



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

*Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503*

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

---

# **CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DE SASTRE Y ORTIZ.-**



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

*Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503*

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

---



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

---

**ORDENANZA N° 1.244/2020.**

---

**VISTO:**

Las Ordenanzas Municipales N° 41/84 (Reglamento mínimo de edificación); N° 912/12 y modificatoria N° 1.043/16 (Nuevas urbanizaciones); N° 1.075/17 y modificatorias N° 1.190/19 y N° 1.217/20 (Desarrollo urbano); N° 1.080/17 y modificatoria N° 1.202/20 (Parámetros para la construcción de galpones); N° 1.132/18 (Edificación de viviendas prefabricadas) y N° 1.149/19 (Construcción provisoria de vallas).-

**Y CONSIDERANDO:**

Que el reglamento mínimo de edificación data del año 1984, por lo que corresponde efectuar una revisión de su articulado a los fines de coordinar lo legislado con la normativa general de procedimiento, adecuando también las sanciones que se puedan aplicar con el objetivo de establecer reglas generales claras para la construcción.-

Que las Ordenanzas 912, 1.075 y 1.190 resultan íntimamente ligadas a la temática que se pretende articular, siendo la construcción reglada y planificada el medio para conseguir un desarrollo urbano sostenido y organizado.-

Que las Ordenanzas 1.080 y 1.202 complementan el articulado de las mencionadas anteriormente respecto a construcciones en específico (galpones).-

Que en virtud de la amplitud en los métodos constructivos, corresponde hacer extensivas las previsiones de la Ordenanza 1.132 a otras formas no tradicionales de construcción de viviendas.-

Que al regular la Ordenanza 1.149 un aspecto complementario a la construcción principal con el objetivo de garantizar la seguridad en el tránsito, la integridad física y de los bienes de las personas, corresponda incluirlas en el presente Código.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Que si bien las modificaciones que se proponen a la normativa vigente no son sustanciales, la sistematización y coordinación de las materias reguladas si lo son; buscando disponer de una visión global de todo lo legislado, en un único cuerpo.-

Que además, en virtud de todo lo antedicho corresponde prever atento a las reglas que rigen la materia, aquellas conductas que por acción u omisión pudieran afectar los bienes jurídicamente protegidos.-

Que para todo ello resulta indispensable efectuar la derogación de cualquier otra norma que se encuentre incluida en el presente Código, así como toda aquella que lo contraríe.-

**POR TODO ELLO**

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SASTRE Y ORTIZ EN  
USO DE LA ATRIBUCIONES QUE LE SON PROPIAS SANCIONA LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA:**

Artículo 1.- Adhiérase por medio de la presente Ordenanza al Decreto Provincial N° 7.317/67 de Regulación de Planes Estructurales de Desarrollo Urbano y sus modificatorias.-

Artículo 2.- Apruébese el Código Urbanístico y de la Construcción de la ciudad de Sastre y Ortiz, la Demarcación de Áreas y Subdivisiones para el Desarrollo Urbano y la Demarcación de Áreas para construcción de Galpones que como Anexos I, II y III forman parte de la presente Ordenanza.-

Artículo 3.- El Código Urbanístico y de la Construcción tendrá plena vigencia a partir de su promulgación, lapso a partir del cual el Departamento Ejecutivo Municipal deberá reglamentar todos los aspectos que sean necesarios para su correcta aplicación y efectuar la correspondiente difusión por todos los medios que considere apropiados.-



**Honorable Concejo Municipal  
Sastre y Ortiz**

*Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503*

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Artículo 4.- Autorícese al Departamento Ejecutivo Municipal a formalizar los Convenios interjurisdiccionales e institucionales destinados al cumplimiento y mejor aplicación de las normas del Código que se aprueba por la presente, debiendo suscribirse ad-referéndum del Honorable Concejo Municipal cuando impliquen erogaciones por un monto igual o superior al requerido para iniciar un proceso licitatorio.-

Artículo 5.- Dispóngase que toda incorporación o reforma que en un futuro se quiera implementar sobre las materias reguladas en la presente Ordenanza ingresen como texto ordenado; así como también cualquier nueva conducta u omisión que a criterio del Honorable Concejo Municipal sea pasible de control, y que ante el presunto incumplimiento sea objeto de tramitación y posible imposición de sanción por parte del Juzgado de Faltas Municipal, respetando las disposiciones generales del Código de Procedimiento Municipal, salvo que la materia regulada requiera de un procedimiento especial el cual se preverá.-

Artículo 6.- A los fines de mantener actualizado el presente Código, el Honorable Concejo Municipal convocará a las autoridades de control y de juzgamiento; así como también a aquellas que estime conveniente o que en virtud de la materia regulada requieran de un asesoramiento técnico-profesional.-

Artículo 7.- A partir de la puesta en vigencia del Código Urbanístico y de la Construcción quedan derogadas las Ordenanzas Municipales N° 41/84 (Reglamento mínimo de edificación); N° 912/12 y modificatoria N° 1.043/16 (Nuevas urbanizaciones); N° 1.075/17 y modificatorias N° 1.190/19 y N° 1.217/20 (Desarrollo urbano); N° 1.080/17 y modificatoria N° 1.202/20 (Parámetros para la construcción de galpones); N° 1.132/18 (Edificación de viviendas prefabricadas); N° 1.149/19 (Construcción provisoria de vallas) y toda otra norma que se oponga a la presente.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

---

Artículo 8.- Regístrese, comuníquese, insértese en el libro Oficial de Ordenanzas y archívese.-

**DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SASTRE Y ORTIZ A LOS TRES DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE.**



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.

## **ANEXO I.**

### **CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DE SASTRE Y ORTIZ.**

#### **ÍNDICE.**

##### **> LIBRO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

###### **✓ TÍTULO I.**

- Capítulo único – Normativa común aplicable..... Arts. 1 – 13

##### **> LIBRO II. DESARROLLO URBANO.**

###### **✓ TÍTULO I.**

- Capítulo único – Determinación de áreas..... Arts. 14 – 23

##### **> LIBRO III. NUEVAS URBANIZACIONES.**

###### **✓ TÍTULO I – CONCEPTOS BÁSICOS.**

- Capítulo único – Definiciones..... Arts. 24 – 27

###### **✓ TÍTULO II – CONDICIONES GENERALES.**

- Capítulo I – Localización..... Art. 28
- Capítulo II – Estudios y proyectos..... Art. 29
- Capítulo III – Modalidades de urbanización..... Art. 30

###### **✓ TÍTULO III – URBANIZACIÓN BÁSICA GENERAL.**

- Capítulo I – Definición. Localización. Forma. Dimensiones... Arts. 31 – 34
- Capítulo II – Requisitos de infraestructura obligatorios en parcelas menores a 2,5 hectáreas..... Arts. 35 – 45
- Capítulo III – Parámetros mínimos de las áreas a donar en parcelas menores a 2,5 hectáreas..... Art. 46



## Honorable Concejo Municipal Sastre y Ortiz

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

### CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.

- Capítulo IV – Requisitos de infraestructura obligatorios en parcelas de entre 2,5 y 5 hectáreas..... Arts. 47 – 57
- Capítulo V – Parámetros mínimos de las áreas a donar en parcelas de entre 2,5 y 5 hectáreas..... Arts. 58 – 60
- ✓ TÍTULO IV – URBANIZACIÓN ESPECIAL ABIERTA.
  - Capítulo I – Definición. Localización. Forma. Dimensiones. Tasa especial..... Arts. 61 – 66
  - Capítulo II – Requisitos de infraestructura obligatorios..... Arts. 67 – 78
  - Capítulo III – Parámetros mínimos de las áreas a donar..... Arts. 79 – 81
- ✓ TÍTULO V – URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL.
  - Capítulo único – Definición..... Art. 82
- ✓ TÍTULO VI – PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN.
  - Capítulo I – Visación previa..... Arts. 83 - 85
  - Capítulo II – Aprobación del proyecto..... Arts. 86 – 87
- ✓ TÍTULO VII – EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.
  - Capítulo I – Donación de áreas al dominio público. Procedimientos. Prohibición..... Arts. 88 – 89
  - Capítulo II – Obras de infraestructura..... Arts. 90 – 93

### > LIBRO IV. CONSTRUCCIONES EN GENERAL.

- ✓ TÍTULO I – REQUISITOS Y DOCUMENTACIÓN.
  - Capítulo único – Planos y formularios..... Arts. 94 – 98
- ✓ TÍTULO II – PARÁMETROS DE CONSTRUCCIÓN.
  - Capítulo I – Línea nivel y ochavas..... Arts. 99 – 104
  - Capítulo II – Fachadas..... Arts. 105 – 111
  - Capítulo III – Cercos, tapiales y veredas..... Arts. 112 – 114
  - Capítulo IV – Entradas, pasajes y accesibilidad..... Arts. 115 – 120
  - Capítulo V – Muros..... Arts. 121 – 123



## Honorable Concejo Municipal Sastre y Ortiz

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

### CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.

#### ✓ TÍTULO III – LOCALES.

- Capítulo I – Clasificación..... Arts. 124 – 127
- Capítulo II – Alturas..... Arts. 128 – 130
- Capítulo III – Áreas y lados mínimos..... Arts. 131 – 134
- Capítulo IV – Iluminación y ventilación..... Arts. 135 – 137
- Capítulo V – Instalación sanitaria..... Art. 138
- Capítulo VI – Patios..... Art. 149

#### > LIBRO V. CONSTRUCCIÓN PROVISORIA DE VALLAS, BANDEJAS Y ANDAMIOS.

##### ✓ TÍTULO I.

- Capítulo único – Generalidades..... Arts. 140 – 146

#### > LIBRO VI. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS POR MÉTODOS NO TRADICIONALES.

##### ✓ TÍTULO I.

- Capítulo I – Generalidades..... Arts. 147 – 148
- Capítulo II – Aprobación del sistema constructivo..... Art. 149
- Capítulo III – Características..... Arts. 150 – 151

#### > LIBRO VII. GALPONES.

##### ✓ TÍTULO I.

- Capítulo I – Generalidades..... Arts. 152 – 154
- Capítulo II – Zona 1..... Arts. 155 – 156
- Capítulo III – Zona 2..... Arts. 157 – 158
- Capítulo IV – Zona 3..... Arts. 159 – 160

#### > LIBRO VIII. DE LAS FALTAS.

##### ✓ TÍTULO I.

- Capítulo único – Tipos contravencionales..... Arts. 161 – 171



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

---

**> ANEXO II. DEMARCACIÓN DE ÁREAS Y SUBDIVISIONES PARA EL DESARROLLO URBANO.**

**> ANEXO III. DEMARCACIÓN DE ÁREAS PARA LA CONTRUCCIÓN DE GALPONES.**



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

---

## **LIBRO I – DISPOSICIONES GENERALES.**

### **TÍTULO I.**

#### **CAPÍTULO ÚNICO – NORMATIVA COMÚN APLICABLE.**

Artículo 1.- OBJETO. El presente Código prevé la planificación para el desarrollo urbano municipal; establece los presupuestos mínimos a cumplir en virtud del tipo y destino de toda construcción, ampliación, remodelación o demolición edilicia que toda persona física o jurídica, pública o privada ya sea por cuenta propia o de terceros se proponga llevar a cabo dentro del Distrito Sastre y Ortiz, siempre y cuando no se regulen condiciones específicas. Asimismo, regula las conductas que por acción u omisión transgredan las obligaciones y pautas mínimas a cumplir.-

Artículo 2.- OFICINA COMPETENTE. La Oficina Técnica será la dependencia municipal competente para la aplicación del presente Código, salvo que expresamente se disponga lo contrario.-

Artículo 3.- OFICINA COMPETENTE. ATRIBUCIONES Y DEBERES. Serán atribuciones y deberes de la Oficina Técnica Municipal, siendo la enumeración meramente enunciativa:

- 1) Orientar y asesorar a quien requiera información respecto a actividades reguladas por el presente Código, Ordenanzas o Decretos Municipales referidos a su ámbito de labor.
- 2) Recibir de los particulares la documentación pertinente a los fines de expedir la autorización para construcción, ampliación, remodelación o demolición según sea el caso.
- 3) Rechazar la documentación que no se ajuste a las previsiones normativas.
- 4) Expedir el certificado final de obra.
- 5) Inspeccionar las obras que hayan sido habilitadas.



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

6) Hacer inspeccionar a través del Área o profesionales idóneos, aquellas construcciones, ampliaciones, refacciones o demoliciones que no hubiesen obtenido la autorización correspondiente.-

Artículo 4.- AUTORIZACIONES. Ninguna obra de construcción, ampliación, remodelación o demolición podrá llevarse a cabo sin haber obtenido la autorización correspondiente otorgada por la oficina municipal competente.-

Artículo 5.- AUTORIZACIONES. EXCEPCIONES. Quedarán exceptuadas de la obtención de la autorización a que hace referencia el artículo anterior, aquellas obras que a criterio de la Oficina Técnica Municipal revistan poca relevancia, tales como: construcción de tapiales, revoques, aberturas internas, cambio de pisos, etc.-

Artículo 6.- AUTORIZACIONES. CADUCIDAD. Las autorizaciones otorgadas por la Oficina Técnica Municipal caducarán si dentro del plazo de seis meses contados desde la fecha de otorgamiento de las mismas no se hubiese dado inicio a la obra.

La autorización podrá revalidarse en virtud de solicitud escrita efectuada por el titular y profesional interviniente en la obra antes de que expire el término aludido en el primer párrafo.-

Artículo 7.- CERTIFICADO FINAL DE OBRA. El encargado de la Oficina Técnica Municipal otorgará el certificado final de obra previa inspección de la misma. Con anterioridad a la obtención del certificado referenciado no se podrá habitar o utilizar la construcción, salvo autorización expresa de la oficina competente.-

Artículo 8.- DEMOLICIÓN. Toda obra de construcción, ampliación o refacción que, debiendo contar con la autorización correspondiente expedida por la oficina competente no lo obtuviese, quedará sujeta a demolición o al restablecimiento a su



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

estado primitivo si dentro del plazo de 5 días hábiles de notificada la irregularidad no se inician los trámites administrativos y trabajos de adecuación. El titular de la obra dispondrá de un plazo de seis meses para subsanar las irregularidades existentes a los fines de proseguir con el proyecto.

