



*Raíces, para honrar el pasado.
Corazón, para sellar la amistad.*

VISTO

La Ordenanza N° 2037, Código de Ordenamiento Urbano y su Anexo A, Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de la ciudad de San Justo, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de San Justo y el Decreto Provincial N° 1872/17; el Decreto N° 153/2025 de categorización de la actividad industria y sus modificaciones, y la necesidad de incorporar al Reglamento de Zonificación las zonas industriales previstas por el planeamiento local y de ratificar la definición del límite urbano, Y;

CONSIDERANDO

Que la Ordenanza N° 2037 estructura el territorio en las Zonas 1 a 4, las zonas especiales del numeral 3-5 y el "Área Rural" residual (numeral 3-8), y que el crecimiento de la actividad productiva local demanda suelo industrial delimitado con parámetros ciertos, hoy inexistente a escala suficiente en el Reglamento;

Que el Plan de Ordenamiento Territorial prevé la consolidación de un corredor industrial y logístico, adoptando la categorización de la actividad industrial del Decreto N° 153/2025 —Categoría 1 (bajo impacto), Categoría 2 (mediano impacto) y Categoría 3 (alto impacto) —;

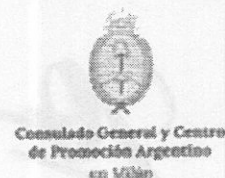
Que el paso del tiempo y la aparición de nuevas realidades hacen necesario modificar partes de esta legislación;

Que corresponde prever mecanismos de gestión territorial compatibles con las nuevas tecnologías, administración inteligente de infraestructura y la optimización de la logística;

Que el ANEXO A, "Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo San Justo", regula cuestiones que están relacionadas con: zonificación del territorio, radicación ó exclusión de usos, dimensiones de lotes, disposiciones para cada zona. Y todos aquellos aspectos vinculados con el ordenamiento territorial;

Que es necesario ampliar la superficie destinada a actividades industriales y logísticas a sectores donde actualmente se encuentra activo el ferrocarril;

Que el límite urbano constituye la referencia territorial de las distancias mínimas exigibles a la actividad industrial, por lo que corresponde ratificar su traza mediante plano y tabla de vértices;



*Raíces, para honrar el pasado.
Corazón, para sellar la amistad.*

Que se prevé como interfaz de amortiguación un cordón verde conformado por una banda externa de 100 metros, que corre siempre por fuera del límite de las zonas conforme la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial, y una franja interna forestada de 20 metros;

Que las zonas industriales constituyen herramientas de desarrollo económico, innovación tecnológica y generación de empleo;

Que en el 4° Co-Creando, el Futuro de San Justo, que se realizó el 11 de mayo de 2026, en el marco del proceso de planificación estratégica que el Foro San Justo Productivo viene sosteniendo desde septiembre de 2024, se ha centrado en el eje Infraestructura para la Innovación, dicha jornada convocó a actores multisectoriales del territorio —empresarios, sector rural, instituciones públicas, organizaciones educativas y representantes institucionales— bajo una metodología participativa de diagnóstico, propuesta y resultados, proporcionando como consecuencia un insumo directo para la planificación estratégica de la ciudad;

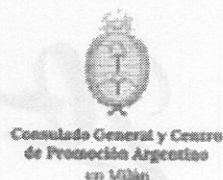
Que la presentación técnica brindó a los participantes un conjunto de conceptos claves para el desarrollo de San Justo, generando un contexto compartido sobre la situación actual del territorio y los principales desafíos estratégicos de la ciudad;

Que se abordaron ejes vinculados al ordenamiento territorial, el desarrollo industrial y logístico, la proyección de un puerto seco y la vinculación con el sistema ferroviario de Belgrano Cargas y Logística, así como la importancia de la articulación público-privada como herramienta para impulsar procesos de crecimiento sostenible;

Que en este marco, la Ciudad de San Justo avanza hacia su transformación en un centro logístico regional, consolidando una visión estratégica de desarrollo que abre nuevas oportunidades para la producción, la inversión y el empleo y al mismo tiempo, este proceso plantea importantes desafíos vinculados a la planificación urbana, la infraestructura y la integración territorial, invitando a pensar el futuro de la ciudad;

Que la jerarquía vial define la jerarquía de usos: las vías concebidas para el paso —el Desvío de Tránsito Pesado proyectado al Este de la planta urbana, que la cartografía del POT denomina «Circunvalación Este», — deben preservarse del frentismo comercial y de los accesos directos, de modo que la inversión pública vial no se degrade en avenida urbana; mientras los frentes de la Ruta Nacional N° 11 actual mantienen el régimen general vigente del Reglamento;

