

Ordenanza N° 2916

EL CONCEJO MUNICIPAL

SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA N° 2916

Art. 1).- Establecense para el Distrito Esperanza los Capítulos I, II y III del Plan Regulador:

CAPITULO I

1 GENERALIDADES

1.1 NORMAS: ALMACENES, ÁMBITO DE VIGENCIA

1.1.1. ALCANCES

Las presentes normas, rigen el ordenamiento del territorio del Municipio de Esperanza y regulan el uso, la ocupación, la subdivisión, el equipamiento del suelo, la preservación de sus ámbitos arquitectónicos y paisajísticos y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento territorial. Lo precedente, puede considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a cualquier otro supuesto previsto en las mismas.-

1.1.2. ÁMBITO DE VIGENCIA

Estarán sometidos al cumplimiento de estas normas, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, cualquiera fuere la afectación de sus bienes, con la única excepción de razones de seguridad y defensa.-

1.2 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Las palabras y expresiones de estas normas tienen los siguientes significados:

1.2.1. RELATIVOS AL USO

a) CONCEPTOS GENERALES

AMPLIAR: modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado: modificar una instalación aumentando la capacidad productiva existente: modificar una actividad agregando rubros no incorporados en el anterior uso del suelo registrado. En los dos últimos casos, la ampliación puede producirse con o sin ampliación edilicia.-

RECONSTRUIR: edificar de nuevo, en el mismo lugar, conservando el diseño y restituyendo los elementos constructivos a su estado original. Rehacer una instalación.-

REFORMAR: modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación a fin de cambiar su uso o destino sin ampliar.-

RECICLAR: mantener la mayor parte de la estructura básica original, pudiendo cambiar el destino y uso.-

RESERVAR: mantener el edificio, conservando las condiciones originales del mismo.-

REQUISITOS DEL USO: son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos del suelo que se permite implantar para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar la fluidez del tránsito.-

REQUISITOS FALTANTES EN UN USO PERMITIDO: aquellos propios del uso del suelo asignado que, por no cumplirse total o parcialmente, determinan el no otorgamiento del uso solicitado.

TRANSFORMAR: modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso y destino pero sin ampliar.-

Ordenanza N° 2916

UNIDAD DE USO: ámbito compuesto de uno o más locales que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, etc., cada uno con los mínimos locales complementarios propios o comunes sin los cuales no se concibe su función.-

USO: en un inmueble, es la función o actividad para la cual el terreno, y el edificio o instalación asentada en aquel han sido destinados, ocupados, diseñados, construídos, utilizados y mantenidos.-

USO COMPLEMENTARIO: el destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones accesorias y necesarias que complementan el desarrollo del uso principal, mejorándolo.-

USO SUJETO A ESTUDIO: En el caso sujeto a estudio, se verifica, mediante un estudio particularizado e interdisciplinario, realizado por las áreas municipales pertinentes, la viabilidad de la instalación del uso propuesto, en función del impacto ambiental del mismo sobre el entorno y de las restricciones que impone la configuración de dicho entorno y la combinación de actividades que en él se desarrollan, a la localización propuesta.

El estudio del impacto ambiental incluye los aspectos sociales, económicos, físicos y naturales que condicionan la localización de una actividad en el territorio.

Estudia además, los parámetros a los que se deberá ajustar el uso para su implementación, que compatibilicen el uso propuesto con su marco territorial, tratando de reducir el impacto del mismo sobre las actividades preexistentes.-

Del estudio particularizado que se realice puede surgir la aprobación o la denegación del uso.

A los efectos de permitir la realización del estudio particularizado, los interesados deberán presentar al organismo competente la documentación técnica necesaria.

En casos especiales, se recurrirá al asesoramiento de Institutos y Organismos de investigación específicos para el tratamiento del estudio particularizado requerido en los casos sujeto a estudio.-

USO CONDICIONADO: el que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, de potencia instalada, de subsistencia de requisitos complementarios, de comportamiento en el desarrollo de la actividad, etc., según las normas del distrito a que pertenece. Es un uso permitido bajo ciertos condicionamientos.-

USO ESPECIAL PREEXISTENTE: cualquier actividad que se desarrolle con autorización municipal de acuerdo a las normas del momento de su habilitación, pero que no cumpla con las nuevas normas que resulten aplicables en el momento del vencimiento de aquellas o de una ampliación o enajenación.-

USO PERMITIDO: el que puede implementarse en un distrito según las prescripciones de estas normas.-

USO PROHIBIDO: el que puede implementarse en un distrito según las prescripciones de esta norma.-

USOS REQUERIDOS: son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permite implantar para asegurar su funcionamiento, evitar molestias en el caso de carga, descarga, guarda y/o estacionamiento, y garantizar fluidez en el tránsito.-

VIVIENDA COMPLEMENTARIA: definición: Se llama así a la vivienda mínima que no constituye un fin residencial en si mismo dentro de la parcela destinada a otro uso del suelo,

Ordenanza N° 2916

pero que se admite al sólo efecto de albergar una unidad familiar para el propietario, encargado o sereno de la actividad principal.

En todos aquellos distritos incompatibles con el uso residencial y en los distritos donde su caracter sea compatible con la residencia, pero la actividad elegida requiera parcela de uso exclusivo, se permite vivienda complementaria de caracter unifamiliar. A los efectos de computar el FOT éste se adicionará al FOT principal.

La habilitación de la vivienda complementaria se concederá conjuntamente con el uso de suelo solicitado.

Cuando se trate de construcciones nuevas, la vivienda deberá tener acceso independiente.-

Si la vivienda se realizara en planta alta sólo podrá desarrollarse sobre la parte correspondiente a actividad comercial, administrativa o de exposición, siempre que esté ubicada al frente y con acceso independiente. Deberá reservarse para este caso una circulación de 4 m. de ancho como mínimo, que vincule directamente la calzada con la actividad industrial y totalmente independiente de la vivienda. La ventilación e iluminación de los locales de vivienda no podrá hacerse a expensas de los espacios afectados para la actividad principal. En caso de ventilar e iluminar, la separación entre viviendas y actividad principal no será menor de 4 m. Los tabiques comunes entre locales de vivienda e industria no serán menores de 20 cm. de espesor, de ladrillo común.

1.2.2 TIPOS DE USO

Los tipos de uso considerados en el presente código se refieren a actividades y a espacios, instalaciones y edificios necesarios para su desenvolvimiento.-

Se prescinde de la definición de cada actividad considerando que se trata de prácticas sociales, económicas, urbanas o rurales reconocidas, y cuyo concepto corresponde al significado que se asigna en el lenguaje habitual de usuario y autoridades.

En la sección referente a usos del suelo se incluye la tipificación de las actividades que a continuación se señala:

ACTIVIDADES EN GENERAL

- Administración pública
- Cultura
- Educación
- Recreación
- Residencia
- Salud
- Transporte

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

- Primarias: Agricultura
 - Caza
 - Ganadería/ avicultura
 - Minería
 - Pesca
 - Silviculturas

Ordenanza N° 2916

Secundarias: Industrias

Terciarias: Comercio mayorista

Comercio minorista

Servicios

1.2.3 RELATIVO AL SUELO

COTA DE PARCELA: cota de nivel del cordón más el suplemento que resulte de la construcción de la acera en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela, más la pendiente establecida desde el cordón hasta la línea municipal (mínimo- máximo 1-2 %).-

FRENTE DE PARCELA: línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.-

LÍNEA DIVISORIA: cualquiera de las líneas que deslindan y limitan un predio de los vecinos o de la vía pública.-

LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE PARCELA: la que intercepta la línea municipal o la línea divisoria de fondo. Es sinónimo de eje medianero lateral.-

LÍNEA DIVISORIO DE FONDO: es la correspondiente al o los lados opuestos al que coincide con la línea municipal de la parcela. Es sinónimo de eje medianero de fondo.-

LÍNEA MUNICIPAL: línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.-

LÍNEA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN: línea fijada por la Municipalidad como límite para las construcciones, al frente de los edificios, acorde a su uso, altura, ubicación, etc. Dicha línea coincidirá con la línea municipal, salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.-

LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA U OCHAVA: línea determinada para delimitar la vía pública en las esquinas, que vincula entre sí a las dos líneas municipales. Esta línea, llamada ochava, será perpendicular a la bisectriz de ese ángulo.

