



# COMUNA DE ACEBAL

Dpto. Rosario - Pcia. de Santa Fe  
cp 2109 - Asumendi 665  
Telefax (03469) 420020 / 420723  
e-mail. comunacebal@ri.com.ar

## ORDENANZA Nº 522

Acebal, 27 de Julio de 2021

### VISTO:

Visto la necesidad de actualizar los límites respectivos de las zonas Urbana y Suburbana de nuestra localidad y estableciendo una zonificación que permita un ordenado crecimiento y desarrollo urbano; y,

### CONSIDERANDO:

Que la localidad no tiene un Plan Regulador;

Que las sucesivas Ordenanzas Comunes modificatorias y/o ampliatorias de las Zonas Urbana y Suburbana, lo han hecho en forma parcial y no conforme a un plan integral en el que se contemplen las actividades y usos propios de cada área;

Que, habiéndose efectuado un estudio sobre las Zonas Urbanas y Suburbanas de Acebal, resulta necesario llevar a cabo un re-acondicionamiento del uso del suelo de acuerdo a la realidad existente, a la vez que propiciar una zonificación ordenada en armonía con el medio ambiente y los núcleos urbanos;

Que, conforme a lo establecido en la Ley Orgánica de Comunas Nº 2.439, Art. 5º se debe proceder a la delimitación del ejido urbano;

Que, en virtud de dicha Ley, es competencia comunal la organización de su territorio y la zonificación del mismo, estableciendo el trazado urbano y previendo la futura ampliación de éste (ART. 6 y 7);

Que se hace necesario ante el desarrollo urbano alcanzado por esta comunidad, establecer los lineamientos a seguir a los efectos de lograr un mejor funcionamiento de la estructura urbana, regulando el crecimiento de la misma de manera ordenada y armónica con el fin de resguardar la salud y seguridad de los habitantes, tal lo prevé la Ley Orgánica de Comunas Nº 2439 Art. 45;

Que al mismo tiempo será necesario asignar los usos permitidos, conforme a la zonificación y establecer áreas prioritarias para la futura expansión del uso residencial;

Que el tema ha sido tratado por la Comisión Comunal, según consta en Acta de fecha 26/7/21;

Por ello:

**LA COMISION COMUNAL DE ACEBAL  
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA**

**ARTICULO 1º):** Se dispone la modificación de los límites de las **ZONAS URBANA, SUBURBANA y RURAL de la localidad de Acebal**, a partir de su zonificación en áreas y la asignación de los usos permitidos dentro de dichas Zonas.

Entendiéndose como:

**AREA 1 - USO RESIDENCIAL**

Está destinada principalmente al USO RESIDENCIAL y sus usos subsidiarios, tales como: circulaciones peatonales y vehiculares, áreas verdes y de recreación, establecimientos educativos, de culto y médico – asistenciales, prestaciones bancarias y profesionales, así como las edificaciones destinadas al comercio, transporte de pasajeros y demás servicios e infraestructura, tanto de índole pública como privada, tendientes al abastecimiento y satisfacción de las necesidades inherentes al hombre y su vida en comunidad, debiendo ser las mismas inocuas y que no ocasionen molestias (vibraciones, ruidos, emanaciones) al uso principal.

Las plantas de acopio de cereales existentes a la fecha deberán adecuarse a los términos de la Ley 11717 de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable y la Resolución N° 177/003, no pudiendo ampliarse.

Se establecerá un plazo de 10 años para su erradicación pudiendo prolongarse el mismo previa presentación de un plan o programa de erradicación con cronograma que deberá ser aprobado por la Comisión Comunal.

Se prohíbe dentro de esta zona, la construcción de nuevos galpones de más de 200 metros cuadrados, cuyo destino sea depósito, taller o industria.

