores urbanísticos y condición de ocupación de la Zona Urbana

A los efectos de asignar los indicadores establecidos en el Artículo Nº 9 a las Áreas Interiores -AI- y Corredores Urbanos -CU- delimitados en los Artículos Nº 38 y Nº 40 se confeccionará una planilla especial de indicadores.

Estos indicadores establecen y regulan las condiciones de ocupación en la Zona urbana. Toda construcción deberá cumplir con lo establecido en la planilla de asignación de indicadores urbanísticos de las Áreas Interiores -AI- y Corredores Urbanos -CU- que se encuentra en el ANEXO V, que forma parte inescindible de la presente Ordenanza, y con las condiciones mínimas de habitabilidad para ser aprobadas y/o habilitadas. Deberán contar con una estructura segura, sólida y estable; con los servicios básicos e indispensables de agua potable y electricidad y un sistema de desagües adecuado; y contar como mínimo con un cuarto de baño que disponga de inodoro, ducha y lavamanos. No se permitirá ni habilitará la permanencia ni la residencia en construcciones que no cumplan con estos requisitos.

TÍTULO VI. ZONIFICACIÓN E INDICADORES EN ZONA SUBURBANA Y ZONA SUBURBANA RIBEREÑA

CAPÍTULO X. La zonificación en la Zona Suburbana y Zona Suburbana Ribereña

Artículo Nº 42. Zonificación en áreas internas en la Zona Suburbana -ZS-

La Zona Suburbana -ZS- se divide internamente en las áreas que se indican a continuación:

- Área Suburbana 1.1 -AS 1.1- (Barrio Passarelli)
- Área Suburbana 2.1 -AS 2.1- (Barrios Cerrados)
- Área Suburbana 3.1 -AS 3.1- (Barrio Don Orione)

El plano del Distrito General Lagos con indicación de las áreas que integran la Zona Suburbana y sus respectivas delimitaciones se encuentra en el ANEXO IV que forma parte inescindible de esta Ordenanza.

Artículo Nº 43. Zonificación en áreas internas en la Zona Suburbana Ribereña -ZSR-

La Zona Suburbana Ribereña -ZSR- se divide internamente en las áreas que se indican a continuación:

- Área Suburbana Ribereña 1.1 -ASR 1.1- (Barrios Cerrados)
- Área Suburbana Ribereña 2.1 -ASR 2.1 (zona barrio pescadores ReNaBaP La Mariposa)
- Área Suburbana Ribereña 3.1 -ASR 3.1- (zona de quintas)
- Área Suburbana Ribereña 3.2 -ASR 3.2- (área intermedia entre barrios cerrados)
- Área Suburbana Ribereña 3.3 -ASR 3.3- (sitios ubicados hacia el sur del Club Guillermo Tell)

El plano del Distrito General Lagos con indicación de las áreas que integran la Zona Suburbana Ribereña se encuentra en el ANEXO III que forma parte inescindible de esta Ordenanza.

CAPÍTULO XI. Asignación de indicadores urbanísticos en la Zona Suburbana -ZS- y Zona Suburbana Ribereña -ZSR-

Artículo Nº 44. Planilla de asignación de indicadores urbanísticos

A los efectos de asignar los indicadores establecidos en el Artículo Nº 9 a la Zona Suburbana -ZS- y a la Zona Suburbana Ribereña -ZSR- se confeccionará una planilla especial de indicadores.

La planilla con la asignación de indicadores urbanísticos para la Zona Suburbana -ZS- y la Zona Suburbana Ribereña -ZSR- que se indican en los Artículos Nº 42 y Nº 43 se encuentra en el ANEXO VI que forma parte inescindible de la presente Ordenanza.

TÍTULO VII. OCUPACIÓN E INDICADORES EN ZONA PERIURBANA -ZP- Y ZONA RURAL -ZR-

CAPÍTULO XII. La ocupación en Zona Periurbana -ZP- y Zona Rural -ZR-

Artículo Nº 45. Condiciones de la ocupación en Zona Periurbana -ZP-

Se establecen las siguientes condiciones para la ocupación del suelo en Zona Periurbana -ZP-:

a) Usos

En la Zona Periurbana se contempla el desarrollo de actividades vinculadas con:

