ORDENANZA Nº1529

NORMAS SOBRE FRACCIONAMIENTO, USO Y OCUPACION DEL SUELO EN EL EJIDO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE MORTEROS

TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES PRELIMINARES
CAPITULO I: *Alcance y ámbito de aplicación .*

Art. 1º: La presente Ordenanza tiene por objeto regular las diversas formas de fraccionamiento, uso y ocupación del suelo en todo el radio municipal de la ciudad de Morteros.

Art. 2º: Son objetivos fundamentales de la regulación del fraccionamiento, uso y ocupación del suelo:
a.- Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar que todo fraccionamiento de tierras dirigido a la ampliación o modificación de las áreas urbanas, todo trazado de la ciudad o modificación de los parcelarios existentes mediante división de lotes o su subdivisión, se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización y mejoramiento del medio ambiente .
b.- Asegurar los propósitos de ordenamiento de la ciudad, optimizando la distribución de la población en el territorio y garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar, salvaguardando los intereses generales de la comunidad.
c.- Localizar las actividades económicas, que impliquen uso del suelo industrial o uso asimilable a él, ordenando el asentamiento urbano, orientando y estimulando las actividades e inversiones del sector privado, sirviendo de base a la política promocional del sector público y optimizando la calidad de vida de la ciudad.
d.- Lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente evitando toda apertura de tierras en áreas sin disponibilidades de extensión.
e.- Preservar las áreas de interés natural, paisajístico e histórico.
f.- Posibilitar una fluída conexión entre los nuevos núcleos urbanos y los ya existentes, mediante el racional trazado de la red vial, desde sus niveles más complejos a los elementales.
g.- Instrumentar los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos.

CAPITULO II: *Definición de áreas y zonas*

///.

///. 1 vta.
Art. 3º: A los fines establecidos en el artículo primero (Art.1º), la ciudad de Morteros queda dividida en AREAS y en espacios menores llamados ZONAS, conforme a la

siguiente descripción y al plano de Zonificación General que forma parte de la presente, como Anexo I.

a)- AREAS RESIDENCIALES (R): Abarcan los diferentes espacios de conformación en trama destinados fundamentalmente al asentamiento del uso del suelo residencial y orientativamente a otros usos.- Se diferencian entre sí en función del tipo de tejido e intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio.

b)- AREAS CORREDORES (C): Comprenden los espacios de conformación lineal, destinados fundamentalmente al asentamiento de actividades de servicio y orientativamente a otros usos vinculados a la población asentada en ellas y en Zonas Urbanizables Residenciales ligadas o no espacial y funcionalmente a ellas.

Se diferencian entre sí en función de la intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio, del alcance de las actividades que albergan y de la tipología de la vivienda.

c)- AREAS INDUSTRIALES (I, IE): Comprenden los diferentes espacios ocupados actualmente o destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industriales o asimilables (que producen molestias importantes al medio), usos rurales y usos complementarios.- Queda excluído el asentamiento de actividades residenciales en forma de planes de vivienda.

d)- AREAS INDUSTRIALES PELIGROSAS (I.P.): Comprenden los diferentes espacios destinados a usos industriales o asimilables (peligrosos, inflamables, explosivos o sumamente nocivos definidos por las normas en vigencia) y en las que se permite el uso rural.

Queda excluído el asentamiento de actividad residencial en cualquier forma, salvo aquella que fuere accesoria al uso principal.

e)- AREAS DE RESERVA (Ru, RuAC, ICR, RV): Abarcan el espacio destinado a usos rurales y actividades industriales complementarias a ellas. Queda excluído el asentamiento de actividades residenciales en forma de planes de vivienda.

Se incluyen en esta categoría las Areas de Reserva de Verde, a las cuales se les asigna un uso futuro de parque urbano.

f)- AREA ESPECIAL (AE): Area de protección de la actividad residencial determinada en función de normas internacionales en materia de aeronáutica, donde queda excluído todo tipo de construcciones; aptas para su tratamiento como espacio verde, con restricciones en las características de su forestación.

g)- AREAS INSTITUCIONALES (In): Areas que quedan destinadas exclusivamente a usos institucionales tales como recreativos, educacionales, sanitarios, públicos, semi-públicos, etc.

h)- AREAS DE REFUNCIONALIZACION (Rf): Areas destinadas actualmente a determinados usos, que han sido definidas para el cambio de los mismos, en tanto que por su localización, presentan condiciones especiales para albergar funciones que implican una renovación del entorno y del sector en que se encuentran. Su uso y ocupación quedan condicionados a la definición particularizada que se realice en cada caso.

i)- AREAS VERDES (V): Areas cuyo uso actual es el de parque urbano y actividades complementarias.