También quedarán sujetas a los efectos y términos del párrafo anterior aquellas obras que habiendo obtenido la autorización correspondiente no respeten los parámetros constructivos establecidos en el presente Código, Ordenanza o Decreto municipal.-

Artículo 9.- REGISTRO MUNICIPAL. La Oficina Técnica confeccionará el Registro Municipal de Profesionales y Contratistas de la Construcción los cuales, en caso de corresponder, deberán inscribir su actividad atento lo normado por el Código de Habilitaciones Comerciales y Servicios de la ciudad de Sastre y Ortiz.-

Artículo 10.- INDIVIDUALIZACIÓN DE OBRA. Todos los profesionales de la construcción deberán colocar al frente y en lugar visible de cada obra en la cual sean responsables un cartel con los siguientes datos:

- 1) Nombre y apellido.
- 2) Título y/o matrícula.
- 3) Domicilio legal.
- 4) N° de autorización municipal.-

Artículo 11.- PATRIMONIO HISTÓRICO MUNICIPAL. DECLARACIÓN. El Honorable Concejo Municipal podrá declarar "Patrimonio Histórico Municipal" a aquellas construcciones, esculturas o monumentos públicos o privados que entrañen valor para la comunidad por su trascendencia, historia, antigüedad, riqueza estética, cultural o arquitectónica. Las declaraciones sobre construcciones, esculturas o monumentos privados deberán contar con el consentimiento escrito y expreso del titular o sus sucesores.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Artículo 12.- EFECTOS DE LA DECLARACIÓN SOBRE PROPIEDAD PRIVADA. Una vez declarada "Patrimonio Histórico Municipal" una construcción, la misma quedará exenta del pago de la tasa por prestación de servicios públicos municipales desde la fecha de la declaración.-

Artículo 13.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO. El propietario de un inmueble que haya manifestado su consentimiento para que el mismo sea declarado "Patrimonio Histórico Municipal", deberá contar con autorización del Honorable Concejo Municipal para realizar cualquier tipo de remodelación o refacción que modifique el aspecto o altere las causas que hayan originado tal declaración.

En caso de considerar que las modificaciones dejan a la declaración sin sustento en base a lo normado por el artículo 13, la misma será revocada volviendo el inmueble a su carácter ordinario, naciendo nuevamente las obligaciones fiscales que lo gravan.-

**LIBRO II – DESARROLLO URBANO.**

**TÍTULO I.**

**CAPÍTULO ÚNICO – DETERMINACIÓN DE ÁREAS.**

Artículo 14.- PLANIFICACIÓN. Con el objetivo de planificar el ordenamiento, expansión y desarrollo urbano dentro del Distrito Sastre y Ortiz se establece la demarcación de áreas y sub-divisiones obrantes en Anexo II.-

Artículo 15.- ÁREA DE USO RESIDENCIAL URBANO. Resulta comprendida entre los siguientes límites:

1) Sur:

Línea que se extiende por Avenida de los Inmigrantes desde Ruta Provincial N° 13 hacia el Oeste hasta la intersección con la prolongación de calle Dionisio Ribas; de allí hacia el Norte hasta la intersección con calle Juan Fassi. Desde este punto por calle Juan



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Fassi hacia el Oeste hasta la calle Santiago Falco y desde allí hacia el Sur hasta la intersección con prolongación de calle Florentino Ameghino. Desde allí, por ésta hacia el Oeste hasta la vías del Ferrocarril Mitre. Desde allí y hacia el Sur hasta la intersección con Avenida de Los Inmigrantes y de allí hacia el Oeste hasta la intersección con calle Sargento Cabral.

2) Oeste:

Línea que se extiende desde calle Sargento Cabral comprendida entre Avenida de los Inmigrantes al Sur hasta calle 25 de Mayo; de allí y hacia el Oeste por 100 metros. Desde este punto y hacia el Norte hasta la intersección con prolongación de calle Estanislao Zeballos; de aquí y hacia el Este hasta calle Sargento Cabral; y desde este punto y hacia el Norte por calle Sargento Cabral hasta la intersección con calle Malvinas Argentinas.

3) Norte:

Calle Malvinas Argentinas desde calle Sargento Cabral hasta la traza del Ferrocarril Gral. Manuel Belgrano.

4) Límite Este – Noreste:

Paralela a la traza del Ferrocarril Gral. Manuel Belgrano entre Malvinas Argentinas y Ruta Provincial N° 13. Por Ruta Provincial N° 13 hasta la intersección con calle Caseros; desde allí hacia el Oeste por Caseros hasta la intersección con calle Santa Fe. Por calle Santa Fe hacia el Norte hasta intersección con calle Córdoba. Por calle Córdoba hacia el Oeste hasta calle Las Heras. Por calle Las Heras y hacia el Sur hasta la intersección con Bv. Eva Duarte de Perón. Por Bv. Eva Duarte de Perón y hacia el Este hasta Ruta Provincial N° 13; de allí y por Ruta Provincial N° 13 hacia el Sur hasta la intersección con Avenida de los Inmigrantes.-

Artículo 16.- ÁREA DE USO RESIDENCIAL TEMPORARIO. Resulta comprendida en el sector ubicado en la intersección de Ruta Provincial N° 13 y Avenida de los Inmigrantes al Sur.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Artículo 17.- ÁREA DE FUTURA EXPANSIÓN URBANA. Resulta comprendida entre los siguientes límites:

- 1) Al Sur por calle Malvinas Argentinas entre la intersección de ésta con las vías del Ferrocarril Gral. Manuel Belgrano hasta la intersección con el límite Este del Club de Caza y Pesca, continuando por este límite hacia el Norte hasta el límite Norte de los terrenos del Club de Caza y Pesca Sastre y; entre este punto y su intersección con la prolongación de calle Maipú.
- 2) El límite Oeste se determina desde el punto antes descripto continuando por la prolongación de calle Maipú hasta su intersección con calle Antártida Argentina.
- 3) El límite Noreste se determina desde el punto anterior hasta su intersección con Avenida Belgrano, continuando hacia el Norte por esta Avenida hasta las vías de Ferrocarril Gral. Manuel Belgrano. Desde allí continúa por las vías del mencionado Ferrocarril hasta la intersección con calle Malvinas Argentinas.-

Artículo 18.- ÁREA DE USO RECREATIVO.

- 1) Quedan comprendidas dentro de esta área las plazas, clubes y demás espacios públicos o privados que se destinen a actividades recreativas, dentro de las cuales se incorporan los terrenos donde se emplaza el Jockey Club Sastre, Club de Caza y Pesca, Club Atlético Unión, Club Atlético Almafuerte, Club Atlético Sastre y Parque del Ferrocarril Mitre lindante con calle Las Heras.
- 2) Solo se permite la construcción o modificación de edificios o instalaciones que sean indispensables para la realización de la actividad recreativa en cuestión.-

Artículo 19.- ÁREA DE USO MIXTO. DEFINICIÓN. Comprende aquella zona que por sus condiciones actuales de suelo y dimensiones de los lotes admite el asentamiento de talleres, depósitos o actividades productivas e industriales inocuas que no ocasionen molestias (ruidos, emanaciones, vibraciones) al entorno inmediato, debiendo las



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

actividades allí emplazadas respetar los horarios y demás parámetros que regulan la actividad.-

Artículo 20.- ÁREA DE USO MIXTO. LÍMITES. Resulta comprendida entre los siguientes límites:

- 1) Al sur por Bv. Eva Duarte de Perón, al Este por Ruta Provincial N° 13, al Norte por prolongación de calle Casero hasta calle Santa Fe y al Oeste por calle Santa Fe.
- 2) Al Sur por Avenida de los Inmigrantes, al Este por vías del Ferrocarril Mitre, al Norte por calle 27 de Noviembre y al Oeste por Avenida Mitre.-

Artículo 21.- ÁREA DE SERVICIOS. DEFINICIÓN. Comprende aquella zona destinada al emplazamiento de galpones y depósitos a excepción de aquellos destinados al almacenamiento de productos agroquímicos o fitosanitarios, residuos peligrosos, sustancias explosivas o cualquier otra que pueda ser nociva para la salud o el medio ambiente.

No quedarán comprendidos dentro de la excepción contenida en el párrafo anterior, aquellos galpones y depósitos ya construidos al momento de la sanción del presente Código y que se ajusten a lo dispuesto por la legislación provincial y municipal que regula la materia.

No será de uso residencial salvo para aquellas viviendas que resulten indispensable según la actividad; debiendo los bordes perimetrales de estas áreas contar con un cortina forestal en los límites que separan cada lote.-

Artículo 22.- ÁREA DE SERVICIOS. LÍMITES. Resulta comprendida entre los siguientes límites:

- 1) Al Sur, por Avenida de los Inmigrantes desde prolongación de calle Dionisio Ribas hasta las vías del Ferrocarril Mitre.



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

- 2) Al Oeste, por vías del Ferrocarril Mitre desde Avenida de los Inmigrantes hasta prolongación de calle Florentino Ameghino.
- 3) Al Norte, por calle Florentino Ameghino desde Ferrocarril Mitre hasta prolongación de calle Santiago Falco.
- 4) Desde prolongación de calle Santiago Falco hacia el Norte hasta calle Juan Fassi.
- 5) Por calle Juan Fassi hacia el Este hasta calle Dionisio Ribas.
- 6) Desde Dionisio Ribas hacia el Sur hasta Avenida de los Inmigrantes.-

Artículo 23.- ÁREA SUB-URBANA. Estarán comprendidas por las áreas determinadas en los artículos 17, 21 y 23.-

**LIBRO III – NUEVAS URBANIZACIONES.**

**TÍTULO I – CONCEPTOS BÁSICOS.**

**CAPÍTULO ÚNICO – DEFINICIONES.**

Artículo 24.- URBANIZACIÓN. Será considerada urbanización toda habilitación de suelo al uso urbano mediante la incorporación a áreas efectivamente urbanizadas o mediante operaciones que impliquen la extensión de la planta urbana; así como también todo loteo, parcelamiento o fraccionamiento de tierra con el fin de ampliar el área urbana existente, con extensión o modificación de la red vial, provisión de espacios verdes o de uso público; respetando los requisitos mínimos de infraestructura, donación al dominio público de las áreas necesarias y provisión de servicios básicos.-

Artículo 25.- SUBDIVISIÓN DE SUELO. Fraccionamiento de tierra en suelo urbano o rural cuando no exista ampliación o modificación de la red vial oficial de carácter público, salvo para completar trazas existentes o materializar pasajes interiores o manzanas ya conformadas.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Artículo 26.- PARCELA O LOTE. Se denomina parcela o lote al bien inmueble urbano, sub-urbano, rural o fracción o unidad de propiedad horizontal designados como tales en un plano de mensura inscripto en el Servicio de Catastro e Información Territorial.-

Artículo 27.- URBANIZADOR. Los términos urbanizador, operador, desarrollista o empresa constructora deberá entenderse en el presente Libro como propietario o titular del inmueble objeto del trámite.-

**TÍTULO II – CONDICIONES GENERALES.**

**CAPÍTULO I – LOCALIZACIÓN.**

Artículo 28.- COMPATIBILIDAD E INTEGRACIÓN. La localización de la nueva urbanización deberá ser compatible con la trama urbana existente, pudiendo ubicarse en zonas de borde o potencial expansión, quedando supeditada su aprobación a que la misma no provoque perjuicios a la trama urbana existente o prevista ni interfiera con futuros ejes de crecimiento urbano, lo cual será determinado por el Departamento Ejecutivo Municipal en cada pedido de autorización.

Deberá preverse y demostrar su integración con el entorno urbano en materia de acceso vial, servicios generales de infraestructura según las exigencias reguladas en el presente Libro, pudiendo la Oficina Técnica Municipal requerir condiciones complementarias, incluso fuera del ámbito de la nueva urbanización para garantizar niveles de calidad, cantidad o capacidad de los servicios existentes o deseables, la continuidad de la trama urbana y de las redes de servicios e infraestructura esenciales.-

**CAPÍTULO II – ESTUDIOS Y PROYECTOS.**



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Artículo 29.- COSTAS. Los costos que impliquen los estudios, proyectos y obras necesarias para el cumplimiento de todos los requisitos y exigencias regulados en el presente Libro a los fines de obtener la aprobación definitiva de la operación serán asumidos por el urbanizador, sin posibilidad de que se le otorguen exenciones o excepciones.-

**CAPÍTULO III – MODALIDADES DE URBANIZACIÓN.**

Artículo 30.- GENERALIDAD. El presente Libro establece un régimen diferencial para los distintos tipos de nuevas urbanizaciones en función al destino y a la superficie total de la parcela a urbanizar. Los Títulos III, IV y V siguientes regulan las condiciones generales mínimas a las que quedan sujetas las distintas modalidades de urbanización en la ciudad de Sastre y Ortiz.-

**TÍTULO III – URBANIZACIÓN BÁSICA GENERAL.**

**CAPÍTULO I – DEFINICIÓN. LOCALIZACIÓN. FORMA. DIMENSIONES.**

Artículo 31.- DEFINICIÓN. Se considera Urbanización Básica General a toda operación de urbanización que se lleve a cabo en una parcela igual o inferior a cinco hectáreas (5 Ha) y cuya ocupación y edificación sean diferidas.

Comprende las operaciones de urbanización por división del suelo (amanzanamiento con subdivisión) cuyos indicadores urbanísticos serán los que correspondan para la zona en que se emplacen de acuerdo a las normas del Plan de Ordenamiento Urbano.-

Artículo 32.- LOCALIZACIÓN.

1) En todos los casos, los lotes deberán tener salidas a arterias vehiculares del trazado vial, no permitiéndose lotes con salida única a pasajes peatonales ni lotes internos.