- Producción intensiva (quintas, chacras, granjas agroecológicas, forestación). No se contempla la instalación de *feed lots* ni de todo tipo de emprendimiento similar.
- Producción extensiva agroecológica.
- Servicios de ruta (estaciones de servicios, venta de combustible, áreas de estacionamiento, usos complementarios). Solamente en predios frentistas a la Ruta Provincial Nº 21.
- Recreación (clubes y establecimientos deportivos).

b) Subdivisión del suelo

La superficie mínima de las parcelas es de 10 ha (diez hectáreas).

c) Edificación

- Viviendas: solamente vivienda individual, hasta dos unidades funcionales por parcela. Retirada 10 m. (diez metros) del camino público y/o ruta y de deslindes parcelarios hasta dos plantas de altura. No se establece superficie máxima a construir.
- Depósitos, planta de procesamiento: Retirados 50 m. (cincuenta metros) del camino público y/o ruta y de deslindes parcelarios. No se establece superficie máxima a construir.
- Servicios de ruta: de acuerdo con disposiciones de seguridad a nivel nacional.

Artículo Nº 46. Condiciones de la ocupación en predios ubicados en Zona Rural -ZR-

Se establecen las siguientes condiciones para la ocupación del suelo en Zona Rural -ZR-:

a) Usos

En la Zona Rural se contempla el desarrollo de actividades vinculadas con:

- Producción extensiva (agropecuaria, forestación) y producción extensiva agroecológica y las instalaciones necesarias para su desarrollo. No se contempla la instalación de *feed lots* ni de todo tipo de emprendimiento similar.
- Depósitos de acopio de la producción del suelo.

b) Subdivisión del suelo

La superficie mínima de las parcelas es de 40 has. (cuarenta hectáreas).

c) Edificación

Viviendas: solamente vivienda individual, hasta tres unidades funcionales por parcela. Retirada 10 m. (diez metros) del camino público y/o ruta y de deslindes parcelarios hasta dos plantas de altura. No se establece superficie máxima a construir.

Depósitos de acopio: Retirados 10 m. (diez metros) del camino público y/o ruta y de deslindes parcelarios. No se establece superficie máxima a construir.

TÍTULO VIII. ZONIFICACIÓN Y OCUPACIÓN EN LA ZONA DE PROTECCIÓN DEL AMBIENTE NATURAL Y EL PAISAJE -ZPANP-

CAPÍTULO XIII. La zonificación en la Zona de Protección del Ambiente Natural y el Paisaje -ZPANP-

Artículo Nº 47. Áreas de protección del patrimonio natural -APN-

La Zona de Protección del Ambiente Natural y el Paisaje -ZPANP- se compone de las áreas que se indican a continuación, más todas aquellas que la Comuna pueda incorporar a futuro:

- APN 1 Barrancas y humedales de la ribera del Paraná, reserva Biolagos e islas comunales
- APN 2 Bordes y desembocadura del canal que comprende una franja de 20 m (veinte metros) a contar desde el eje del canal.
- APN 3 Arboleda del Parque Central (cuadro de estación del ferrocarril).
- APN 4 Arboleda de la ex Papelera Royal.
- APN 5 Arboledas de los predios de Proteisol y de la Industria Química Fertilizar.
- APN 6 Arboledas de los accesos a la empresa Basf.
- APN 7 arboleda y casco de la Estancia La Mariposa

Artículo Nº 48. Condiciones de la ocupación en Áreas de Protección del Patrimonio Natural -APN-

De acuerdo con lo indicado en el Artículo Nº 33 de la presente Ordenanza, la autoridad de aplicación definirá junto con los propietarios / responsables de los predios incorporados total o parcialmente a un Área de Protección del Patrimonio Natural -APN- el plan de manejo para cada una de ellas teniendo en cuenta particularmente

- Identificación de los elementos naturales pasibles de protección
- Tipo de protección de acuerdo con el estado que presenten los elementos naturales
- Posibilidades de uso y ocupación de los sitios
- Identificación y proyecto de recorridos internos que garanticen la visita al lugar sin afectar el patrimonio natural.