Determinase como **AREA 1**, al sector comprendido desde la intersección de calle Urquiza y O'Higgins hacia el Este hasta llegar a la intersección de las calles O'Higgins y Roque Saenz Peña;

Desde esta última hacia el Sur hasta el Camino Público a Carmen del Sauce, continuando hacia el Este hasta calle Misiones. Desde aquí hacia el Sur hasta una línea imaginaria que es la prolongación de calle Moreno. Retomando calle Roque Saenz Peña y desde ésta hacia el Sur hasta la calle Saavedra;

De ésta hacia el Oeste, llegando a la intersección de calle Sarmiento, continuando hacia el Sur por esta calle incluyendo el Barrio Rogelio Siliano. Retomando calle Saavedra, hacia el Oeste hasta la intersección de Ruta 29-s y retomando por calle Quintana hasta calle pública;

De allí hacia el Norte, hasta calle Moreno, incluyendo el Corralón comunal,



## COMUNA DE ACEBAL

Dpto. Rosario - Pcia. de Santa Fe  
cp 2109 - Asurmendi 665  
Telefax (03469) 420020 / 420723  
e-mail. comunacebal@ri.com.ar

predios del Club Atlético Acebal y Tiro Federal Argentino, y barrio Fonavi (entre calles Belgrano y San Martín, y hacia el Este, hasta calle Urquiza. Desde esta última intersección, hacia el Norte hasta calle Belgrano, siguiendo al Oeste hasta interceptar calle pública, continuando por calle Urquiza hasta cerrar la poligonal en la intersección de calles Urquiza y O'Higgins.

Se destina como **AREA COMERCIAL**, a la comprendida por las calles: Asurmendi, María Saa Pereyra, Julio A. Roca y Belgrano, las cuales circunscriben a la Plaza Cnel. Dominguez. Cualquier nueva construcción, que se habilite en adelante, en las calles citadas, deberá tener un local comercial al frente.

### **AREA 2 - USO MIXTO:**

Son aquellas que por sus condiciones actuales del Uso del Suelo y dimensiones de los lotes, aparte del uso residencial de baja densidad, se admite el asentamiento de talleres, depósitos y/o actividades de producción inocuas y que no ocasionen molestias (ruidos, emanaciones, vibraciones) al entorno inmediato; debiendo las actividades allí emplazadas mantener los horarios de trabajo y normas de higiene que determine la Comuna, conforme atribuciones de la Ley Orgánica de Comunas N°:02439 Art. 45 y en coincidencia con lo previsto en el Código Civil (Art. N° 2611). Deberá preverse en lo posible un borde forestal en el perímetro del área y entre las líneas separativas de cada lote.

Las plantas de acopio de cereales existentes a la fecha podrán permanecer en el área de Uso Mixto, adecuándose a los términos de la Ley 11717 de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable y la Resolución N° 177/003, no pudiendo ampliarse.

Se establecerá un plazo de 15 años para su erradicación pudiendo prolongarse el mismo previa presentación de un plan o programa de erradicación con cronograma que deberá ser aprobado por la Comisión Comunal.

Determinase como **AREA 2**, al sector comprendido entre Calle Pública C al Norte, Ruta Prov. N° 20-S al Este, calle O'Higgins al Sur y 100 metros al Oeste de calle Santa Fe. Se adjunta el Predio de correspondiente a la Metalúrgica FARMQUIP.

### **AREA 3 - FUTURA EXPANSIÓN DE USO MIXTO**

Uso admitido igual al Área 2.

Determinase como **AREA 3**, a las franjas de terrenos lindantes a Camino Público (hacia Ruta Prov. N°14), considerando 500 metros hacia el Norte y hacia el Sur hasta Calle Pública C y su extensión. Y desde Ruta Prov. N°20-S, hasta 700 metros al Oeste. Se encuentran determinados con el número 3 en el plano adjunto.



