

ORDENANZA Nº 46/09.-

Crespo – E.Ríos, 11 de Noviembre de 2009.-

VISTO:

La Comunicación Nº 05/08 del Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Crespo, la que interesa la necesidad de modificar la Ordenanza Nº 29/94; y

CONSIDERANDO:

Que la mencionada Ordenanza es la que aprueba el Código de Normas Básicas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo.

Que el mismo tiene una vigencia de más de catorce (14) años contados desde su sanción, por lo que en el transcurso de todo ese tiempo se han producido cambios significativos, fundamentalmente de tipo económico, como por ejemplo la alta cotización o valorización que ha obtenido el suelo, pero también urbanísticos como es la existencia de una gran cantidad de amezanamientos que han cambiado y ampliado el perfil de la ciudad.

Que asimismo se han producido avances tanto en la tecnología relacionada a las construcciones como en las ciencias de la Arquitectura y de la Ingeniería, lo cual torna imprescindible modificar y adecuar el Código sancionado por la Ordenanza Nº 20/94, a la nueva realidad de la ciudad.

Que por las razones expuestas, la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Urbanos del Municipio elaboró un Proyecto de modificación del actual Código de Normas Básicas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo, que como Anexos A, B y Planillas adjuntas, forma parte de la presente, contemplando fundamentalmente modificaciones en las extensiones de las distintas áreas y variaciones en el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) y en el Factor de Ocupación Total (F.O.T.).

Por ello,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE
CRESPO, SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTICULO 1º.- Apruébese el nuevo Código de Normas Básicas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo que regirá en la ciudad de Crespo y que como Anexos A y B y Planillas adjuntas, forman parte de la presente.-

ARTICULO 2º- Deróganse todas las disposiciones técnicas legales anteriores y que se opongan a lo establecido en la presente.-

ARTICULO 3º- Comuníquese, publíquese, archívese, etc.-

ANEXO A

CÓDIGO DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO MUNICIPALIDAD DE CRESPO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 1: Del título alcances y autoridad de aplicación

Art. 1.1 La presente ORDENANZA será conocida y citada como CODIGO DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO Y CODIGO DE SUBDIVISIÓN DE LA TIERRA DE LA CIUDAD DE CRESPO.

Art. 1.2 Las disposiciones de los Códigos alcanzarán a los asuntos relacionados con el uso, la ocupación y la subdivisión de la tierra en el ámbito jurisdiccional de la Municipalidad de Crespo.

Art. 1.3 Los presentes Códigos serán aplicados por las oficinas de HABILITACIONES Y SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL.

SECCIÓN 2: Entrada en vigencia

Art. 2.1. Entrará en vigencia definitiva a los 60 (sesenta) días de su promulgación por el Departamento Ejecutivo y su correspondiente comunicación a los medios informativos de la ciudad.

SECCIÓN 3: Significado de los Términos Técnicos.

Art. 3.1 USO: es la actividad a desarrollar en un distrito y/o parcela.

Art. 3.2 USO PREDOMINANTE: es la actividad a desarrollar con las máximas posibilidades y que contará con el estímulo de la acción oficial.

Art. 3.3 USO COMPLEMENTARIO: es la actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes y que contará con ciertas limitaciones.

Art. 3.4. SERVICIOS PÚBLICOS IMPRESCINDIBLES: se refiere a los mínimos indispensables para cada Distrito de Uso y servirán de guía para la planificación y ejecución de los mismos.

Art. 3.5 USO CONDICIONAL: es la actividad no conveniente para el distrito donde está emplazada, pero que, por ser un hecho existente, se admitirá, siempre que no afecte los requerimientos de los usos predominantes y complementarios, para lo cual, deberán adoptarse las prevenciones necesarias.

Art. 3.6 USO INCOMPATIBLE: es la actividad que afecta al uso predominante, no es conveniente su continuidad en el distrito donde está emplazada.

Art. 3.7 AREAS DE USO: parte territorial de la ciudad, resultado de la Zonificación Urbana, que caracteriza un uso o conjunto de usos específicos.

Art. 3.8 DISTRITO DE USO: parte del Área de Uso, respecto del cual se regulan los parámetros de uso, ocupación y subdivisión el suelo.

Art. 3.9 COEFICIENTE O FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL DEL SUELO (FOT): es el número que multiplicado por la superficie de la parcela determina la superficie cubierta máxima edificable sobre la misma. Se computarán como medias superficies las salientes del plano vertical correspondiente a balcones, terrazas, cocheras y galerías o similares. No se computarán las superficies debajo de la cota de nivel de la parcela (estacionamientos vehiculares o similares).

Art. 3.10 COEFICIENTE O FACTOR DE OCUPACIÓN SUPERFICIAL DEL SUELO (FOS): es el número que multiplicado por la superficie de la parcela, determina la superficie total correspondiente a la proyección sobre el plano horizontal de todo lo edificado. Se excluyen las salientes del plano vertical que corresponden a balcones o cornisas.

Art. 3.11 SUPERFICIE CUBIERTA: es el total de la suma de superficies parciales de unidades funcionales de viviendas, locales comerciales, etc. que ocupen una o mas plantas, entresijos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas sus plantas y hasta las líneas divisorias de la parcela. Las superficies semicubiertas se computarán como el 50% de la cubierta equivalente.

Art. 3.12. EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS: es el que se extiende hasta las líneas divisorias laterales de la parcela y que, por lo tanto, no puede tener vistas sobre los paramentos verticales correspondientes a esas direcciones.

Art. 3.13 EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE: es aquel cuyos paramentos verticales están retirados de las líneas divisorias de la parcela, desde el nivel del suelo o por sobre el nivel superior del basamento. Este tipo de edificio permite vistas en todos sus paramentos verticales.

Art. 3.14 BASAMENTO: parte del edificio construida sobre la cota cero del suelo, que ocupa el nivel inferior y sobre el que se asientan los volúmenes correspondientes a edificaciones con perímetro libre, total o parcial, específicamente en torre.

Art. 3.15 FACHADA PRINCIPAL: paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública. Su traza puede coincidir con la línea municipal o con la línea de edificación y aún no ser paralela a las mismas.

Art. 3.16 LÍNEA MUNICIPAL: línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o de la futura señalada por la Municipalidad como tal.

Art. 3.17 LÍNEA DE EDIFICACIÓN: línea que delimita el área edificada de la parcela en su frente; ésta coincidirá con la línea municipal en los casos en que no se exija el retiro obligatorio.

Art. 3.18 PARCELA: superficie indivisa de terreno individualizada como tal en los planos de mensura registrados por la Dirección de Catastro de la provincia.

Art. 3.19 COTA DE LA PARCELA: cota del “cordón” de la calzada adicionada por el suplemento que resulte por la construcción de la acera, en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela.

Art. 3.20 VIA PÚBLICA: avenida, boulevard, calle, pasaje, senda o paso abierto al tránsito de cualquier tipo, declarado expresamente como vía pública por la Municipalidad.

Art. 3.21 BLOQUE: superficie de terreno delimitada por vías públicas en su categoría de calles, boulevard o avenidas. Tal es el caso de Manzanas y grupos de Quintas y Chacras.

Art. 3.22 ESPACIO LIBRE DE MANZANA: superficie de interior de la manzana, limitada por los planos verticales, que pasan por las líneas de frente interno.

Art. 3.23 LINEA DE FRENTE INTERNO: línea de traza paralela a las líneas municipales, que limita la edificación permitida en una parcela, separándola del espacio libre centro de manzana.

Art. 3.24 TEJIDO URBANO: conjunto de relaciones entre los volúmenes edificados y el espacio urbano en que se desarrollan.

Art. 3.25 VOLUMENES EDIFICADOS: volumen total construido en la parcela.

Art. 3.26 ESPACIO URBANO: espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de una ciudad.

Art. 3.27 ALTURA DE EDIFICACIÓN: módulo de una planta tipo, equivalente a 3m. máximo.

SECCIÓN 4: Abreviaturas y significados.

Art. 4.1 Las abreviaturas y sus significados que se utilizan en el presente Código son las siguientes:

C – Distrito de Uso del suelo: Central y Comercial- Residencial.

R – Distrito de Uso del suelo: Residencial.

Re – Distrito de Uso del suelo: Reservas de Interés.

Ev – Distrito de Uso del suelo: Esparcimiento.

Ues – Distrito de Uso del suelo Especiales.

CU – Distrito de Uso del suelo: Recreacional.

Ri – Distrito de Uso del suelo: Recuperación de zonas actualmente inundables.

Ex – Distrito de Uso del suelo: Expansión Urbana.

Q – Distrito de Uso del suelo: Quintas, Huertas, etc.

Ch – Distrito de Uso del suelo: Chacras.

Pi – Distrito de Uso del suelo: Industrial.

EXI- Distrito de Uso del suelo: Expansión Industrial.

CC – Distrito de Uso del suelo: Clubes de campo.

CEM – Distrito de Uso del suelo: Cementerio Privados.

A – Distrito del Uso del suelo: Aldeas.

Bv – Distrito de Uso del suelo: Bandas Viales.

CAPÍTULO II

ZONIFICACIÓN

SECCIÓN 1: CONCEPTOS

Art. 1.1 Dentro el proceso de organización del territorio, la zonificación urbana constituye el marco técnico administrativo que permite orientar los diferentes usos, incluidas las obras físicas, públicas y privadas.

La aplicación de normas de regulación del uso, ocupación y subdivisión del suelo y su infraestructura para las distintas zonas, caracterizada por funciones predominantes y complementarias y el constante ajuste y actualización, permitirá sentar las bases de un crecimiento armónico y ordenado de la ciudad, así como un mejoramiento de la calidad de vida de la población y preservación de su medio ambiente.

SECCION 2: AREAS

Art. 2.1 La jurisdicción de la Municipalidad de la Ciudad de Crespo se la considera integrada por las siguientes áreas:

AU – Área Urbana.

AexU – Área de Expansión Urbana.

ACU – Área Complementaria Urbana.

Asr – Área Subrural.

AA – Área Aldeas.

Abv – Área Banda vial.

Planta Urbana: constituida por las Áreas: Urbana, complementaria Urbana, Expansión Urbana y Banda Vial con sus correspondientes. Distritos de Uso.

Art. 2.2 Los límites de cada una de las áreas en que se integra la jurisdicción de la ciudad son los que se indican en el Anexo 1 (Plano de Áreas) y que forman parte del presente Código.

Art. 2.3 Las áreas de la jurisdicción de Crespo se encuentran formadas por distritos, los que conformarán las unidades operativas de aplicación del presente Código.

Art. 2.4 Los distritos para cada área, y que se indican en el Anexo II (Plano de Distritos), son:

AREA URBANA

C1 - Distrito Central (Comercial- Institucional).

C2 - Distrito Comercial Residencial.(se incorpora al C1)

R1,2 - Distrito Residencial.

Re - Distrito Reserva de Interés Urbano

Ev - Distrito Esparcimiento.

Ues - Distrito Usos Especiales.

AREA COMPLEMENTARIA URBANA

Cu1,2, 3, 4, 5 y 6 – Distrito Complementario Urbano.