NIVEL DE CORDÓN: cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada en el punto que corresponda con el medio del frente de parcela y referido al plano de comparación, para la nivelación general de la ciudad.-

NIVEL PIEZOMETRICO: nivel de la napa de agua freática.-

PARCELA: superficie de terreno de designada como tal, en planos registrados por la autoridad competente.

PARCELA DE ESQUINA: la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.-

PARCELA INTERMEDIA: aquella que no es parcela de esquina.-

VIA PUBLICA: toda autopista, avenida, boulevard, calle, callejón, cul de sac, camino, pasaje, ruta, senda o paso abiertos al tránsito peatonal o vehicular que pertenecen al dominio nacional, provincial o municipal.-

ACERA: superficie comprendida desde la línea de edificación o línea municipal, destinada al tránsito de peatones.-

ACERA COMPLETA: superficie que el solado cubre totalmente desde la línea municipal o línea de edificación al cordón.-

1.2.4 RELATIVOS AL TEJIDO URBANO

Ordenanza N° 2916

ALTURA DE LA FACHADA: medida vertical de la fachada tomada sobre la línea Municipal o la Línea de Edificación, a partir de la cota de parcela, hasta el borde superior del parapeto o carga perimetral.-

BASAMENTO: parte del edificio construída en el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobrelevados del mismo edificio.

No se concibe basamento en tanto falte el edificio sobrelevado con sus retiros, que de razón a su existencia. La relación mínima de altura entre basamento y cuerpo sobrelevado será de uno a dos ($\leq 0,5$) respectivamente.-

CENTRO LIBRE DE MANZANA: superficie no edificable del nivel del terreno o cota de parcela destinada a espacio libre verde forestado y definido por las líneas de frente interno.-

Se complementa volumétricamente con el concepto de “espacio libre de manzana”.-

EDIFICIO: cualquier estructura construída para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.-

EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS: el que pueda extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.-

EDIFICIO DE SEMIPERIMETRO LIBRE: Quedan comprendidos dentro de las disposiciones de esta tipología los edificios cuando uno o más de sus paramentos no se retire de la línea divisoria de la parcela (ejes medianeros), o de la vía pública (Línea Municipal). Sólomente podrá encabalgarse sobre uno de los ejes medianeros laterales.

Podrán llegar hasta ambas líneas divisorias laterales únicamente los basamentos, cuando las normas específicas del distrito así lo autoricen.-

EDIFICIO DE PERIMETRO LIBRE: Quedan comprendidos dentro de las disposiciones de esta tipología los edificios cuyos paramentos estén retirados de las líneas divisorias de la parcela, con respecto a los linderos de la manzana y a la vía pública (Línea Municipal).-

EDIFICIO DE BASAMENTO Y TORRE: cuando se desee optar por una tipología con basamento, la que deberá alcanzar las líneas divisorias de frente (L.M.), divisorias laterales (E.M.) y podrá alcanzar la de frente interno (L.F.I.) éste deberá coronarse con una torre o edificio retirado de ambos ejes laterales cuyos retiros de la L.M. y de la L.E.I. serán optativos. La altura total será igual a la del plano límite del distrito correspondiente.-

ESPACIO LIBRE DE MANZANA: espacio aéreo interior de la manzana, limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno o las líneas de edificación internas, que debe reservarse libre de edificación según la tipología adoptada.-

ESPACIO LIBRE URBANO: espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad que permite lograr las condiciones de iluminación y ventilación, asoleamiento, privacidad, visual al exterior y a otros factores concernientes a la calidad ambiental que son requeridos por la municipalidad para que los locales puedan ser habitables.

FACHADA PRINCIPAL: Paramento exterior de un edificio que limita su volumen hacia la vía pública aunque la traza del mismo no coincide con la Línea Municipal o con la Línea Municipal de Edificación.-

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT): coeficiente que, multiplicado por la superficie de la parcela, determina la superficie cubierta total máxima edificable, la que puede ser adicionada con la superficie de aquellos locales no computables según las propias normas.

Ordenanza N° 2916

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS): coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela determina la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos. Los factores de ocupación del suelo, tienen carácter de máximos sin constituir valores fijos.-

El área de envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del o de los edificios, no podrá exceder la dimensión proporcional de la superficie total del terreno establecido para el uso de mayor FOS: el resto será destinado a espacio libre, con tratamiento paisajístico, o playas de maniobras o a estacionamiento, en los casos autorizados.-

LÍNEA DE FRENTE INTERNO: traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con espacio libre de manzana.-

MANZANA: superficie de terreno delimitada por vía pública o vía férrea y/o registrada como tal.-

PATIO APENDICULAR DEL ESPACIO URBANO: patio generado por entrantes & y retiros parciales de los cuerpos edificados, abiertos por un lado al espacio urbano.-

PATIO ASIMINABLE AL ESPACIO URBANO: patio ubicado entre volúmenes construídos en las parcelas que, por adoptar dimensiones acordes a las establecidas, pueden ser asimilables al espacio urbano y por lo tanto iluminar y ventilar locales de cualquier tipo.-

PLANO LÍMITE: plano virtual que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio.

PLANTA LIBRE: defínese como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con frente y contrafrente como mínimo abiertos, y que no constituya ningún local habitable. Planta de un edificio sin cerramientos perimentrales que permite la intercomunicación del espacio urbano.-

SUPERFICIE CUBIERTA: total de la suma de las superficies parciales de los locales, entre-suelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas hasta las líneas divisorias laterales de las parcelas.-

TEJIDO URBANO: relación entre volúmenes edificados y el espacio urbano.-

VOLUMEN EDIFICABLE: volumen máximo que puede construirse en una parcela según las presentes normas.-

VOLUMEN EDIFICADO: volumen total construído en la parcela.-

VOLUMEN NO CONFORME: el volumen edificado que no se ajusta las prescripciones de estas normas.-

1.2.5 RELATIVO A LAS CONDICIONES AMBIENTALES

AMBIENTE URBANO: conjunto del espacio aéreo urbano, cultural y natural, las aguas superficiales, entubadas o subterráneas, el suelo, el subsuelo y demás constituyentes del medio natural.-

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: la presencia en el ambiente de cualquier agente físico, químico o biológico, o de una combinación de varios agentes, en lugares, formas y concentraciones tales que sean o puedan ser nocivos para la salud, seguridad o bienestar de la población, o perjudiciales para la vida animal o vegetal, o impidan el uso y goce normal de las propiedades y lugares de recreación.-

Ordenanza N° 2916

CONTAMINANTES: cualquier agente físico, químico o biológico capaz de producir contaminación ambiental.-