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

- 2) Dichas arterias deberán ser prolongación de las ya existentes manteniendo el ancho de las mismas.
- 3) En caso de requerirse por cuestiones de diseño la apertura de nuevas arterias, las mismas deberán tener un ancho mínimo de veinte metros (20 m) para avenidas y bulevares, catorce metros (14 m) para calles y doce metros (12 m) para pasajes.
- 4) Los pasajes no deberán tener conexión directa con arterias de la red vial primaria como avenidas y bulevares.
- 5) Las calles sin salida deberán terminar en un cul de sac, el que deberá tener como mínimo treinta metros (30 m) de diámetro.-

Artículo 33.- FORMA. El trazado de las parcelas quedará sujeto a las siguientes condiciones:

- 1) Deben conformar un patrón homogéneo de subdivisión.
- 2) En caso de parcelas en esquina, podrá admitirse lotes irregulares (lados desiguales) con no más de dos ángulos menores a noventa grados (90°) en los que como mínimo pueda inscribirse en su interior un círculo de superficie equivalente a la mínima requerida según la zona a la que pertenece.-

Artículo 34.- DIMENSIONES. Las dimensiones de los lotes deberán respetar las medidas mínimas de diez metros (10 m) de frente por veinticinco metros (25 m) de fondo.-

**CAPÍTULO II – REQUISITOS DE INFRAESTRUCTURA OBLIGATORIOS EN PARCELAS MENORES A 2,5 HECTÁREAS.**

Artículo 35.- FORESTACIÓN. El Departamento Ejecutivo Municipal a través del área correspondiente y en función a lo establecido en la normativa vigente determinará las especies, cantidad y ubicación del arbolado a plantar. Los costos de la forestación serán asumidos por el urbanizador.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Artículo 36.- TRATAMIENTO DE LA RED VIAL. ARTERIAS. Se deberá realizar un tratamiento que garantice la accesibilidad bajo cualquier condición climática. La superficie de rodamiento estará constituida mínimamente por una capa de estabilizado granular teniendo en cuenta las siguientes clases de arterias:

1) Avenidas y bulevares: Deberán contar con una mejora básica de suelo-ripio con cordón cuneta y bordes de contención, los que sumados tendrán doce metros (12 m) de ancho.

Se considera borde de contención a la franja lateral de la calzada construida con hormigón de cuarenta centímetros (40 cm) de ancho y cuyo borde superior coincide con el nivel del suelo-ripio terminado.

2) Calles: El tratamiento de la calzada tendrá como mínimo suelo-ripio de cinco metros (5 m) de ancho, no debiendo superar el mismo los ocho metros (8 m).

3) Pasaje: El tratamiento de la calzada tendrá como mínimo suelo-ripio de cuatro metros (4 m) de ancho.-

Artículo 37.- TRATAMIENTO DE LA RED VIAL. EJECUCIÓN DE TRABAJOS. La ejecución de trabajos se hará en virtud de las siguientes pautas:

1) Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán sujetas a las previsiones que disponga el Departamento Ejecutivo Municipal.

2) El costo del proyecto de tratamiento de la red vial estará a cargo del urbanizador.

3) La ejecución se llevará a cabo en forma coordinada de la siguiente manera:

- a) Los materiales estarán a cargo del urbanizador según las especificaciones técnica que imparta el Departamento Ejecutivo Municipal a través del área pertinente.
- b) El costo de la mano de obra, que será ejecutada por el Municipio, estará a cargo del frentista y se abonará en el momento en que se dé comienzo a la obra con las modalidades de pago que se encuentren vigentes.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

---

**Artículo 38.- SISTEMA DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.**

- 1) Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán sujetas a las previsiones que disponga el Departamento Ejecutivo Municipal.
- 2) La evacuación de los derrames pluviales se efectuará mediante el sistema de drenaje a cielo abierto sin afectar predios vecinos.
- 3) Será obligación del urbanizador realizar el estudio del sistema de evacuación de aguas pluviales con asesoramiento de la Oficina Técnica Municipal y el profesional que considere pertinente.
- 4) La realización del proyecto (legajo técnico indicando área de escurrimiento superficial, sentido de las pendientes de las calles, altimetría, ubicación de badenes) estará a cargo del urbanizador, quedando la construcción del sistema a cargo del Municipio y cuyo costo total será abonado por el frentista al momento en que se dé comienzo a la obra con las modalidades de pago que se encuentren vigentes.-

**Artículo 39.- SISTEMA DE DESAGUES CLOCALES.**

- 1) Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán sujetas a las previsiones que disponga el Departamento Ejecutivo Municipal y la Cooperativa de Servicios Públicos Sastre Limitada.
- 2) El costo del proyecto y estudio de la obra estará a cargo del urbanizador.
- 3) El mismo se realizará mediante sistema dinámico. El urbanizador deberá proyectar la red de desagüe cloacal considerando la extensión de las redes colectoras existentes de acuerdo con las especificaciones técnicas, materiales y cualquier otra normativa que determine el municipio con intervención de la Cooperativa de Servicios Públicos Sastre Limitada.
- 4) La ejecución de la obra será realizada por el Municipio y la Cooperativa de Servicios Públicos Sastre Limitada, estando el costo total de la misma a cargo del frentista desde el momento en que se dé comienzo a la obra con las modalidades de pago que se encuentren vigentes.



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

5) Queda prohibido el desagüe a pozo absorbente tradicional (pozo negro) permanente o provisorio.-

Artículo 40.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

- 1) La autoridad competente en materia de provisión de energía eléctrica dará la factibilidad de abastecimiento que será entregada para la evaluación del proyecto.
- 2) Las obras necesarias para la provisión y abastecimiento estarán a cargo del urbanizador y deberá tener la previsión suficiente para asegurar el adecuado funcionamiento en su totalidad.
- 3) La instalación será obligatoria debiendo el urbanizador asumir la totalidad de los costos de estudios y proyectos necesarios conforme a especificaciones técnicas que fije la empresa proveedora del servicio.-

Artículo 41.- ALUMBRADO PÚBLICO.

- 1) La instalación de la red de alumbrado público se proyectará conforme a las especificaciones técnicas y condiciones que fije la empresa proveedora de energía eléctrica, siendo ésta la que determine el proyecto a desarrollar para cada sector.
- 2) El costo total de la misma, incluida la ejecución estará a cargo del urbanizador.-

Artículo 42.- PROVISIÓN DE AGUA DOMICILIARIA.

- 1) Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán sujetas a las previsiones que disponga el Departamento Ejecutivo Municipal.
- 2) El costo del proyecto y estudio de la obra estará a cargo del urbanizador.
- 3) Hasta tanto el Municipio no cuente con redes de abastecimiento de agua potable, se establece la realización de pozos individuales para la extracción de agua dentro de los límites de cada parcela.
- 4) Concretada la obra de agua potable, el urbanizador deberá proyectar la red de provisión de agua domiciliaria considerando la extensión de las redes existentes de



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

acuerdo con las especificaciones técnicas, materiales y cualquier otra normativa que determine el municipio.

5) La ejecución de la obra será realizada por el Municipio, estando el costo total de la misma a cargo del frentista desde el momento en que se dé comienzo a la obra con las modalidades de pago que se encuentren vigentes.-

Artículo 43.- SUMINISTRO DE GAS.

- 1) Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán sujetas a las previsiones que disponga el Departamento Ejecutivo Municipal.
- 2) El costo del proyecto y estudio de la obra estará a cargo del urbanizador.
- 3) Será obligatorio la provisión y/o extensión de la red de gas natural de acuerdo a la factibilidad de la empresa prestataria del servicio.
- 4) El urbanizador deberá presentar un esquema de la distribución de la red de gas ante el Departamento Ejecutivo Municipal, el que gestionará ante la empresa prestadora la factibilidad y proyecto para la extensión de la red.
- 5) Obtenido el proyecto la obra será realizada por el Municipio, estando el costo total de la misma a cargo del frentista desde el momento en que se dé comienzo a la obra con las modalidades de pago que se encuentren vigentes.-

Artículo 44.- PLAZOS DE EJECUCIÓN. El Departamento Ejecutivo Municipal fijará las condiciones particulares para la ejecución de las diferentes obras, estableciendo plazos y modos de ejecución para cada emprendimiento.-

Artículo 45.- SERVICIO DE MANTENIMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO. Quedarán a cargo de la Municipalidad Sastre y Ortiz el mantenimiento de calzadas, desagües pluviales y los servicios públicos básicos de recolección de residuos, arbolado público, alumbrado y espacios verdes públicos.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

---

### **CAPÍTULO III – PARÁMETROS MÍNIMOS DE LAS ÁREAS A DONAR EN PARCELAS MENORES A 2,5 HECTÁREAS.**

Artículo 46.- **ÁREA A DONAR AL DOMINIO PÚBLICO.** Serán objeto de donación la totalidad de las avenidas y bulevares, calles y pasajes que pertenezcan a la urbanización, se integren o no al trazado oficial. Para la materialización de los trazados el urbanizador deberá amojonar la traza de la totalidad de las arterias comprendidas en el proyecto urbanístico o de urbanización aprobada, respetando las instrucciones y especificaciones que estipule el Departamento Ejecutivo Municipal.-

### **CAPÍTULO IV – REQUISITOS DE INFRAESTRUCTURA OBLIGATORIOS EN PARCELAS DE ENTRE 2,5 Y 5 HECTÁREAS.**

Artículo 47.- **FORESTACIÓN.** El Departamento Ejecutivo Municipal a través del área correspondiente y en función a lo establecido en la normativa vigente determinará las especies, cantidad y ubicación del arbolado a plantar. Los costos de la forestación serán asumidos por el urbanizador.-

Artículo 48.- **TRATAMIENTO DE LA RED VIAL. ARTERIAS.** Se deberá realizar un tratamiento que garantice la accesibilidad bajo cualquier condición climática. La superficie de rodamiento estará constituida mínimamente por una capa de estabilizado granular teniendo en cuenta las siguientes clases de arterias:

1) Avenidas y bulevares: Deberán contar con una mejora básica de suelo-ripio con cordón cuneta y bordes de contención, los que sumados tendrán doce metros (12 m) de ancho.

Se considera borde de contención a la franja lateral de la calzada construida con hormigón de cuarenta centímetros (40 cm) de ancho y cuyo borde superior coincide con el nivel del suelo-ripio terminado.



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

- 2) Calles: El tratamiento de la calzada tendrá como mínimo suelo-ripio de cinco metros (5 m) de ancho, no debiendo superar el mismo los ocho metros (8 m).
- 3) Pasaje: El tratamiento de la calzada tendrá como mínimo suelo-ripio de cuatro metros (4 m) de ancho.-

Artículo 49.- TRATAMIENTO DE LA RED VIAL. EJECUCIÓN DE TRABAJOS. La ejecución de trabajos se hará en virtud de las siguientes pautas:

- 1) Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán sujetas a las previsiones que disponga el Departamento Ejecutivo Municipal.
- 2) El proyecto de tratamiento de la red vial estará a cargo del urbanizador.
- 3) La ejecución se llevará a cabo en forma coordinada de la siguiente manera:
  - a) Los materiales estarán a cargo del urbanizador según las especificaciones técnicas que imparta el Departamento Ejecutivo Municipal a través del área pertinente.
  - b) El costo de la mano de obra, que será ejecutada por el Municipio, estará a cargo del frentista y se abonará en el momento en que se dé comienzo a la obra con las modalidades de pago que se encuentren vigentes.-

Artículo 50.- SISTEMA DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.

- 1) Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán sujetas a las previsiones que disponga el Departamento Ejecutivo Municipal.
- 2) La evacuación de los derrames pluviales se efectuará mediante el sistema de drenaje a cielo abierto sin afectar predios vecinos.
- 3) Será obligación del urbanizador realizar el estudio del sistema de evacuación de aguas pluviales con asesoramiento de la Oficina Técnica Municipal y el profesional que considere pertinente.
- 4) La realización del proyecto (legajo técnico indicando área de escurrimiento superficial, sentido de las pendientes de las calles, altimetría, ubicación de badenes)



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

estará a cargo del urbanizador, quedando la construcción del sistema a cargo del Municipio y cuyo costo total será abonado por el frentista al momento en que se dé comienzo a la obra con las modalidades de pago que se encuentren vigentes.-

Artículo 51.- SISTEMA DE DESAGUES CLOCALES.

- 1) Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán sujetas a las previsiones que disponga el Departamento Ejecutivo Municipal y la Cooperativa de Servicios Públicos Sastre Limitada.
- 2) El costo del proyecto y estudio de la obra estará a cargo del urbanizador.
- 3) El mismo se realizará mediante sistema dinámico. El urbanizador deberá proyectar la red de desagüe cloacal considerando la extensión de las redes colectoras existentes de acuerdo con las especificaciones técnicas, materiales y cualquier otra normativa que determine el Municipio con intervención de la Cooperativa de Servicios Públicos Sastre Limitada.
- 4) La ejecución de la obra será realizada por el Municipio y la Cooperativa de Servicios Públicos Sastre Limitada, estando el costo total de la misma a cargo del frentista desde el momento en que se dé comienzo a la obra con las modalidades de pago que se encuentren vigentes.
- 5) Queda prohibido el desagüe a pozo absorbente tradicional (pozo negro) permanente o provisorio.-

Artículo 52.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

- 1) La autoridad competente en materia de provisión de energía eléctrica dará la factibilidad de abastecimiento que será entregada para la evaluación del proyecto.
- 2) Las obras necesarias para la provisión y abastecimiento estarán a cargo del urbanizador y deberá tener la previsión suficiente para asegurar el adecuado funcionamiento en su totalidad.



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

3) La instalación será obligatoria debiendo el urbanizador asumir la totalidad de los costos de estudios y proyectos necesarios conforme a especificaciones técnicas que fije la empresa proveedora del servicio.-

Artículo 53.- ALUMBRADO PÚBLICO.

- 1) La instalación de la red de alumbrado público se proyectará conforme a las especificaciones técnicas y condiciones que fije la empresa proveedora de energía eléctrica, siendo ésta la que determine el proyecto a desarrollar para cada sector.
- 2) El costo total de la misma, incluida la ejecución estará a cargo del urbanizador.-

Artículo 54.- PROVISIÓN DE AGUA DOMICILIARIA.