Er - Distrito Recreacional.

Ri - Distrito Expansión Urbana.

AREA DE EXPANSIÓN URBANA

Ex U1,2 - Distrito Expansión Urbana.

AREA SUBRURAL

Q - Distrito Quintas.

Ch - Distrito Chacras.

PI - Distritos Parque Industrial.

CC - Distrito Clubes de Campo.

CEM- Distrito Cementerios Privados.

AREA ALDEAS

A1 - Distrito Aldea San Juan.

A2 - Distrito Aldea Santa Rosa.

AREA BANDA VIAL

BVR - Distrito Banda Vial Rutas.

BVA - Distrito Banda Vial Accesos.

BVC - Distrito Banda Vial Calles.

SECCIÓN 3: Delimitación de Distritos y Áreas.

Art. 3.1 Salvo indicación en contrario, las parcelas pertenecientes a distritos de una misma área, cuyos frentes sean linderos, calle por medio, tomarán las condiciones de uso, ocupación y subdivisión de cualquiera de ambos, excepto para distritos Re, Ev, Er, Ri, Bv y cuando estén específicamente referidos a uno o ambos lados de una calle.

Art. 3.2 En los límites de Distritos de distintas áreas, las parcelas frentistas a ellos, tomarán las condiciones de uso, ocupación y subdivisión, del área en que se encuentren.

Art. 3.3 Los límites de cada Distrito del Área Urbana son:

Art. 3.3.1 Distrito C1: Central (Comercial e Institucional).

NORESTE Calle Entre Ríos, desde Otto Sagemüller hasta San Martín; calle French, desde San Martín hasta 25 de Mayo, calle Dorrego, desde Rivadavia hasta Otto Sagemüller, Sarmiento, desde 25 de Mayo hasta Rocamora.

SURESTE Calle San Martín, desde Entre Ríos hasta French, 25 de Mayo, desde French hasta Sarmiento; Rocamora, desde Sarmiento hasta Pje. Echague; Pje. Echague, desde Rocamora hasta 3 de Febrero, 3 de febrero desde Pje. Echagüe hasta Avda. Independencia, Laurencena desde Avda. Independencia hasta Mitre.-

SUROESTE Av. Independencia, desde 3 de Febrero hasta Laurencena, calle Mitre, desde Laurencena hasta Rivadavia.

NOROESTE Calle Rivadavia, desde Mitre hasta Dorrego y Otto Sagemüller desde Dorrego hasta Entre Ríos.

Art. 3.3.2 DISTRITO C2: Comercial Residencial (Se incorpora al C1)

NORTE: Calle Entre Ríos, desde 9 de Julio hasta Luis Kaehler, ambos frentes.

SURESTE: Calle San Martín, desde Entre Ríos hasta French, ambos frentes.

Art. 3.3.3. DISTRITO R1: Residencial (Media Alta).

Límite interno el que separa de los DISTRITOS C1 y C2 y límite externo:

NORTE: Calle Entre Ríos, desde Av. Pesante hasta Jacob, Calle Misiones, desde Jacob hasta 9 de Julio, calle De las Azucenas, desde Acc. Avellaneda hasta Buenos Aires, calle De las Achiras, desde Bs. As. hasta De las Lilas, Entre Ríos desde Luis Kaehler hasta Libertad.

ESTE: Calle De las Lilas, desde calle De las Achiras hasta Misiones, calle Luis Kaehler, desde Misiones hasta Entre Ríos; calle Los Reseros, desde Entre Ríos hasta A. Stronatti;

SUR A. Stronatti, desde Los Reseros hasta Rodríguez Peña.

OESTE: Calle Rodríguez Peña, desde A Stronatti hasta Av. Pesante; calle Av. Pesante, desde Rodríguez Peña hasta Entre Ríos.-

Art. 3.3.4 Distrito R2: Residencial (Media)

Límite interno, el que lo separa del DISTRITO R1 y límite externo.

El Distrito R2 está compuesto por ocho sectores que denominaremos: R2.2; R2.3; R2.4; R2.5; R2.6; R2.8 R2.9 , R2.10 y R2.11.-

DISTRITO R2.2 (Sector Barrio Arizona)

NORTE: Calle Misiones, desde Luis Kaehler hasta De las Achiras ; calle De las Achiras, desde Misiones hasta Libertad.

ESTE: Calle Libertad, desde calle De las Achiras hasta Entre Ríos.

SUR: Calle Entre Ríos, desde Libertad hasta Luis Kaehler.

OESTE: Calle Luis Kaehler, desde Entre Ríos hasta Misiones.

DISTRITO R2.3 (Sector Este)

NORTE: Calle Int. H. Hamdan, desde Los Reseros hasta límite de la Planta Urbana que lo separa del Dto. Quintas.

ESTE: Límite de la Planta Urbana que lo separa del Dto. Quintas, desde calle Int. H. Hamdan hasta calle Enrique Santos Discépolo

SUR: Calle Enrique Santos Discépolo, desde límite que lo separa de la Planta Urbana, hasta Los Reseros.

OESTE: Calle Los Reseros, desde calle Enrique Santos Discépolo hasta calle Int. H.Hamdan

DISTRITO R2.4 (Sector Sur)

NORTE: Calle Rodríguez Peña, desde Av. Ramírez hasta Av. de los Constituyentes Sur; Av. de los Constituyentes Sur, desde Rodríguez Peña hasta límite con Dto R2.10

ESTE: Límite con el Dto. R2.10 (Calle Malvinas), desde Av. de los Constituyentes Sur hasta calle Los Olivos.

SUR: Calle Los Olivos, desde límite con Dto. R2.10 hasta calle R.O. del Uruguay y calle Los Olivos, desde Acceso U.A.Illia hasta calle Int. J. Heinze (sur)

OESTE: Calle R.O. del Uruguay, desde calle Los Olivos hasta calle España; calle España , desde calle R.O. del Uruguay hasta calle Almafuerde; calle Almafuerde, desde España hasta Liniers; calle Liniers, desde Almafuerde hasta R. Obligado; calle R. Obligado, desde Liniers hasta L. Uranga; calle L. Uranga, desde R. Obligado hasta Acc. U.A. Illia ; Acc. U.A. Illia, desde L. Uranga hasta Los Olivos.

Calle Int. J. Heinze (sur), desde Los Olivos hasta Los Ombúes, calle Int. J.Heinze, desde Los Ombúes hasta José Hernández; calle José Hernández, desde Int. J. Heinze hasta Las Higuierillas; calle Las Higuierillas, desde José Hernández hasta E. López: calle E. López, desde Las Higuierillas hasta Los Polvorines; calle Los Polvorines, desde E. López hasta Av. Ramírez y Av. Ramírez, desde Los Polvorines hasta Rodríguez Peña.

DISTRITO R2.5 (Sector Oeste)

NORTE: Calle Entre Ríos, desde 1ª de Mayo hasta Int. Pesante.

SUDESTE: Calle Int. Pesante, desde Entre Ríos hasta 1ª de Mayo.

OESTE: Calle 1ª de Mayo, desde Int. E. Pesante hasta Entre Ríos.

DISTRITO R2.6 (Sector Noreste)

NORTE: Calle Misiones, desde Fraternidad hasta Jacob.

ESTE: Calle Jacob, desde Misiones hasta Entre Ríos.

SUR: Calle Entre Ríos, desde Jacob hasta Fraternidad.

OESTE: Calle Fraternidad, desde Entre Ríos hasta Misiones.

DISTRITO R2.8 (Sector Sudeste)

NORESTE: Calle Pepe Biondi, desde Los Reseros hasta Luis F. Leloir (límite de Planta Urbana)

ESTE: Calle Luis F. Leloir, desde Pepe Biondi hasta Antonio Stronatti.

SUR: Calle Antonio Stronatti, desde Luis F. Leloir hasta Los Reseros.

OESTE: Calle Los Reseros, desde Antonio Stronatti hasta Pepe Biondi.

DISTRITO R2.9 (Sector Norte)

NORTE: Calle Alemanes del Volga, desde Juan Manuel de Rosas hasta límite que lo separa del Dto. ER

ESTE: Límite que lo separa del Dto. ER, desde calle Alemanes del Volga hasta Misiones.

SUR: Calle Misiones, desde límite que lo separa del Dto. ER hasta Juan Manuel de Rosas

OESTE: Calle Juan Manuel de Rosas, desde Misiones hasta Alemanes del Volga

DISTRITO R2.10 (Sector Sudeste)

NORTE: Calle Av. Constituyentes, desde límite con Dto. R2.4 (Calle Malvinas) hasta intersección con Ruta Nac. Nª 131.

SUR: Ruta Nac. Nª 131 (colectora Los Olivos), desde Intersección con Av. De los Constituyentes hasta límite con Dto. R2.4 (calle Malvinas).

OESTE: Límite con Dto. R2.4 (Calle Malvinas), desde Ruta Nac. Nª 131 (colectora Los Olivos) hasta Av. Constituyentes.

DISTRITO R2.11 (Sector Este)

NORTE: Calle Enrique Santos Discépolo, desde calle Los Reseros hasta límite de Planta Urbana.

ESTE: Límite de Planta Urbana, desde calle Enrique Santos Discépolo hasta calle Pepe Biondi.

SUROESTE: Calle Pepe Biondi, desde límite de Planta Urbana hasta calle Los Reseros.

OESTE: Calle Los Reseros, desde calle Pepe Biondi hasta calle Enrique Santos Discépolo.

Art. 3.3.5 Distrito Re: (Reservas de Interés Urbano)

DISTRITO Re.1 (SECTOR Cementerio)

NORTE: Ruta Nacional N° 12, desde calle De las Lilas hasta intersección de calle Misiones con Ruta Nac. N° 12

SUR: Calle Misiones desde Ruta Nacional N° 12 hasta calle De las Lilas.

OESTE: Calle De las Lilas, desde calle Misiones hasta Ruta Nacional N° 12.

DISTRITO Re3 (Sector Antigua Estación)

Manzanas: 261 (parte) ; 262 y 263.

DISTRITO Re4 (Sector Militar)

NOROESTE: Calle Av. Esteban Pesante, desde calle 1° de Mayo hasta calle Rodríguez Peña.

NORESTE: Calle Rodríguez Peña, desde Av. Esteban Pesante hasta Av. Ramírez.

SURESTE: Av. Ramírez, desde calle Rodríguez Peña hasta calle Los Polvorines.

SUR: Calle Los Polvorines, desde Av. Ramírez hasta calle 1° de Mayo.

OESTE: Calle 1ª de Mayo, desde calle Los Polvorines hasta Av. Esteban Pesante.