Que la Futura Zona para Industrias y Usos Potencialmente Peligrosos del numeral 3-5-5 —delimitada hasta hoy sólo por descripción literal y de escala insuficiente— se sustituye por una ZONA DE USOS POTENCIALMENTE PELIGROSOS OESTE delimitada por coordenadas, que se extiende hasta el límite distrital a ambos lados de la Ruta Provincial N° 61, quintuplica la reserva



*Raíces, para honrar el pasado.
Corazón, para sellar la amistad.*

de suelo para esos usos y aleja su totalidad a más de cuatro kilómetros del límite urbano; y que la franja perimetral prevista por aquel numeral pierde su objeto como polígono independiente, trasladándose su función de amortiguación como franja interior de la zona nueva;

Que la planta de tratamiento y disposición de residuos que se incorpora integra el esquema de Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos (GIRSU) del distrito, en el marco de la Ley Nacional N° 25.916 y de la Ley Provincial N° 13.055, correspondiendo asegurar su localización con distancias y amortiguación adecuadas;

Que corresponde adecuar la Ordenanza N° 2037 a los lineamientos antes descriptos, reclasificando y ampliando la zona industrial;

Que a los fines descriptos se debe dictar la correspondiente norma correctiva;

Por todo ello, el Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de San Justo, en uso de sus facultades sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° -3 6 2 1-

ARTÍCULO 1°. Declárase de Interés Público Municipal el desarrollo, ampliación y consolidación del Distrito Industrial Productivo de la Ciudad de San Justo.

ARTÍCULO 2°. Derogue el ANEXO A, Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo, Capítulo 3 - De la Zonificación y Usos del Suelo, el sub punto 3-4-4 Zona 4 (INDUSTRIAL), el sub punto 3-5-5 Futura zona para usos potencialmente peligrosos, el sub punto 3-6-5 Zona 4 y el sub punto 3-7-4 Futura zona para industrias y usos potencialmente peligrosos de la Ordenanza N° 2037.

ARTÍCULO 3°. Incorpórese al ANEXO A, Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo, Capítulo 3 - De la Zonificación y Usos del Suelo, el Punto 3-9 ZONAS INDUSTRIALES Y RATIFICACION DEL LIMITE URBANO de la Ordenanza N° 2037 el que quedara redactado de la siguiente manera:

3-9 - ZONAS INDUSTRIALES Y RATIFICACION DEL LIMITE URBANO

3-9-1 - Límite urbano. Ratifícase el límite urbano de la ciudad de San Justo conforme la traza definida por la tabla de coordenadas de vértices y el plano que integran el Anexo I de la presente. Dicho límite constituye la referencia territorial para el cómputo de las distancias mínimas establecidas en los puntos precedentes.

3-9-2 - Incorporación de zonas industriales. Incorpóranse al Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo (Anexo A, Ordenanza N° 2037) las siguientes zonas, cuya delimitación surge de las tablas de coordenadas de vértices de los Anexos II a VI, del plano general del Anexo VIII y de la memoria de ubicación del Anexo IX: a) ZONA INDUSTRIAL (ZIL-2), de 1.263,22 hectáreas —



*Raíces, para honrar el pasado.
Corazón, para sellar la amistad.*

Anexo II; b) ÁREA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO (ZIL-2), de 192,69 hectáreas — Anexo III; c) ÁREA INDUSTRIAL ESTRATÉGICA (ZIL-2), de 262,75 hectáreas — Anexo IV; d) CUADRANTE OESTE — ZONA INDUSTRIAL DE RESERVA (ZIL-2 R), de 1.482,97 hectáreas — Anexo V, con el régimen del punto 3-9-4 de la presente norma; e) ZONA DE USOS POTENCIALMENTE PELIGROSOS OESTE (ZIL-3), de 1.275,34 hectáreas — Anexo VI, con el régimen del punto 3-9-5 de la presente.