## COMUNA DE ACEBAL

Dpto. Rosario - Pcia. de Santa Fe  
cp 2109 - Asumendi 665  
Telefax (03469) 420020 / 420723  
e-mail. comunacebal@ri.com.ar

### **AREA 4 - INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS**

Se consideran como tales aquellas destinadas al emplazamiento de galpones y/o depósitos de implementos y maquinarias agrícolas, plantas de acopio de cereales y/o depósitos de productos fitosanitarios, establecimientos productivos, industrias y empresas de servicios, debiendo cumplimentar con la legislación vigente a nivel nacional, provincial y comunal.

No podrá darse lugar al uso residencial, a excepción de aquellas viviendas mínimas y necesarias según la actividad a cumplir. Los bordes perimetrales de estas áreas deberán contar con una cortina forestal e inclusive entre los límites separativos de los lotes que la conforman.

El **AREA 4**, estará supeditada a la ubicación de futuros proyectos de zona, área o parque industrial, siempre que se encuentren a 1000 metros del límite del ejido urbano (ubicación a definir).

### **AREAS 5 - FUTURA EXPANSIÓN URBANA DE USO RESIDENCIAL**

Las fracciones de terrenos determinados con el número 5 en el plano adjunto serán preservadas para futuras expansiones urbanas de uso residencial (igual al Área 1).

### **AREAS 6 – RESERVA PARA PROYECTOS ESPECIALES POR RIESGO HIDRICO**

Aquellas destinadas a espacios verdes, reservas ecológicas, proyectos de vialidad u de obras viales, entre otros.

### **TODAS DETERMINADAS EN EL PLANO CATASTRAL QUE SE ADJUNTA A LA PRESENTE.**

**ARTICULO 2º):** Mientras exista posibilidad de ocupar tierras ubicadas en el área urbana, y en las zonas de consolidación prioritaria, para el uso residencial y sus actividades complementarias y compatibles, se evitará el loteo de nuevas áreas, debiendo resguardarse la continuidad y ocupación progresiva del suelo ya habilitado al uso urbano, evitando la conformación de sectores vacíos y el encarecimiento de la prestación de servicios y extensión de obras de infraestructura.

**ARTICULO 3º):** Las “Áreas de futura expansión” (definida en el Art. N°1 de la presente), deberán respetar la continuidad de las calles existentes y/o previstas en la trama urbana, y las que serán habilitadas al uso público cuando su necesidad así lo indique, dando cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza N° 517/21



## COMUNA DE ACEBAL

Dpto. Rosario - Pcia. de Santa Fe  
cp 2109 - Asumendi 665  
Telefax (03469) 420020 / 420723  
e-mail. comunacebal@ri.com.ar

**ARTÍCULO 4º):** Prohíbese en el AREA 1 establecida en la presente la construcción, instalación y/o ampliación de galpones y tinglados para la guarda de maquinarias agrícolas, de fumigaciones, depósitos de agroquímicos y/o elementos comprendidos en los términos de la Ley de productos Fitosanitarios N° 11.273. Asimismo, aquellas actividades de producción que se consideran como industria, entendiéndose como tal a “todo proceso de transformación de un producto” y cuya actividad puede clasificarse apriorísticamente como “nociva y/o peligrosa” para el uso residencial, según categorización que establezca la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable, Ley 11.717.-

Todas aquellas construcciones y/o instalaciones prohibidas en este artículo y que actualmente están ubicadas en la zona urbana tendrán un plazo de 10 (diez) años para trasladarse a una zona apta según su actividad, de acuerdo a lo que establece la presente ordenanza. Dicho plazo puede ser extendido previa presentación de un plan o programa de erradicación con cronograma que deberá ser aprobado por la Comisión Comunal.

**ARTÍCULO 6º):** Establécese como vías de circunvalación de tránsito pesado a las calles: Ruta N° 26, Camino Viejo del Sauce, Roque Sáenz Peña, Saavedra, Calle Urquiza, Calle O'Higgins; y las actuales o futuras calles comprendidas en las AREAS 2 y 3.