TÍTULO IX. ZONIFICACIÓN E INDICADORES EN ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS, LOGÍSTICAS Y DE DESARROLLO TECNOLÓGICO -ZAPLDT-

CAPÍTULO XIV. La zonificación en la Zona de Actividades Productivas, Logísticas y de Desarrollo Tecnológico -ZAPLDT-

Artículo Nº 49. Zonificación en áreas internas

La Zona de Actividades Productivas, Logísticas y de Desarrollo Tecnológico -ZAPLDT- se divide internamente en las áreas que se indican a continuación:

- APLDT 1 Parcelas frentistas a Ruta Provincial 21 (actuales Basf y Dreyfus)
- APLDT 2 Parcelas frentistas a la autopista Rosario – Buenos Aires, desde el límite norte del distrito comunal hasta el límite sur del distrito comunal, de acuerdo con los límites este y oeste establecidos por la Ley Provincial Nº 11.285/95 que declara este sector como zona apta para la localización de actividades industriales compatibles con la industria metalmecánica.
- APLDT 3 Parcelas frentistas a calle San José (desde la autopista hasta deslinde parcelario este 16-17-00 348965/0003)
- APLDT 4 Parcelas frentistas lado norte del Camino del Mozo, desde Camino de López, al oeste hasta Ruta Provincial Nº 21.

Artículo Nº 50. Cambio de uso de suelo en Zona Rural -ZR-.

Las parcelas que se encuentran ubicadas dentro de las Áreas de Actividades Productivas, Logísticas y de Desarrollo Tecnológico mantendrán su condición de Zona Rural -ZR- hasta tanto se presente y apruebe un proyecto de radicación de establecimiento productivo, logístico y/o de desarrollo tecnológico. Con la aprobación del proyecto la o las parcelas en cuestión cambiarán de condición y pasarán a pertenecer a la Zona de Actividades Productivas, Logísticas y de Desarrollo Tecnológico -ZAPLDT-.

CAPÍTULO XV. Asignación de Indicadores Urbanísticos

Artículo Nº 51. Condiciones de la ocupación en predios ubicados en Zona de Actividades Productivas, Logísticas y de Desarrollo Tecnológico -ZAPLDT-

Se establecen las siguientes condiciones para la ocupación del suelo en Zona de Actividades Productivas, Logísticas y de Desarrollo Tecnológico -ZAPLDT-:

a) Usos

Se contempla el desarrollo de actividades vinculadas con:

- la industria: establecimientos dedicados a la transformación de materias primas, excluidas las industrias consideradas de alto impacto ambiental, según normas provinciales.
- la logística: depósitos mayoristas, centros de transferencias, playas de camiones.
- los servicios de ruta: estaciones de servicios, venta de combustible, áreas de estacionamiento, usos complementarios

Se excluye expresamente el uso vivienda en todos sus tipos.

b) Subdivisión del suelo

Se indica en planilla de asignación de indicadores urbanísticos para la Zona de Actividades Productivas, Logísticas y de Desarrollo Tecnológico -ZAPLDT- que se encuentra en el ANEXO VI que forma parte inescindible de la presente Ordenanza.

c) Edificación

Se indica en planilla de asignación de indicadores urbanísticos para la Zona de Actividades Productivas, Logísticas y de Desarrollo Tecnológico -ZAPLDT- que se encuentra en el ANEXO VII que forma parte inescindible de la presente Ordenanza.

TÍTULO X. SUBDIVISIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO XVI. Subdivisión

Artículo Nº 52. Subdivisión del suelo. Definición

Entiéndese por subdivisión del suelo a todo proyecto de división de una parcela mayor (parcela de origen) que da por resultado dos o más parcelas siempre que mantengan las dimensiones mínimas de parcela y de frente establecidas para cada una de las distintas Zonas del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, manteniendo también las mismas condiciones de accesibilidad al espacio público que tenía la parcela de origen. Dentro de la acción de subdivisión del suelo no se consideran los proyectos de nueva urbanización.

Artículo Nº 53. Subdivisión de manzanas en Zona Urbana y Zona Suburbana. Definición

Entiéndese por subdivisión de manzanas dentro de la Zona Suburbana y Zona Suburbana Ribereña a todo proyecto de división parcelaria que no implique apertura de nuevas calles ni cualquier otro tipo de vía de circulación. La única situación de subdivisión de parcelas que no cuenten con edificación alguna (parcelas baldías) se contempla en manzanas y/o polígonos ya definidos y que ya cuentan con los trazados aprobados y abiertos y la superficie de las calles debidamente cedida, libre de todo tipo de gravámenes y deudas, a la Comuna de General Lagos para dar origen a nuevas parcelas y completar la división fundiaria de una manzana.

Artículo Nº 54. Subdivisión de manzanas. Condiciones

La subdivisión de manzanas ubicadas en Zona Urbana y Zona Suburbana debe resultar en parcelas que cumplan con las dimensiones mínimas establecidas para la Zona en donde se encuentra la parcela de origen objeto de la subdivisión. Sólo se aceptará como resultante de la subdivisión a una parcela de dimensiones menores a las mínimas establecidas siempre que esta parcela se anexe a una parcela colindante.