DISPOSICIÓN FINAL DE LA BASURA: disposición de residuos en el lugar definitivo en forma tal que no provoque contaminación apreciable del ambiente. La transformación de la basura en un material inocuo puede haberse llevado a cabo antes o bien puede producirse en el sitio de la deposición final.-

EMISIÓN: introducción al ambiente urbano de un contaminante. Cuando el contaminante pase a recinto no diseñado específicamente como parte de un sistema de control de contaminación, el pasaje será considerado como una emisión al ambiente.-

EMISIÓN MÁXIMA PERMISIBLE: concentración de un determinado contaminante medida en el punto de emisión de efluente, que se tolera como máxima a emitir en la unidad de tiempo.-

ESPACIO AEREO URBANO: la atmósfera en interior y por fuera los edificios y construcciones.-

En lo que se refiere a actividades que tengan su origen en el Municipio y sean capaces de contaminar el aire, el espacio aéreo urbano se entenderá extendido hacia arriba, hasta el borde de la exósfera y horizontalmente hasta cualquier distancia del límite jurisdiccional del Municipio.-

FUENTE DE CONTAMINACIÓN: instalación o elemento temporario o permanente, fijo o móvil, que emita contaminantes al ambiente urbano o rural.-

FUENTE FIJA: la diseñada para operar en el lugar fijo. No pierde condición de tal, aunque se halle montada sobre un vehículo que la transporte.-

FUENTE MÓVIL: la diseñada para operar desplazándose de un lugar a otro por medio de un elemento propulsor.-

GAS: fluído que no tiene superficie límite y tiende a ocupar todo espacio disponible. Se denomina “gas permanente” cuando no puede ser licuado por encima de su temperatura crítica, mediante aumento de presión.-

HUMO: sustancia sólida finamente dividida, suspendida en el aire, el tamaño de sus partículas es inferior a un micrón.-

LIQUIDO: fluído, de volumen definido que adopta la forma de su recipiente.

NIEBLA: suspensión, coloidal o no coloidal, de un líquido en la atmósfera.

POLVO: sustancia sólida finamente dividida suspendida en el aire donde el tamaño de sus partículas es superior a un micrón.-

RESIDUO: materia sólida o líquida, remanente de la limpieza o de cualquier otra actividad urbana. No incluye residuos gaseosos.-

RUIDO: cualquier sonido que ocasione molestia y/o perjuicios a la salud o actividades de la población.-

VAPOR: gas por debajo de la temperatura crítica que puede licuarse mediante un aumento de presión.-

1.2.6 SUSTANCIAS PELIGROSAS

Aquellas que por su toxicidad, inflamabilidad y explosividad no deben ser almacenadas o manipuladas en distritos residenciales, salvo en las cantidades apropiadas para su utilización doméstica en los envases originales.-

Ordenanza N° 2916

EXPLOSIVO: se denomina explosivo a cualquier especie química o grupo de ellas que por acción del calor o por percusión, compresión, interacción o fricción produce una sobrepresión casi instantánea con generación de calor y grandes volúmenes de gases. El oxígeno, si es necesario para ese proceso, puede provenir de su molécula o del ambiente circundante o de otra especie química.

Los combustibles por autocombustión, en medios especiales, pueden constituir mezclas explosivas pero no están incluidos en el grupo anterior.-

Se considera como explosivo los siguientes compuestos: Nitroglicerina, Trotyl, Gelitina, Gelamon, Amonita, Pólvora negra, Pólvora granulada, Iniciadores de explosión, Detonadores, Espoletas, Buscapiés, Cohetes, Atentes para voladura, etc.-

GASES INFLAMABLES: los que en condiciones normales, mezclados con un mínimo de 13 % de aire, forman mezclas inflamables.-

Inflamables de 1ª: son los que en aparatos TAG (v.a.) se inflaman a no más de 40 grados C.

Inflamables de 2ª: son los que en aparatos TAG (v.a.) se inflaman entre 40 grados C. y 135 grados C., y en un aparato Clevelan a menos de 80 grados C.

LIQUIDOS INFLAMABLES son los líquidos o mezclas de líquidos conteniendo sólidos en solución o suspensión que se inflaman a no más de 60 grados C. en aparatos TAG (v.a.).-

SOLIDOS INFLAMABLES: comprenden los sólidos no explosivos que pueden calentarse en condiciones accidentales causando incendio por fricción. Así también los que en otras condiciones físicas, como absorción de humedad, por cambio físico, o químico, o por desarrollo de calor en la preparación, originan incendio.-

SOLIDOS ESPONTANEAMENTE INFLAMABLES: son sólidos que en contacto con el aire originan inflamación espontánea.

Los sólidos que en contacto con el agua o humedad desprendan gases muy inflamables.-

SUSTANCIAS CONBURENTES: on las sustancias que aunque no sean combustibles liberan fácilmente oxígeno y activan la combustión de otras sustancias intensificando la violencia de la misma.-

CAPITULO II

NORMAS ADMINISTRATIVAS

2.1 CERTIFICADO DE USO

2.1.1 CONSTANCIA DE USO CONFORME

Será obligatorio disponer de constancia de uso para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellas, con destino a cualquiera de las actividades nominadas en el listado de uso de la sección respectiva, mediante certificado de uso conforme.-

2.1.2 TIPOS DE CONSTANCIA

Se extenderán dos tipos de constancias de uso según necesidad, a saber:

I) De habilitación de actividad.-

II) De habilitación de construcción (para obra nueva, ampliación o regularización según el caso).-

Los certificados I) se extenderán según la actividad nominada en el listado de uso de la sección respectiva, discriminados en:

Ordenanza N° 2916

- a) Uso Conforme
- b) Uso Especial Preexistente
- c) Uso no Aprobado

Los certificados II), además de los usos anteriores podrán extenderse “Sin Uso Definido”.- El uso para actividad deberá tramitarse previo a la iniciación de la misma.-

2.1.3 OBLIGATORIEDAD

El certificado de uso conforme deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación.-

2.1.4 VERIFICACION Y/O RESOLUCION

La autoridad de aplicación visará la constancia, previa verificación de su conformidad a las disposiciones vigentes.-

2.2 CERTIFICADO DE USO TIPO I (para habilitación de actividad)

Será confeccionado de acuerdo al modelo adjunto, pudiendo ser modificado por el Departamento Ejecutivo Municipal si las necesidades así lo requieren, y en el mismo se especificarán los datos del punto 2.2.1.-

2.2.1 DATOS A CONSIGNAR EN EL CERTIFICADO

El certificado será confeccionado de acuerdo al modelo adjunto (cuadro), y en él se especificará:

- a) Nombre y apellido del usuario.
- b) Ubicación de la parcela.
- c) Medidas y superficie de la parcela.
- d) Superficie cubierta afectada, discriminada por planta.
- e) Especificación de la actividad a desarrollar.
- f) Todo otro dato que el Área considere necesario para la evaluación del uso que se busca desarrollar, tales como: número de operarios y empleados ocupados, y a ocupar, potencia instalada expresada en KVA, boca de expendio y/o prestación de servicios, al por mayor o por menor, especificación del tipo de producto que elabora o comercializa, determinación del área de mercado previsto en el corto, mediano y largo plazo, etc.
- g) Zonificación y uso asignado por el Plan Regulador.-
- h) Lugar de estacionamiento de/los vehículo/s asignado a la actividad.-
- i) Si la parcela se encuentra edificada o no.
- j) En caso de estar edificada o en construcción, indicará el número de Permiso de Edificación y fecha del mismo.-

2.3 USO CONFORME

Se extenderá cuando el uso solicitado se encuadre dentro de las actividades nominadas en el listado de uso de la sección respectiva.-

2.3.1 VIGENCIA

La constancia de uso conforme perderá su validez en forma automática, sin necesidad de previa notificación si dentro de los seis meses de su otorgamiento por la autoridad de aplicación no es utilizado para los fines previstos por el apartado respectivo,

Ordenanza N° 2916

concedida de acuerdo a las previsiones y disposiciones del Plan Regulador. Tendrá una vigencia limitada de acuerdo a la periódica renovación que requiera la Municipalidad.