**ARTICULO 7º):** Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

FIRMADO: SILIANO – VANNUCCI – POLLACCHI - Camizasca



# COMUNA DE ACEBAL

Dpto. Rosario - Pcia. de Santa Fe  
cp 2109 - Asurmendi 665  
Telefax (03469) 420020 / 420723  
e-mail: comunaacebal@ymail.com

## **CODIGO URBANO - Complementa Ord. Zonificación Nro 522/21**

### **CLASIFICACION DE AREAS SEGÚN ORD. ZONIFICACION**

#### **A) RESIDENCIAL**

- Uso principal: residencia  
- Usos subsidiarios: circulaciones peatonales y vehiculares, áreas recreativas, establecimientos educativos / cultos / médico-asistenciales, bancos, comercios, transporte e infraestructura (pública o privada) tendientes al abastecimiento y satisfacción de las necesidades inherentes al hombre y su vida comunitaria, sin que ocasionen molestias al uso principal

#### **B) MIXTO**

Convivencia de uso residencial de baja densidad + talleres, depósitos y/o actividades de producción inócuas y que no ocasionen molestias al entorno inmediato; con horarios aptos para área residencial

#### **C) INDUSTRIAL**

Industrias y servicios que dictamine Medio Ambiente, como galpones y depósitos para maquinaria agrícola, acopio de cereales, productos fitosanitarios, etc

### **A1 - INDICADORES URBANÍSTICOS PARA AREAS RESIDENCIALES**

#### **1) Trazado de calles:**

- calles > 20 m de ancho mínimo en continuidad con las existentes
- cortadas > 15 m de ancho mínimo
- avenidas / boulevares > 30 m de ancho mínimo

**2) Veredas:** en todos los casos se deberán realizar rampas en las esquinas, en ambas veredas, en coincidencia con la proyección de la línea de edificación.

- en avenidas: ancho total 4,50 m mínimo > 1,50 m mínimo para solado , excedente para espacio de jardín.
- en calles de 20 m: ancho total 4,50 m mínimo > 1,50 m mínimo para solado , excedente para espacio de jardín.
- en calles de 15 m: ancho total 3 m mínimo > 1,20 m mínimo para solado , excedente para espacio de jardín.

**3) Ochavas:** de 3m mínimo, dejando 2,50m a cada lado de la intersección de las líneas municipales.

#### **A1.1 - FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS):**

-Para lotes urbanos de uso residencial hasta 200m<sup>2</sup> se determina un FOS máximo de 0,95.

-Para lotes urbanos de uso residencial mayores a 200m<sup>2</sup> se determina un FOS máximo de 0,8.

-Para lotes urbanos de uso comercial y/o industrial de hasta 200 m<sup>2</sup> se determina un FOS máximo de 1, para lotes mayores a 200 m<sup>2</sup> el FOS máximo se determina en 0,90.

En todos los casos las superficies de galerías y aleros computan al 100%.

#### **A1.2 - FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT):**

-Para lotes urbanos de uso residencial hasta 200m<sup>2</sup> se determina un FOT máximo de 1,90

-Para lotes urbanos de uso residencial mayores a 200m<sup>2</sup> se determina un FOT máximo de 1,6

-Para lotes urbanos de uso comercial y/o industrial de hasta 200 m<sup>2</sup> se determina un FOT máximo de 1, para lotes mayores a 200 m<sup>2</sup> el FOT máximo se determina en 1,15.

---

### **A1.3 - ALTURA MÁXIMA:**

**A1.3ª - Uso residencial:** Se aplica para todo el ejido urbano de uso exclusivamente residencial la construcción en planta baja + 1 planta alta; los demás usos solo se podrán desarrollar en una planta baja. Se podrá solicitar alturas mayores a las dispuestas, cuando se trate de edificaciones pertenecientes a instituciones públicas o privadas con acceso público, quedando su autorización a cargo de la Comisión comunal, y con los requisitos que la misma disponga. Para lotes urbanos de uso residencial se determina una altura máxima de 7,50 m desde nivel de vereda (excluye caja para tanque de reserva de agua).