Artículo Nº 55. Subdivisión de manzanas. Cesión de suelo

Respecto de la superficie a ceder a la Comuna en acciones de subdivisión se procederá de la siguiente manera:

- a) Subdivisión de una parcela de origen de hasta una hectárea de superficie no corresponde cesión de suelo.
- b) Subdivisión de una parcela de origen de entre una y tres hectáreas de superficie deberá ceder el 10 % de los lotes resultantes de la subdivisión fundiaria.
- c) Subdivisión de una parcela de origen de más de tres hectáreas de superficie se considera proyecto de urbanización y se procederá de acuerdo con lo indicado al respecto en el Título XI.

Artículo Nº 56. Tramitación de la subdivisión del suelo

El trámite para la aprobación de la subdivisión de manzanas tal como se indica en el Artículo Nº 53 se iniciará en la Oficina que a tal fin designe la autoridad comunal mediante la presentación de la documentación que reglamentariamente se indique.

TÍTULO XI. PROYECTOS DE NUEVA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO XVII. CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo Nº 57. Proyecto de Nueva Urbanización. Definición

Entiéndese por Proyecto de Nueva Urbanización -PNU- al instrumento utilizado para definir una propuesta de organización física y funcional de un sector ubicado en

- a) Zona Urbana -ZU-, Suburbana -ZS- y Suburbana Ribereña -ZSR-, cuando el proyecto es de carácter residencial (destinado a la construcción de nuevas viviendas).
- b) Zona de Actividades Productivas, Logísticas y de Desarrollo Tecnológico -ZAPLDT-, cuando el proyecto es de área o de parque industrial y/o logístico.

Artículo Nº 58. Proyecto de Nueva Urbanización. Acciones

El Proyecto de Nueva Urbanización implica las siguientes acciones:

- a) nuevos trazados y apertura de calles,
- b) subdivisión fundiaria de las manzanas resultantes del trazado
- c) ubicación de nuevos espacios públicos (espacios verdes, espacios destinados a la construcción de equipamientos)
- d) ubicación de espacios destinados a la construcción de viviendas financiadas por el estado nacional, provincial y/o municipal o por organizaciones intermedias de la sociedad civil.

En el caso de proyectos referidos a Área Industrial y/o a Parque Industrial y/o logístico deberán respetarse las indicaciones contenidas en la Ley Provincial Nº 11.525/97 de Parques y Áreas Industriales.

Artículo Nº 59. Proyecto de Nueva Urbanización. Superficie mínima

Todo proyecto de nueva urbanización deberá comprender una superficie mínima de tres hectáreas (3 ha.) No se autorizará proyecto de nueva urbanización de superficie menor a la superficie establecida).

Artículo Nº 60. Proyecto de Nueva Urbanización. Condiciones

Todo proyecto de nueva urbanización deberá respetar el trazado oficial de la Comuna de General Lagos, además de las indicaciones del Esquema Estructural Básico que la Comuna elabore para el sitio donde se encuentra ubicado el proyecto de nueva urbanización y en el cual constarán indicaciones respecto de la vialidad estructural y de los espacios verdes que se indican en el Artículo Nº 63 de la presente ordenanza.

Artículo Nº 61. Proyecto de Nueva Urbanización. Cambio de uso del suelo

El cambio de uso del suelo de rural y/o suburbano a urbano y/o suburbano en el catastro provincial se producirá recién con la aprobación de un proyecto de nueva urbanización (en Zona Urbana y/o en Zona Suburbana o Zona Suburbana Ribereña).

Artículo Nº 62. Proyecto de Nueva Urbanización. Desarrollo

El desarrollo del proyecto de nueva urbanización queda a cargo del propietario del predio o del desarrollador inmobiliario. Para ello tendrá en cuenta las indicaciones del Esquema Estructural Básico que elabore la autoridad de aplicación para el sitio donde se desarrollará el proyecto.