2.3.2 (Agregado por Art. 2) de la Ord. N° 3409/04)

2.4 USO ESPECIAL PREEXISTENTE

Se extenderá cuando la actividad tenga autorización expedida por la Municipalidad de Esperanza con anterioridad a la sanción de la presente Ordenanza y su uso no se encuadre dentro de las actividades nominadas en el listado de uso de la sección respectiva.-

2.4.1 AMPLIACIÓN

Un edificio con uso especial preexistente, o parte de un edificio, o de parcela, podrá ser objeto de ampliación en aquellos casos en que la misma resulte de exigencias de organismos oficiales, a fin de cumplir con normas de trabajo, seguridad e higiene, o lo especificado en 2.4.5 (ACTIVIDADES ECONÓMICAS CON USO ESPECIAL PREEXISTENTE), autorizándose además las ampliaciones correspondientes a uso complementario conforme de actividad principal especial preexistente.-

2.4.2 CONSERVACIÓN

El uso especial preexistente de un edificio, o parte de un edificio, o de parcela, podrá ser objeto de acciones de conservación de las instalaciones y/o de las estructuras existentes.-

2.4.3 CESE DEL SUELO

Cuando resultare técnicamente necesario, considerando las exigencias del ordenamiento urbano, el Concejo Municipal mediante Ordenanza, podrá disponer el cese de usos especiales preexistentes dentro de un plazo a determinarse en cada caso, en razón de los perjuicios que la continuidad del uso mencionado ocasionare.-

2.4.4 DAÑOS A EDIFICIOS

Cuando un edificio destinado a uso especial preexistente resultare dañado por cualquier causa en más de un 60% de su cotización de mercado, se realizará un estudio particularizado para determinar la factibilidad de restablecer el uso especial preexistente. El porcentaje afectado será evaluado por los organismos técnicos que determine la Municipalidad.

En este caso, la reconstrucción deberá atenerse a las normas de ocupación total y de suelo incluídas en el Plan Regulador.-

2.4.5 ACTIVIDADES ECONÓMICAS CON USO ESPECIAL PREEXISTENTE

Las industrias, comercios, depósitos o servicios que por su grado de molestia y/o contaminación ambiental sean consideradas “USO ESPECIAL PREEXISTENTE”, establecidas en zonas no HABILITADAS por el Plan Regulador, tendrán las siguientes condiciones de permanencia y crecimiento:

- a) Tener buena presentación en su aspecto físico y ajustarse a las normas vigentes de seguridad, sanidad e higiene.
- b) Reducir toda clase y forma de contaminación y/o molestia a límites compatibles con el uso predominante que lo rodea y sobre el cual tiene influencia, ajustándose a los parámetros establecidos por los entes de control en un plazo máximo de 4 años.-
- c) Depositar los residuos sólidos y evacuar los efluentes industriales, en lugares autorizados por el Municipio a tal fin.-

Ordenanza N° 2916

d) Quienes utilicen o almacenen productos químicos peligrosos, agroquímicos, inflamables, explosivos y/o cualquier otro producto de características similares, deberán tomar precauciones necesarias para no comprometer el agua, el suelo o el aire, como así también no constituir riesgo para el uso circundante, además de cumplir con las normas nacionales y provinciales vigentes.-

e) Los efluentes industriales que se vuelquen a los DESAGÜES INDUSTRIALES a construirse en Esperanza serán considerados no contaminantes, siempre que la planta de tratamiento de líquidos esté habilitada por el ente de control.- Las industrias que utilicen gas natural como combustible en lugar de otros más contaminantes serán consideradas como reductoras de molestias.-

f) Las industrias radicadas en el distrito, con uso especial preexistente podrán incrementar la superficie cubierta en terreno propio actual, hasta en un 25% para Clase I, 30% para Clase II, 35% para Clase III y 40% para Clase IV o mayor del FOS y FOT existente al momento de promulgarse la presente, siempre que previamente disminuyan en forma objetiva y comprobable, toda clase y formas de contaminación y/o molestias debiéndose prever prioritariamente para toda expansión o ampliación, superficie destinada a carga y descarga en el predio de planta. La previsión de estacionamiento para el transporte de carga relacionado con la actividad desarrollada, fuera de la vía pública, será considerada como reducción de molestias al entorno. El estudio previo a cualquier autorización será realizado por la Municipalidad y/o el organismo técnico que ella determine en cada caso.- **(Sustituido por Art. 1) de la Ord. N° 3409/04)**

g) El traslado de plantas industriales o las nuevas a localizarse en áreas destinadas a ese fin según el Plan Regulador gozarán de un 100% de exención de impuestos municipales durante 10 años, excluidos servicios.

2.5 USO NO APROBADO

Se extenderá certificado de uso “No Aprobado” cuando se trate de un pedido de inicio de actividad la cual no se contempla dentro de las actividades nominadas en el listado de uso del distrito respectivo.-

2.6 CERTIFICADO DE USO TIPO II (para habilitación de construcción)

Se extenderá según modelo adjunto, o con las modificaciones que realice el organismo de aplicación, consignando los siguientes datos:

- a) Nombre y apellido del usuario.
- b) Nombre y apellido del profesional.
- c) Ubicación de la parcela.
- d) Medidas de frente y superficie.
- e) Superficie cubierta existente y proyectada.
- f) Tipo de obra: construcción nueva, ampliación, remodelación, demolición, etc.
- g) FOS, FOT y plano límite del Distrito.
- h) Retiros y otras restricciones del distrito.
- i) Uso propuesto.
- j) Número de unidades de vivienda, locales, oficinas, depósitos, etc. proyectado.

2.6.1 OBLIGATORIEDAD

Ordenanza N° 2916

Idem: 2.1.3

2.6.2 VERIFICACIÓN Y/O RESOLUCIÓN

Idem: 2.1.4

2.6.3 TIPOS DE CERTIFICADO

2.6.3.1 USO CONFORME

Se extenderá cuando el plan de obras propuesto y el uso previsto se ajuste en un todo a lo establecido en el Plan Regulador.-

Tendrá una vigencia de 36 meses a partir de su otorgamiento en el cual deberá comenzarse la obra prevista o solicitar la renovación.