DISTRITO Re5 (sector Sur) Estación FFCC

Manzana 390 en su totalidad

DISTRITO Re6 (Vivero Municipal)

Manzana 17

DISTRITO Re7 (Ex Vías FFCC)

Manzana 204

Art. 3.3.6 DISTRITO Ev (Esparcimiento: Plazas, parques y Paseos Públicos)

Manzanas: 344, 346, 349 y 353 (parte) – (Parque Centenario); B° Jardín
432 Parque del Lago – B° del Lago
257 (Plazoleta Héroe de Malvinas) B° Pancho Ramírez
216 (parte) (ex vías del FFCC ; parques infantiles) B° San Miguel
Esc de Comercio – Biblioteca-Campito Yapeyú
267 (Plazoleta; parque infantil); calles Lavalle, Minguillón y Stronatti ,
B° Seco

309 (parte), parque infantil; calle Maipú, B^a Azul
159 (parte), parque Evita; B^a del Rosario
14 (Plaza San Lorenzo) B^a San Lorenzo
249 (Plazoleta, parque infantil) calles Entre Ríos, Santa Fe y Moreno.,
B^o Salto
77 (parte) (Parque infantil San Miguel Arcángel); B^o Salto
150 (Plaza Sarmiento); B^o Centro
396 (Plazoleta de las Américas). B^o Pancho Ramírez
416 (Plaza) B^o San Miguel
452 (Plaza) B^o Cerro Las Rosas I
480 (Plaza) B^o Cerro Las Rosas II
501 (Plaza) B^o San Cayetano
530 (Plaza) B^o La Paz
532 (Plaza) B^o La Paz
537 (Plaza) B^o del Lago
91 (Plazoleta El Gurisito) B^o Salto
393 (Plazoleta) B^o Salto
444 (Plazoletas) San Pedro Country Club
Plaza de la Democracia

Art. 3.3.7. DISTRITO UES (Usos Especiales)

DISTRITO UES1 (Incluido en el Distrito R2.4)

NORTE: Calle Int. Jorge Heinze, desde calle Los Ombúes hasta calle Los Tilos

ESTE: Calle Los Tilos, desde calle Int. Jorge Heinze hasta calle U.A. Illia

SURESTE: Calle U.A.Illia, desde calle Los Tilos hasta calle Los Olivos.

SUR: Calle Los Olivos, desde calle U.A.Illia hasta calle Int. Jorge Heinze (continuación)

NOROESTE: Calle Int. Jorge Heinze (continuación), desde calle Los Olivos Hasta calle Int. Jorge Heinze.

DISTRITO UES2

Calle Pte. Gral.J.D.Perón, desde Av. de los Constituyentes Sur hasta Ruta Nac.N^o 131.

DISTRITO UES3

Calle Almafuerde, desde Av. de los Constituyentes Sur hasta Liniers, lado Oeste.

DISTRITO UES4

Calle Las Tunas, desde calle Liniers hasta calle Los Talas, lado Este.

DISTRITO UES5

Av. Independencia, desde Av. Esteban Pesante hasta intersección de 1^o de mayo y Entre Ríos, ambos frentes.

Art. 3.4 Los límites de cada Distrito del Área Complementaria Urbana son:

Art. 3.4.1. DISTRITO CU1

NORTE: Calle Misiones, desde calle Brig. Juan M. de Rosas hasta calle Fraternidad.

ESTE: Calle Fraternidad, desde calle Misiones hasta Entre Ríos.

SUR: Calle Entre Ríos, desde calle Fraternidad hasta calle Brig. Juan M. de Rosas.

OESTE: Calle Brig. Juan M. de Rosas, desde calle Entre Ríos hasta calle Misiones.

Art. 3.4.2. DISTRITO CU2

NORTE: Recta que lo separa del Distrito Er.

ESTE: Calle Presidente Avellaneda, desde recta que lo separa de Distrito ER hasta Misiones.

SUR: Calle Misiones, desde Presidente Avellaneda hasta límite con el Distrito R2.9

OESTE: Recta que lo separa del Distrito R2.9

Art.3.4.3. DISTRITO CU3

Cambia sus condiciones por las del Distrito R2.2

Art.3.4.4 DISTRITO CU4

NORTE: Calle Lucio Uranga, desde calle U.A.Illia hasta R. Obligado, calle R. Obligado, desde Lucio Uranga hasta Liniers, calle Liniers, desde R. Obligado hasta Almafuerde, calle Almafuerde, desde Liniers hasta España y calle España, desde Almafuerde hasta Brasil.

ESTE: Calle Brasil, desde España hasta Los Olivos.

SUR: Calle Los Olivos, desde Brasil hasta U.A.Illia

OESTE: Calle U.A.Illia, desde Los Olivos hasta Lucio Uranga.

Art.3.4.5. DISTRITO CU5

Cambia sus condiciones por las del Distrito R2.4

Art. 3.4.6. DISTRITO CU6

Cambia sus condiciones por las de los Distritos R2.3 y R2.8

Art. 3.4.7. DISTRITO ER (Recreacional).

NORTE: Calle Alemanes del Volga, desde límite con el Distrito R2.9 hasta Acceso Pte. Avellaneda.

ESTE: Calle Presidente Avellaneda, desde calle Alemanes del Volga hasta límite con el Distrito CU2

SUR: Límite con el Distrito CU2, desde Presidente Avellaneda hasta límite con el Distrito R2.9.

OESTE: Límite con el Distrito R2.9, desde límite con el Distrito CU2 hasta calle Alemanes del Volga.

Art.3.4.8. DISTRITO Ri – INUNDABLE

Treinta metros a cada lado de los bordes de la barranca del Arroyo Crespo, desde calle Entre Ríos hasta Distrito Residencial R2.9, inclusive.

Art.3.5. Los límites de cada Distrito del Área Expansión Urbana son:

Art. 3.5.1. DISTRITO EXU1

Adopta las características del Distrito R2.9 y pasa a llamarse como tal (Ord. 83/06)

Art.3.5.2. DISTRITO EXU2

NORESTE: Ruta Nac. N° 12, desde calle Democracia hasta Acceso Pte. Avellaneda.

ESTE: Acceso Pte. Avellaneda, desde Ruta Nac. N°12 hasta calle Alemanes del Volga.

SUR: Calle Alemanes del Volga, desde Acceso Pte. Avellaneda hasta calle Democracia.

OESTE: Calle Democracia, desde calle Alemanes del Volga hasta Ruta Nac.N° 12.

Art.3.6 Los límites de cada Distrito del Área Subrural son :

Art. 3.6.1 DISTRITO Q (Quintas).

El Distrito Quintas está compuesto por la superficie abarcada entre los límites exteriores de las áreas: Urbana, de Expansión Urbana y Complementaria Urbana y la poligonal que lo separa del Distrito Subrural y que se define:

NORTE: recta perpendicular a calle Brig Juan M. de Rosas, entre Arroyo Hondo o de la Cruz y Ruta Nacional N°12

NOROESTE: Ruta Nacional N°12, desde calle Brig. Juan M. de Rosas hasta Acceso Pte. Avellaneda y desde calle Libertad hasta punto de intersección de las Rutas Nac.N° 12 y N° 131

SUR: Ruta Nac. N° 131 desde su intersección con Ruta Nac. N° 12 hasta calle Constituyentes.

OESTE: Rectas desde Ruta N° 131 y continuación calle Int. Jorge Heinze, hasta intersección vías FFCC ramal Diamante y Paraná, desde intersección vías hasta Ruta N° 131 (de tierra) y Arroyo Hondo o de la Cruz; y Arroyo Hondo o de la Cruz, por su cauce, desde Ruta N°131 (de tierra) hasta recta perpendicular a continuación calle Brig. Juan M: de Rosas y su intersección con Ruta Nacional N° 12.

Art.3.6.2. DISTRITO CH (Chacras).

El Distrito Chacras está compuesto por la superficie abarcada entre el límite exterior del Distrito Q y el límite de la jurisdicción municipal o límite del ejido (excepto Distrito Aldeas).

Art. 3.6.3. DISTRITO PI (Industrial)

El Distrito PI a 613,5 m del vértice Norte formado entre la Ruta Nacional N°12 y continuación calle Brig. Juan M. de Rosas, identificado mediante los planos de mensura N° 5.69041/2, limitado al Norte con Distrito EXI1, al Sur con Distrito EXI2 y al Este y al Oeste con la Ruta y calle indicadas.

Art.3.6.4 DISTRITO EXI (Expansión Industrial).

Art.3.6.5 DISTRITO EXI2

NORTE: Distrito PI.

ESTE: Ruta Nacional N°12.

SUR: Recta paralela al límite Sur del Distrito PI, a 146,40 m de éste.

OESTE: Continuación calle 1° de Mayo.

Art.3.6.6 DISTRITO CC (Clubes de campo)

Corresponde al Distrito Ch.

Art.3.6.7 DISTRITO CEM (Cementerios privados)

Corresponde al Distrito Ch.

Art. 3.7 Los límites de cada Distrito del Área Aldeas son : tomando 200,00 m hacia el lado externo de la última calle perimetral abierta de cada Aldea, sin exceder jurisdicción Municipal (Anexo III Plano de ejido).

Art. 3.7.1 DISTRITO A1 (Aldea San Juan)

Art. 3.7.2 DISTRITO A2 (Aldea Santa Rosa)

Art. 3.8 Los límites de cada uno de los Distritos del Área Banda Vial son:

Art. 3.8.1 DISTRITO BVR (Banda Vial Rutas)

Ruta Nacional N° 12 en toda la jurisdicción municipal.
Ruta Provincial N°131 en toda la jurisdicción municipal.

Art. 3.8.2 DISTRITO BVA (Banda Vial Acceso).

DISTRITO BVA1

Calle Brig. Juan M. de Rosas, desde calle Entre Ríos hasta Ruta Nacional N°12.

DISTRITO BVA2

Calle de acceso Libertad, desde calle Entre Ríos hasta Ruta Nacional N°12.

DISTRITO BVA3

Acceso U.A. Illia, desde Liniers hasta Ruta Nacional N°131.

Art.3.8.3 DISTRITO BANDA VIAL CALLE (BVC)

DISTRITO BVC1

Acceso Avellaneda, desde calle Misiones hasta Ruta Nacional N°12.

DISTRITO BVC2

Calle Pte. Gral.J.D.Perón, desde Los Constituyentes Sur hasta Ruta Nacional N° 131.

DISTRITO BVC3

Acceso U.A.Illia, desde Los Constituyentes Sur hasta Liniers.

DISTRITO BVC4

Av. Independencia, desde Av. E. Pesante hasta intersección de Av. Independencia y 1° de Mayo, ambos frentes.

SECCION 4 – CARACTERÍSTICAS DE LOS DISTRITOS DEL AREA URBANA

Art. 4.1 – DISTRITO CENTRAL (Comercial – Institucional)

DISTRITO C1:

Uso predominante: Comercial, periódico y ocasional; actividades financieras; administración pública y hotelería.

Uso complementario: Residencial; deposito comercial anexo a la actividad recreacional nocturno.

Servicios públ. Impresc.: Desagües cloacales; desagües pluviales; agua corriente; electricidad; pavimento; alumbrado público y recolección diaria de residuos.

Edificación: Basamento entre medianeras, con altura máxima limitada, deberá ocupar todo el frente de parcela, pudiendo construirse cochera semicubierta en planta baja y en hasta dos niveles de Subsuelo.-

Vivienda entre medianeras, y torre sobre basamento con alturas limitadas.