Artículo Nº 63. Esquema Estructural Básico

El Esquema Estructural Básico define las condiciones generales respecto de la urbanización en un determinado sector de la Zona Urbana, Zona Suburbana y/o Zona Suburbana Ribereña. A tal efecto, el EEB constará de las siguientes indicaciones:

- a) Vialidad estructural: vía/s de circulación interna/s que articula/n y organiza/n el sector y lo vincula/n con su entorno inmediato y con el resto de la ciudad.
- b) Superficie a computar como espacios verdes públicos: no se podrá designar como espacio verde público a las franjas administrativas de electroductos, en conformidad con establecido por la Resolución del Ente Nacional Regulador de la Electricidad -ENRE- Nº 382/15 y de toda otra afectación referida a instalaciones de redes troncales de distribución de gas natural y de uso establecidas por la Dirección Provincial de Vialidad y la Dirección Nacional de Vialidad.
- c) Ubicación de espacios verdes públicos: en proyectos de urbanización ubicados junto a un curso de agua, el espacio verde deberá ubicarse en la extensión que corresponda a lo largo del curso de agua
- d) Ubicación de la franja limítrofe con aguas de dominio público para restringir la ocupación, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley de Aguas de la Provincia de Santa Fe - LEY 13.740 y su autoridad de aplicación.
- e) Ubicación de los espacios destinados para equipamiento comunitario si correspondiera.
- f) Ubicación de la superficie necesaria para obras de regulación hídrica si correspondiera.

CAPÍTULO XVIII. Trazados en proyectos de nueva urbanización

Artículo Nº 64. Proyecto de Nueva urbanización. Dimensiones de los componentes de la red vial interna

Las dimensiones mínimas y especificaciones básicas de las componentes de la red vial de distribución interna en un proyecto de nueva urbanización son las siguientes:

- a) Calle: ancho de 20 m (veinte metros) entre Líneas Comunes, de los cuales 8 m (ocho metros) corresponde a la calzada y 6 m (seis metros) para cada acera. Las aceras deberán destinar una franja de 4 m (tres metros) de superficie absorbente y una franja de 2 m (dos metros) que deberá contar con un tratamiento que garantice la accesibilidad en cualquier condición climática.
- b) Bulevar: ancho de 30 m (treinta metros) entre Líneas Comunes, de los cuales 7 m (siete metros) corresponde a cada una de las calzadas, 5 m (5 metros) para cada acera y 6 m (seis metros) para el cantero central. Las aceras deberán destinar una franja de 3 m (tres metros) de superficie absorbente y una franja de 2 m (dos metros) que deberá contar con un tratamiento que garantice la accesibilidad en cualquier condición climática. El cantero central deberá destinar una franja a suelo absorbente, otra con tratamiento que garantice la accesibilidad en cualquier condición climática y otra para bicisenda.
- c) Avenida: ancho de 25 m (veinticinco metros) entre Líneas Comunes, de las cuales 7 m (siete metros) corresponde a cada una de las calzadas, 5 m (cinco metros) corresponde a cada acera y 1 m (un metro) corresponde al cantero central. Las aceras deberán destinar una franja de 3 m (tres metros) de superficie absorbente y una franja de 2 m (dos metros) que deberá contar con un tratamiento que garantice la accesibilidad en cualquier condición climática.
- d) Pasajes: ancho de 15 m (quince metros) de los cuales 7 m (siete metros) corresponde a la calzada y 4 m (cuatro metros) para cada acera. Las aceras deberán destinar una franja de 4 m (tres metros) de superficie absorbente y una franja de 2 m (dos metros) que deberá contar

con un tratamiento que garantice la accesibilidad en cualquier condición climática. Se adoptará el ancho de pasaje cuando resulte necesario desde el punto de vista del trazado urbano. Su longitud no deberá superar los 100 m (cien metros).

Los perfiles de las vías de circulación que se indican en este artículo se encuentran en el ANEXO VIII que forma parte inescindible de la presente Ordenanza.

Artículo Nº 65. Proyecto de nueva urbanización. Prolongación de los trazados de calles y avenidas existentes

La prolongación de bulevares, avenidas o calles de la red vial jerárquica de la comuna deberá respetar las dimensiones mínimas establecidas en el Artículo precedente, a menos que el Esquema Estructural Básico dispuesto por la autoridad de aplicación establezca alguna modificación o ajuste.

CAPÍTULO XIX. Cesión de suelo y obligaciones en los proyectos de nueva urbanización

Artículo Nº 66. Proyectos de nueva urbanización. Cesión de suelo.