2.6.3.2 USO ESPECIAL PREEXISTENTE

Cuando las edificaciones existentes, por su estructura, dimensiones, estado, etc., se considere inadecuadas para el Distrito, constituyan riesgo o cuando el tipo de construcción implique un uso no habilitado en el área.-

Cuando un edificio tenga un uso especial preexistente por considerarse construcción de riesgo, no se permitirá ninguna actividad, salvo las necesarias para dar seguridad a la misma en un plazo determinado por la Municipalidad.-

2.6.3.3 USO NO APROBADO

Se extenderá certificado de uso no aprobado cuando se trate de un pedido de construcción, la cual no esté comprendida dentro del listado de Usos del Distrito respectivo o no se ajuste a las disposiciones del Plan Regulador.-

2.6.3.4 USO CONFORME SIN DESTINO DEFINIDO

Cuando el proyecto de construcción no tenga un objetivo de actividad específico.- En este caso deberá ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos: FOS: 0,6; FOT: 1; Plano Límite: 7 m.- No se extenderá este Certificado para los Distritos RP, RP*, P y Cl.-

2.7 NORMAS PARTICULARES

2.7.1 CERTIFICADO DE USOS PERMITIDOS

Se extenderá Certificado de “Usos Permitidos” en correspondencia con el Plano 2- Zonificación de Distritos y en el Cuadro I- Usos del Suelo de conformidad con el modelo adjunto, o con las modificaciones que realice el organismo de aplicación y consignando los siguientes datos:

- a) Nombre y apellido del propietario.
- b) Ubicación de la parcela.
- c) Medidas de frente y superficie de la parcela.
- d) Superficie cubierta (si existe).
- e) Zonificación de Distrito.
- f) FOS, FOT y Plano Límite - densidad habitacional por ha.
- g) Retiros y otras restricciones del Distrito.
- h) Usos Permitidos.
- i) Firma solicitante.
- j) Firma autoridad otorgante.

Ordenanza N° 2916

k) Los datos certificados y consignados tienen validez por 180 días. Se podrá solicitar vencido el plazo un nuevo Certificado, para lo cual se consignarán los datos vigentes al momento.-

2.7.2 PLAZOS

Para expendir Certificados (días hábiles):

Para Usos Permitidos y/o Conformes: 2 días (DOS DÍAS)

Para Usos Condicionados: 7 días (SIETE DÍAS)

Para Usos Sujetos a Estudio: 15 días (QUINCE DÍAS)

2.7.3 CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

Al solicitarse la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la enajenación o adquisición de un inmueble se dejará constancia (Certificado Urbanístico) de la zonificación respectiva y/o de su condición de uso según lo dispuesto por el Plan Regulador y/o sus modificaciones.-

MUNICIPALIDAD DE ESPERANZA

I

CERTIFICADO DE USO

VALIDEZ 180
 DIAS CORRIDOS
 DESDE LA
 FECHA DE
 APROBA-
 CION ///////////////
 ///////////////

PARA HABILITACION DE ACTIVIDADES.

FECHA DE INGRESO DISTRITO DE ZONIFICACION FOT: FOS: USO Nro.

DATOS PARCELARIOS

DIRECCION

..... **Nro.**

CONC. MANZ. PARC. **N**

PARTIDA INP. INMOBILIARIO **Û**
 Nro.

SUP. FEL TERRENO
 M2

SUP. EDIFIC. AFECTADA:
 PLANTA ALTA:

Ordenanza N° 2916

PLANTA BAJA:

FRENTE DE PARCELA M

.....

Y M

.....

CARACTER DE LA SOLICITUD

DATOS DE LAS ACTIVIDADES A DESARROLLAR:

CAMBIO DE FIRMA

.....

HABILITACION

.....

TRASLADO

.....

ANEXO

.....

PLANEAMIENTO INSPECCION COMERCIO USO CONFORME

USO ESPECIAL PREEEXISTENTE

USO NO APROBADO

Firma del Responsable

.....

MUNICIPALIDAD DE ESPERANZA

CERTIFICADO DE USO Nro.

PROPIEDAD

DE

.....

UBICACION:

Calle

.....

Nro.

.....

DATOS CATASTRALES: CONC. MANZANA

PARCELA PARTIDA Nro.

USO NO APROBADO:

USO ESPECIAL PREEEXISTENTE:

Ordenanza N° 2916

USO

APROBADO:

.....
.....

FIRMA DEL RESPONSABLE

Ordenanza N° 2916

DATOS COMPLEMENTARIOS

I . A

1 - COMERCIO

CON
DEPOSITO

TIPO: SIN
.....DEPOSITO

CLASE

2 - SERVICIOS

CON
DEPOSITO

TIPO: SIN
.....DEPOSITO

CLASE

3 - DEPOSITOS

CODIGO
CIU

CODIGO
INDEC

GRADO DE
MOLESTIA

CLASE

Ordenanza N° 2916

4 - INDUSTRIA EXISTENTE AMPLIACION TOTAL

CANTIDAD DE
OPERARIOS

POTENCIA INSTALADA

BOCA DE MAYORISTA MINORISTA
EXPENDIO

MATERIA PRIMA UTILIZADA

.....
DESCRIPCION
.....
.....
.....

ELABORADA NO
SERIADA SERIADA

PRODUCTOS ELABORADOS

.....
DESCRIPCION
.....
.....
.....

DE MERCADO: AREA LOCAL: REGIONAL NACIONAL

CODIGO CURSO CLAVE
CIU DE
MOLESTIA

CANTIDAD DE INFAMABLE O COMBUSTIBLE

.....
LUGAR DE GUARDA DE LOS VEHICULOS DE LA EMPRESA EN
.....

ESTACIONAMIENTO PARA CLIENTES EN
.....

Ordenanza N° 2916

CAPACIDAD DEL ESTACIONAMIENTO PARA CLIENTES

.....

OTROS DATOS DE INTERES

.....

.....

.....

Declaro bajo juramento que la información en el presente certificado es auténtica y se corresponde con los hechos y con el funcionamiento previsto para las actividades declaradas. //

USUARIO

DOCUMENTO NRO. CI/LE/LC/DNI

DOMICILIO

TELEFONO NRO.

.....

.....

FIRMA

Ordenanza N° 2916

MUNICIPALIDAD DE ESPERANZA

II

Ordenanza N° 2916

CERTIFICADO DE USO PARA CONSTRUCCION

VALIDEZ 360 DIAS
CORRIDOS DESDE
LA FECHA DE
APROBA CION.

////////////////////////////////////

FECHA	DISTRITO	FOT:	FOS:	USO Nro.
DE	DE			
INGRESO	ZONIFICACION			

DATOS PARCELARIOS

DIRECCION

..... **Nro.**

.....

CONC.		N
MANZ.	PARC.	

PARTIDA	INP.
INMOBILIARIO	Nro. Û

.....

Ordenanza N° 2916

Sup. del Terreno
..... M2

Superficie admisible según FOS
..... M2

Superficie admisible según FOT
..... M2

Superficie Existente : Planta
Baja M2

Alta Planta
M2

Superficie a Documentar :Planta
Baja M2

Alta Planta
M2

Superficie a Construir : Planta
Baja M2

Alta Planta
M2

Superficie a Demoler : Planta
Baja M2

Alta Planta
M2

Superficie Ref. bajo: Cub.
Existente

Baja Planta
M2

Alta Planta
M2

Superficie Cubierta Total
Baja Planta
M2

Alta Planta
M2

FRENTE DE PARCELA M
.....

Ordenanza N° 2916

Y M

.....

CARACTER DE LA SOLICITUD **DATOS DE LAS ACTIVIDADES A DESARROLLAR:**

CAMBIO DE FIRMA

.....

DEMOLICION

.....

REFACCION

.....

AMPLIACION

EXISTENTE YA HABILITADO

.....

OBRA NUEVA

.....

HABILITACION

PROYECTADO HABILITAR

.....

REGULARIZACION

.....

OBRA SIN DESTINO ESPECIFICO

DATOS DEL PROPIETARIO
APELLIDO Y NOMBRE

DATOS DEL PROFESIONAL
APELLIDO Y NOMBRE

.....

DOCUMENTO DE IDENTIDAD

DOCUMENTO DE IDENTIDAD

.....

.....

DOMICILIO: CALLE

MATRICULA Nro.

.....