Art. 4º: Las áreas citadas en el artículo tercero (Art.3º) incluyen las siguientes zonas:

* AC. (Area Central) - Area consolidada, de conformación en trama, multifuncional, con concentración de servicios a escala urbana y regional, mixturados con uso residencial, donde se propicia la renovación con actividad institucional, comercial y de servicios y residencial de media densidad (vivienda individual y colectiva), controlando la tendencia a la subdivisión de lotes y alentando la reunificación de parcelas.
Máxima restricción a la radicación de actividades industriales y asimilables.

* C1. (Corredor 1) - Zona de conformación lineal, multifuncional, de máxima concentración de actividades de escala urbana y regional, cuya renovación se propicia con uso comercial, institucional y de servicios, con residencia de media densidad (vivienda individual y colectiva) controlando la tendencia a la subdivisión de lotes y alentando la reunificación de parcelas.
Máxima restricción a la radicación de actividades industriales y asimilables.

* C2. (Corredor 2) - Zona de conformación lineal, cuya renovación o consolidación se propicia con uso comercial y de servicios a escala urbana y sectorial, con actividad residencial de baja o media densidad (vivienda individual y colectiva), conforme a su ubicación relativa y la dotación de infraestructura básica. Se promueven intensidades de edificación mayores que en las zonas adyacentes a ella.
Máxima restricción a la radicación de actividades industriales o asimilables.

* C3. (Corredor 3) - Zona de conformación lineal donde se propicia la concentración de actividad comercial y de servicios a escala urbana y regional, mixturado con uso residencial de baja o media densidad (vivienda individual y colectiva), conforme a su ubicación relativa.
Máxima y media restricción a la radicación de actividades industriales o asimilables, según tramos específicados en anexos I: Plano de Zonificación General y II: Caracterización de patrones de asentamiento.

///.

///. 2 vta.

* C4. (Corredor 4) - Zona de conformación lineal, apta para ser consolidada con usos mixtos: residencial de muy baja densidad y actividad comercial relativa, institucional y de servicios de alcance urbano y regional.
Máxima restricción a la radicación de actividades industriales y asimilables.

* C5. (Corredor 5) - Zona de conformación lineal, de ubicación periférica, destinada a la radicación de industrias relacionadas con la actividad agropecuaria, admitiéndose sólo la vivienda como accesoria al uso dominante.

* C6. (Corredor 6) - Zona de conformación lineal, de ubicación periférica, apta para ser consolidada con usos mixtos: residencia de muy baja densidad, con vivienda individual aislada y actividad comercial, recreativa y de servicios a escala urbana y regional.
Media restricción a la radicación de actividades industriales y asimilables.

* R1.(Residencial 1) - Zona semiconsolidada, eminentemente residencial, apta para ser consolidada con uso residencial de baja densidad (vivienda individual).
Comercio y servicios de alcance barrial.
Máxima restricción a la radicación de actividades industriales y asimilables.

* R2.(Residencial 2) - Zona semiconsolidada o incipiente de ubicación intermedia o periférica eminentemente residencial, con aptitud para ser renovada o consolidada con vivienda individual y colectiva según dotación de infraestructura básica (en particular cloacas).
Se alienta la ocupación de áreas libres internas (bolsones) con un uso residencial de baja o media densidad (vivienda individual y colectiva) mixturado con comercio y servicios a escala barrial y sectorial.
Media restricción a la radicación de actividades industriales y asimilables.

* R3. (Residencial 3) - Zona de urbanización incipiente, eminentemente residencial, que se completa con vivienda individual de muy baja densidad y donde se alienta el relleno del suelo urbanizado con conjuntos de vivienda tipo parque. Comercio y servicio de alcance barrial.
Máxima restricción a la radicación de actividades industriales y asimilables.

* R4. (Residencial 4) - Zona no urbanizada, de ubicación periférica, destinada a extender la urbanización con actividad residencial de muy baja densidad (sólo con vivienda individual), con criterios de fraccionamiento e intensidades de ocupación del suelo aptos para la incorporación de actividades productivas semi-rurales a la vivienda (vivienda-huerta).
///. 3.
Comercio y servicios de alcance barrial.
Máxima restricción a la radicación de actividades industriales y asimilables.

* IE/I. (Industrial exclusiva e industrial) - Zonas de ubicación periférica destinadas fundamentalmente al asentamiento de actividades industriales y asimilables, en particular aquellas que produzcan molestias significativas al entorno, no admitiéndose el asentamiento de actividad residencial, salvo la vivienda individual con el carácter de accesoria al uso dominante.

* IP. (Industrias Peligrosas) - Zona de ubicación periférica destinada fundamentalmente al asentamiento de actividades industriales y asimilables que

producen molestias importantes al entorno, peligrosas, inflamables, explosivas o sumamente nocivas y a usos rurales, quedando excluído el asentamiento de actividades residenciales, salvo la vivienda individual con el carácter de accesoria al uso dominante.