Para todo proyecto de urbanización, el propietario / desarrollador deberá cumplir con las siguientes condiciones de cesión de suelo libre de todo tipo de gravámenes y deudas a la Comuna de General Lagos:

- a) Ceder el total de la superficie necesaria para la apertura de nuevas calles de acuerdo con el proyecto de urbanización, aprobado por la Comuna de General Lagos:
- b) Descontada la superficie de suelo a ceder que se indica en a), de la superficie restante se cederá el 15 % (quince por ciento). La superficie cedida se incorporará al Banco de Suelo Comunal con los siguientes destinos:
 - 10% para espacios verdes
 - 5% para distintos usos de acuerdo con necesidades de equipamientos comunitarios, vivienda pública u otro destino según necesidades del Distrito y la política de ordenamiento urbano de la Comuna.
- c) La superficie necesaria para obras de regulación hídrica indicadas por la autoridad provincial competente.

Artículo Nº 67. Proyecto de nueva urbanización. Cesión de suelo por fuera del sitio del proyecto

En caso de que la Comuna de General Lagos autorizara la cesión del suelo fuera del sitio del proyecto, podrá ubicarse en cualquier otro sector de la Zona Urbana siempre que el suelo a ceder sea de características similares e igual precio al del suelo en el sitio del proyecto. Si así no fuera, la superficie a ceder deberá ajustarse de acuerdo con los valores vigentes en el sitio del proyecto. Para la tasación de los predios a ceder se recurrirá a la Junta Central de Valuación de la Provincia de Santa Fe. La Comuna de General Lagos deberá manifestar fehacientemente su conformidad al respecto.

Artículo Nº 68. Proyecto de nueva urbanización. Obligaciones del propietario / desarrollador

El propietario / desarrollador deberá cumplir con la ejecución de las siguientes obras y/o tareas a los efectos de obtener la aprobación final del proyecto de urbanización presentado:

- a) apertura, abovedamiento, cordón cuneta y pavimento en calles estructurales.
- b) apertura, abovedamiento, cordón cuneta y pavimento en calles de distribución interna.
- c) red de alumbrado público.
- d) red de baja tensión domiciliaria y/o de media tensión según corresponda.
- e) red de distribución domiciliaria de agua potable, según proyecto visado por la Cooperativa de Agua Potable de General Lagos.

- f) red de distribución de gas natural, con la conformidad fehaciente de la empresa Litoral Gas.
 - g) red interna de conexión de efluentes cloacales y a colectora cloacal, más planta de tratamiento de efluentes y vuelco a punto final, si correspondiera, con conformidad fehaciente del Ministerio de Ambiente y Cambio Climático y de la Comuna de General Lagos.
 - h) red de drenajes pluviales y reservorio de acuerdo con lo indicado por disposiciones provinciales.
 - i) proyecto de espacios verdes.
 - j) relevamiento de las especies arbóreas a fin de conservar el arbolado existente de valor a consideración de la Comuna de General Lagos, en el marco de la Ley Nacional Nº 26.331/07 de Presupuestos mínimos de protección ambiental de los bosques nativos y de la Ley Provincial Nº 13.372/13 de Mapa de ordenamiento de los bosques nativos de la Provincia de Santa Fe y de su Decreto Reglamentario Nº 5.242/14.
 - k) plan de arbolado, de acuerdo con las exigencias al respecto de la Comuna de General Lagos, y en el marco de la Ley Provincial 13.836/19 del Árbol y de su Decreto Reglamentario Nº 3.674/19.
 - l) obra de cámaras de monitoreo urbano para toda la urbanización, de acuerdo con lo requerido por la Comuna de General Lagos.
 - m) tendido de fibra óptica para toda la urbanización, de acuerdo con lo requerido por la Cooperativa de Teléfono de General Lagos.
 - n) postes de nomenclatura de calles, señalética vial vertical y horizontal para toda la urbanización, de acuerdo con lo requerido por la Comuna de General Lagos.
 - o) cualquier otra obra de infraestructura que exija la Comuna de General Lagos.
- Las especificaciones técnicas de las obras solicitadas serán indicadas por la Comuna, excepto cuando corresponda su aprobación a otros entes nacionales y/o provinciales.

Artículo Nº 70. Proyecto de nueva urbanización. Obligaciones del propietario / desarrollador respecto del Sistema Sanitario de General Lagos

El propietario / desarrollador deberá abonar el monto que corresponda por la Contribución para el Sistema Sanitario -CONSISA- establecido por Ordenanza Nº 67/22, al momento de la celebración del convenio urbanístico.