Subsuelo para cocheras y depósitos anexos.

Edificación no permitida: No se permitirán edificaciones entre medianeras superando el equivalente a 3 plantas para basamento, 3 para viviendas.-

No se permitirá otro uso que el predominante en el basamento.

EN PLANTA BAJA

Condición: 1)Se permitirá la construcción de edificios en torre, siempre que se proyecten sobre parcelas mínimas de 15m de frente y 450 m2. de superficie, en tal caso se exigirá a la torre un retiro respecto de la línea del frente del basamento y un retiro lateral proporcional al frente de la parcela de 20%. En la última planta, sólo se admitirá el equipamiento del edificio (tanques de reserva, tendedores, maquinarias de ascensores, etc.). No se permitirán torres sobre basamentos de una planta.

Para EDIFICIO de perímetro libre, el proyectista podrá decidir la distribución del 10% o 20% del frente para retiros laterales y fondo.-

La línea de edificación interna tendrá un retiro mínimo de 3 metros del eje medianero del fondo, a partir del primer nivel. Una vez superado el basamento tendrá otro retiro de 3 metros para las plantas superiores. Que pasará a ser considerado espacio urbano.-

2) Se permitirá exclusivamente para Uso Comercial un FOS = 1.00 en Planta Baja y para edificaciones superiores se continuarán con los coeficientes del Distrito

Tolerancias: Para parcelas existentes, de frentes menores a 10m., se admitirá la construcción de basamentos y viviendas, en tanto cumplan con el resto de los parámetros, con una tolerancias del 10% sobre la superficie mínima exigida.

Cuando el frente de una parcela o la suma de dos o más frentes linderos tenga una dimensión de hasta 15m. y se desee construir en torre, se admitirá siempre que cumpla con el resto de los parámetros.

Distrito de Uso C1							
EDIFICACION	Parcela		FOS	FOT	ALTURA DE EDIFICACIONES MAXIMAS	RETIROS	ESTACIONAMIENTO
	Frente Mínimo(m)	Superficie Mínima (m2)					
Basamento	10	300	1	3	3 PLANTAS	-----	
Viviendas entre Medianeras	10	250	0,8	2,4	3 PLANTAS	2 m.	
Torre sobre Basamento	15	450	0.6	4.2	8 P/Bº de 2 Plantas 7 P/Bº de 3 Plantas	Frente=2m, Lateral 15% del frente (de 1 Lado) Fondo 6.00m	2 Niveles de Subsuelo

Art. 4.2 – DISTRITO RESIDENCIAL (Densidad Media Alta)

DISTRITO R1

Uso predominante: Vivienda individual o colectiva.

Uso complementario: Servicios de la vivienda, comercial diario.

Servicios públ. Imprescind.: Desagües cloacales; desagües pluviales; agua corriente; electricidad; pavimento; alumbrado publico; recolección diaria de residuos.

Edificación: Viviendas entre medianeras con altura limitada. Torre de altura limitada y retiros.

Edificación no permitida: No se permitirán edificaciones entre medianeras; superando el equivalente a 3 plantas para viviendas y para torres desde el nivel suelo.

- Condición:**
- 1) Se permitirá la construcción de edificios en torre, siempre que se proyecten sobre parcelas mínimas de 18m de frente y 500m² de superficie, en tal caso se exigirá a la torre un retiro respecto de la línea del frente y un retiro lateral proporcional al frente.
 - 2) Se permitirá exclusivamente para Uso Comercial un FOS = 1.00 en Planta Baja y para edificaciones superiores se continuarán con los coeficientes del Distrito

Tolerancias: Para parcelas existentes de frentes menores a 10 m. se admitirá la construcción de edificios para viviendas, en tanto cumplan con el resto de los parámetros, con una tolerancia del 10% sobre la superficie mínima exigida.

Cuando el frente de una parcela o a suma de dos o más linderas tengan una dimensión de hasta 18 m y se desee construir en torre, se admitirá siempre que se cumpla con el resto de los parámetros de la parcela tipo.

Distrito de Uso R1 Residencial (media - alta)							
EDIFICACION	Parcela		FOS	FOT	ALTURA DE EDIFICACIONES MAXIMAS	RETIROS	ESTACIONAMIENTO
	Frente Mínimo(m)	Superficie Mínima (m ²)					
Vivienda Individual	10	250	0,75	2,2	4 PLANTAS	-----	-----
Torre Colectiva	18 o 15?	500 o 450?	0,8	4	6 PLANTAS	Frente=3m, Lateral 20% del frente (de 1 Lado)	Dentro de la Parcela

Art. 4.3 – DISTRITO RESIDENCIAL (densidad media)

DISTRITO R2:

Uso predominante: Viviendas individuales. Viviendas colectivas Planes Oficiales, Mutuales, Sindicatos e Instituciones de interés comunitario.

Uso complementario: Servicios a la vivienda.

Serv. Públ. imprescind: Desagües cloacales para viviendas colectivas; desagües pluviales; agua corrientes; electricidad; pavimento para viviendas colectivas; afirmado; alumbrado publico; recolección diaria para viviendas colectivas y recolección; día por medio de residuos.

Edificación: Vivienda entre medianeras con altura limitada; viviendas colectivas con altura y retiros.

Edificación no permitida: No se permitirá la construcción de viviendas colectivas entre medianeras, ni edificios en torre.

Condición: Se permitirá la construcción de viviendas colectivas, siempre que se proyecten sobre parcelas mínimas de 30 m. de frente y 900 m² de superficie, con retiros de frente y estacionamientos dentro de la parcela.

Tolerancias: Para parcelas de frentes menores a 10 m. se admitirá la construcción de edificios para viviendas en tanto se cumpla con el resto de los parámetros; con una tolerancia del 10 % en la superficie mínima exigida. Cuando el frente de una parcela o la suma de dos o masa linderas, tenga una dimensión de hasta 27 m. y se desee proyectar viviendas de uso colectivo, se admitirá siempre cumpla con el resto de los parámetros.

Distrito de Uso R2 Residencial (densidad media)							
EDIFICACION	Parcela		FOS	FOT	ALTURA DE EDIFICACIONES MAXIMAS	RETIROS	ESTACIONAMIENTO
	Frente Mínimo(m)	Superficie Mínima (m ²)					
Individual	10	250	0.65	1,8	3 PLANTAS	-----	-----
Colectiva	20	600	0,5	2.00	4 PLANTAS	Frente=3m, F=2,50m en P. Baja rLat=3,50m 2 y 3P de un lado	Dentro de la Parcela

Art. 4.4 – DISTRITO USOS ESPECIALES

Uso predominante: Industriales; talleres; depósitos comerciales; servicios; y otros caracteres inocuos y molestos.

Uso complementario: Residencial anexo.

Serv. Públ.imprescind.: Desagües cloacales para uso industrial y residencial; desagües pluviales; agua corriente; electricidad en media tensión; mejorado y reforzado de calles; alumbrado público; recolección diaria de residuos y arbolado de calles.

Edificación: Las construcciones e instalaciones para usos especiales deberán absorber la molestia proveniente de ruidos, vibraciones, humos, olores, polvillo, etc.: y deberán tratarse los efluentes respectivos. Deberá disponerse de espacio para carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

Edificación no permitida: No se permitirá la contracción para usos especiales que no garanticen que la actividad a desarrollar será inocua para la salud de la población y con grados de molestias tolerables para la vida urbana.

Usos simultáneos: Cuando se proyecten usos simultáneos; sobre una parcela; no se considerara la suma de los parámetros permitidos para cada una por separado, sino el fijado para estos conjuntamente. En caso de usos individuales se aplicaran los parámetros que correspondan a cada uso por separado.

Condición: Se permitirán las construcciones para usos especiales, industriales y talleres, siempre que se proyecten sobre parcelas mínimas de 15 m. de frente y 450 m² de superficie, con retiros del frente y de todos sus laterales. **PLAYAS DE MANIOBRAS Y ESPERA DENTRO DE PARCELAS**
Las correspondientes a depósitos deberá retirarse del frente, no así la vivienda, pudiendo esta construirse sobre depósito y/o industria.

Tolerancias: Para parcelas existentes de frentes menores a 10 m. y para usos de viviendas o depósitos, exclusivos o de ambos simultáneos, se admitirá la construcción en tanto se cumpla con el resto de los parámetros, y con una tolerancia del 10% de la superficie mínima exigida.
Para usos especiales exclusivos y de otros simultáneos con viviendas y/o depósitos, para parcelas de frentes o de sumas de linderos, que tengan una dimensión de 14 m. se admitirá siempre que se cumpla con el resto de los parámetros.

Distrito de Uso UES (usos especiales)							
EDIFICACION	Parcela		FOS	FOT	ALTURA DE EDIFICACIONES MAXIMAS	RETIROS	ESTACIONAMIENTO
	Frente Mínimo(m)	Superficie Mínima (m ²)					
Vivienda Exclusiva	10	300	0.6	1.2	2 PLANTAS	-----	-----
Depósito exclusivo o Depos. Con vivienda	10	300	0.8	2.1	3 PLANTAS	f = 5 m	Dentro de la Parcela
Usos Especiales y simultáneos c/viv. y/o depos	15	450	0.8	3.0	4 PLANTAS	f = 5m y l = 3m	Dentro de la Parcela

Art. 4.5 – DISTRITO RESERVA DE INTERES URBANO

DISTRITO RE

Uso predominante: A determinar en cada caso. Afectado a reserva de interés urbano, en consecuencia transitoriamente conservará el uso y ocupación existente, no permitiéndose su subdivisión.

Art. 4.6 – DISTRITO ESPARCIMIENTO

DISTRITO EV

Uso Predominante: Espacios verdes.

Uso complementario: Recreativo en general. Afectado a usos de espacios verdes, en consecuencia, conservará el uso y ocupación existente no permitiéndose su subdivisión.

DEL AREA DE EXPANSION URBANA

Art. 4.7 – DISTRITO DE EXPANSIÓN URBANA

DISTRITOS Ex U1; Ex U2

Situación actual: Transitoriamente conservará el uso existente, no permitiéndose su transformación a usos urbanos. Se permitirán subdivisiones similares al Distrito Quintas.

Situación futura: Mantendrá las disposiciones de uso, ocupación y subdivisión del distrito R2

DEL AREA COMPLEMENTARIA URBANA

Art. 4.8 – DISTRITO COMPLEMENTARIO URBANO

DISTRITOS: CU 1; CU 2; CU 3; CU 4; CU 5

Uso predominante: Vivienda individual.

Uso complementario: Servicios de la vivienda.

Serv. publ. impresc.: Desagües pluviales; agua corriente; electricidad; afirmado de calles; alumbrado publico; recolección de residuos dos veces por semana y arbolado de calles.

Edificación obligatoria: Ninguna

Edificación permitida: Vivienda unifamiliar.

Edificación no permitida: No se permitirán construcciones precarias.