- 1) Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán sujetas a las previsiones que disponga el Departamento Ejecutivo Municipal.
- 2) El costo del proyecto y estudio de la obra estará a cargo del urbanizador.
- 3) Hasta tanto el Municipio no cuente con redes de abastecimiento de agua potable, se establece la realización de pozos individuales para la extracción de agua dentro de los límites de cada parcela.
- 4) Concretada la obra de agua potable, el urbanizador deberá proyectar la red de provisión de agua domiciliaria considerando la extensión de las redes existentes de acuerdo con las especificaciones técnicas, materiales y cualquier otra normativa que determine el Municipio.
- 5) La ejecución de la obra será realizada por el Municipio, estando el costo total de la misma a cargo del frentista desde el momento en que se dé comienzo a la obra con las modalidades de pago que se encuentren vigentes.-

Artículo 55.- SUMINISTRO DE GAS.

- 1) Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán sujetas a las previsiones que disponga el Departamento Ejecutivo Municipal.



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

- 
- 2) El costo del proyecto y estudio de la obra estará a cargo del urbanizador.
  - 3) Será obligatorio la provisión y/o extensión de la red de gas natural de acuerdo a la factibilidad de la empresa prestataria del servicio.
  - 4) El urbanizador deberá presentar un esquema de la distribución de la red de gas ante el Departamento Ejecutivo Municipal, el que gestionará ante la empresa prestadora la factibilidad y proyecto para la extensión de la red.
  - 5) Obtenido el proyecto, la obra será realizada por el Municipio, estando el costo total de la misma a cargo del frentista desde el momento en que se dé comienzo a la misma con las modalidades de pago que se encuentren vigentes.-

Artículo 56.- PLAZOS DE EJECUCIÓN. El Departamento Ejecutivo Municipal fijará las condiciones particulares para la ejecución de las diferentes obras, estableciendo plazos y modos de ejecución para cada emprendimiento.-

Artículo 57.- SERVICIO DE MANTENIMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO. Quedarán a cargo de la Municipalidad Sastre y Ortiz el mantenimiento de calzadas, desagües pluviales y los servicios públicos básicos de recolección de residuos, arbolado público, alumbrado y espacios verdes públicos.-

**CAPÍTULO V – PARÁMETROS MÍNIMOS DE LAS ÁREAS A DONAR EN PARCELAS DE ENTRE 2,5 Y 5 HECTÁREAS.**

Artículo 58.- ÁREA A DONAR AL DOMINIO PÚBLICO. La superficie mínima a donar deberá ser de al menos un 35% del total de la parcela afectada a la operatoria. El porcentaje aludido comprenderá las áreas destinadas al trazado vial, equipamiento y espacios verdes.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Artículo 59.- ÁREA DESTINADA TRAZADOS VIALES. Serán objeto de donación la totalidad de las avenidas y bulevares, calles y pasajes que pertenezcan a la urbanización, se integren o no al trazado oficial. Para la materialización de los trazados el urbanizador deberá amojonar la traza de la totalidad de las arterias comprendidas en el proyecto urbanístico o de urbanización aprobada, respetando las instrucciones y especificaciones que estipule el Departamento Ejecutivo Municipal.-

Artículo 60.- ÁREA DESTINADA A ESPACIO VERDE Y EQUIPAMIENTO. Estas áreas pueden estar localizadas dentro de la parcela objeto de la operatoria o fuera de ella dentro de un radio no mayor a doscientos metros (200 m) de cualquiera de los límites de la misma; siendo su ubicación consensuada entre el urbanizador y el Municipio a los fines de emplazarla en un sector que beneficie el interés de la comunidad.

La superficie a donar conformará una única parcela, debiéndose entregar amojonada, nivelada y libre de construcción.-

**TÍTULO IV – URBANIZACIÓN ESPECIAL ABIERTA.**

**CAPÍTULO I – DEFINICIÓN. LOCALIZACIÓN. FORMA. DIMENSIONES. TASA ESPECIAL.**

Artículo 61.- DEFINICIÓN. Se considera Urbanización Especial Abierta a toda operación de urbanización que se lleve a cabo en un parcela superior a cinco hectáreas (5 Ha) e inferior a veinticinco hectáreas (25 Ha) y cuya subdivisión de suelo y destino de uso sean determinados, las cuales podrán ser implementadas por organismos públicos, privados o mixtos.

El área del emprendimiento deberá estar ubicada a una distancia mínima de trescientos metros (300 m) medidos desde avenidas o arterias pertenecientes al sistema vial. La accesibilidad a dicho sistema deberá contar con un camino conformado por suelo firme y alumbrado público en todo su trayecto.



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Este programa será desarrollado mediante la presentación de un proyecto urbanístico (trazado, espacio público, infraestructura, condiciones para la subdivisión, modalidad de gestión y ejecución necesaria para su implementación) en base a lo normado en el presente Título.

Los indicadores urbanísticos para estas áreas podrán ser determinados por el urbanizador en consenso con el Departamento Ejecutivo Municipal respetando los parámetros mínimos de la normativa aplicable.-

Artículo 62.- LOCALIZACIÓN.

- 1) En todos los casos, los lotes deberán tener salidas a arterias vehiculares del trazado vial, no permitiéndose lotes con salida única a pasajes peatonales ni lotes internos.
- 2) Dichas arterias deberán ser prolongación de las ya existentes manteniendo el ancho de las mismas.
- 3) En caso de requerirse por cuestiones de diseño la apertura de nuevas arterias, las mismas deberán tener un ancho mínimo de veinte metros (20 m) para avenidas y bulevares, catorce metros (14 m) para calles y doce metros (12 m) para pasajes.
- 4) Los pasajes no deberá tener conexión directa con arterias de la red vial primaria como avenidas y bulevares.
- 5) Las calles sin salida deberán terminar en un cul de sac, el que deberá tener como mínimo treinta metros (30 m) de diámetro.-

Artículo 63.- FORMA. El trazado de las parcelas quedará sujeto a las siguientes condiciones:

- 1) Deben conformar un patrón homogéneo de subdivisión.
- 2) En caso de parcelas en esquina, podrá admitirse lotes irregulares (lados desiguales) con no más de dos ángulos menores a noventa grados (90°) en los que como mínimo pueda inscribirse en su interior un círculo de superficie equivalente a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m2).-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Artículo 64.- DIMENSIONES. Las dimensiones de los lotes deberán respetar la medida mínima de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>), permitiéndose en los mismos los siguientes índices de ocupación total y de suelo:

- a) F.O.T. (factor de ocupación total) máximo: 0,60 (60%).
- b) F.O.S. (factor de ocupación del suelo) máximo: 0,40 (40%).-

Artículo 65.- DIMENSIONES. LOTE O PARCELA FRENTISTA. Los lotes o parcelas frentistas resultantes de las operaciones de urbanización deberán respetar la medida mínima de diez metros (10 m), debiendo dejar los siguientes retiros de edificación:

- a) Retiro de edificación de tres metros (3 m) a partir de la línea municipal, generando una franja de resguardo ambiental o paisajístico.
- b) Retiro de edificación obligatorio de dos metros (2 m) a partir de al menos uno de los ejes medianeros.-

Artículo 66.- TASA ESPECIAL. Autorizadas y registradas las parcelas de la nueva urbanización, abonarán una tasa municipal en una categoría espacial que será determinada en la Ordenanza Tributaria Anual.-

**CAPÍTULO II – REQUISITOS DE INFRAESTRUCTURA OBLIGATORIOS.**

Artículo 67.- FORESTACIÓN. El Departamento Ejecutivo Municipal a través del área correspondiente y en función a lo establecido en la normativa vigente determinará las especies, cantidad y ubicación del arbolado a plantar. Los costos de la forestación serán asumidos por el urbanizador.

El urbanizador deberá proveer el arbolado a todas las áreas a donar, deberá forestar los sistemas de acceso, aún cuando no formen parte de la urbanización.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Artículo 68.- TRATAMIENTO DE LA RED VIAL. ARTERIAS. Se deberá realizar un tratamiento que garantice la accesibilidad bajo cualquier condición climática. La superficie de rodamiento estará constituida mínimamente por una capa de estabilizado granular teniendo en cuenta las siguientes clases de arterias:

1) Avenidas y bulevares: Deberán contar con una mejora básica de suelo-ripio con cordón cuneta y bordes de contención, los que sumados tendrán doce metros (12 m) de ancho.

Se considera borde de contención a la franja lateral de la calzada construida con hormigón de cuarenta centímetros (40 cm) de ancho y cuyo borde superior coincide con el nivel del suelo-ripio terminado.

2) Calles: El tratamiento de la calzada tendrá como mínimo suelo-ripio de cinco metros (5 m) de ancho, no debiendo superar el mismo los ocho metros (8 m).

3) Pasaje: El tratamiento de la calzada tendrá como mínimo suelo-ripio de cuatro metros (4 m) de ancho.-

Artículo 69.- TRATAMIENTO DE LA RED VIAL. EJECUCIÓN DE TRABAJOS. La ejecución de trabajos estará a cargo del urbanizador, teniendo en cuenta que para la elaboración del suelo deberá cumplimentar las especificaciones constructivas que para cada caso exija el Departamento Ejecutivo Municipal, debidamente adaptadas a las características del suelo del lugar y de las jerarquías viales.-

Artículo 70.- SISTEMA DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.

1) La evacuación de los derrames pluviales se efectuara mediante el sistema de drenaje a cielo abierto sin afectar predios vecinos.

2) Será obligación del urbanizador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema de evacuación de aguas pluviales.



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

3) A los efectos del punto anterior se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte la urbanización, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría y ubicación de badenes.-

Artículo 71.- SISTEMA DE DESAGUES CLOCALES.

1) Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán sujetas a las previsiones que disponga el Departamento Ejecutivo Municipal y la Cooperativa de Servicios Públicos Sastre Limitada.

2) El costo del proyecto y estudio de la obra estará a cargo del urbanizador.

3) El mismo se realizará mediante sistema dinámico. El urbanizador deberá proyectar la red de desagüe cloacal considerando la extensión de las redes colectoras existentes de acuerdo con las especificaciones técnicas, materiales y cualquier otra normativa que determine el Municipio con intervención de la Cooperativa de Servicios Públicos Sastre Limitada.

4) La ejecución de la obra se llevará a cabo mediante una gestión mixta de la siguiente manera:

a) Los materiales estará a cargo del urbanizador según especificaciones técnicas que para cada caso exija el Departamento ejecutivo Municipal.

b) El costo de la mano de obra, que será ejecutada por el Municipio, estará a cargo del frentista desde el momento en que se dé comienzo a la misma con las modalidades de pago que se encuentren vigentes.

5) Para el supuesto de que el Municipio o la Cooperativa de Servicios Públicos Sastre Limitada no estuviera en condiciones de brindar el servicio en el área a urbanizar, se deberá contar en cada una de las parcelas con una planta de tratamiento de residuos cloacales, previo pasaje por cámara séptica. La planta se ubicará a una distancia mínima de diez metros (10 m) del pozo de captación de agua en caso de existir.



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Para el supuesto de adoptarse este sistema, se deberá presentar para la aprobación final del proyecto la ficha técnica de la planta instalada indicando forma, materialización y funcionamiento de la misma.

6) Queda prohibido el desagüe a pozo absorbente tradicional (pozo negro) permanente o provisorio.-

Artículo 72.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

- 1) La autoridad competente en materia de provisión de energía eléctrica dará la factibilidad de abastecimiento que será entregada para la evaluación del proyecto.
- 2) Las obras necesarias para la provisión y abastecimiento estarán a cargo del urbanizador y deberá tener la previsión suficiente para asegurar el adecuado funcionamiento en su totalidad.
- 3) La instalación será obligatoria debiendo el urbanizador asumir la totalidad de los costos de estudios y proyectos necesarios conforme a especificaciones técnicas que fije la empresa proveedora del servicio.-

Artículo 73.- ALUMBRADO PÚBLICO.

- 1) La instalación de la red de alumbrado público se proyectará conforme a las especificaciones técnicas y condiciones que fije la empresa proveedora de energía eléctrica, siendo ésta la que determine el proyecto a desarrollar para cada sector.
- 2) El urbanizador podrá incorporar artefactos de iluminación ornamentales en el proyecto urbanístico.
- 3) El costo total de la misma, incluida la ejecución estará a cargo del urbanizador.-

Artículo 74.- PROVISIÓN DE AGUA DOMICILIARIA.

- 1) Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán sujetas a las previsiones que disponga el Departamento Ejecutivo Municipal.
- 2) El costo del proyecto y estudio de la obra estará a cargo del urbanizador.



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

- 3) Hasta tanto el Municipio no cuente con redes de abastecimiento de agua potable, se establece la realización de pozos individuales para la extracción de agua dentro de los límites de cada parcela.
- 4) Concretada la obra de agua potable, el urbanizador deberá proyectar la red de provisión de agua domiciliaria considerando la extensión de las redes existentes de acuerdo con las especificaciones técnicas, materiales y cualquier otra normativa que determine el Municipio.
- 5) La ejecución de la obra será realizada por el Municipio, estando el costo total de la misma a cargo del frentista desde el momento en que se dé comienzo a la obra con las modalidades de pago que se encuentren vigentes.-

Artículo 75.- SUMINISTRO DE GAS.