CAPÍTULO XX. Procedimientos para la presentación y aprobación de los proyectos de nueva urbanización

Artículo Nº 71. Uso conforme

El propietario / desarrollador inmobiliario deberá solicitar ante la autoridad de aplicación el Certificado de Uso conforme de suelo para desarrollar el proyecto de nueva urbanización de acuerdo con lo dispuesto por la Ordenanza correspondiente, previo pago de la tasa indicada en la Ordenanza 66/2022. En el Certificado de uso conforme constará si el sitio propuesto cumple con las condiciones básicas para el desarrollo del proyecto, la disponibilidad de redes de servicios infraestructurales en el entorno del sitio, como así también toda norma y/o restricción administrativa para tener en cuenta en su desarrollo. El Certificado tendrá validez por dos años a partir de su emisión. Si en el plazo de 2 (dos) años no se presenta el proyecto definitivo de nueva urbanización deberá tramitarse un nuevo pedido de Certificado de uso conforme.

Artículo Nº 72. Disposiciones provinciales

El propietario / desarrollador presentará ante las oficinas provinciales correspondientes el proyecto y el certificado de uso conforme para que se indiquen las obras en materia de drenajes pluviales y reservorios y toda otra obra de regulación hídrica que fuera necesario incorporar al proyecto y demás acciones de gestión socio ambiental requerida por la autoridad competente.

Artículo Nº 73. Presentación de un proyecto de nueva urbanización

El trámite para la aprobación de un proyecto de nueva urbanización se iniciará en la Oficina competente de la Comuna de General Lagos con la presentación de:

- a) Certificado de uso conforme de suelo
- b) anteproyecto de plano de mensura de la urbanización (tres copias) con trazado de vías públicas en escala 1:1000, conteniendo balance de superficies, discriminando: amanzanamiento y división fundiaria, áreas destinadas espacios verdes públicos, áreas para equipamiento comunitario (si correspondiera), retardadores hídricos (si correspondiera), restricciones al uso y/o dominio que surjan de la aplicación de las normas vigentes (entre ellas la servidumbre por afectación a Servidumbre Administrativa de Electroducto (SAE) y otras restricciones por entes estatales y/o empresas de servicios (entre otras, Dirección Provincial de Vialidad, Dirección Nacional de Vías Navegables y Construcciones Portuarias, Litoral Gas).
- c) plano en escala 1:2000 con cotas de nivel del terreno y su relación con el nivel de los desagües existentes.
- d) nota de las oficinas provinciales con indicación de las obras en materia de drenajes pluviales y reservorios que deben ser incorporados al proyecto
- e) plano de la red vial con indicación de las obras correspondientes según el tipo de vía
- f) plano de la red de alumbrado público
- g) plano de la red de baja tensión y conexiones domiciliarias
- h) plano de la red de distribución domiciliaria de agua potable
- i) plano de la red de distribución domiciliaria de gas natural
- j) plano de la red cloacal interna, conexiones domiciliarias y conexión a red troncal
- k) plano de la red de desagües pluviales
- l) plano de la red de fibra óptica
- m) plano de arbolado público
- n) plano de proyecto de espacios públicos con conformidad de la autoridad comunal
- o) plano de ubicación de cámaras de seguridad
- p) plano de nomenclatura de calles, señalética vial vertical y horizontal

Artículo Nº 74. Aprobación del proyecto de urbanización

Una vez analizada la documentación presentada y evaluada su correspondencia con la reglamentación vigente la autoridad de aplicación procederá a la autorización del proyecto.

Artículo Nº 75. Convenio de Desarrollo Urbano

La aprobación del proyecto de nueva urbanización tendrá validez una vez firmado el Convenio de Desarrollo Urbano por parte del Presidente de la Comuna y los representantes legales del proyecto aprobado. Al convenio se incorporará el comprobante de pago del monto que corresponde por Contribución para el Sistema Sanitario -CONSISA

Artículo Nº 76. Inicio de obras del proyecto de urbanización.

Las obras que corresponda realizar para la ejecución del proyecto se iniciarán únicamente una vez aprobado el proyecto y firmado el correspondiente Convenio de Desarrollo Urbano. No se

autorizará inicio de obra alguna bajo la modalidad de riesgo empresario. De constatarse infracción al respecto la Comuna procederá a la clausura de las obras hasta tanto no se regularice la situación motivo de la sanción.