3-9-3 - Categorías, parámetros y usos. Establécense para las zonas incorporadas: a) Zonas ZIL-2 (incisos a, b y c del punto 3-9-2) categoría industrial máxima Categoría 2 (mediano impacto) del Decreto N° 153/2025; Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo 0,70; distancia mínima de 1.000 metros al límite urbano ratificado en el punto 3-9-1 de la presente. Usos permitidos: industriales de Categorías 1 y 2, logística, almacenamiento y depósito, y servicios complementarios de la producción y el transporte; condicionados, sujetos a Estudio de Impacto Ambiental (Ley Provincial N° 11.717) y aprobación del Departamento Ejecutivo Municipal: las actividades de Categoría 2 y toda actividad de escala significativa; prohibidos: las industrias de Categoría 3, el uso residencial permanente y no permanente y las urbanizaciones habitacionales. b) El CUADRANTE OESTE (inciso d) se rige por el punto 3-9-4 de la presente norma; la ZONA DE USOS POTENCIALMENTE PELIGROSOS OESTE (inciso e), por el punto 3-9-5 de la presente norma. c) El fraccionamiento en las zonas incorporadas se regirá por la reglamentación que dicte el Departamento Ejecutivo Municipal; los lotes para industrias responderán a proyectos específicos fundados en estudios urbanísticos y de impacto ambiental, quedando prohibidos los loteos y parcelamientos con destino residencial o de fin de semana. d) A los efectos de la presente, las industrias “artesanal-familiar” e “inocua” del numeral 3-2-1-10 del Reglamento se corresponden con la Categoría 1 del Decreto N° 153/2025, y los usos del numeral 3-2-1-11 se localizan exclusivamente en la zona del punto 3-9-5 de la presente norma. e) Admítase en todas las zonas incorporadas el uso agropecuario extensivo como uso transitorio, hasta la efectiva radicación de los usos previstos en cada predio; este uso transitorio no genera derecho a indemnización ni obsta a la aplicación plena del régimen de la presente.

Los usos y establecimientos preexistentes debidamente habilitados podrán continuar su actividad conforme el régimen de “Uso Preexistente Condicional” del Reglamento; toda ampliación, modificación o cambio de uso se ajustará al régimen de la presente.

3-9-4 - Cuadrante Oeste (ZIL-2 R). Créase el CUADRANTE OESTE — ZONA INDUSTRIAL DE RESERVA (ZIL-2 R), de 1.482,97 hectáreas, delimitado por la tabla de coordenadas del Anexo V y graficado en el plano del Anexo VIII, con el siguiente régimen: a) Condición de vigencia: la zona entrará en vigencia con la materialización del desvío (variante) de la Ruta Nacional N° 11, cuya traza indicativa coincide con su lado Este, hasta entonces el sector mantiene los usos rurales



*Raíces, para honrar el pasado.
Corazón, para sellar la amistad.*

admitidos, con el régimen transitorio del punto 3-9-3, inciso e). b) Régimen: verificada la condición del inciso a), la zona queda sujeta al régimen de las zonas ZIL-2 del punto 3-9-3 y al cordón verde del punto 3-9-7 de la presente norma. c) Sectorización interna: (i) los sectores situados a menos de 1.000 metros del límite urbano —199,62 hectáreas— admiten únicamente actividades de Categoría 1; (ii) los sectores coincidentes con bajos naturales —300,38 hectáreas— quedan sujetos a restricción hídrica: no edificables, computables como espacio verde y forestación. d) Vías públicas: la Ruta Provincial N° 61, la Ruta Provincial N° 2 y el ramal del F.C. General Belgrano que atraviesan la zona mantienen su carácter y jurisdicción. e) Corredor vial: la traza del desvío de la RN 11 graficada en el Anexo VIII es indicativa; la traza y el corredor definitivos que establezca la autoridad vial competente podrán afectar la franja correspondiente de la presente zona, sin que ello requiera nueva ordenanza; su frente sobre el desvío queda alcanzado por el régimen de vías de paso del punto 3-9-6 de la presente norma. f) Prevalencias: prevalecen las coordenadas de vértices del Anexo V sobre toda otra representación; ante diferencia con el límite distrital, prevalece este último.

3-9-5 - Zona de Usos Potencialmente Peligrosos Oeste (ZIL-3). Créase la ZONA DE USOS POTENCIALMENTE PELIGROSOS OESTE (ZIL-3), de 1.275,34 hectáreas, integrada por dos tramos contiguos separados por el eje de la Ruta Provincial N° 61 —tramo Norte de 901,53 hectáreas y tramo Sur de 373,81 hectáreas—, delimitada por las tablas de coordenadas del Anexo VI y graficada en el plano del Anexo VIII. Régimen: a) Se admiten los usos rurales y el régimen transitorio del punto 3-9-3 inciso e). b) Usos: actividades industriales hasta Categoría 3 del Decreto N° 153/2025 y usos del numeral 3-2-1-11 del Reglamento, en todos los casos con Estudio de Impacto Ambiental obligatorio (Ley N° 11.717) y aprobación del Departamento Ejecutivo Municipal; prohibido todo otro uso. c) Amortiguación: establécese una franja interior de doscientos (200) metros de ancho sobre la totalidad de su perímetro, sin usos edilicios y con forestación obligatoria, que reemplaza para esta zona al cordón verde del punto 3-9-7 de la presente. d) Restricción hídrica: los sectores coincidentes con bajos naturales del tramo Norte —233,60 hectáreas— son no edificables y computan como espacio verde y forestación. e) Vías públicas: la Ruta Provincial N° 61 mantiene su carácter y jurisdicción; los accesos se resolverán conforme la autoridad vial provincial. f) Prevalencias: prevalecen las coordenadas de vértices del Anexo VI; ante diferencia con el límite distrital, prevalece este último.