* ICR.- (Actividades industriales complementarias al uso rural) - Zona de ubicación periférica destinada a usos rurales y actividades industriales complementarias de aquellos, quedando excluído el asentamiento de actividades residenciales, salvo la vivienda individual con el carácter de accesoria al uso dominante.

* RU. (Rural) - Zona de ubicación periférica, destinada a usos rurales exclusivos e intensivos y actividades industriales complementarias de aquellas, no admitiéndose el asentamiento de actividad residencial salvo la vivienda individual, accesoria al uso dominante.

* RuAC. (Rural de Anexión Condicionada) - Zona libre cuya urbanización queda condicionada al cumplimiento de los requisitos que establezca la reglamentación, indicándose en cada caso, con carácter orientativo, el patrón de asentamiento a adoptar, no admitiéndose tipología de vivienda colectiva en aquellos destinados a uso residencial.

Art. 5º: Los límites de las zonas afectadas por distintas normas de ocupación, se configuran según los casos por ejes de vía pública, vías de ferrocarril y/o cualquier otro elemento físico -natural o artificial- que delimite bienes del dominio privado y del dominio público.

En las zonas corredores, la normativa afectará únicamente a las parcelas frentistas a la vía existente o futura, salvo en los casos específicamente indicados en planos donde se incluya una manzana completa.

///.

///. 3 vta.

Cuando el corredor atraviese áreas no urbanizadas, su ancho quedará determinado por la profundidad de la parcela resultante del fraccionamiento, no pudiendo superar los cien metros (100 m.) a contar desde la Línea Municipal respectiva.

Para situaciones particulares no contempladas, el Departamento Ejecutivo fijará, en cada caso, las condiciones de delimitación, previo estudio e informe del organismo de aplicación.

CAPITULO III: *Definiciones*

Art. 6º: A los fines de la presente entiéndese por :

- Áreas de Anexión Condicionada: superficie cuya urbanización será factible en la medida en que se concreten determinadas condiciones preestablecidas.

- Áreas de Reserva: superficie destinada actualmente a determinados usos, que quedan sujetas, en caso de cambiarse, a las determinaciones que se hagan en cada caso.

- Áreas Urbanizables: superficie cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.

- Carácter Urbanístico: condiciones actuales y potenciales de las zonas a los fines de su regulación con relación al tipo e intensidad de uso.

- Corredor: zona de conformación lineal que afecta las parcelas y/o manzanas con frente a determinadas vías.

- Factor de ocupación del Suelo (F.O.S.): relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal en el terreno y la superficie total de la parcela.

- Factor de Ocupación Total (F.O.T.): relación entre el total de la superficie edificable y la superficie total de la parcela.

- Fraccionamiento: toda división de la tierra bajo las siguientes formas:

* *Urbanización o Loteo:* Se considera urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público.
///. 4.
También se considera urbanización o loteo todo fraccionamiento, aún sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen el número de diez (10).

* *Simple subdivisión:* Todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral ni supere el número de diez (10) parcelas.

* *Subdivisión por partición de condominio*: Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existentes, cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de ellos y que tenga fecha anterior a la vigencia de la presente. Los condominios con fecha posterior no serán considerados en esta excepción, como tampoco todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal).

* *Subdivisión por partición hereditaria:* Todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil (Derechos de la Herencia).

- Frente de Parcela: línea comprendida entre las divisorias laterales y que delimitan una parcela con la vía o lugar público.

- Línea de Edificación (L.E.): línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Podrá ser coincidente con la Línea Municipal ó fijarse a partir de una distancia mínima a ella, que en relación a cada zona estuviere determinada o se determinare en la presente norma.

- Línea divisoria de Fondo de Parcela: línea comprendida entre las divisorias laterales y opuesta a la línea de frente de la parcela.

- Línea divisoria Lateral de la Parcela: la que intercepta a la Línea Municipal y a la Línea divisoria de Fondo.

- Línea Municipal (L.M.): la correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela.

- Lote o Parcela: toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.

- Manzana: superficie de terreno constituída por una o más parcelas edificadas o no, delimitadas por espacios del dominio público generalmente destinados a circulación.

- Plano Límite: el que define cualquiera de las caras del volumen máximo edificable.

- Uso del Suelo: término que designa la actividad o propósito específico a que se destina un inmueble. Puede ser:
* *Uso del Suelo Dominante:* el que, señalándose como preferencial para una determinada área, la caracteriza y por consiguiente se tiende a preservar en sus condiciones esenciales y a promover prospectivamente.
* *Uso del Suelo Complementario:* el que considerándose compatible dentro de determinados límites, puede admitirse en forma subordinada según el caso.
* *Uso del Suelo Accesorio:* el que se integra en forma subordinada al uso principal dentro de una misma parcela, pese a no ser de su misma naturaleza.
* *Uso del Suelo Condicionado:* el que pudiendo ser incompatible con los usos dominantes y los complementarios, sólo podrá efectuarse subordinadamente, siempre que cumpla con determinados requisitos que eviten la incompatibilidad aludida.