- 1) Los plazos de ejecución, las etapas y el inicio de las obras quedarán sujetas a las previsiones que disponga el Departamento Ejecutivo Municipal.
- 2) El costo del proyecto y estudio de la obra estará a cargo del urbanizador.
- 3) Será obligatorio la provisión y/o extensión de la red de gas natural de acuerdo a la factibilidad de la empresa prestataria del servicio.
- 4) El urbanizador deberá presentar un esquema de la distribución de la red de gas ante el Departamento Ejecutivo Municipal, el que gestionará ante la empresa prestadora la factibilidad y proyecto para la extensión de la red.
- 5) Obtenido el proyecto, la obra será ejecutada mediante una gestión mixta de la siguiente manera:
  - a) Los materiales estará a cargo del urbanizador según especificaciones técnicas requeridas por la empresa prestadora del servicio.
  - b) El costo de la mano de obra, que será ejecutada por el Municipio, estará a cargo del frentista desde el momento en que se dé comienzo a la misma con las modalidades de pago que se encuentren vigentes.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

---

**Artículo 76.- SERVICIO DE CABLEADO TELEFÓNICO Y TELEVISIÓN POR CABLE.**

- 1) El urbanizador deberá presentar ante el Municipio el proyecto de cableado telefónico y televisión por cable con las especificaciones técnicas correspondientes.
- 2) El urbanizador deberá coordinar con la empresa prestataria del servicio la modalidad en que se realizará el cableado, teniendo en cuenta la ubicación de conductos pasa-cables para el supuesto de que la instalación sea subterránea.-

**Artículo 77.- PLAZOS DE EJECUCIÓN.** El Departamento Ejecutivo Municipal fijará las condiciones particulares para la realización de las diferentes obras, estableciendo plazos y modos de ejecución para cada emprendimiento.-

**Artículo 78.- SERVICIO DE MANTENIMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO.** Quedarán a cargo de la Municipalidad Sastre y Ortiz el mantenimiento de calzadas, desagües pluviales y los servicios públicos básicos de recolección de residuos, arbolado público, alumbrado y espacios verdes públicos.-

**CAPÍTULO III – PARÁMETROS MÍNIMOS DE LAS ÁREAS A DONAR.**

**Artículo 79.- ÁREA A DONAR AL DOMINIO PÚBLICO.** La superficie mínima a donar deberá ser de al menos un 30% del total de la parcela afectada a la operatoria. El porcentaje aludido comprenderá las áreas destinadas al trazado vial, equipamiento y espacios verdes; debiendo comprometer para este último una superficie no menor al 5% de la parcela original.-

**Artículo 80.- ÁREA DESTINADA A TRAZADOS VIALES.** Serán objeto de donación la totalidad de las avenidas y bulevares, calles y pasajes que pertenezcan a la urbanización, se integren o no al trazado oficial. Para la materialización de los trazados el urbanizador deberá amojonar, abovedar y nivelar la traza de la totalidad de las



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

arterias comprendidas en el proyecto urbanístico o de urbanización aprobada, respetando las instrucciones y especificaciones que estipule el Departamento Ejecutivo Municipal.-

Artículo 81.- ÁREA DESTINADA A ESPACIO VERDE Y EQUIPAMIENTO. Estas áreas pueden estar localizadas dentro de la parcela objeto de la operatoria o fuera de ella dentro de un radio no mayor a doscientos metros (200 m) de cualquiera de los límites de la misma; siendo su ubicación consensuada entre el urbanizador y el Municipio a los fines de emplazarla en un sector que beneficie el interés de la comunidad.

La superficie a donar conformará una única parcela o dos como máximo, debiéndose entregar amojonada, nivelada y libre de construcción.-

**TÍTULO V – URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL.**

**CAPÍTULO ÚNICO – DEFINICIÓN.**

Artículo 82.- DEFINICIÓN. Se entiende por Urbanización de Interés Social aquella operación de urbanización básica declarada de interés social por ordenanza dictada por el Honorable Concejo Municipal y que podrá ser llevada a cabo por el estado Municipal, Provincial o Nacional, entidades intermedias debidamente constituida que tengan como finalidad la solución del problema habitacional a través de la construcción de proyectos de viviendas sociales.

Este tipo de urbanizaciones se diferencia de las demás (básica general y especial abierta) en función del régimen de excepciones que se establecen en la gestión del mismo. Dichas excepciones no alcanzarán a los parámetros mínimos para los anchos de calles y pasajes, debiendo su trazado vial garantizar la continuidad de la trama urbana.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

---

## **TÍTULO VI – PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN.**

### **CAPÍTULO I – VISACIÓN PREVIA.**

Artículo 83.- INICIO DE TRÁMITE. El urbanizador deberá solicitar por escrito dirigido al Departamento Ejecutivo Municipal el análisis de la factibilidad del proyecto en base a la normativa prevista en el presente Libro III acompañando la siguiente documentación:

- a) Acreditar la titularidad del dominio o conformidad del propietario del inmueble objeto de la nueva urbanización.
- b) En caso de actuar por cuenta de terceros, acompañar la documentación que respalde la representación.
- c) Individualizar el inmueble con sus datos catastrales indicando dimensiones, límites y todo otro dato que crea relevante.
- d) Acompañar libre deuda municipal por tasas y contribuciones por mejoras referidas al inmueble.-

Artículo 84.- CARPETA DE ANTEPROYECTO. La carpeta de anteproyecto de nueva urbanización estará conformada por la siguiente documentación, la que deberá estar refrendada por profesional habilitado a cargo:

- a) Plano de ubicación del inmueble.
- b) Anteproyecto de nueva urbanización a realizar el cual incluirá:
  - I. Croquis de ubicación en el entorno con un radio mínimo de quinientos metros (500 m) desde el perímetro del inmueble.
  - II. Croquis del plano de subdivisión donde se indiquen las medias y superficies de todas las parcelas, espacios verdes, calles, balances de superficies por parciales “por destinos” y total indicando las fracciones a donar al dominio público conforme lo requerido para cada modalidad.



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

- c) Memoria descriptiva del anteproyecto urbanístico, inserción en el entorno, conectividad vial, morfología del espacio u otro aspecto de interés incluidos por el profesional a cargo; fundamentando la propuesta.
- d) Planimetría general del sector con cotas y curvas de nivel que permitan la interpretación de la topografía del terreno indicando cualquier condicionante natural si lo hubiere (bajos, canales, etc.). La planimetría deberá estar planteada tomando como punto de referencia el nivel de inicio cero (0) de la ciudad ubicado en la ex estación del Ferrocarril Mitre frente a calle Las Heras.
- e) Anteproyecto de la traza de redes de infraestructura indicando ubicación de arbolado y su compatibilización con columnas de alumbrado y energía eléctrica.
- f) Nota que acredite la factibilidad de provisión de energía eléctrica, gas y cloacas.-

Artículo 85.- VISADO POR ÁREAS. El expediente será remitido a las diferentes áreas técnicas municipales en razón de la materia para que efectúen el control de la exigencia mínimas establecidas, certificando el visado del área el encargo o autoridad máxima de la misma.

Obtenido el visado favorable de las distintas áreas intervinientes el Departamento Ejecutivo Municipal otorgará el visado final y aprobará el anteproyecto de nueva urbanización.-

## **CAPÍTULO II – APROBACIÓN DEL PROYECTO.**

Artículo 86.- PRESENTACIÓN DEL PROYECTO. Notificada la visación previa, dentro del plazo de ciento ochenta (180) días y previo al inicio de las obras, el urbanizador deberá presentar la totalidad de los planos y documentos que conforman la carpeta de proyecto de nueva urbanización y el plan de trabajos definitivo de aquellas obras de



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

infraestructura que estén totalmente a cargo del urbanizador. Antes del vencimiento del plazo aludido el desarrollista podrá solicitar una prórroga por igual término.

Los planos y documentos a presentar deben responder al anteproyecto visado y aprobado por el Departamento ejecutivo Municipal.-

Artículo 87.- CONVENIO URBANÍSTICO. Junto a la aprobación del proyecto de nueva urbanización, el desarrollista firmará un convenio urbanístico en el cual se compromete a cumplir con los requisitos y condiciones específicas establecidas en el proyecto y las disposiciones del presente Libro.

El convenio será elaborado por el Área Legal del Municipio y aprobado por el Honorable Concejo Municipal.-

**TÍTULO VII – EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

**CAPÍTULO I – DONACIÓN DE ÁREAS AL DOMINIO PÚBLICO. PROCEDIMIENTO. PROHIBICIÓN.**

Artículo 88.- APROBACIÓN. Aprobado el proyecto de nueva urbanización, el desarrollista deberá efectuar las donaciones al dominio público en virtud de la normativa aplicable a cada caso concreto.

La aprobación de las donaciones efectuadas será concedida por el Honorable Concejo Municipal una vez que se haya cumplimentado con todos los requisitos.-

Artículo 89.- PROHIBICIÓN. El urbanizador no podrá celebrar contratos que tengan por objeto lotes, parcelas o fracción alguna del inmueble sujeto a nueva urbanización sin contar con la aprobación del proyecto, convenio urbanístico y donaciones al dominio público.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

---

## **CAPÍTULO II – OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.**

Artículo 90.- AUTORIZACIÓN. Aprobado el proyecto, el convenio urbanístico y las donaciones al dominio público pertinentes el urbanizador estará autorizado para comenzar con las obras que estén a su cargo.-

Artículo 91.- PLAZOS. Las obras que estén a cargo del urbanizador deberán comenzar a ejecutarse dentro de los veinticuatro (24) meses posteriores a que el mismo se encuentre habilitado para dar inicio a las mismas; y deberán ser concluidas dentro de los plazos previstos en el proyecto, pudiendo solicitar prorrogas en virtud de caso fortuito o fuerza mayor que impida la terminación.-

Artículo 92.- INSPECCIONES. El Departamento Ejecutivo Municipal a través del personal designado al efecto, en conjunto con los organismos y empresas que deban intervenir en cada caso concreto, deberán efectuar las inspecciones periódicas pertinentes y realizar el control respecto a los plazos de ejecución informando cualquier irregularidad que registren.-

Artículo 93.- FINAL DE OBRA. Los responsables de las distintas reparticiones que deban intervenir expedirán a nombre del urbanizador los certificados de fin de obra correspondientes.-

## **LIBRO IV – CONSTRUCCIONES EN GENERAL.**

### **TÍTULO I – REQUISITOS Y DOCUMENTACIÓN.**

#### **CAPÍTULO ÚNICO – PLANOS Y FORMULARIOS.**



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Artículo 94.- DOCUMENTACIÓN. Toda persona física o jurídica, pública o privada que desee emprender una obra de construcción, ampliación, refacción o demolición dentro del Distrito Sastre y Ortiz deberá acompañar por ante la Oficina Técnica Municipal:

- 1) Copia de escritura que acredite la titularidad del inmueble o boleto de compraventa debidamente formalizado que acredite la posesión del mismo.
- 2) Plano o proyecto de obra confeccionado por profesional a cargo con los requisitos exigidos por la legislación vigente.
- 3) Copia de contrato con la empresa constructora en caso de corresponder.
- 4) Formularios de declaración juradas que serán provistos por la oficina municipal competente.-

Artículo 95.- DOCUMENTACIÓN. DEVOLUCIÓN. Todo plano, formulario o documentación a presentar por ante la Oficina Técnica Municipal que contenga errores, inexactitudes, omisiones, datos falsos o no se ajuste a las previsiones de este Código, Ordenanza o Decreto Municipal será devuelto al titular o profesional a cargo de la obra para corregirlo o rehacerlo.-

Artículo 96.- PLANOS. TAMAÑO. CARÁTULA. FIRMA. REMISIÓN.

- 1) Las láminas a presentar podrán ser de cualquier tamaño, aunque una vez plegadas deberán tener una medida de 21 por 29,7 centímetros (hoja tamaño A4).
- 2) En la carátula de los planos deberá figurar un croquis de ubicación y medidas del terreno, superficie cubierta a construir o demoler y numero de partida inmobiliaria; además deberá indicarse el número de manzana y nombre de calles.
- 3) Los planos deberán estar firmados por el propietario de la obra y el profesional interviniente.
- 4) Los planos deberán presentarse ante la Oficina Técnica Municipal en cuatro copias de las cuales una quedará archivada en los registros de la Municipalidad. La copia



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

restante será remitida al Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe al concluirse la obra.-

Artículo 97.- PLANOS. ESPECIFICACIONES. En los planos se detallará:

- 1) Planta de construcción, planta de techos, electricidad y obras sanitarias en escala 1:100.
- 2) Cálculo de estructuras de losas, vigas y columnas en construcciones, ampliaciones o remodelaciones de 200 metros cuadrados o más.
- 3) Planilla de iluminación y ventilación de locales.
- 4) Fachadas y cortes en su elevación con clara determinación de las construcciones a realizar, en escala 1:50.
- 5) Plano de carpintería y/o herrería.
- 6) Dimensiones de locales y patios, espesor y altura de los muros, niveles, pisos y contra-pisos.
- 7) Detalle de la composición de la cubierta del techo.
- 8) Destino que se le dará a cada local y las medidas necesarias para su fácil comprensión.
- 9) Se utilizarán los colores rojo (nuevo), negro (existente) y amarillo (demoler).
- 10) Detalle de superficie.-

Artículo 98.- VARIACIÓN DEL PROYECTO DE OBRA. PROHIBICIÓN. El titular de la obra, profesional a cargo o contratista no podrá introducir modificaciones al proyecto aprobado sin la autorización respectiva de la oficina competente. Para ello, deberá presentar nuevos planos con las modificaciones o ampliaciones a ejecutar.-

## **TÍTULO II – PARÁMETROS DE CONSTRUCCIÓN.**

### **CAPÍTULO I – LÍNEA NIVEL Y OCHAVAS.**



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Artículo 99.- LÍNEA DE EDIFICACIÓN. Toda nueva construcción en la vía pública deberá seguir la línea de edificación que fijará el municipio.-

Artículo 100.- OBRAS DENTRO DE LA LÍNEA MUNICIPAL. El Departamento Ejecutivo Municipal podrá, cuando lo crea conveniente y por acto administrativo expreso, permitir que la fachada de un edificio se construya dentro de la línea municipal siempre y cuando se observen las siguientes restricciones establecidas para este tipo de construcción excepcional:

1) Las partes de las paredes divisorias existentes de los edificios vecinos que queden aparentes por este retiro, se considerarán como pertenecientes a la fachada retirada y deberán tratarse arquitectónicamente hasta la altura de la misma.-

Artículo 101.- LÍNEA DE EDIFICACIÓN PARA SÓTANOS. La construcción de sótanos no podrá sobrepasar el límite de la línea municipal del predio, salvo que el Departamento Ejecutivo lo autorice por acto administrativo expreso.-

Artículo 102.- CERTIFICACIÓN DE NIVEL. A pedido del interesado, la Oficina Técnica Municipal extenderá por duplicado una certificación con la cota de nivel que le corresponde al predio, medido desde el cordón más cercano con un mínimo de + 0,25 metros.-

Artículo 103.- OCHAVAS. Se fija como línea de edificación en las esquinas de calles y pasajes, las ochavas correspondientes que serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales.

En pisos superiores se podrá avanzar en la construcción hasta las líneas municipales. Para facilitar la solución de la estructura resistente se permitirá colocar una columna inscrita en un diámetro máximo de 0,45 metros.