Distrito de Uso D -CU (compl. Urbana)							
EDIFICACION	DISTRITO	Parcela		FOS	FOT	ALTURA DE EDIFICACIONES MAXIMAS	RETIROS
		Frente Mínimo(m)	Superficie Mínima (m2)				
Vivienda Unifamiliar	CU 1,2,3,4,5	10	300	0.6	1.2	2 PLANTAS	3 m

Art. 4.9 – DISTRITO RECREACIONAL

DISTRITO ER

Uso predominante: Parque recreacional y ecológico.

Uso complementario: Esparcimiento deportivo, de campamento, etc.

Servic. Imprescind.: Desagües pluviales, aguas corrientes; electricidad; alumbrado público; recolección de residuos; sendas consolidadas; teléfono público; primeros auxilios; cerco olímpico.

Edificación obligatoria: La de servicios a los usos predominantes y complementarios

Distrito de Uso D - ER (recreacional)			
EDIFICACION	FOS	FOT	ALTURA DE EDIFICACIONES MAXIMAS (m)
De Servicio	0,01	0,01	2 PLANTAS

Art. 4.10 – DISTRITO INUNDABLE

DISTRITO Ri

Uso predominante: Residencial.

Situación: Actualmente inundable. La zona afectada conservará el uso y ocupación existente; no se permitirá su subdivisión y/o edificación y con una superficie libre de Área inundable, igual a la mínima del Distrito. Queda sujeto al Proyecto de la Dirección de Hidráulica “Control de inundaciones- Cuenca del Arroyo Crespo”

Situación futura: Recuperado y saneado el distrito, mediante la infraestructura adecuada, se librarán de las restricciones procedentes y regirá las disposiciones para el Distrito R2.

Condición: Se considera zona inundable la abarcada a ambos lados de los bordes de la barraca del arroyo y hasta 30 m. de esta.

DEL AREA SUBRURAL

Art. 4.11. – DISTRITO QUINTAS

DISTRITO Q

Uso predominante: Horticultura, Avicultura, fruticultura, cunicultura, floricultura, apicultura y similares.

Uso complementario: Vivienda anexa

Parcela: Frente mínimo 30 m. - Sup. mínima: 1.500 m².

Edificación no permitida: No se permitirá la construcción de viviendas de uso colectivo.

Art. 4.12. – DISTRITO CHACRAS

DISTRITO CH

Uso predominante: Actividades rurales en general.

Uso complementario: Vivienda anexa.

Parcela: Frente mínimo: 60 m. – Sup. mínima 6.000 m2.

Art.4.13. – DISTRITO INDUSTRIAL

DISTRITO PI

Uso predominante: Industrias.

Uso complementario: Depósito; actividades complementarias de la actividad industrial.

Servicios publ. imprescind.: Desagües cloacales; desagües industriales; desagües pluviales; agua corriente; energía eléctrica en alta tensión; pavimento reforzado; recolección de residuos; control de afluentes; alumbrado publico; cerco olímpico; seguridad y control.

Distrito de Uso D - I (industrial)							
EDIFICACION	Parcela		FOS	FOT	ALTURA DE EDIFICACIONES MAXIMAS	Retiro	
	Frente Mínimo(m)	Superficie Mínima (m2)				Frente	Otros tres lados
Para uso industrial con o sin depósito o depos. exclusivo	25	1.250	0,8	2,5	-----	5	3

Estacionamiento y espacios para carga y descarga: Deberá preverse, dentro de los límites de la parcela, los espacios adecuados para estacionamiento de vehículos, así como los espacios para carga y descarga de materias primas y productos elaborados.

Art.4.14. – DISTRITO EXPANSION INDUSTRIAL

DISTRITO Ex I

Uso predominante: Industrias y /o depósitos

Uso complementario: Los correspondientes a Dto. Quintas y viviendas anexas al uso predominante.

Parcela mínima: La correspondiente a Distrito Quintas, con retiros.

Distrito de Uso D - E x I (expansión Industrial)			
EDIFICACION	Parcela		Retiro
	frente mínimo	Superficie mínima (m2)	Frente
Para uso industrial con o sin deposito exclusivo	30	1.500	5

Edificación no permitida: No se permitirá la construcción de viviendas de uso colectivo.

Art.4.15 – DISTRITO CLUBES DE CAMPO

DISTRITO CC

Uso predominante: Residencial y recreacional de uso periódico y/u ocasional.

Uso complementario: Ninguno.

Servicios obligatorios: Agua corriente; desagües pluviales; electricidad; alumbrado; acceso afirmado; cerco perimetral; recolección de residuos día por medio.

Edificación: Edificación de hasta 7,50 m. de altura en los usos de tipo colectivo, admitiéndose hasta dos plantas en uso residencial.

Edificación no permitida: No se permitirá la construcción de edificaciones en más de dos plantas; ni de carácter precario.

Condición: Se podrá proyectar clubes de campo solo en parcelas de superficies no menor a 2 hectáreas.

Distrito de Uso D - CC (clubes de campo)					
EDIFICACION	Parcela		FOS	FOT	ALTURA DE EDIFICACIONES MAXIMAS (m)
	Frente Mínimo(m)	Superficie Mínima (m2)			
Usos Residenciales / o Recreacionales	80	2	0,25	0,25	Uso Residencial 2 plantas Uso Colectivo 7,50 m

Ubicación: Los clubes de campo podrán ubicarse en el Área Subrural Distrito Quintas y/o Chacras y a partir de la aprobación del proyecto, pasaran a constituirse como Distritos Específicos, desafectándose los Distritos respectivos en el área ocupada.

Art.4.16 – DISTRITOS CEMENTERIOS PRIVADOS

DISTRITOS CEM

Uso predominante: Cementerio y anexos.

Uso complementario: Ninguno.

Servicios obligatorios: Agua corriente; desagües pluviales; alumbrado; acceso afirmado; cerco perimetral; sendas peatonales de material.

Edificación obligatoria: Para uso de cultos y homenajes.

Edificación permitida: Se permitirá construcciones con diseño libre.

Condición: Se podrá proyectar cementerios privados, solo en parcelas de una superficie no menor a 4 hectárea.

Ubicación: Los cementerios privados podrán ubicarse en el Área Subrural, Distrito Chacras y a partir de la aprobación del proyecto, pasaran a constituirse como distritos específicos, desafectandose el Distrito Chacras de ese espacio.

DEL AREA ALDEAS

Art.4.17 – DISTRITOS A1 (Aldea San Juan) ; A2 (Aldea Santa Rosa)

Uso predominante: Residencial de baja densidad.

Uso complementario: Servicios a la vivienda; depósitos; industrias no molestas e inconclusas.

Servicios publ. imprescind.: Desagües pluviales; agua corriente; energía eléctrica; alumbrado publico; acceso mejorado.

Distrito de Uso D - A1 / A2 (aldeas)					
EDIFICACION	Parcela		FOS	FOT	Uso
	Frente Mínimo(m)	Superficie Mínima (m2)			
Única	15	600	0,4	0,4	Uso simultaneo de vivienda y complementarios

DEL AREA BANDA VIAL

Art.4.18 – DISTRITOS BANDA VIAL

DISTRITOS: Banda Vial Rutas (BVr); Banda Vial Accesos (BVa) y Banda Vial Calles (BVc).

Uso predominante: Usos de servicios al automotor

Usos Complementarios: Vivienda anexa y los predominantes de los distritos por donde se extiende.

Parámetros: Las parcelas frentistas a las rutas, accesos o calles afectadas por la Banda Vial, tendrán las dimensiones que el presente Código establece para cada Distrito, así como las restricciones que se hayan predeterminado respecto al uso y ocupación.

Las restricciones aquí determinadas abarcan las parcelas frentistas a las rutas, accesos o calles afectadas a la Banda Vial, o bien aquellas que, por su distancias a la misma, posean por lo menos un lado a menos de 15 m. en rutas; 10 m. en los accesos; y 5 m. en calles.

En las bandas antes señales y paralelas a las rutas nacionales 12 y 131 deberán dejarse 25 m. de calle colectora (al proyectarse subdivisión en bloques) o bien 15 m. de restricción al dominio (en subdivisiones o desgloses comunes), donde no podrán ejecutarse construcciones permanentes. En accesos no amanzanados, será la calle colectora y restricción al dominio, de 5 m. de ancho y en calle (amanzanadas), la restricción al dominio será de 3 m de ancho.

Distrito de Uso D - BV (banda vial)		
Distrito B.V.	Proyectos de Subdivisión en bloques	Subdivisión o desglose
	Calle Colectora	Retiro
B.V.R. (Rutas)	15	15
B.V.R. (Accesos)	5	5
B.V.R.(Calles)		3

SECCIÓN 5: TOLERANCIAS LINEALES Y SUPRFICIALES

Art.5:1 – Se admitirá una tolerancia de hasta un 5 % en las dimensiones del frente de la parcela y hasta un 10 % en la superficie, excepto cuando se especifique lo contrario.

SECCIÓN 6: TOLERANCIAS EN LAS CONSTRUCCIONES

Art.6:1 – Cuando se exijan retiros en el fondo de la parcela, excepto Distrito UES, se permitirán construcciones en planta baja, destinadas a quinchos, cocheras, baños, estructuras para equipamientos y similares, computándose su superficie junto al resto de la edificación, a los efectos del FOS y FOT admitidos.

SECCIÓN 7: DE LAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

Art.7:1 – Para usar y/o cambiar de uso una parcela, edificio, estructura o instalacion, total o parcialmente, con destino a cualquiera de las actividades autorizadas por el Código para

cada Distrito, será obligatorio obtener, previamente, el CERTIFICADO DE USO CONFORME, el que deberá ser adjuntado con la iniciación de todo trámite de obra, instalación y/o habilitación.

Art.7:2 – El certificado de uso conforme será expedido por la OFICINA DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL, quien lo otorgara cuando el uso sea el permitido en el Distrito en que se ubique la parcela y/o edificio y de acuerdo a las planillas de usos permitidos.- Anexo V.

Art.7:3 – El interesado deberá presentar una Solicitud de Uso Conforme (anexo VI) ante la OFICINA DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL, la que contara como mínimo:

- a) Nombres y apellido del usuario y del propietario.
- b) Numero de documento de identidad y domicilio particular de ambos.
- c) Ubicación de la parcela.
- d) Medidas y superficie de la parcela.
- e) Croquis de ubicación y número del plano de mensura.
- f) Superficie cubierta y semicubierta existente y número de plano de construcción.
- g) Superficie cubierta y semicubierta proyectada, y croquis respectivos.
- h) Actividad o actividades con que se afectara la parcela, edificio, estructura o instalación total o parcialmente.
- i) Explicación de las características de la actividad y horario en el cual se desarrollara.
- j) Número de personas afectadas a la actividad.
- k) Materia prima a utilizar y productos a elaborar y/o comercializar.
- l) Elementos a depositar.
- m) Para la producción animal, tipo de instalación y cantidad de unidades.
- n) Tipo de vehículo (livianos, medianos o pesados) a utilizar.
- o) Todo otro dato necesario para correcta evaluación del uso que se pretende desarrollar.
- p) Firmas y aclaraciones de usuario y/o propietario.