**A1. 3a1-** Para lotes urbanos de uso residencial exclusivamente unifamiliar (1 vivienda por lote) se autoriza la construcción en planta baja + 2 plantas superiores, alcanzando una altura máxima de 10 m desde nivel de vereda a mojinete o cumbre de techo (excluye caja para tanque de reserva de agua); se podrá construir hasta las medianeras tanto el nivel de planta baja como el 1º nivel superior; el 2º nivel superior deberá tener un retiro obligatorio de 3m de distancia desde todos los ejes medianeros hasta los muros o bordes de aleros/galerías/salientes que tenga el proyecto. Se mantendrán las disposiciones de FOS, y el FOT quedará determinado por la superficie total (cubierta y semicubierta) extra del 2º nivel superior.

**A1.3b - USO COMERCIAL-INDUSTRIAL :** se determina una altura máxima de 4m en caso de cubiertas planas y para cubiertas inclinadas será de 4,5m sobre medianeras y de 6 m máximo para cumbres centrales. Dichas cotas tomadas en relación al nivel de veredas.

**A1.3c - Reformas y ampliaciones de edificaciones existentes:** se deberán adecuar a las disposiciones de este Código

**A1.4) USOS NO ADMITIDOS:** industrias contaminantes (explosivos, inflamables, tóxicos), playa de camiones, depósitos de cereales y/o agroquímicos, comercios minoristas mayores a 500 m2 que no posean playa de estacionamiento propia para carga y descarga, comercios mayoristas que no posean playa de estacionamiento propia para carga y descarga de vehículos de bajo y mediano porte.

**A1.5) ACCESIBILIDAD :** Todos los locales con afluencia de público deberán contar con todas las condiciones de accesibilidad correspondiente y de intalación contra incendios.

## **B1 - INDICADORES URBANÍSTICOS PARA AREAS MIXTAS**

### **1) Trazado de calles:**

- calles > 20 m de ancho mínimo en continuidad con las existentes.
- avenidas / boulevares > 30 m de ancho mínimo

**2) Veredas:** en todos los casos se deberán realizar rampas en las esquinas, en ambas veredas, en coincidencia con la proyección de la línea de edificación.

- en avenidas: ancho total 4m mínimo > 1,20 m mínimo para solado , excedente para espacio de jardín.
- en calles de 20 m: ancho total 3 m mínimo > 1,20 m mínimo para solado , excedente para espacio de jardín.

**3) Ochavas:** de 3m mínimo, dejando 2,50m a cada lado de la intersección de las líneas municipales.

### **B1.1 - FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS):**

-Para lotes urbanos de uso residencial hasta 200m2 se determina un FOS máximo de 0,95.

-Para lotes urbanos de uso residencial mayores a 200m2 se determina un FOS máximo de 0,8.

-Para lotes urbanos de uso comercial y/o industrial de hasta 200 m2 se determina un FOS máximo de 1, para lotes mayores a 200 m2 el FOS máximo se determina en 0,90.

En todos los casos las superficies de galerías y aleros computan al 100%.

### **B1.2 - FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT):**

-Para lotes urbanos de uso residencial hasta 200m2 se determina un FOT máximo de 1.90

-Para lotes urbanos de uso residencial mayores a 200m2 se determina un FOT máximo de 1,6

---

-Para lotes urbanos de uso comercial y/o industrial de hasta 200 m2 se determina un FOT máximo de 1, para lotes mayores a 200 m2 el FOT máximo se determina en 1,15.

### **B1.3 ALTURA MÁXIMA:**

**B1.3ª - Uso residencial:** Se aplica para todo el ejido urbano de uso exclusivamente residencial la construcción en planta baja + 1 planta alta; los demás usos solo se podrán desarrollar en una planta baja. Se podrá solicitar alturas mayores a las dispuestas, cuando se trate de edificaciones pertenecientes a instituciones públicas o privadas con acceso público, quedando su autorización a cargo de la Comisión comunal, y con los requisitos que la misma disponga. Para lotes urbanos de uso residencial se determina una altura máxima de 7,50 m desde nivel de vereda (excluye caja para tanque de reserva de agua).