En ningún caso deberá entorpecerse la visibilidad hacia la calle perpendicular.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Artículo 104.- OCHAVAS. DIMENSIONES. Cuando la intersección de las líneas de edificación formen un ángulo igual o mayor a 90 grados, tendrá una ochava de 5 metros. Cuando el ángulo sea menor a 90 grados, la ochava será la resultante de unir dos lados del triángulo formado por 3,54 metros. Si fuera redonda, la tangente de la parte más saliente de la curva deberá medir 5 metros.

La obligación de ochavar y redondear las esquinas regirá también para los edificios ya construidos y que tengan que ser refaccionados en sus frentes.-

**CAPÍTULO II – FACHADAS.**

Artículo 105.- CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA. Los caños de ventilación de cloacas domiciliarias no podrán colocarse al exterior de los muros de fachadas principales y sus terminaciones no deberán ser visibles desde la vía pública. En caso de requerirse la sobre-elevación de conductos frente a un predio, la tubería podrá adosarse al muro divisional siempre que esté ubicado como mínimo a tres metros del plano de fachada.

Los conductos de desagües pluviales podrán ser visibles en la fachada principal bajo condición de responder al estilo de la misma.-

Artículo 106.- SALIENTES EN PLANTA BAJA. En las fachadas no se permitirá ninguna estructura fija a una altura menor a de 2,60 metros del nivel de la vereda que salga de la línea municipal.-

Artículo 107.- SALIENTES DE BALCONES ABIERTOS. Los balcones abiertos podrán tener una saliente fuera de la línea de edificación de 1,20 metros. Cualquier parte del balcón podrá distar hasta 0,15 metros de las líneas divisorias de los predios. Igual criterio se aplicará para los salientes de aleros.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Artículo 108.- MARQUESINAS. Se considerará marquesina a aquellos voladizos que cubren los ingresos. Las marquesinas colocadas a una altura menor a 2,80 metros se considerarán como balcones abiertos estando sujetas a su regulación. Colocadas a mayor altura, podrán tener una saliente máxima igual al ancho de la vereda menos cincuenta centímetros y la altura saliente de las mensulas se ajustarán a lo establecido para salientes en pisos bajos.-

Artículo 109.- TOLDOS EN LA VÍA PÚBLICA.

- 1) Para la construcción se deberá contar con autorización previa de la Oficina Técnica Municipal acompañando croquis con especificación de materiales a utilizar.
- 2) Deberán tener como mínimo 2 metros de alto sobre el nivel de la vereda en la parte más baja de los mismos y su saliente podrá alcanzar hasta 0,50 metros antes del cordón de la vereda.
- 3) Cuando tuviera soportes, estos serán colocados a la misma distancia debiendo ser desmontables a fin de que puedan ser retirados cuando se recoja el toldo.-

Artículo 110.- CUERPOS SALIENTES. BALCONES CERRADOS. Solo se permitirán salientes en forma de marco y balcones cerrados que no sobresalgan más de 0,60 metros de la línea municipal. Estas salientes distarán de las líneas divisorias de las propiedades linderas 0,70 metros.-

Artículo 111.- DESAGÜE DE TECHOS Y BALCONES. No se permitirán desaguar a la vía pública los techos y balcones.-

**CAPÍTULO III – CERCOS, TAPIALES Y VEREDAS.**

Artículo 112.- OBLIGACIÓN. En las zonas urbanizadas del municipio es obligatoria la construcción de cercos, veredas y tapias.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Artículo 113.- CERCOS Y TAPIALES. Los cercos y tapiales se ajustarán a las siguientes especificaciones:

- 1) Los terrenos baldíos ubicados sobre calles de tierra deberán cercarse con tejido hasta una altura máxima de 1,40 metros.
- 2) El frente de terrenos baldíos ubicados sobre calles pavimentadas deberá contar con tapial de 2 metros de altura y espesor necesario para resistir las presiones a que pueda estar sometido.-

Artículo 114.- VEREDAS. En todo el municipio es obligatoria la construcción de veredas teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- 1) Veredas en calles pavimentadas sin contra-vereda: Ocuparán todo el espacio comprendido entre la línea municipal y el cordón de la calzada, utilizándose losetas de hormigón reglamentarias.
- 2) Veredas en calles pavimentadas con contra-vereda: Cuando la vereda es contigua a la línea municipal y no ocupa todo el espacio hasta el cordón de la calzada existiendo contra-vereda, ésta podrá cubrirse con algún tipo de solado o mantener el espacio verde entre la vereda construida y el cordón de la calzada.
- 3) Veredas en calles de tierra: Se construirán contiguas a la línea municipal con un metro de ancho como mínimo.
- 4) Desniveles de vereda: Cuando hubiese diferencia de nivel entre una vereda y otra contigua, la transición entre ambas se hará por medio de un plano inclinado con una pendiente máxima del 12% y en ningún caso por medio de un escalón.
- 5) Remodelación de contra-veredas: En el caso de remodelación de contra-veredas de material deberán respetarse las siguientes dimensiones mínimas para las cazuelas que rodean al arbolado: 1,20 metros de largo por 1,20 metros de ancho, debiendo quedar la zona de tierra a una profundidad mínima de 10 cm.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

---

#### **CAPÍTULO IV – ENTRADAS, PASAJES Y ACCESIBILIDAD.**

Artículo 115.- ENTRADAS Y PASAJES. El ancho mínimo de entradas y pasajes en lugares con circulación de público estará dado en función de su longitud y por la aplicación de la siguiente fórmula:  $(A - 5) \cdot 0,02 + 1,00$  donde "A" representa la longitud de la entrada o pasaje cuyo ancho se desea determinar. En ningún caso el ancho de la entrada o pasaje podrá ser menor a 1 metro.

El ancho mínimo de los pasillos de casa-habitación será de 1,20 metros.-

Artículo 116.- ESCALERAS. REFERENCIA. Las medidas mínimas para los anchos de escaleras se entienden libres entre paredes y pasamanos.-

Artículo 117.- ESCALERAS PRINCIPALES.

- 1) Las que correspondan a casa unifamiliar tendrá un ancho mínimo de 0,80 metros.
- 2) Las que correspondan a casas colectivas que además tengan ascensores tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro. Cuando no tengan ascensor y la escalera sirva a casas de dos pisos altos con hasta dos departamentos por piso, tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro; de lo contrario el ancho de la escalera será de 1,40 metros.
- 3) Las que correspondan a construcciones sin ascensor en edificios de uso público o colectivo serán de tramos rectos con escalones sin compensar.-

Artículo 118.- ESCALERAS SECUNDARIAS. Si existe una escalera principal que vincula los locales de primera categoría, la escalera secundaria deberá tener un ancho mínimo de 0,80 metros.-

Artículo 119.- RAMPAS. Para comunicar pisos entre sí, pueden utilizarse rampas que tengan partes horizontales en las zonas de acceso y en los lugares de cambio de



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

dirección. El ancho mínimo de esta rampa será de 1,00 metro, su pendiente máxima del 12% y su solado no resbaladizo.-

Artículo 120.- ASCENSORES. Cuando el ascensor obra directamente sobre una circulación, el ancho que corresponde a la misma frente al ascensor se incrementará 0,05 metros por pasajero. Las medidas mínimas de la cabina del ascensor principal correspondientes a oficinas o casa de departamentos serán de 0,90 metros por 1,10 metros. La Oficina Técnica Municipal podrá exigir, en virtud del caso concreto, que se incremente el número de ascensores y las dimensiones del mismo.-

## **CAPÍTULO V – MUROS.**

Artículo 121.- CLASIFICACIÓN.

- 1) Muros portantes: Son aquellos que conforman la estructura de sostén de los techos. Serán de mampostería de ladrillos comunes, ladrillos cerámicos, huecos o de bloques de cemento portland. Sus espesores mínimos serán de 0,30 metros para ladrillos comunes y de 0,20 metros para los demás casos.  
Se permitirán muros portantes de 0,15 metros de espesor en paredes de hasta 3 metros de altura y esté provista de un encadenado de hormigón en su parte superior.
- 2) Muros medianeros: Se ejecutarán en todos los casos con ladrillos comunes y un espesor mínimo de 0,30 metros asentados en cal y arena.
- 3) Muros tabiques: Se podrán ejecutar solamente para efectuar divisiones interiores entre los locales, pero no podrán tener más de 3 metros de altura, debiendo asentarse con mezcla de cemento y arena. Su espesor mínimo será de 0,08 metros.
- 4) Muros de frente: Cuando estén sobre la línea de edificación deberán ser de un espesor mínimo 0,30 metros si son de ladrillos comunes y 0,20 metros si fueran de ladrillos cerámicos o bloque de cemento portland.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

---

**Artículo 122.- AISLACIÓN CONTRA LA HUMEDAD.**

- 1) Todos los muros deberán estar provistos de una capa aisladora horizontal ejecutada con material impermeable.
- 2) Cuando los muros de mampostería de 0,15 metros de espesor den al exterior, llevarán en su cara interior un azotado impermeable de cemento y arena previo al revoque de terminación.
- 3) Los baños llevarán en todo su perímetro interior, hasta una altura de 1,80 metros, un revoque impermeable terminado con alisado de cemento puro o revestimiento de azulejos.-

**Artículo 123.- AISLACIÓN TÉRMICA PARA LAS CUBIERTAS DE TECHO.**

- 1) Cuando los techos fueran de chapa de hierro o aluminio, la aislación podrá colocarse sobre el cielorraso o se colocará directamente como cielorraso un material adecuado para esta finalidad.
- 2) Cuando se trate de losas de hormigón o viguetas cerámicas será obligatoria la colocación sobre el mismo de un material con propiedades térmicas adecuadas.-

**TÍTULO III – LOCALES.**

**CAPÍTULO I – CLASIFICACIÓN.**

**Artículo 124.- LOCALES DE PRIMERA CLASE.** Quedan comprendidos dentro de esta categoría: bibliotecas, comedores, consultorios, dormitorios, escritorios, living-room, oficinas, sala para juegos infantiles y tocadores.-

**Artículo 125.- LOCALES DE SEGUNDA CLASE.** Quedan comprendidos dentro de esta categoría: ante-comedores, cocinas, cuartos de planchar, habitaciones de servicio y lavaderos privados.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Artículo 126.- LOCALES DE TERCERA CLASE. Quedan comprendidos dentro de esta categoría: ante-cocina, baños, cajas de escaleras colectivas, despensas, espacios para cocinar, garajes y guardarropa colectivo.-

Artículo 127.- LOCALES DE CUARTA CLASE. Quedan comprendidos dentro de esta categoría: bibliotecas públicas, bares, billares, confiterías bailables, depósitos comerciales, gimnasios y demás locales deportivos, laboratorios y locales industriales.-

## **CAPÍTULO II – ALTURAS.**

Artículo 128.- DEFINICIÓN. Se entiende por altura de un local, la distancia existente entre el piso y el cielorraso. En caso de existir vigas, estas dejarán una altura libre no menor a 2,20 metros y no podrán ocupar más de 1/8 de la superficie del local.-

Artículo 129.- ALTURA MÍNIMA DE LOCALES. Las alturas mínimas de los locales serán las siguientes:

- 1) Para locales comerciales cuya superficie sea igual o menor a 21 metros cuadrados y una profundidad máxima de 6 metros: 2,60 metros.
- 2) Para locales comerciales cuya superficie sea mayor a 21 metros cuadrados: 3 metros.
- 3) Para locales de primera clase: 2,40 metros.
- 4) Para locales de segunda y tercera clase: 2,10 metros. Cuando los locales de segunda clase no tengan ventilación cruzada por medio de aberturas se los considerará de primera clase a los fines de determinar su altura mínima.
- 5) Para locales de cuarta clase la Oficina Técnica Municipal podrá autorizar alturas atento a la legislación vigente, las que no podrá ser inferiores a 2,60 metros.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

**CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.**

**Artículo 130.- ALTURA MÍNIMA DE LOCALES EN DUPLEX Y ENTREPOSOS EN COMERCIOS.**

- 1) Para locales dúplex de casa-habitación y oficinas, la altura puede reducirse a 2,40 metros siempre que den a locales destinados a estadía cuya altura sobre la pared vidriada sea de 4,90 metros en su menor altura.
- 2) El entrepiso del dúplex no podrá cubrir más de  $\frac{2}{3}$  de la profundidad del local de estadía.
- 3) En caso de ocuparse para el entrepiso todo el ancho del local, se permitirá una altura de 2,40 metros en una profundidad máxima de 4 metros y de 2,60 metros en una profundidad máxima de 6 metros. En ningún caso este entrepiso podrá ocupar más de la mitad de la profundidad del local, debiendo estar la doble altura del mismo sobre la parte vidriada.
- 4) En caso de utilizarse hasta la mitad del ancho del local, se admitirá una altura máxima de 2,40 metros cuando el entrepiso no exceda de los 4 metros de ancho y de 2,60 metros cuando no supere los 6 metros de ancho. La profundidad del entrepiso no podrá exceder la mitad de la profundidad del local y en ningún caso podrá superar los 10 metros.-

**CAPÍTULO III – ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS.**

**Artículo 131.- MEDICIÓN. EXCLUSIONES.** Las áreas y lados mínimos se medirán excluyendo los armarios y roperos empotrados.-

**Artículo 132.- LOCALES DE PRIMERA Y CUARTA CLASE.** Las áreas y lados mínimos de locales de primera y cuarta clase serán los siguientes:

| LOCALES.                                       | LADO MÍNIMO (m). | ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> ). |
|------------------------------------------------|------------------|--------------------------------|
| Cuando la unidad locativa posee un solo local: | 3.00.-           | 16,00.-                        |



## Honorable Concejo Municipal Sastre y Ortiz

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

### CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.

|                                                      |        |         |
|------------------------------------------------------|--------|---------|
| Cuando la unidad locativa posea varios locales:<br>↓ |        |         |
| 1) Por lo menos un local tendrá:                     | 2,30.- | 10,00.- |
| 2) Los demás tendrán:                                | 2,00.- | 6,00.-  |