Art. 7:4 – El Certificado de Uso Conforme expedido perderá su vigencia si, dentro de los doce meses de su otorgamiento no es utilizado para los fines previstos en el Art.7:1. Operara la caducidad, se deberá presentar nueva solicitud.

Art.7:5 – El usuario y/o propietario, podrá solicitar prórroga del plazo, pudiendo, la oficina de Planteamiento Municipal, cuando medien razones que lo justifiquen, autorizar dicha prórroga por un nuevo termino que no supera los seis meses.

Art.7:6 – Los Usos No Conformes son aquellos usos existentes a la fecha de promulgación del presente Código, y que no coincidan con los establecidos para el Distrito en el que se encuentra la parcela.

Art.7:7 – Aquellos Usos No Conformes que, por la naturaleza de la actividad, materia prima que se utiliza, elementos que se depositen, contaminación del medio ambiente que produzcan y movimientos de vehículos excesivos, ruidos, vibraciones, olores, polvillo, etc. Que originen, signifiquen riesgos y peligro para el personal que trabaje en el estacionamiento y/o para la población vecina al mismo, así como una seria alteración del ordenamiento urbano, se los considerara Usos Incompatibles, aunque se encuentren habilitados por la MUNICIPALIDAD a la fecha de entrada en vigencia del presente Código.

Art.7:8 – Los Usos Incompatibles no podrán gozar de ningún tipo de ampliación en sus edificios o instalaciones, pudiendo solamente realizar innovaciones que impliquen una reducción en los riesgos indicados en el Art. 7:7, transformándose en Usos Condicionados.

Art.7:9 – El Departamento Ejecutivo queda facultado para ordenar la remoción de los Usos Incompatibles en el plazo de tiempo que determinara en base a las recomendaciones de los organismos técnicos municipales, provinciales y/o nacionales competentes y resolución específica del Concejo Deliberante al efecto.

Art.7:10-Aquellos Usos no Conformes, que a la fecha de entrar en vigencia el presente Código, cuenten con la debida habilitación municipal, o se hallan iniciado los tramites respectivos antes de esa fecha, y que no ocasionará Usos Condicionados.

Art.7:11-Los Usos Condicionados se admitirán y se les permitirá incorporar mejoras y/o modificaciones a sus instalaciones siempre que estas no impliquen un aumento de las molestias propias de la actividad.

Art.7:12-Cuando por razones de obsolescencia, siniestro u otra causa el uso no conforme de una parcela, edificio o instalación, fuere dañado en un 60% o más del total de su valor, no se autorizara la restauración del uso no conforme.

Art.7:13-Si el porcentaje destruido fuera menor del 60% del total de su valor, la reconstrucción del edificio deberá ajustarse al presente Código en todas sus normas.

Art.7:14-Cuando un Uso No Conforme se interrumpirá por un tiempo mayor o igual a 12 (doce) meses, no podrá ser restablecido nuevamente, salvo que introduzca innovaciones y/o modificaciones que impliquen una reducción en las consecuencias no deseadas de la actividad.

Art.7:15-Cuando una solicitud de Certificado de Uso Conforme, no pueda expedirse por no estar contemplado este en la Planilla de Usos Permitidos (Anexo V); o cuando una solicitud sea declarada incompatible y gestionada por interesado; será remitida a la Comisión Asesora Técnica para su evaluación, quien deberá emitir opinión, previa solicitud de informes a las Oficinas Técnicas Nacionales y/o Provinciales competentes, si lo considera necesario por la naturaleza del proyecto, especialmente por los riesgos que este implique para la población.

SECCIÓN 8: CLAUSULA DE TRANSICION

Art.7:16-Todo expediente en trámite, con anterioridad a la fecha de promulgación de presente Código deberá regirse por las ordenanzas y disposiciones vigentes antes de esa fecha; pudiendo optarse por renunciar a ello e iniciarlo de acuerdo con el presente.

ANEXO B

CODIGO DE SUBDIVISION DEL SUELO

MUNICIPALIDAD DE CRESPO

CAPITULO III

SECCION 1: DE LAS AREAS DE APLICACIÓN

Art. 1 – Será área de aplicación del presente Código, los Distritos definidos en el CODIGO DE USO Y OCUPACION.

SECCIÓN 2: DE LA SUBDIVISION DE SUELO

Art. 2 – Se prohíbe toda subdivisión del suelo en:

AREA URBANA: Distritos: Re (Reservas de Interés Urbanos)
Ev (Esparcimiento)
Ri (Inundable)

AREA COMPLEMENTARIA URBANA: Distrito: Er (Recreacional)

Art. 3 – En el Área de Expansión Urbana, Distrito Ex U1 y Ex U2, no se permitirá la ejecución de amezanamientos, ni apertura parcial de calles, pudiendo únicamente realizarse fraccionamientos menores, respetando las normas de subdivisión del Área Subrural, Distrito Quintas, es decir, parcelas de frente mínimo mayor o igual a 30 m. y superficie mínima mayor o igual a 1500 m².

Art. 4 – Esta restricción en el Área de Expansión en algunos o todos sus Distritos, se mantendrá vigente hasta que, estudios de demanda de parcelas en función del crecimiento de la ciudad, demuestren necesaria su habilitación, o bien planes de conjuntos habilitaciones en los que se garanticen la construcción efectiva de las viviendas y su equipamientos.

Art. 5 – La habilitación de distritos del Área de Expansión solo será efectuada mediante Ordenanza Municipal de igual jerarquía que el presente Código.

Art. 6 – DE LOS BLOQUES

En toda subdivisión que implique bloque rodeados de calles se deberá mantener los siguientes parámetros:

AREA	DISTR.	TIPO DE BLOQUE	LADO MENOR MINIMO (m)	SUPERF. MINIMA	SUPERF. MAXIMA	OBSERVACIONES
Complem. Urbana	CU	Mz.	60	7200	9000	
Expans. Urbana	ExU	Mz.	60	7200	9000	Actual subdivisión en Mz. No permitida
Subrural	Q	Grupo Quintas	140	36400	44800	

Subrural	CH	Grupo Chacras				Act.subd.en gpo.de chacras no perm.
Aldeas	A	Mz.	80	12800	16000	

Art. 7 – Los bloques deberán ser de forma rectangular, salvo que, por razones topográficas o de continuidad de las vías de circulación existentes, esto no sea posible.

Art. 8 – Cuando por razones de formas y dimensiones de títulos de origen, accidentes topográficos, vías de circulación o de proyecto, no pudiera completarse uno o varios bloques, se permitirán bloques parciales, los que deberán completarse de acuerdo a las normas del presente Código, en todo proyecto futuro lindero.

Art. 9 – Si se proyectara un amanzamiento, o grupo de quintas, en parte de un título, el remanente del mismo tendrá restricciones al dominio en el sentido de no permitir construcciones permanentes en el áreas afectadas a prolongación de vías de circulación del proyecto presentado, y de las eventuales existentes en las fracciones linderas. A tal fin, se deberá presentar plano de mensura del remanente iniciando tales restricciones, acordadas previamente por resolución del Departamento Ejecutivo, las que deberán transcribirse en Fichas de Transferencia, boletos de Compraventa y Escrituras Públicas.

Art. 10 – En caso de existir una mejora en el área a afectar por la restricciones al dominio indicada en el Art. anterior, de ejecutarse un nuevo proyecto, el propietario estará obligado a eliminar la mejora y librar efectivamente el área al uso público, a su costo.

Art. 11 – DE LAS PARCELAS

Las parcelas deberán ser de forma rectangular con dos de sus lados perpendiculares a su frente. Si la línea del frente fuera curva, por lo menos uno de sus lados deberá ser perpendicular a la tangente a la curva en su punto de intersección. Si la línea del frente fuese una poligonal quebrada, por lo menos uno de sus lados deberá ser perpendicular a una de las líneas.

Art. 12 – Se permitirá para un lado, una tolerancia de hasta 1° (un grado sexagesimal), en mas o en menos, en la medida del ángulo de 90° que determinara la perpendicularidad obligatoria de la parcela con la línea del frente. Para las Mz del Barrio Guadalupe y aquellas de forma romboidal y/o trapezoidal, se admitirá la no perpendicularidad.

Art. 13 – Las dimensiones de las parcelas se regirán por el siguiente cuadro:

AREA	DISTRITO	FRENTE MINIMO (M)	SUPERF. MINIMA (M2)	OBSERVACIONES
URBANA	C1	20,00 10,00	600,00 250,00	Torre sobre basam. Basam. y viv. entre medianeras
	C2	20,00 10,00	600,00 250,00	Torre sobre basam. Basam. y viv. entre medianeras
	R1	10,00 18,00	250,00 500,00	Vivienda Torre

	R2	10,00 30,00	250,00 900,00	Residencial individ. Residencial colect.
	UES	10,00 15,00	300,00 450,00	Viv.excl.;dep.excl.dep.con vivienda Usos espec. Y simult. c/viv.y/o deposito
	Re	A determinar en c/caso en función del Uso		
	Ev	-		
EXPANSION URBANA	ExU1;2	Hasta que se habilite p/uso urbano mantendrá las caract. Del Dto. Quintas, cuando se habilite corresp. Dto. R2		
COMPLEMENT.URBANA	CU1,2,3,4 y 5	10,00	300,00	
	CU6	12,00	360,00	
	Er			
	Ri			
SUBRURAL	Q	30,00	1500,00	
	CH	60,00	6000,00	
	PI	25,00	1250,00	
	ExI	30,00	1500,00	
	CC	80,00	20000,00	
	CEM		10000,00	
ALDEAS	A1,2	15,00	600,00	
BANDAS VIALES	Bv	Las determinadas para cada distrito		

Art. 14 – Las dimensiones establecidas para las parcelas, admitirán una tolerancia lineal máxima del 5 % para el frente y en hasta 2 lotes en un fraccionamiento menor o en hasta 2 parcelas por bloques.

Además admitirá una tolerancia superficial máxima del 10 % y en hasta 2 lotes en un fraccionamiento menor o en hasta 2 parcelas por bloques.

Art. 15 – DE LOS FRACCIONAMIENTOS MENORES

Las subdivisión de tierras que no impliquen subdivisión en bloques podrán efectuarse respetando las dimensiones y formas establecidas para cada distrito.

Art. 16 – En el Área Urbana, en los lotes cuyos fondos sean mayores a los 40 m. se permitirá proyectar lotes internos, con salida por pasillo, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) Dimensiones de los lotes: Los lotes frentistas e internos deberán tener las dimensiones establecidas por la presente para cada Distrito, libre de pasillo.
- b) Ancho de pasillo: Será el que resulte de aplicar la siguiente ecuación:

$$a = 2.50m + 0.02 (1 - 40)$$

siendo **a** el ancho de pasillo entre eje medianeros y **1** el largo del lote a fraccionar.

- c) Tolerancias: Se admitirá una tolerancia del 10% en las superficies mínimas establecidas y 10% en las medidas lineales.
- d) El pasillo deberá registrarse como parcela independiente, en condominio entre los titulares de los lotes restantes del fraccionamiento; o formando parte del lote interno.