Nro. LOCALIDAD

DOMICILIO: CALLE

.....

.....

PROVINCIA

Nro. LOCALIDAD

.....

.....

CP

PROVINCIA

TE.

..... CP

.....

TE.

Ordenanza N° 2916

Ordenanza N° 2916

VALIDEZ 100 DIAS
CORRIDOS DESDE FECHA DE
APROBACION

MUNICIPALIDAD DE
ESPERANZA

CERTIFICADO DE USOS Nro.
PERMITIDOS

1 - DATOS DEL PROPIETARIO

APELLIDO Y NOMBRES

DOCUMENTO Nro. DNI/LE/LC/CI
.....

DOMICILIO

2 - DATOS PARCELARIOS

DIRECCION: ENTRE Y

FRENTE DE PARCELA Y SUP. DE PARCELA

SUP. CUBIERTA

3 - INDICADORES
URBANISTICOS

4 - ZONIFICACION

FOT FOS PLANO DENSIDAD
MAXIMO MAXIMO LIMITE NE- TA DISTRITO:
MAXIMA

USOS PERMITIDOS:

5 - RESTRICCIONES

INDICADORES URBANISTICOS

RETIROS

DE FRENTE DE FONDOLATERALES.....

OTRAS:

.....
.....
.....

Ordenanza N° 2916

APROBACION
MUNICIPAL

SECRETARIA
DE OBRAS Y SERVICIOS
PUBLICOS

FIRMA
SOLICITANTE

FECHA:

...../...../.....

.....

Ordenanza N° 2916

CAPÍTULO III

CREACIÓN Y AMPLIACIÓN DE ÁREAS URBANAS SUBDIVISIÓN DEL SUELO

3.1 APLICACIÓN Y ALCANCES- DEFINICIONES

Las disposiciones de este capítulo son aplicables dentro de los límites del Distrito Esperanza y alcanza a las propuestas que se relacionan con:

- a) Urbanizaciones: entiéndase por Urbanización a toda subdivisión en lotes menores de media hectárea practicada sobre un terreno y que contempla también parcelas destinadas y arterias de uso público, de acuerdo a la estructura vial del distrito, previsto en este capítulo.-
- b) Subdivisiones y parcelamiento: entiéndase por subdivisión al fraccionamiento de terrenos que no contemplan parcelas destinadas a arterias de uso público, según la estructura vial del distrito.-
- c) Concesiones: son parcelas circundadas por caminos rurales o avenidas urbanas.-
- d) Manzanas: son las parcelas internas de las concesiones, delimitadas por calles.-

3.2 AMPLIACION DE AREAS URBANAS

3.2.1 GENERALIDADES

Se entenderá por ampliación de un núcleo urbano al proceso de acondicionamiento de una área con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas, de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicio y la producción, abastecimiento compatible con la misma, más el conjunto de previsiones normativas destinadas a orientar la ocupación de dicha área y el ejercicio de los usos mencionados, con el fin de garantizar el eficiente y armónico desarrollo y la preservación del medio ambiente.-

3.2.2 AMPLIACION FUERA DE LA RESERVA URBANA

Prohíbese toda ampliación fuera de la Reserva Urbana, establecida según Plano 2-Zonificación de Distritos (Ord. N° 2910/92).-

Ordenanza N° 2916

3.2.3 AMPLIACION EN LA RESERVA URBANA. REQUISITOS

A fin de encausar la ampliación de áreas urbanas, el Plan Regulador prevee la existencia de distritos de reserva urbana, zonas de superficie considerable y parcelas susceptibles de destinarse a desarrollos urbanos, en tanto se ajusten a los siguientes requisitos:

Ser aprobada por el Concejo Municipal, y justificarse mediante un estudio que se integre con los siguientes requerimientos:

- a) La aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos.-
- b) La existencia previa c/ certificado de fuentes de aprovisionamiento de agua potable, en calidad y cantidad apta para satisfacer las necesidades globales de la población total a servir.-
- c) La existencia de provisión de energía eléctrica para satisfacer las necesidades de la población total a servir, incluido el alumbrado público.-
- d) La factibilidad de dotar al área de los servicios de infraestructura esenciales y de equipamiento comunitario.-
- e) La formulación de un plan que defina y justifique la magnitud de la ampliación, la densidad poblacional propuesta, la trama circulatoria propuesta y su conexión a la red

-19-

Ordenanza N° 2916

existente, la localización y dimensión de los espacios libres y verdes públicos y reservas fiscales.-

- f) La apertura y cesión de espacios viarios, alcantarillados y arboestación de conformidad a disposiciones municipales.-
- g) La factibilidad de prestación de servicios esenciales y de dotación de los mismos (riego o barrido, recolección de residuos, etc.).-
- h) La ejecución previa de los desagües correspondientes a toda la superficie a incorporar, según lo dispuesto en 3.4.1.1.1, desde la recepción hasta la emisión de las aguas, en similares condiciones a las imperantes en las lindes del terreno antes de la intervención.- De ningún modo se ejecutará, sin consulta y aprobación, la modificación de los niveles de las calles o sus prolongaciones.- Estas obras se materializarán según los requisitos de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.-

Se establecerá restricción de venta a todas las parcelas que no hayan cumplimentado los requisitos arriba indicados, y los del párrafo 3.4.1.1.-

3.3 AMPLIACIÓN DE ZONAS PARA USOS ESPECÍFICOS

La ampliación de zonas de usos específicos deberá responder a necesidad fundada, ser aprobada por el Concejo Municipal, localizarse en sitio apto para la finalidad propuesta y cumplir con las normas de la legislación vigente relativas al uso de que se trata.-

3.4 SUBDIVISION DEL SUELO

Ordenanza N° 2916

3.4.1 SUBDIVISION EN EL AREA URBANA DE ESPERANZA

Se considera que el área urbana de Esperanza no comprende la totalidad del Distrito, sino el área parcelada afectada al uso urbano (Plano 2, Ord. 2910/92).-

3.4.1.1 PARCELAMIENTO (Modificado por el Art. 1) de la Ordenanza N° 3020/94)

Sólo se podrá subdividir manzanas o macizos sin parcelar o parcialmente parcelados, si están dotados de agua corriente.- Las manzanas ó macizos sin parcelar, carentes de agua corriente, se podrán subdividir sólo cuando se asegure la provisión de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento de agua.- En todos los casos, se exigirá como mínimo la ejecución de obras de desagües pluviales, alcantarillados y tratamiento de calles, ejecutados de conformidad con lo que establezcan las disposiciones municipales, provisión de alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria y arborestación según las disposiciones municipales vigentes.- Las obras a que se hace referencia, deberán ser ejecutadas en un plazo máximo de 6 (seis) meses contado desde la fecha de aprobación provisoria del loteo, documentada por la respectiva resolución municipal.- Todas estas obras correrán por cuenta y cargo del loteador y serán ejecutadas de conformidad con las existencias, planos y detalles que al efecto determine la autoridad de aplicación.-

La promoción de venta de tierra deberá adecuarse, así mismo, a las normas establecidas en el párrafo 3.6 del presente capítulo que regula la publicidad de venta de tierras provenientes de subdivisiones o mensuras, loteos o fraccionamientos.-

En toda modificación de estado parcelario será obligatorio la realización de las cesiones correspondientes a las vías de circulación que permitan la continuidad de la trama circulatoria urbana.- Dicha cesión deberá realizarse a título gratuito y a favor del Fisco Municipal.- La transferencia de estos espacios al Dominio Público Municipal se efectuará por intermedio de anotación marginal en los títulos de propiedad de los cedentes: Lo