Artículo 133.- LOCALES DE SEGUNDA CLASE. Las cocinas y habitaciones de servicios tendrán las áreas y lados mínimos siguientes:

| LOCALES.                        | LADO MÍNIMO (m). | ÁREA MÍNIMA (m2).            |
|---------------------------------|------------------|------------------------------|
| Cocina:                         | 1,50.-           | 3,00.-                       |
| Habitaciones de servicio:       |                  |                              |
| 1) Si tiene ropero embutido:    | 2,00.-           | 5,00.- (De superficie libre) |
| 2) Si no tiene ropero embutido: | 2,00.-           | 6,00.-                       |

Artículo 134.- LOCALES DE TERCERA CLASE. Los baños y espacios para cocinar tendrán las áreas y lados mínimos siguientes:

| LOCALES.               | LADO MÍNIMO (m). | ÁREA MÍNIMA (m2). |
|------------------------|------------------|-------------------|
| Baños:                 | 1,20.-           | 3,00.-            |
| Espacios para cocinar: | 0,80.-           | 1,00.-            |



---

## **CAPÍTULO IV – ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.**

### Artículo 135.- LOCALES DE PRIMERA Y SEGUNDA CLASE.

- 1) Recibirán aire y luz natural de un patio principal, de la calle o del centro de manzana.
- 2) Sus ventanas tendrán una superficie mínima equivalente a 1/8 de la superficie del local.
- 3) Los locales de segunda clase podrán ser iluminados y ventilados por claraboyas, las que tendrán una superficie mínima de 0,25 metros cuadrados.-

### Artículo 136.- LOCALES DE TERCERA CLASE.

- 1) Cuando las ante-cocinas, baños y espacios para cocinar den sobre la vía pública y estén a 2 metros o menos de la línea de edificación, el alfeizar del vano de ventilación no podrá estar a menos de 2 metros sobre el nivel de la vereda. En estos casos los locales deberán ventilar también por conductos.
- 2) Los conductos de ventilación serán individuales, preferentemente prefabricados con superficie interna lisa. En su recorrido no podrán formar ángulos mayores a 45° respecto a la vertical; pudiendo tener en su iniciación un trazado horizontal no mayor a 1,20 metros. Los conductos de ventilación comenzarán dentro del quinto superior de la altura que corresponda al local.
- 3) Los conductos rematarán por lo menos a 0,50 metros sobre el techo y a 2,00 metros en caso de tratarse de azotea con acceso. En cualquier caso tendrán libre ventilación y estarán ubicados en tal forma que las emanaciones no incidan sobre locales adyacentes.
- 4) Si los conductos de ventilación tienen sistema de regulación, al estar abiertos dejarán libre una sección igual a la del conducto correspondiente.
- 5) Los conductos de entrada de aire cumplirán con los mismos requisitos de recorrido y remate que los conductos de ventilación.



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

- 
- 6) Las secciones mínimas de los conductos de ventilación serán las siguientes:
- a) Para ante-cocinas, vestidores y despensas; 0,08 metros cuadrados.
  - b) Para baños, cajas de escaleras colectivas, espacios para cocinar y guardarropas colectivos: 0,015 metros cuadrados.
  - c) Para cuartos de maquinas y garajes, por cada 25 metros cuadrados o fracción inferior: 0,025 metros cuadrados.
- 7) Los baños, cuartos de maquinas, espacios para cocinar y garajes tendrán, además de los conductos para ventilación, conductos individuales o colectivos de entrada de aire, ubicados en el quinto inferior del local y colocados en la pared opuesta a la de los de ventilación. Las caras internas de esos canales serán lisas y contarán con una sección del 50% de la que corresponda a los conductos de ventilación.
- 8) En las cocinas y espacios para cocinar se colocaran sobre el artefacto cocina, campanas conectadas a conductos individuales de tiraje de una sección mínima de 0,08 metros cuadrados.-

Artículo 137.- LOCALES DE CUARTA CLASE.

- 1) Cada unidad independiente deberá tener una superficie de iluminación mínima igual o mayor a 1/6 de la superficie del local y una ventilación no inferior a 1/3 de la superficie de iluminación.-

**CAPÍTULO V – INSTALACIÓN SANITARIA.**

Artículo 138.- CONDICIONES MÍNIMAS.

- 1) En viviendas:
- a) Baño: un inodoro con descarga de agua, ducha y pileta de patio.
  - b) Cocina: pileta de cocina con llave de agua y desagüe.
  - c) Cámara de inspección, cámara séptica, pozo negro y tanque de agua de 300 litros como mínimo.



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

2) En locales para oficinas, comercio o industria:

- a) Conforme al número de empleados y no menos de un baño por sexo.
- b) Cada baño deberá tener como mínimo un inodoro con descarga de agua, lavatorio de manos con llave de agua y desagüe y pileta de patio.
- c) Tanque de agua de 300 litros como mínimo.-

## **CAPÍTULO VI – PATIOS.**

### Artículo 139.- PRINCIPALES.

- 1) Los patios principales de edificios de una sola planta no tendrán menos de 2,50 metros por 3,50 metros de luz libre.
- 2) Los patios principales de edificios de más de una planta se sumará a las medidas establecidas en el inciso anterior, 0,50 metros por cada piso de altura.
- 3) Para el caso de patios no rectangulares se mantendrá una superficie no menor a 8,75 metros cuadrados y lado menor de 2,50 metros como mínimo.-

## **LIBRO V – CONSTRUCCIÓN PROVISORIA DE VALLAS Y BANDEJAS. ANDAMIOS.**

### **TÍTULO I.**

#### **CAPÍTULO ÚNICO – GENERALIDADES.**

Artículo 140.- OBJETO. La normativa que se establece en el presente Libro tiene por objeto establecer las condiciones mínimas de seguridad que deberán implementarse en toda obra de construcción, ampliación, remodelación o demolición que se desarrolle en el límite de la línea de edificación municipal o fuera de él, ejecutada por persona física o jurídica, pública o privada en el Distrito Sastre y Ortiz y a los fines de garantizar la integridad física y de los bienes de las personas que se puedan ver afectados en virtud de las actividades descritas.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Artículo 141.- OBLIGACIÓN. Habiendo obtenido la autorización pertinente por parte de la oficina municipal competente, es obligatoria la colocación de vallas provisionales en toda la extensión del frente de obra para cualquier trabajo que, por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito. La obligación se extiende a la colocación de bandejas en planta baja que supere la línea de balcones tanto sobre el frente como sobre terrenos o propiedades lindantes.-

Artículo 142.- EXCEPCIÓN. Quedarán exceptuadas de la obligación a que hace referencia el artículo, anterior aquellas obras que a criterio de la Oficina Técnica Municipal revistan poca relevancia o su ejecución no resulte peligrosa, incómoda o signifique un obstáculo para el tránsito.-

Artículo 143.- VALLAS Y BANDEJAS. CARACTERÍSTICAS.

- 1) Preferentemente deben construirse con tablas de madera o chapas de hierro galvanizado en buen estado, unidas entre sí a los fines de poder impedir la caída de materiales, herramientas u objetos hacia el exterior, evitando cualquier tipo de daño o incomodidad a los transeúntes. La Oficina Técnica Municipal podrá disponer la utilización de otro material para la construcción de vallas que crea idóneo para alcanzar idénticos fines.
- 2) Las puertas que se coloque deben abrir hacia el interior del recinto y deberán estar provistas del herraje necesario para cerrarla una vez concluida la jornada de trabajo.
- 3) Las vallas deberán tener una altura mínima de 2 metros y una inscripción de 0,50 metros por 1 metro con la leyenda "PELIGRO – OBRA EN COSTRUCCIÓN" o "PELIGRO – DEMOLICIÓN", según sea el caso.
- 4) La valla debe ubicarse a una distancia máxima de la línea de edificación de 2/3 del ancho de la vereda. Si por cualquier motivo, la obra quedará paralizada por el término de dos meses, la valla deberá correrse hasta la línea municipal.



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

5) Fuera del cerco provisorio, la vereda debe quedar en perfectas condiciones de transitabilidad.-

Artículo 144.- PASARELAS. Cuando las actividades que se desarrollen impiden el uso de la acera por parte de los peatones, éstas serán reemplazadas por pasarelas de madera cuyo ancho será de 0,80 metros contados desde el cordón de aquellas; estarán provistas de barandas sobre el lado que da a la calle y dispondrá de un adecuado señalamiento inclusive durante las horas de la noche.-

Artículo 145.- PAGO DE DERECHO DE OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA. Los derechos de ocupación de la vía pública serán determinados en la Ordenanza Tributaria Anual.-

Artículo 146.- ANDAMIOS. SEÑALIZACIÓN. En aquellos trabajos en los que fuera necesario la utilización de andamios o módulos de andamios, los mismos deberán estar señalizados en los 2 primeros metros de altura a los fines de permitir la correcta visualización por parte de los peatones.-

## **LIBRO V – CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS POR METODOS NO TRADICIONALES.**

### **TÍTULO I.**

#### **CAPÍTULO I – GENERALIDADES.**

Artículo 147.- DEFINICIÓN. Serán consideradas viviendas construidas por métodos no tradicionales, aquellas cuyos procesos de edificación se llevan a cabo con elementos modulados provenientes de fábrica o elaborados en la propia construcción que, unidos armónicamente constituyan un edificio que reúna las condiciones de seguridad, habitabilidad, higiene y confort para la vida de las personas; así como también todo otro método no contemplado expresamente en el presente Código que cuente con la aprobación de la Cámara Argentina de la Construcción.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Artículo 148.- REMISIÓN. La normativa prevista en el articulado del presente Código será aplicable a los procesos de construcción de viviendas por métodos no tradicionales, salvo regulación específica en contrario.-

**CAPÍTULO II – APROBACIÓN DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO.**

Artículo 149.- LEGAJO TÉCNICO. El mismo deberá ser presentado por ante la Oficina Técnica Municipal, refrendado por la empresa constructora y el profesional habilitado y deberá contener:

- 1) Planos generales: se especificarán plantas, vistas, cortes y fachadas en escala 1:50.
- 2) Planos de detalle: se especificarán dimensiones de los elementos y partes que correspondan al sistema, formas de unión, detalles de iluminación, electricidad, cañería de desagües cloacales, de conducción de agua y gas, y todo otro detalle que permita su mejor comprensión.
- 3) Planos de estructuras: se especificará el cálculo estático de fundaciones, estructura y techos, planos y detalles constructivos.
- 4) Materiales: se acompañará una memoria descriptiva sobre sus características y ensayos de laboratorio sobre aislación hidráulica, acústica, térmica y ensayos sobre resistencia estática, debiendo ser el resultado de estudios efectuados por organismos oficiales o universitarios.
- 5) Sistema de armado y montaje: se acompañará una memoria descriptiva sobre el sistema de armado, montaje y transporte de los elementos constructivos.-

**CAPÍTULO III – CARACTERÍSTICAS.**

Artículo 150.- ESTRUCTURA.

- 1) Podrá ser independiente, de muros portantes o mixta.



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

- 2) Deberá ser desmontable por características de los materiales o los tratamientos aprobados.
- 3) La cimentación estará dimensionada de acuerdo al cálculo estático, con un mínimo de 0,50 metros de profundidad.
- 4) Para los casos en que la vivienda se erija sobre basamento denominado "platea", ésta deberá ser construida sobre terreno apto y con hormigón armado de 0,15 metros de espesor. La malla a utilizar deberá ser de hierro de 6 milímetros de diámetro.
- 5) En cada vértice de la platea deberá haber un dado de hormigón armado de 0,50 por 0,50 por 0,70 metros a los fines de lograr la inamovilidad de la misma.
- 6) Cuando la platea fuese construida por una empresa distinta a la que edificará la vivienda, esta última deberá aprobar la obra realizada por escrito ante la Oficina Técnica Municipal.
- 7) Una vez finalizada la construcción de la vivienda, la empresa que la haya edificado también será responsable por cualquier problema que presente la platea construida con anterioridad a su intervención.-

Artículo 151.- TECHOS Y CERRAMIENTOS EXTERIORES.

- 1) Los cerramientos exteriores deberán tener una aislación hidrófuga, térmica y acústica equivalente a pared de mampostería de ladrillos comunes de 0,15 metros. En los techos, las aislaciones serán las equivalentes a mampostería de 0,30 metros, no estando permitido en ningún caso el uso de materiales combustibles.
- 2) Los muros medianeros deberán ser de mampostería de ladrillos comunes de 0,30 metros de espesor. En caso de que la vivienda no se apoye sobre el eje del predio, sus muros exteriores deberán distar 1,15 metros del eje.
- 3) La parte exterior de la edificación deberá estar revestida en mampostería de ladrillos comunes de 0,15 metros de espesor, pudiendo el propietario decidir la terminación de la superficie.



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

4) La cubierta de techos será impermeable, constando de techados asfálticos completos sin solución de continuidad o de un tratamiento equivalente.-

## **LIBRO VII – GALPONES.**

### **TÍTULO I.**

#### **CAPÍTULO I – GENERALIDADES.**

Artículo 152.- OBJETO. El presente Libro tiene por objeto establecer las características edilicias para la construcción de galpones y el destino que se dará a los mismos en virtud de la zonificación que se establece en el Distrito Sastre y Ortiz.-

Artículo 153.- ZONAS. En virtud de lo dispuesto en el artículo anterior se determina la demarcación de tres zonas para la construcción de galpones que como Anexo III forma parte del presente Código.-

Artículo 154.- REQUISITOS GENERALES. Las construcciones reguladas en el presente Libro deberán contar con fachadas de mampostería y presentar la documentación respectiva por ante la Oficina Técnica Municipal a los fines de obtener la autorización de edificación, ampliación o remodelación pertinente.-

#### **CAPÍTULO II – ZONA 1.**

Artículo 155.- LÍMITES. La Zona 1 se encuentra delimitada por las siguientes calles:

- 1) Rivadavia, desde Alberdi hasta Italia y su paralela.
- 2) Alem, desde Alberdi hasta Italia; Alberdi desde Alem hasta Rivadavia y su paralela; Italia desde Alem hasta Rivadavia.
- 3) Avenida San Martín hasta Sargento Cabral.
- 4) Avenida Mitre hasta 27 de Noviembre.