3-9-6 - Vías de paso y franja de control. a) Decláranse VÍAS DE PASO, a los efectos del Reglamento: el DESVÍO DE TRÁNSITO PESADO proyectado al Este de la planta urbana —trazado que la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial denomina «Circunvalación Este»—. b) Sobre las vías de paso queda prohibido el frentismo comercial y todo acceso directo de predios



*Raíces, para honrar el pasado.
Corazón, para sellar la amistad.*

frentistas; el acceso a los predios se resuelve exclusivamente por calle colectora o por la trama interna de la zona correspondiente. c) Establécese una franja de control de ciento cincuenta (150) metros a cada lado del eje, en toda la traza de cada vía de paso, dentro de la cual rige la prohibición del inciso b). La franja se interrumpe a ciento cincuenta (150) metros del eje de la Ruta Nacional N° 11 actual, cuyos frentes conservan el régimen general vigente del Reglamento, que la presente no modifica. d) En todo fraccionamiento de predios con frente a una vía de paso es obligatoria la cesión de la superficie y la apertura de la calle colectora correspondiente, conforme la reglamentación. e) Las trazas graficadas son indicativas hasta su definición por la autoridad competente; la franja de control acompaña la traza definitiva sin necesidad de nueva ordenanza.

3-9-7 - Cordón verde. Establécese como interfaz de amortiguación de las zonas incorporadas un cordón verde conformado por: a) una banda externa de cien (100) metros de ancho, que corre por fuera del límite de las zonas, conforme la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial; y b) una franja interna forestada de veinte (20) metros de ancho mínimo dentro de los predios perimetrales, a cargo de los respectivos desarrollos, en consonancia con los retiros forestados exigidos en los nuevos loteos.

ARTÍCULO 4°. Autorícese al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar la adecuación cartográfica de zonificación e incorporación al presente código y a efectuar las adecuaciones correspondientes en el Sistema de Información Territorial (SIT-SJ) y en las capas del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 5°. Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal a: a) gestionar la registración de los planos de mensura que correspondan; b) realizar las tramitaciones ante los organismos provinciales y nacionales competentes; c) dictar las normas reglamentarias y complementarias de todos los aspectos no contemplados y que demanden la aplicación de la presente.

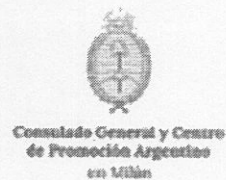
ARTÍCULO 6°. Cláusula OBLIGATORIA. Toda modificación futura de la zonificación establecida por la presente, deberá ser remitida al Foro San Justo Productivo a fin de que tome participación, para su análisis y establecer planes y/o acciones, a través de sus programas vigentes.

ARTÍCULO 7°. Incorpórese los ANEXOS: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX; que formaran parte integrante de la presente norma.

ARTÍCULO 8°. Comuníquese, Regístrese, Publíquese y Archívese.

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
SANCIONADO POR UNANIMIDAD,
EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 01 DE OCTUBRE DE 2026,

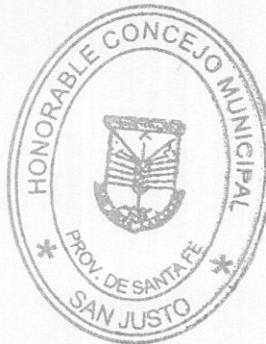
20



Raíces, para honrar el pasado.
Corazón, para sellar la amistad.

SEGÚN PROYECTO DEL DEM
SALA DE SESIONES, SAN JUSTO (SF), 01 DE OCTUBRE DE 2026

RÍOS MARÍA VIRGINIA
PROSECRETARIA
Honorable Concejo Municipal



GEORGINA MARTINEZ
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal



ORDENANZA MUNICIPAL N° 3621 / 2026
PROMULGADA POR DECRETO N° 242/2026
05/10/2026

CPN Luciano Neme
Arq. Nicolás E. Cuesta
Intendente
Municipalidad de San Justo

Diego Palmier
SECRETARIO DE GOBIERNO
CULTURA ACC. SOCIAL
MUNICIPALIDAD DE SAN JUSTO

Arq. Nicolás E. Cuesta
INTENDENTE
Municipalidad de San Justo