-20-

Ordenanza N° 2916

antedicho regirá sin perjuicio de las cesiones a que pudieran corresponder por aplicación del párrafo 3.5 del presente capítulo, las que se destinarán a Reserva Fiscal y Espacios Verdes y Libres Públicos.-

3.4.1.1.1 DESAGUE PLUVIAL EN PARCELAMIENTO

Será condición primordial las obras de desagües que posibilitan el escurrimiento superficial de aguas pluviales dispuestas en el párrafo 3.4.1.1.-Por tal motivo, las ejecutará previamente el titular a cuyo nombre se registra el parcelamiento.- El plano será aprobado condicionalmente por el Municipio, figurando la construcción obligatoria del desagüe como una restricción hasta su aprobación definitiva.-

Una vez realizadas dichas obras de drenaje, será levantada la interdicción que impedía la aprobación definitiva para proceder a su elevación a los organismos provinciales correspondientes.-

3.4.1.1.2 INDICADORES URBANISTICOS EN PARCELAMIENTO

Ordenanza N° 2916

Queda establecido que todo parcelamiento que se autorize, debe tener estipulados los respectivos indicadores urbanísticos sancionados mediante ordenanza.-

3.4.1.2 DIMENSIONES DE PARCELA

- a) Las dimensiones mínimas de parcelamiento se establecen conforme al cuadro II-Subdivisión del Suelo (Ord. N° 2910/92) que consigna ancho mínimo y superficie mínima.-
- b) Las parcelas deberán tener acceso directo desde la vía pública, ser preferentemente de forma rectangular; cuando resulten irregularidades deberán admitir la inscripción de un rectángulo que tenga el 80 % del frente establecido como mínimo y el 64 % de superficie mínima exigida para el distrito.-
- c) En el caso de parcelas de esquina y a los efectos del cómputo de la superficie mínima, se considera como parte de ella la vía pública comprendida entre la Línea Municipal de Edificación y las prolongaciones de las Líneas Municipales de las calles concurrentes (superficie del triángulo de ochava).-
- d) Cuando por razones de forma del inmueble el parcelamiento propuesto no cumpla con las medidas mínimas establecidas tanto de frente como de superficie, se admitirán tolerancias en menos de acuerdo al porcentaje establecido en el siguiente cuadro:

<u>FRACCIONAMIENTO</u>	<u>PORCENTAJE</u>
En dos parcelas, cada una	6 %
De tres a cinco parcelas, cada una	4 %
De seis parcelas en adelante, cada una	2%

En el Distrito Central (CI) no se aplicarán tolerancias.-

3.4.1.3 ANEXIÓN DE PARCELA

Sólo podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para el Distrito respectivo con el fin de anexarlas a lotes linderos, para lo cual se confeccionará plano de mensura y englobamiento y/o unificación; cuando la operación tenga por objeto:

- a) Sanear un título afectado por invasión de linderos materializados por una construcción de difícil y costosa remoción.-

Ordenanza N° 2916

- b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos, queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en el Capítulo que contemple las normas referente a tejidos urbano y normas de habitabilidad.-
- c) Subdividir parcelas edificadas con planos declarados y aprobados con anterioridad por el órgano municipal de aplicación y cuando se demuestre que las construcciones existentes que se desean mantener se ajustan a las disposiciones del Plan Regulador especialmente en medianeras, distribución, ventilación y dimensiones de patios principales y secundarios, y que las dimensiones de las parcelas resultantes tengan la superficie y frente mínimo

Ordenanza N° 2916

establecido para el Distrito.-

Asimismo deberán mantener total independencia en todo lo referente a desagües pluviales e instalaciones domiciliarias de servicios (sanitario, agua corriente, energía eléctrica, gas, cloacas, etc.).-

d) Separar fracciones para acrecentar otras colindantes o rectificar una inadecuada relación frente- fondo, entendiéndose por tal a la inferior de un tercio (1/3), siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas para el Distrito en que está ubicada.-

e) Englobar parcelas para formar otra de mayor superficie aún cuando la resultante no se ajustara a las mínimas requeridas por estas normas, siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas para el Distrito en que está ubicada.-

A los fines de los incisos a), b), c), d) y e) del presente, será de aplicación lo establecido en el inciso d) de 3.4.1.2.-

3.4.2 SUBDIVISIONES EN AREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES DEL DISTRITO

En áreas complementarias y rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva y sus dimensiones mínimas se determinan en la forma establecida por la legislación provincial vigente, así como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.- Prohíbese realizar subdivisiones en áreas complementarias y rurales que impliquen la creación de áreas urbanas con excepción de las necesarias para asentar actividades complementarias del uso diario y las industriales que establezcan la zonificación correspondiente.-

3.5 CESIONES

a) Al ampliarse áreas y zonas urbanas o incorporarse reservas urbanas los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al fisco municipal las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público.-

b) En macisos existentes, reservas urbanas y predios rurales, así como en los remanentes de dichos predios afectados al uso urbano, la materialización del uso respectivo deberá dar lugar a la cesión de las superficies destinadas a espacios verdes de uso público y a reserva para la localización de equipamiento comunitario.- Las cesiones a que refiere a) y b) se materializarán conforme con el siguiente detalle:

	AREA VERDE	RESERVA DE USO PUBLICO
de 1 hasta 2.000 hab. por ha	3,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 2.001 a 3.000 hab. por ha	4,0 m2/hab.	1 m2/hab.
más de 3.000 hab. por ha	4,5 m2/hab.	1 m2/hab.

Ordenanza N° 2916

Ordenanza N° 2916

Establécese que las superficies mínimas a ceder destinadas para áreas verdes y reservas de uso público, serán sumadas ambas de 650 m2 cada 10.000 m2 incluido espacios circulatorios.-

La distribución, forma, ubicación y trazas de estas superficies se resolverán de común acuerdo con la Municipalidad.-

Cuando la superficie de la reserva para equipamiento comunitario sea inferior a la de la parcela mínima exigida para la zona o distrito, deberá unificárcele con la correspondiente a espacio verde y libre público y cederla para estos fines.- El Municipio podrá, si lo estimara más conveniente, determinar que sea cedida para equipamiento comunitario.-

Quedarán eximidos de la cesión para equipamiento comunitario los predios destinados a actividades deportivo-recreativa.-

c) Por razones de interés público y al efecto de corregir una inadecuada situación viaria, el Municipio gestionará la apertura de calles urbanas que afecten la continuidad de la red vial existente, eximiéndose en ese caso la cesión de superficies destinadas a espacios verdes y libres públicos y a reservas para equipamiento comunitario.- La superficie destinada a espacio circulatorio deberá cederse gratuitamente a la Municipalidad, de conformidad a las disposiciones del presente capítulo.-

d) Toda subdivisión de predios pertenecientes a una zona industrial dará lugar a la cesión del 5 % de la superficie de los mismos con destino a reserva para la localización de equipamientos comunitario e industrial.- La distribución, forma, ubicación y trazado de estas superficies se resolverán de común acuerdo con la Municipalidad.-

e) Cuando en subdivisiones parciales de un predio las superficies a ceder en concepto de espacios verdes de uso público y de reserva para equipamiento comunitario resultasen inferiores -aún unificados- a la superficie de la parcela mínima exigidas en la zona, el remanente quedará afectada por una restricción de cesión equivalente a las mismas, a concretarse en oportunidad de futuras subdivisiones.

f) Se entenderá por macizo existente a toda unidad territorial rodeada de calles, no designada catastralmente como manzana.-

g) La cesión de los espacios viarios, deberá realizarse de acuerdo a la estructura vial prevista en el plano de distritos adjunto, de acuerdo a los siguientes puntos:

1) Características:

Denominación	Definición	Anchos
Avenidas y Caminos	vínculas concesiones	30,00 m.
Calles	vínculas manzanas	17,32 m.
Colectoras	vínculas rutas-conces.	10,00 m.