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

- 
- 5) Avenida Belgrano hasta Malvinas Argentinas.
  - 6) Avenida General López en su totalidad.
  - 7) Las Heras, desde Richieri hasta Julio A. Roca.-

**Artículo 156.- PARÁMETROS PARA LA CONSTRUCCIÓN.**

- 1) Se permite la construcción o instalación de galpones destinados al comercio minorista quedando prohibido el destino para guardado de máquinas agrícolas, talleres, carpinterías y depósitos en general.
- 2) Se podrá construir hasta una altura máxima de 5 metros.
- 3) Cuando la altura exceda los 4 metros, el retiro obligatorio de fachada será de 3 metros debiendo contar con dos pasillos de 0,90 metros de ancho como mínimo y patio con una superficie equivalente al 15% del largo del lote.
- 4) Cuando la altura sea igual o menor a 4 metros, el retiro de fachada no resulta obligatorio, siendo los pasillos de 0,90 metros de ancho como mínimo opcionales y patio con una superficie equivalente al 10% del largo del lote.

Se considerará como patio al área o espacio verde absorbente de terreno parqueado.-

**CAPÍTULO III – ZONA 2.**

**Artículo 157.- LÍMITES.** La Zona 2 se encuentra delimitada por las siguientes calles, quedando excluida la Zona 1:

- 1) Nicasio Oroño, desde 27 de Noviembre hasta Estanislao Zeballos.
- 2) Desde el punto anterior, por calle Estanislao Zeballos hasta Avenida Belgrano.
- 3) Desde Avenida Belgrano hacia el Norte hasta Malvinas Argentinas.
- 4) Por Malvinas Argentinas hasta la prolongación de la calle Colón.
- 5) Desde el punto anterior hacia el Sur hasta Estanislao Zeballos.
- 6) Desde la intersección de Estanislao Zeballos y Colón hacia el Oeste hasta calle Sargento Cabral.



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

- 
- 7) Desde el punto anterior hasta 27 de Noviembre hacia el Sur.
  - 8) Desde 27 de Noviembre y Sargento Cabral hacia el Este hasta calle Nicasio Oroño.
  - 9) Cuadrante comprendido entre las vías del Ferrocarril Mitre, Bv. Eva Perón, Dionisio Rivas y J. Fassi.-

Artículo 158.- PARÁMETROS PARA LA CONSTRUCCIÓN.

- 1) Se permite la construcción o instalación de galpones destinados a depósitos o guardado de maquinaria agrícola, talleres, carpinterías y depósitos en general.
- 2) Se podrá construir hasta una altura máxima de 5 metros.
- 3) Cuando la altura exceda los 4 metros, el retiro obligatorio de fachada será de 3 metros, debiendo contar con dos pasillos de 0,90 metros de ancho como mínimo y patio con una superficie equivalente al 15% del largo del lote.
- 4) Cuando la altura sea igual o menor a 4 metros el retiro de fachada no resulta obligatorio, siendo los pasillos de 0,90 metros de ancho como mínimo opcionales y patio con una superficie equivalente al 10% del largo del lote.

Se considerará como patio al área o espacio verde absorbente de terreno parqueado.-

**CAPÍTULO IV – ZONA 3.**

Artículo 159.- LÍMITES. La Zona 3 comprende el resto de calles, manzanas y lotes que componen el Distrito Sastre y Ortiz quedando excluida la Zona 1 y 2.-

Artículo 160.- PARÁMETROS PARA LA CONSTRUCCIÓN.

- 1) Se permite la construcción o instalación de galpones destinados a depósitos o guardado de maquinaria agrícola, talleres, carpinterías y depósitos en general.
- 2) Se podrá construir a una altura mayor de 5 metros.
- 3) Cuando la altura exceda los 5 metros, el retiro obligatorio de fachada será de 6 metros, debiendo contar con dos pasillos laterales de 1,20 metros de ancho como



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

mínimo, patio con una superficie equivalente al 25% del largo del lote y adecuado aislamiento y ventilación del galpón hacia los linderos.

4) Cuando la altura sea mayor a 4 metros pero igual o menor a 5 metros, el retiro obligatorio de fachada será de 3 metros, debiendo contar con dos pasillos de 0,90 metros de ancho como mínimo y patio con una superficie equivalente al 15% del largo del lote.

5) Cuando la altura sea igual o menor a 4 metros el retiro de fachada no resulta obligatorio, siendo los dos pasillos de 0,90 metros de ancho como mínimo opcionales y patio con una superficie equivalente al 10% del largo del lote.

Se considerará como patio al área o espacio verde absorbente de terreno parqueado.-

**LIBRO VIII – DE LAS FALTAS.**

**TÍTULO I.**

**CAPÍTULO ÚNICO – TIPOS CONTRAVENCIONALES.**

Artículo 161.- NORMA GENERAL. Las faltas tipificadas en el presente Código no excluyen las que puedan prever Ordenanzas o Decretos especiales que contemplen supuestos diferentes.

Las establecidas en otras Ordenanzas o Decretos vigentes al momento de la sanción del presente Código que contemplen conductas típicas idénticas, serán reemplazadas por las faltas descriptas en este cuerpo normativo.-

Artículo 162.- PUBLICIDAD LAUDATORIA. Quien realice de cualquier modo o por cualquier medio, publicidad laudatoria de conductas contrarias a los fines del presente Código, será sancionado con multa de 100 a 300 U.F.-

Artículo 163.- NUEVAS URBANIZACIONES. FALSEAMIENTO U OMISIÓN DE DATOS O DOCUMENTACIÓN. El desarrollista o profesional a cargo que falsee u omita datos o



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

documentación requerida o a presentar a los fines de efectuar nuevas urbanizaciones, será sancionado con multa de 500 a 3000 U.F., no siendo aplicable el beneficio de pago voluntario regulado por el artículo 24 inciso 1) del Código de Procedimiento Municipal. El Juez de Faltas dispondrá la clausura de la obra y el cese de actividades por tiempo indeterminado hasta tanto se subsanen las irregularidades; sin perjuicio de la revocación de la aprobación del proyecto que se hubiese concedido.-

Artículo 164.- NUEVAS URBANIZACIONES. VARIACIÓN DEL PROYECTO DE OBRA. PROHIBICIÓN. El desarrollista, profesional a cargo o contratista que efectúe modificaciones en el proyecto de nueva urbanización para la cual fue habilitado sin la autorización correspondiente otorgada por autoridad competente, será sancionado con multa de 300 a 1000 U.F. no siendo aplicable el beneficio de pago voluntario regulado por el artículo 24 inciso 1) del Código de Procedimiento Municipal. El Juez de Faltas dispondrá la clausura de la obra y el cese de actividades por tiempo indeterminado hasta tanto se subsanen las irregularidades.-

Artículo 165.- NUEVAS URBANIZACIONES. PARÁMETROS DE CONSTRUCCIÓN. El desarrollista que habiendo obtenido la aprobación del proyecto para nueva urbanización por parte del Departamento Ejecutivo Municipal no respete los parámetros de construcción establecidos por el presente Código, Ordenanza o Decreto, será sancionado con multa de 500 a 3000 U.F., no resultando aplicable el beneficio de pago voluntario regulado por el artículo 24 inciso 1) del Código de Procedimiento Municipal. El Juez de Faltas podrá disponer la clausura de la obra y el cese de actividades por tiempo indeterminado hasta tanto se subsanen las irregularidades.-

Artículo 166.- NUEVAS URBANIZACIONES. PROHIBICIONES. El desarrollista que celebre contratos que tengan por objeto lotes, parcelas o fracción alguna del inmueble sujeto



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

a nueva urbanización sin contar con la aprobación del proyecto, convenio urbanístico y donaciones al dominio público, será sancionado con multa de 500 a 3000 U.F., no resultando aplicable el beneficio de pago voluntario regulado por el artículo 24 inciso 1) del Código de Procedimiento Municipal.-

Artículo 167.- OBRA SIN AUTORIZACIÓN. Toda persona física o jurídica, pública o privada que iniciase un proceso de construcción, ampliación, refacción o demolición sin obtener la autorización pertinente expedida por la oficina competente, será sancionada con una multa de 300 a 1000 U.F., no siendo aplicable el beneficio de pago voluntario regulado por el artículo 24 inciso 1) del Código de Procedimiento Municipal. El Juez de Faltas dispondrá la clausura de la obra y el cese de actividades por tiempo indeterminado hasta tanto se subsanen las irregularidades.-

Artículo 168.- FALSEAMIENTO U OMISIÓN DE DATOS O DOCUMENTACIÓN. El titular de la obra o profesional a cargo que falsee u omita datos o documentación requerida o a presentar por ante la Oficina Técnica Municipal, será sancionado con multa de 200 a 1000 U.F., no siendo aplicable el beneficio de pago voluntario regulado por el artículo 24 inciso 1) del Código de Procedimiento Municipal. El Juez de Faltas dispondrá la clausura de la obra y el cese de actividades por tiempo indeterminado hasta tanto se subsanen las irregularidades; sin perjuicio de la revocación de la autorización de obra que se hubiese concedido.-

Artículo 169.- VARIACIÓN DEL PROYECTO DE OBRA. PROHIBICIÓN. El titular de la obra, profesional a cargo o contratista que efectúe modificaciones en el proyecto de construcción, ampliación, remodelación o demolición para la cual fue habilitado sin la autorización correspondiente otorgada por la oficina competente, será sancionado con multa de 200 a 1000 U.F. El Juez de Faltas dispondrá la clausura de la obra y el cese de actividades por tiempo indeterminado hasta tanto se subsanen las irregularidades.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

Artículo 170.- PARÁMETROS DE CONSTRUCCIÓN. El titular de la obra, profesional a cargo o contratista que habiendo obtenido la autorización correspondiente por parte de la oficina competente no respete los parámetros de construcción establecidos por el presente Código, Ordenanza o Decreto municipal, será sancionado con multa de 200 a 1000 U.F., no resultando aplicable el beneficio de pago voluntario regulado por el artículo 24 inciso 1) del Código de Procedimiento Municipal. El Juez de Faltas podrá disponer la clausura de la obra y el cese de actividades por tiempo indeterminado hasta tanto se subsanen las irregularidades.-

Artículo 171.- CONSTRUCCIÓN PROVISORIA DE VALLAS Y BANDEJAS. SEÑALIZACIÓN DE ANDAMIOS. El titular de la obra, profesional a cargo o contratista que habiendo obtenido la autorización correspondiente y debiendo proceder a la construcción provisoria de vallas, bandejas o señalización de andamios bajo las características y condiciones establecidas por el Libro IV del presente Código no lo hiciese, será sancionado con multa de 100 a 500 U.F. El Juez de Faltas podrá disponer la clausura de la obra y el cese de actividades por tiempo indeterminado hasta tanto se subsanen las irregularidades.-



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

*Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503*

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

---

*Dirección: E. Ortiz 1635Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503*

## ANEXO II.

[illegible]

- Terrenos de FF.CC.
- Uso residencial urbano
- Área de expansión urbana
- Áreas de uso recreativo
- Área Industrial
- Área de uso residencial temporario
- Área de servicios
- Área de usos mixtos
- Plazas y parques



Honorable Concejo Municipal  
**Sastre y Ortiz**

*Dirección: E. Ortiz 1635 Sastre y Ortiz  
(S2440AKM)  
Depto. San Martín- Santa Fe  
E-mail: HCMsastre@hotmail.com  
Tel.: (03406) 480-503*

*CÓDIGO URBANÍSTICO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.*

---

The map is a detailed street plan of the Sastre y Ortiz neighborhood. It features a grid of streets, with major thoroughfares like Avenida Belgrano and Avenida Mitre highlighted. Key landmarks include the Jockey Club Sastre, Club de Caza y Pesca Sastre, and the Club Atlético Sastre M.S. y D. The map also features a compass rose, a coat of arms, and various street names and addresses.

**Streets and Avenues:**

- Avenida Belgrano:** Runs diagonally from the top left to the bottom right.
- Avenida Mitre:** Runs vertically on the right side.
- Avenida 1° de Mayo:** Runs horizontally across the middle.
- Avenida Urquiza:** Runs horizontally below Avenida 1° de Mayo.
- Avenida San Martín:** Runs horizontally on the left side.
- Avenida de los Inmigrantes:** Runs horizontally at the bottom.
- Avda. Eva Duarte de Perón:** Runs horizontally at the bottom right.
- Avda. Bv. 13:** Runs vertically on the far right.
- Avda. Sarmiento:** Runs vertically on the left side.
- Avda. Italia:** Runs vertically on the left side.
- Avda. Richieri:** Runs vertically on the left side.
- Avda. Dr. Hugo Novatti:** Runs vertically on the left side.
- Avda. Ameghino:** Runs vertically on the left side.
- Avda. 27 de Noviembre:** Runs vertically on the left side.
- Avda. Sarmiento:** Runs vertically on the left side.
- Avda. Italia:** Runs vertically on the left side.
- Avda. Richieri:** Runs vertically on the left side.
- Avda. Dr. Hugo Novatti:** Runs vertically on the left side.
- Avda. Ameghino:** Runs vertically on the left side.
- Avda. 27 de Noviembre:** Runs vertically on the left side.

**Landmarks and Clubs:**

- Jockey Club Sastre:** Located in the top left.
- Club de Caza y Pesca Sastre:** Located in the top center.
- Club Atlético Sastre M.S. y D.:** Located in the center.
- Club Atlético Unión:** Located in the bottom right.
- Club de Fútbol Sastre:** Located in the bottom right.
- Club de Fútbol Sastre:** Located in the bottom right.

**Other Features:**

- Compass Rose:** Located in the top center.
- Coat of Arms:** Located in the top right.
- Streets and Avenues:** Various streets and avenues are labeled, including Avenida Belgrano, Avenida Mitre, Avenida 1° de Mayo, Avenida Urquiza, Avenida San Martín, Avenida de los Inmigrantes, Avda. Eva Duarte de Perón, Avda. Bv. 13, Avda. Sarmiento, Avda. Italia, Avda. Richieri, Avda. Dr. Hugo Novatti, Avda. Ameghino, Avda. 27 de Noviembre, Avda. Sarmiento, Avda. Italia, Avda. Richieri, Avda. Dr. Hugo Novatti, Avda. Ameghino, Avda. 27 de Noviembre.

 Zona 1  
 Zona 2  
 Zona 3