**B1.3a1-** Para lotes urbanos de uso residencial exclusivamente unifamiliar (1 vivienda por lote) se autoriza la construcción en planta baja + 2 plantas superiores, alcanzando una altura máxima de 10 m desde nivel de vereda a mojinete o cumbrera de techo (excluye caja para tanque de reserva de agua); se podrá construir hasta las medianeras tanto el nivel de planta baja como el 1º nivel superior; el 2º nivel superior deberá tener un retiro obligatorio de 3m de distancia desde todos los ejes medianeros hasta los muros o bordes de aleros/galerías/salientes que tenga el proyecto. Se mantendrán las disposiciones de FOS, y el FOT quedará determinado por la superficie total (cubierta y semicubierta) extra del 2º nivel superior.

**B1.3b - USO COMERCIAL-INDUSTRIAL :** se determina una altura máxima de 4m en caso de cubiertas planas y para cubiertas inclinadas será de 4,5m sobre medianeras y de 6 m máximo para cumbreras centrales. Dichas cotas tomadas en relación al nivel de veredas.

**B1.3c - Reformas y ampliaciones de edificaciones existentes:** se deberán adecuar a las disposiciones de este Código

**B1.4 - USOS NO ADMITIDOS:** industrias contaminantes (explosivos, inflamables, tóxicos), playa de camiones, depósitos de cereales y/o agroquímicos, comercios minoristas mayores a 1000 m2 que no posean playa de estacionamiento propia para carga y descarga, comercios mayoristas que no posean playa de estacionamiento propia para carga y descarga de vehículos de bajo y mediano porte.

**B1.5 - ACCESIBILIDAD :** Todos los locales con afluencia de público deberán contar con todas las condiciones de accesibilidad correspondiente y de intalación contra incendios.

## **C1 - INDICADORES URBANÍSTICOS PARA AREAS INDUSTRIALES**

### **1) Trazado de calles:**

- calles > 20 m de ancho mínimo en continuidad con las existentes.
- avenidas / boulevares > 30 m de ancho mínimo

**2) Veredas:** en todos los casos se deberán realizar rampas en las esquinas, en ambas veredas, en coincidencia con la proyección de la línea de edificación.

- en avenidas: ancho total 2,50m mínimo > 1,20 m mínimo para solado , excedente para espacio de jardín.
- en calles de 20 m: ancho total 2 m mínimo > 1 m mínimo para solado , excedente para espacio de jardín.

**3) Ochavas:** de 3m mínimo, dejando 2,50m a cada lado de la intersección de las líneas municipales.

### **C1.1 - FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS):**

-Para todos los casos se determina un FOS máximo de 1.

En todos los casos las superficies de galerías y aleros computan al 100%.

### **C1.2 - FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT):**

-Para todos los casos se determina un FOT máximo de 2.