2) Trazado:

Las avenidas y calles se trazarán tomando como base el plano mencionado y los siguientes recaudos:

- Establecer continuidad con las arterias existentes y con las que deban realizarse, el Municipio establecerá las líneas de referencia.-

Ordenanza N° 2916

- Establecer paralelismo con las arterias existentes y a realizarse, siempre y cuando ello no implique el incumplimiento del recaudo anterior.-

- Ubicar sus ejes de manera tal que dividan concesiones o manzanas de iguales dimensiones.- En los casos en que estos ejes coincidan con el límite de propiedades, cada vecino deberá donar la parte correspondiente a la mitad del ancho de la arteria, en el momento que se realice la urbanización.

Ordenanza N° 2916

El trazado de colectoras será paralelo y lindante a las rutas nacionales y provinciales.-

h) En el caso de subdivisiones que no configuren urbanizaciones, se deberán determinar las parcelas destinadas a avenidas, calles y colectoras previstas en el plano, según características, y trazado establecido en el inciso “f”.- Deberán mantenerse la reserva de estas arterias, para proceder a su donación cuando el predio sea urbanizado.-

Sobre estas parcelas reservadas no podrán construirse edificaciones de ningún tipo.-

La reserva de la parcela deberá constar en el plano de mensura.-

i) Donación opcional de arteria: el propietario de toda urbanización o subdivisión podrá optar por ofrecer en donación a la Municipalidad espacios de terreno que deban estar destinados a pasajes de acuerdo a las siguientes características:

Denominación	Uso	Salidas	Anchos mínimos
Pasajes	Determinan sub-manzanas	Doble	12,00 m.
	Peatonal-Vehic.		

j) Es obligación del propietario de toda urbanización, amojonar los límites de la arterias con hierros ángulos 50 x 50 x 5 x 500 mn de largo.-

Los límites de los lotes serán materializados con hierros redondos de 10mn de diámetro y 500mn de largo.-

3.6 PLANOS DE VENTA DE PARCELAS (Modificado por el Art. 2) de la Ordenanza N° 3020/94)

a) Todo plano confeccionado para ofrecer la venta de parcelas, provenientes de una subdivisión de terreno, debe ser copia exacta del plano aprobado por autoridad competente y en él constará: el número de expediente, la fecha de aprobación municipal, el distrito de zonificación correspondiente que expresamente se haya impuesto.-

b) Cuando se anuncie la venta de parcelas provenientes de una división sin planos o según que no se ajusten a lo establecido en el inciso “a”, el Departamento Ejecutivo impedirá que se realice la venta recurriendo en caso necesario a la fuerza pública y sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan.-

3.7 PRESENTACION Y APROBACION DE PLANOS DE URBANIZACIÓN Y SUBDIVISIONES

Ordenanza N° 2916

Se presentará solicitud con dos copias de planos, certificación de cotas de nivel relacionado al plano de comparación del Instituto Geográfico Militar, planos y memorias descriptivas de las obras necesarias según lo establecido en el presente capítulo y plano delimitando el fondo libre de manzana, espacios no edificables u otras áreas no edificables establecidas para la zona o distrito.-

Si correspondiese se otorgará la aprobación provisoria extendida por la Municipalidad.- Desde ese momento comenzará a regir el plano establecido en 3.4.1.1, pudiendo el propietario solicitar la visación del plano al municipio.-

Luego de completado la totalidad de requisitos, infraestructuras y la instalación de servicios establecidos para el caso, y verificado el normal funcionamiento de los mismos, se firmará el plano de mensura correspondiente y se procederá a la habilitación del área o zona originada como consecuencia de la ampliación o reestructuración de áreas urbanas, zonas de usos específicos y/o reservas urbanas, procediéndose a confeccionar el proyecto de Ordenanza por la que se acepta la donación de calles y espacios verdes, quedando

-24-

Ordenanza N° 2916

expresamente prohibido toda ejecución de edificaciones con anterioridad a la habilitación del área o zona originada como consecuencia de la ampliación.- Sancionada la ordenanza, se adjuntarán copias legalizadas de la misma al expediente de urbanización debiendo la Dirección de Obras y Servicio Públicos visar las mismas.- Con una copia del plano registrado en la Dirección General de Catastro de la Provincia, se remitirá el expediente a Escribanía para que proceda:

a) A la inscripción en el Registro General de la Propiedad de la transferencia de dominio de la superficie destinada a calle, por simple anotación marginal, con las constancias

administrativas del caso, conforme lo prevee el Art. 1810 del Código Civil y atento a las normas de procedimiento establecidas por las disposiciones vigentes.-

b) A formalizar la pertinente transferencia de superficies destinadas a espacios verdes.- Cómo así también formalizar la constitución de servidumbre sobre ochavas, siempre que correspondiese.-

c) A realizar las pertinentes inscripciones en el Registro General de la Propiedad.-

d) A efectivisar todas las tramitaciones que legalmente correspondan para formalizar la urbanización.-

3.8 UNIFICACIONES

Para el caso que una misma persona Física o jurídica se propietaria de dos o más terrenos colindantes, puede solicitar la unificación de los mismos.-

Para ello deberá ejecutar plano de mensura y unificación, consignando en un sólo plano, todas las medidas unificadas, así como el detalle de los títulos individuales que integran el total.-

Ordenanza N° 2916

Con el plano de unificación inscripto, la Dirección de Obras y Servicios Públicos modificará la inscripción en Catastro Municipal, unificando en una sola partida a todas las parciales.-

Para el caso en que sobre dos o más terrenos colindantes propiedad de una misma persona física o jurídica, se emplace una construcción que se asiente en más de uno de ellos, deberá considerarse que el volumen edificado sobre cada uno de los mismo no supere el indicador urbanístico individual de la parcela, caso contrario deberá solicitar y ejecutar plano de mensura y unificación de conformidad al presente.-

3.9 CERTIFICADOS DE ESCRIBANOS POR DIVISION Y ENGLOBAMIENTO

Cuando el Departamento Ejecutivo Municipal expida los Certificados referente a deudas por impuestos, tasa y contribuciones necesaria para escriturar la subdivisión o englobamiento de parcelas, hará presente las prescripciones pertinentes al Plan Regulador que afecten al dominio, a fin de que el escribano tome debida nota al confeccionar el Instrumento Público correspondiente.- Asimismo deberá solicitar la “Constancia de Zonificación”.-

3.10 TRAZA VIAL PARA LAS ZONAS INDUSTRIALES (IR-IM)

Establécese para los Distritos IR-IM la traza vial según el siguiente croquis:

Ordenanza N° 2916

120 m. 120 m 120 m. 120 m

Ordenanza N° 2916

Art. 2).- DEROGANSE las Ordenanzas Nros: 2523/84, 2821/91, 2846/91 y el Art.3) de la Ordenanza N° 2856.-

Art. 3).- Comuníquese al Departamento Ejecutivo.-

SALA DE SESIONES, Agosto 10 de 1992.-

ES COPIA FIEL

M. NORMA R. de PORTMANN
Secretaria

HORACIO ISIDORO GAY
Presidente H.C.M.