Art. 16 Bis - El fraccionamiento de terrenos no amanzanados deberá efectuarse mediante la presentación de loteo, conforme las demás disposiciones del Anexo B del Plan de Ordenamiento Urbano y Perfeccionamiento Catastral.

Quedan incluidos en esta disposición, los terrenos sin amanzanamientos previos que tuvieran algunos de sus límites sobre calles públicas.

A fin de garantizar el cumplimiento de este artículo, se establecen las siguientes prescripciones:

- Inc. a) La Sección Catastro no podrá visar ni autorizar mensuras de parcelas cuyo fraccionamiento violare la presente Ordenanza y comunicará a los interesados que previo a lo solicitado deberá adecuarse a la normativa vigente. Tampoco podrán inscribirse escrituras traslativas de dominio, lo cual se notificará a las partes y al escribano actuante.
- Inc. b) Comuníquese la presente en forma personal a los escribanos públicos, empresas inmobiliarias, corredores inmobiliarios, tasadores y martilleros públicos con domicilio en la ciudad.
- Inc. c) El presente régimen no se aplicará cuando la compra o adquisición por cualquier título lo realicen titulares de inmuebles linderos o personas de derecho público o sean destinadas a obras públicas o de interés público o social.

Art. 17 – Se permitirá la anexión de una parte de una parcela a otra lindera, aunque la parcela resultante no configure una, con las formas y dimensiones mínimas establecidas, siempre y cuando la parcela de la cual procede el desglose, conserve las medidas reglamentarias para el Distrito.

Art. 18 – Podrán unificarse dos parcelas linderas, aún cuando la parcela resultante, no cumpla con las condiciones de forma y dimensiones mínimas establecidas para el Distrito.

SECCION 3 – DE LAS VIAS DE CIRCULACION

Art. 19 – El trazado de las vías de circulación será acorde a las funciones y jerarquías que le asigne la oficina de Planeamiento Urbano Municipal debiendo, en tal caso, ser los anchos los siguientes:

AREA	DISTRITO	TIPO DE VIA	ANCHO
------	----------	-------------	-------

URBANA	C1 Central C2 Comercial Residencial R1,2 Residencial Ues. Usos espec.	AVENIDA	30
		PRINCIPALES	20
		SECUNDARIAS	15
COMPLEMENTARIA URBANA EXPANSION URBANA	CU Complementario Urbano ExU Expansión Urbana	AVENIDA	30
		PRINCIPALES	20
		SECUNDARIAS	15
SUBRURAL	Q Quintas CH Chacras	PRINCIPALES	20
		SECUNDARIAS	20
ALDEAS	A1, A2	PRINCIPALES	25
		SECUNDARIAS	15

Art. 20 – En el proyecto de subdivisión en bloques, rodeados de calles, en los distritos ubicados fuera de calle Entre Ríos, Los Reseros, Av. De los Constituyentes y 1° de Mayo; estas deberán ser prolongación de las existentes en las zonas señaladas, manteniendo su rumbo y su ancho, salvo criterio distinto determinado por la Oficina de Planeamiento Urbano Municipal, con previo dictamen de la Comisión Asesora Técnica.

Art. 21 – En los fraccionamientos afectados por trazados de vías férreas, se deberá proyectar a ambos lados, calles secundarias de un ancho no menor de 12 m.

Art. 22 – Cuando en el terreno a fraccionar exista un arroyo o cañada, deberá proyectarse ambos lados del mismo, una calle secundaria de 12 m. de ancho, tomados desde el borde de la barraca, o desde la línea de máxima creciente.

Art. 23 – Tratándose de fraccionamientos que no impliquen una subdivisión en bloques y se planteen frente a vías férreas; cañadas o arroyos, el espacio destinado a calle, de 12 m. de ancho, se iniciará en planos de mensura como una restricción al dominio, no permitiéndose construir mejoras permanentes, la que se registrará en fichas para transferencia, boletos de compraventa y escrituras públicas.

Art. 24 – DE LAS OCHAVAS

Las ochavas se trazarán por medio de un triángulo isósceles con vértice en las esquinas de los bloques, cuyos lados tendrá 4,24 m en el caso de ser recto el Angulo de intercepción de las líneas de las calles. Si así no fuera, se seguirá de acuerdo al siguiente cuadro.

ANGULO EN EL VERTICE Y QUE FORMAN LAS DOS LINEAS MUNICIPALES DE CALLES	LONGITUD DEL LADO OPUESTO (en metros)
HASTA 30°	2,50
DE 30° A 35°	3,00
DE 35° A 40°	3,50
DE 40° A 45°	4,00

DE 45° A 50°	4,50
DE 50° A 60°	5,00
DE 60° A 70°	5,50
DE 70° A 100°	6,00
DE 100° A 110°	6,50
DE 110° A 180°	0,00

SECCION 4 – DE LAS RESERVAS DE USO PUBLICO EN AMANZANAMIENTOS.

Art. 25 – En todo amanzanamiento deberá cederse gratuitamente al Municipio, superficies de tierra, libre de calles y ochavas, las que se destinarán a equipamiento comunitario y/o espacios verdes de acuerdo al cuadro siguiente:

MANZANAS DEL PROYECTO	RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO	RESERVAS PARA ESPACIOS VERDES	TOTAL A DONAR
HASTA 3	10% DE Mz.TIPO	10% Mz.TIPO	20% DE 1 Mz.TIPO
DE 4 A 6	20% DE Mz.TIPO	20% Mz.TIPO	40% DE 1Mz.TIPO
DE 7 A 10	20% DE Mz.TIPO	50% Mz.TIPO	70% DE Mz.TIPO
DE 11 A 20	50% DE Mz.TIPO	1 Mz.TIPO	1 Mz. TIPO 50% DE 1 Mz.TIPO
CADA 15 NUEVAS Mzs.	50% DE Mz.TIPO MAS	1 Mz.TIPO MAS	1 Mz.TIPO MAS Y 50% MAS DE 1Mz. TIPO

Art. 26 – Se entiende por manzana tipo, la predominante en el amanzanamiento, es decir, la que es numéricamente mayoritaria. Si por razones de topografía o trazado, se plantearan dudas al respecto, se considerará como manzana tipo, la que resulta de determinar su superficie como el promedio de la superficie total de manzanas, dividido por el número total de ellas.

Art. 27 – La donación que el propietario hará al Municipio, se hará sin cargo para éste y por acta de donación, certificada por Escribano Público y en ella constará, explícitamente el destino, discriminando las superficies afectadas a reservas para equipamiento comunitario, de las destinadas a espacios verdes, las que en ningún caso podrán transferirse a terceros.

Art. 28 – Las parcelas que resulten de la donación, nunca podrán ser de menor superficie que una parcela mínima, y deberá o deberán estar ubicadas en esquinas, salvo decisión en contrario del Dpto. Ejecutivo, y tanto los espacios destinados a reservas para equipamientos y/o para espacios verdes, deberán ubicarse en el baricentro o centro geográfico del amanzanamiento.

Art. 29 – La Municipalidad podrá destinar la parcela para equipamiento comunitario a usar para espacio verdes, en cuyo caso deberá así constar en el acta de donación respectiva, no pudiéndose luego modificarse esta situación, en tal caso deberá dictarse Resolución del Ejecutivo Municipal, donde conste las razones que lo justifiquen.

Art. 30 – Las parcelas destinadas a espacios verdes no podrán afectarse a otro uso que no sea el de plazas, jardines, plazoletas o similares, aceptando como uso complementario el de juegos infantiles.

Art. 31 – Las parcelas destinadas a reservas para equipamiento comunitario, podrán dedicarse a la construcción de edificios públicos y/o estacionamientos para vehículos, no para viviendas privadas, ni planes oficiales.

SECCION 5 – DE LAS RESERVAS DE USO PUBLICO EN SUBDIVISION EN GRUPOS DE QUINTAS

Art. 32 – En toda subdivisión en grupos de quintas, con apertura de calles, deberá cederse gratuitamente al Municipio, superficie de tierra, libres calles y ochavas, las que se destinarán como equipamiento comunitario y/o espacio verde, de acuerdo al cuadro siguiente:

GRUPOS DE QUINTAS DEL PROYECTO	RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO Y/O ESPACIOS VERDES	UBICACIÓN
Hasta 5 Grupos	5% de 1 Grupo Tipo	Frente de Calle, en esquina; en un solo Grupo; Baricentrico.
De 6 a 10 Grupos	6% de 1 Grupo Tipo	
Cada 10 nuevos Grupos	10% de 1 Grupo Tipo Mas	

Art. 33 – Si un título se subdividiera a fin de afectar parte del Amanzamientos o Subdivisión en Bloques y posteriormente se afectara el remanente o parte de este con el mismo fin; a los afectos de las superficies a donar como reservas para Equipamientos y/o Espacios Verdes, se computarán para su cálculo, la cantidad total de Manzanas o Bloques, es decir las del Amanzamiento aprobado más las del Proyecto presentado. Se procederá de esta manera hasta la Subdivisión total del título.

SECCION 6 – DE LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

- Art. 34** - Los nuevos amezanamientos, deberán contar con la infraestructura básica siguiente:
- a) Apertura, abovedado y alcantarillado de calle con broza calcárea en todo el ancho (según proyecto) y con un espesor de 15 cm. como mínimo de 90% de densidad; alcantarillado de calles, el cual será en calles que lo requieran, especialmente en los cruces de esquinas, a sugerencia de la oficina de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos Municipal.
 - b) Red de agua corriente en todos los frentes de las manzanas.
 - c) Red domiciliaria de energía eléctrica en los frentes de todas las manzanas, con potencia suficiente para la totalidad del amezanamiento.
 - d) Arbolado Municipal de calles.
 - e) Alumbrado público municipal en todo el amezanamiento.
 - f) Servicio de red de cloacas en todos los frentes de las manzanas.
 - g) Los proyectos de loteos presentados en el Municipio, cualquiera sea su estado administrativo, tendrán un plazo de dieciocho (18) meses, para la ejecución de las obras establecidas en esta modificación, a partir de la aprobación de la correspondiente ordenanza de autorización de dicho loteo
- Art. 35** – La subdivisión en grupos para quintas, requerirá de la apertura, abovedado, alcantarillado, arbolado de calle y energía eléctrica.

SECCION 7 – DE LAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS PARA SUBDIVISIONES BLOQUES (MANZANAS Y GRUPOS DE QUINTAS).