### **C1.3 ALTURA MÁXIMA:**



# COMUNA DE ACEBAL

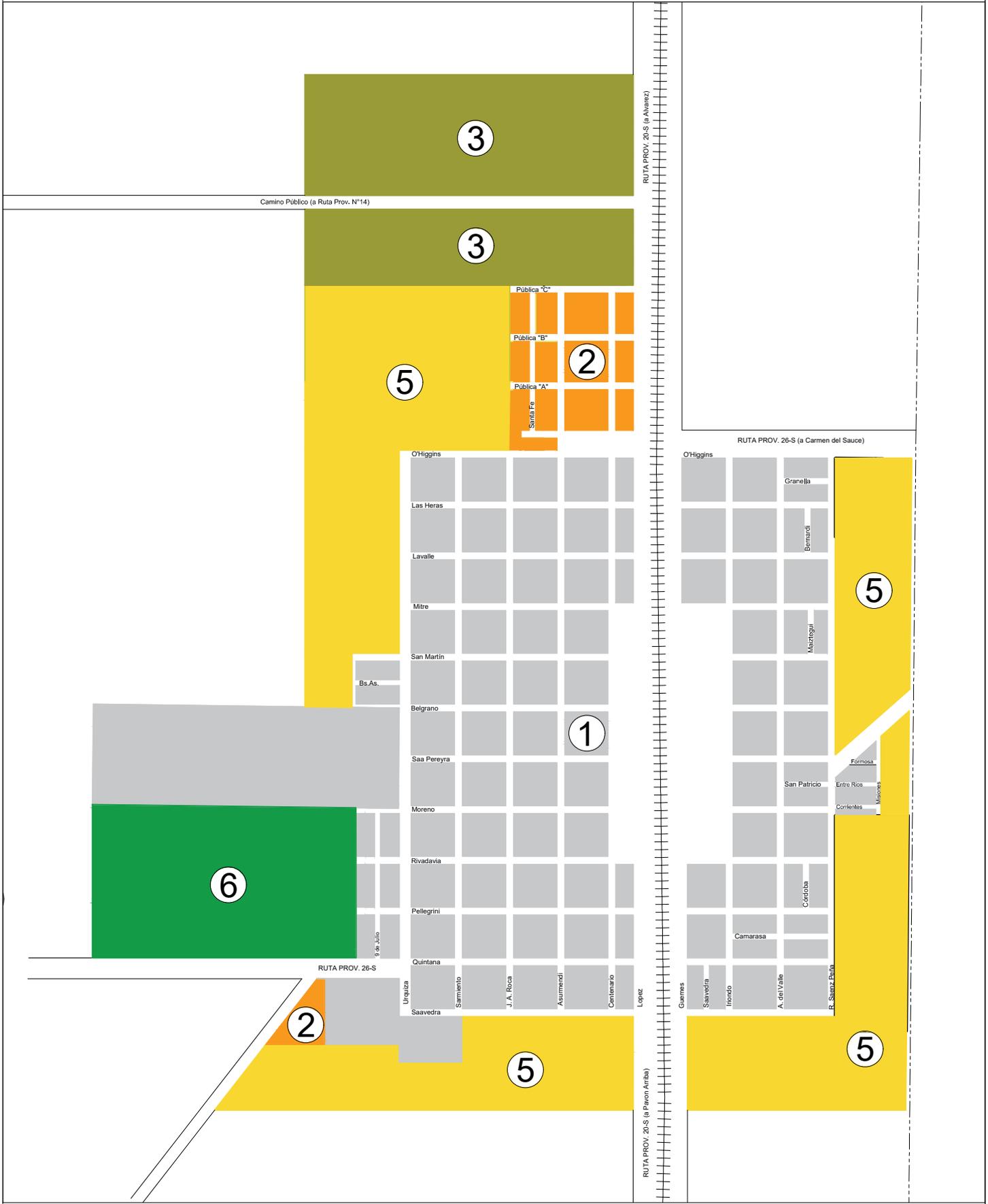
Dpto. Rosario - Pcia. de Santa Fe  
cp 2109 - Asurmendi 665  
Telefax (03469) 420020 / 420723  
e-mail: comunaacebal@ymail.com

---

**USO COMERCIAL-INDUSTRIAL** :se determina una altura máxima de 10 m en caso de cubiertas planas y para cubiertas inclinadas será de 12 m máximo para cumbreras centrales. Dichas cotas tomadas en relación al nivel de veredas.

**C1.4 - ACCESIBILIDAD** : Todos los locales con afluencia de público deberán contar con todas las condiciones de accesibilidad correspondiente y de intalación contra incendios.

# Plano del pueblo de ACEBAL



**REFERENCIAS:**

- Área 1
- Área 2
- Área 3
- Área 5
- Área 6