Artículo Nº 77. Proyecto de nueva urbanización. Final de obra

La autoridad de aplicación procederá a otorgar el final de obra del proyecto de nueva urbanización una vez constatado el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por las partes intervinientes en el Convenio de Desarrollo Urbano. La Comuna realizará las inspecciones de Obra correspondientes dentro de un plazo de 120 (ciento veinte) días. Si los trabajos están ejecutados correctamente extenderá el Acta de Recepción Provisoria el cual tendrá un plazo 18 meses donde se verificará el funcionamiento de la obra cedida y que no existan vicios ocultos. En caso de existir vicios de obra "EL URBANIZADOR" se comprometerá a resolverlo en un plazo de 90 días desde la fecha de aviso. Una vez transcurrido el plazo de recepción provisoria, y que se haya constatado el correcto funcionamiento de la obra, se extenderá el Certificado de Final de Obra correspondiente.

TITULO XII. CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Artículo Nº 78. Definición

Se consideran "conjuntos inmobiliarios", a los clubes de campo, barrios cerrados o privados, o barrios náuticos, parques industriales cerrados o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria.-

Artículo Nº 79. Requisitos a cumplir

Los "conjuntos inmobiliarios" deberán cumplimentar las normas generales establecidas en la presente ordenanza y las establecidas en la legislación provincial que se adapte a tal finalidad; y en particular deberán:

- a) Disponer de una calle pública perimetral de 20 m de ancho que debería estar vinculada en algún tramo de su extensión con el trazado de calles y/o caminos existentes;
- b) Cumplimentar específicamente lo dispuesto en los Art. 58 al 77 de la presente Ordenanza;
- c) Plan de gestión de residuos sólidos tipo residenciales, y en caso de corresponder, residuos industriales peligrosos y/o residuos industriales no peligrosos.

Artículo Nº 89. Espacio verde

El "Espacio Verde" será de un 10% como mínimo de la superficie total del inmueble a urbanizar descontando las calles perimetrales que fueran donadas y las áreas internas comunes destinadas a circulación. Deberá ser interno al emprendimiento propuesto y considerarse como bien común de uso común quedando su mantenimiento exclusivamente a cargo del "CONSORCIO del conjunto inmobiliario". En relación al Art. 66, Cesión de Uso de Suelo, deberá donar con destino a Reserva Fiscal un 5% del total del predio a urbanizar por fuera del Conjunto Inmobiliario.

Artículo Nº 81. Presentación de los proyectos

El Certificado de uso conforme otorgado para el inicio de la tramitación de la aprobación de un proyecto de barrio abierto o de barrio cerrado y/o club de campo perderá validez si dentro del plazo

de 12 (doce) meses a partir de la sanción de la presente Ordenanza no se presenta ante la Comuna de General Lagos el proyecto definitivo del emprendimiento a desarrollar.

TÍTULO XIII. VIGENCIA

Artículo Nº 82. Aprobación y vigencia

El Código de Ordenamiento Territorial -COT/GL- una vez aprobado comenzará a tener vigencia a partir de los 90 (noventa) días de la fecha de su aprobación.

Artículo Nº 83. Revisión

El Código de Ordenamiento Territorial podrá ser revisado y actualizado por la autoridad de aplicación a demanda expresa de la Comisión Comunal.

Artículo Nº 84. Derogación de ordenanzas

Derógase la Ordenanza Nº 34/2014, la Ordenanza Nº 06/2019, la Ordenanza Nº 69/2022 y toda otra norma que se oponga a la presente.

ANEXOS GRÁFICOS

- **ANEXO I** (Artículo Nº 3)
Ámbito de aplicación del Código Urbano Territorial de General Lagos -CUT/GL-
- **ANEXO II** (Artículo Nº 7)
Instrumentos de ordenamiento y gestión. Presentación y definición
- **ANEXO III** (Artículo Nº 26 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 42 – 43)
Red vial Jerárquica. Clasificación del Suelo. Zonas y Áreas Interiores.
- **ANEXO IV** (Artículo Nº 38)
Delimitación Áreas Interiores en Zona Urbana
- **ANEXO V** (Artículo Nº 41)
Planilla de Indicadores Urbanísticos en Zona Urbana
- **ANEXO VI** (Artículo Nº 44)
Planilla de Indicadores Urbanísticos en Zona Suburbana y Zona Suburbana Ribereña.
- **ANEXO VII** (Artículo Nº 51)
Planilla de Indicadores Urbanísticos en Zona de Actividades Productivas, Logísticas y de Desarrollo Tecnológico