- Art. 36** – **CONSULTA PREVIA**: La Oficina de Planeamiento Urbano evacuará toda consulta tendiente a definir las jerarquías de las calles del fraccionamiento, ubicación de espacios verdes y de usos comunitarios, orientación sobre el proyecto y todo aquello concerniente a la presentación requerida.
- Art. 37** - **ESTUDIO PREVIO**: El profesional de la agrimensura habilitado a tal fin presentara un estudio previo y con solicitud al Departamento Ejecutivo, el que lo girará a la Oficina de Planeamiento Urbano, con lo siguiente:
- a) Original transparente y dos copias heliografías del proyecto, donde consten, el croquis de ubicación, reaccionamientos a calles y caminos y/o rutas, distancias a los servicios de energía eléctrica, alumbrado público y agua corrientes, dimensiones y forma de los bloques y lotes o quintas.
 - b) Orden de trabajo profesional, firmara por el propietario.
 - c) Una copia del título de propiedad, certificada por escribano público.
 - d) Una copia del plano de mensura.
 - e) Memoria descriptiva del proyecto.
 - f) Plancheta con volcado de calles existentes hasta una distancia de 300 m. de los límites de la parcela afectada al proyecto.
- Art. 38** – Cuando las características del inmueble a fraccionar lo justifiquen, la Oficina de Planeamiento Urbano podrá exigir un plano de altimetría con curvas de nivel a equidistancia 0.50 m. y relacionado a, por lo menos, dos puntos de caminos o calles más cercanos, uno de ellos pavimentado, para el caso de amezanamientos.
- Art. 39** – La Oficina de Planeamiento Urbano requerirá de la Oficina de Catastro los estudios de planchetas – los que serán completados o corregidos si fuera necesario – y títulos, los que girara como informe técnico a Planeamiento Urbano, el que realizara su propio informe, recomendando a la Secretaría de la que depende y/o a través de ella al Departamento Ejecutivo, sobre la prefactibilidad o no del proyecto presentado.
- Art. 40** – El Departamento Ejecutivo Municipal, de acuerdo a la recomendación de la Oficina de Planeamiento Urbano podrá declarar o no factible el fraccionamiento, en tanto se encuentre o no en el presente Código, pudiendo rechazarlo además, cuando medie interés superior, lo que deberá ser argumentado por este y avalado por Ordenanza Municipal.

Art. 41 – Si el Departamento Ejecutivo considera factible el fraccionamiento, dictará resolución en tal sentido y declarará, a través de la División Catastro, al profesional de la agrimensura, la siguiente documentación:

- a) Original en papel reproducible y cuatro copias heliografica en fondo blanco, del proyecto de amanzanamiento (o subdivisión de bloque) y sus lotes o parcelas en líneas de trazos, de acuerdo a las normas vigentes en la División de Catastro Provincial, para mensura y sub división en lotes.
- b) Acta por duplicado de cesión de tierras destinadas a calles, ochavas, espacios verdes y reservas para uso comunitario que correspondan, firmadas por el propietario y certificadas por escribano público.
- c) Planos de Proyectos de Obras de Infraestructura y Certificados de Prefactibilidad de Organismos Competentes.

Art. 42 – La Oficina de Catastro Municipal girará a la Secretaría de Obras Públicas y Asesoría Letrada, la documentación pertinente, las que emitirán su dictamen técnico y jurídico y devolverán a dicha repartición.

Art. 43 – La Oficina de Catastro dará el visto conforme y girará al Departamento Ejecutivo para que dicte el proyecto de ordenanza respectivo y posteriormente, hará entrega al profesional de la agrimensura una copia visada del plano de subdivisión y de los planos de obra con la correspondiente ordenanza aprobatoria del H.C.D.

SECCION 8 – DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

Art. 44 – El profesional de la agrimensura deberá presentar los certificados finales de obra, emitidos por organismos competentes, donde conste que se ha finalizado y encuentra en condiciones de ser utilizados los servicios de infraestructura requeridos en los Art. 33 y Art. 34.

Art. 45 – La Oficina de Catastro autorizará al profesional a presentar las mensuras de las manzanas, calles y ochavas y reservas de acuerdo a normas.

Art. 46 – Derogado

Art. 47 – Derogado

Art. 48 – Derogado

Art. 49 – Derogado

Art. 50 – La Oficina de Catastro Municipal no visará ni girará a la Dirección de Catastro Provincial para su restricción, los planos de mensura de lotes ubicados en manzanas en las que no se hubiere cumplimentado con la totalidad de la infraestructura requerida en los Arts. 33 o 34; por lo tanto los adquirentes de estos no podrán gestionar su escritura pública hasta que tal impedimento fuera superado.

Art. 51 – Derogado

Art. 52 – Si los plazos parciales o totales estipulados para la ejecución de la infraestructura no se cumplieran, la Municipalidad demandará al propietario por la vía judicial correspondiente, no autorizando en más, y hasta tanto las obras se hubiesen cumplimentando, la visación de mensura de lote alguno.

Art. 53 – Presentados los Certificados Finales de estas obras, se eliminará la restricción y dará curso a los planos de mensura de los lotes individuales.

Art. 54 – Respecto a la apertura de calles, la misma deberá tener en cuenta el normal escurrimiento de las aguas superficiales, debiendo el propietario a su coste, retirar todo alambrado u otros obstáculos que impiden la libre circulación.

Art. 55 – Los vértices de las manzanas, deberán amojonarse con mojoneros de hierro; de sección circular de 10 mm. de diámetro, adheridos al suelo con hormigón, con un largo total de 60 cm.; de igual manera se amojonara los terrenos a ceder a la Municipalidad.

SECCION 9 – DE LA PUBLICIDAD PARA NUEVOS BLOQUES (Amanzanamientos y Quintas)

Art. 56 – La publicidad a realizar por el propietario, rematador martillero, intermediario, etc. En cualquiera de sus formas: oral, escrita y/o televisiva, deberá ser clara y no dar lugar a confusión al adquirente. Se establecerán las características de los lotes, su ubicación, los servicios con que cuentan y toda restricción que corresponda. Deberá llevar además el número de la ordenanza aprobatoria.

SECCION 10 – DE LA VENTA

Art. 57 – Las ventas públicas o privadas de las parcelas, deberán realizarse con escritura sujeción a los planos de proyectos aprobados por Ordenanza.

SECCION 11 – DE LAS SANCIONES

Art. 58 – Si transcurridos 12 meses desde la notificación de la aprobación del fraccionamiento por ordenanza, el propietario no ejecutara las obras de infraestructura que corresponda, se archivará el expediente y caducara los dictámenes técnicos. En tal caso, si se decidiera reiniciarlo, deberán requerirse estos nuevamente y dictarse nueva ordenanza.

Art. 59 – Todo propietario, rematador, comisionista, intermediario o cualquier otra persona que por cuenta propia o de terceros publique, venda o remate, al contado o a plazos, terrenos ubicados frente a avenidas, calles o pasajes no aprobados, o aprobado cuyas dimensiones no correspondan a las establecidas en el proyecto aprobado, será pasible de una multa cuyo monto mínimo se establece en el 10% del valor de venta o de mercado de la totalidad de lotes ofrecidos y/o vendidos, y hasta un monto máximo según la ordenanza correspondiente que se dicte en virtud del Art. 19 de la Ley N° 3001.

SECCION 12 – DEL PAGO DE DERECHOS

Art. 60 – Por concepto de estudio previo y aprobación de planos, se abonará el derecho establecido en la Ordenanza Tributaria.

SECCION 13 – PLANILLA A INCORPORAR EN LOS PLANOS DE MENSURA

Art. 61 – En todo plano de mensura de la totalidad de un título o subdivisión en general, deberá agregarse en ubicación: el área y el distrito a que pertenece la parcela, precedido por la ciudad y seguido del número de manzanas y lote.

DISTRITO	FOS Coef.	FOT Coef.	RETIROS			
			Frente	Lateral	Lateral	Fondo

SECCION 14 – PROMOCION DE LA INVERSION

Art. 62 – Toda inversión, vinculada a proyectos que por su naturaleza y/o monto sea declarada de Interés Especial por Resolución del Departamento Ejecutivo Municipal, aunque no cumpla con las Disposiciones de la presente reglamentación; - en relación a la Sección 4 – Características de los Distritos y sus Usos - , podrá ser admitida sujeta a lo siguiente:

- a) El proyecto deberá presentarse en un lapso de tiempo que no supere un año desde la fecha de promulgación de la presente Ordenanza; vencido dicho plazo caducará la promoción.
- b) En los Distritos C2 y R1 se permitirá la ejecución de edificios en torre, entre medianera; con retiros de 3 m. del frente y altura hasta una planta en más de las establecidas para cada distrito. Se admitirá un FOS de 0,5 y un FOT igual a 2 para torres sobre parcelas de frente mínimos iguales o mayores a 16 m. y superficies mínimas de 480 m².

Art. 63 – Para inversiones de Interés Social, tendientes a resolver problemas habitacionales y/o equipamientos comunitarios provenientes del sector público o de instituciones sin fines de lucro, a localizarse en Distritos R2 y CU, previo amanzanamiento, podrán exceptuarse de las disposiciones establecidas para estos Distritos y regirse por las siguientes:

- a) El proyecto deberá ser declarado de Interés Social por Ordenanza del H.C.D.
- b) En Distrito R2 y CU, previo amanzanamiento, se permitirá la ejecución de edificios para viviendas y sus servicios anexos, en parcelas de 20 m. de frente mínimo y superficie de 600 m². Se aplicara FOS = 0,5 y FOT = 2 y altura máxima de tres plantas. Para parcelas de más de 30 m. de frente y más de 900 m² de superficie, deberá preverse estacionamiento dentro de la parcela y una altura máxima equivalente a tres plantas.

SECCION 15 – DISPOSICIONES VARIAS

Art. 64 – Todo fraccionamiento en trámite a la fecha de promulgación del presente Código, deberá regirse por la Ordenanza N° 29/94, pudiendo optar por renunciar a ella e iniciarlo de acuerdo al presente Código.-

Art. 65 – Si frente a consulta previa realizada, se evidenciara dificultad en el encuadramiento de la gestión de Subdivisión, Uso y Ocupación, en alguno de los artículos de los códigos respectivos, el interesado podrá solicitar al Señor Intendente se gire el trámite a la Comisión Asesora Técnica creada al efecto.

Art. 66 – Créase la Comisión Asesora Técnica, la que dictaminará sobre la Prefactibilidad de los trámites iniciados ante ella, y de aquellos casos en que el interesado interprete como no contrarios al espíritu de los Códigos, pero con dificultades en su encuadramiento.

Art. 67 – La Comisión Asesora Técnica, girará su dictamen a través del Señor Intendente al H. Concejo Deliberante, quien ratificará o no el mismo mediante Ordenanza, lo que posibilitará la prosecución del trámite.

Art. 68 – La Comisión Asesora Técnica estará integrada por un representante de la Oficina de Catastro o Planeamiento, uno por cada bloque con representación en el Honorable Concejo Deliberante y uno por cada uno de los sectores profesionales de la Agrimensura, Notariado, Arquitectura y Construcciones.

Estará presidido por el Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Urbano Municipal. Cada miembro durará en su mandato un (1) año pudiendo ser reelecto período por medio. Los representantes del sector de profesionales serán designados por invitación del Departamento Ejecutivo y a propuesta de los mismos; si estos no lo hicieren, pasado 15 días desde la invitación, el Departamento Ejecutivo designará, previa conformidad del profesional, por orden alfabético y de acuerdo a los registros de inscripción municipal.

Art. 69 – En su primera reunión, la Comisión Asesora Técnica elaborará y girará al Departamento Ejecutivo, para su aprobación, las normas que reglamentarán su funcionamiento.