* *Uso del Suelo Residencial:* el que se realiza en edificios destinados a vivienda o moradas en forma permanente o transitoria, sean individuales o colectivas .
* *Uso del Suelo Industrial o Asimilable:* el destinado al desarrollo de actividades referidas a:

a) La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.

b) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).

Considéranse "Usos Asimilables" al Uso del Suelo Industrial a todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano en razón de su tamaño, volumen, rubro, y/o tipo de procesos utilizados tales como depósitos para almacenamiento, reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales, prestación o generación de servicios.
* *Uso del suelo institucional:* el efectuado en inmuebles cuyo destino es el desarrollo de actividades estatales (no industriales) como asimismo el cumplimiento de servicios o actividades privadas de interés general.
* *Uso del suelo rural:* el destinado a la explotación de los recursos naturales renovables y en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos.

///.

///. 5.

- Plan de vivienda: aquél cuyo objetivo sea la construcción de unidades habitacionales individuales o colectivas con características repetitivas en el diseño, debiendo superar el número de diez (10) unidades o respetar el mínimo establecido por el organismo competente cuando se efectúen con financiación oficial.

- Vivienda colectiva: edificación de dos o más unidades de vivienda permanente que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos y espacios de uso común.

- Vivienda individual: edificación de una unidad habitacional permanente, construída sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativos de ella.

- Zona: porción en que se divide el espacio urbano a los fines de la aplicación de esta normativa.

Art. 7º: Defínense los siguientes patrones para las actividades industriales, de conformidad al cuadro de Patrones de Asentamiento Industrial, anexo III de la presente Ordenanza:

* PATRON 1: establecimientos que no producen molestias al entorno, son compatibles con el resto de actividades, de tamaño pequeño, no requieren

superficie adicional para actividades complementarias y se encuentran distribuidos en la trama.

* PATRÓN 2: establecimientos que producen molestias de escasas significación y fácilmente controlables por medios técnicos o constructivos (compatibles con restricciones leves), de tamaño pequeño o mediano, con requerimientos mínimos de superficie de estacionamiento o depósitos, que demandan condiciones adecuadas de accesibilidad a escala sectorial y urbana. Presentan ciertas tendencias a agruparse en sectores aún no consolidados.

* PATRÓN 3: Establecimientos cuyas actividades producen molestias de importancia, corregidas a alto costo, de tamaño mediano o grande, que requieren superficies adicionales de significación para depósitos y estacionamiento y apropiada accesibilidad urbana y regional. Presentan tendencias a nuclearse sobre corredores.

* PATRÓN 4: Establecimientos que por su gran tamaño, ocupación extensiva del suelo y requerimientos especiales de accesibilidad a nivel regional, tienden a concentrarse en la periferia, resultando inconveniente su localización próxima a áreas residenciales. Orientados al mercado regional, nacional e internacional, requieren de facilidades de acceso en relación a estos ámbitos.
* PATRÓN 5: Comprende aquellas industrias cuyas actividades son nocivas para la salud o presuponen riesgos para personas o inmuebles debido al proceso productivo y/o materiales que se utilizan y depositan, lo que las hace totalmente incompatibles con las otras actividades, debiendo localizarse aisladas de la trama urbanizada con buenos accesos urbanos y regionales.

TITULO SEGUNDO: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I: *Disposiciones Generales*

Art. 8º: Los retiros obligatorios mínimos de Línea de Edificación serán proporcionales al ancho mínimo de parcela regulado para cada zona, según los siguientes criterios:

a.- Para parcelas de hasta doce metros (12 m.) de frente destinadas a planes de vivienda: tres metros (3 m.)

b.- Para parcelas de doce metros (12 m.) de frente destinadas a nuevas urbanizaciones: cuatro metros (4 m.).

c.- Para parcelas de quince metros (15 m.) de frente o más: cinco metros (5 m.).

d.- Para parcelas con frente a vías férreas: cinco metros (5 m.).

e.- Para parcelas destinadas a industrias: seis metros (6 m.)

f.- Para urbanizaciones industriales e industrias peligrosas: diez metros (10 m.).

g.- Para calles peatonales: tres metros (3 m.).

En las zonas en que el retiro se indica como optativo en el Anexo II el cumplimiento de lo exigido en el presente artículo no será obligatorio.

Art. 9º: Los loteos existentes mantendrán la línea de edificación con la cual fueron aprobados, salvo en los casos que expresamente se modifiquen en la presente.

Art. 10º: El trazado de la red vial deberá ajustarse a las jerarquías y sus respectivos perfiles determinados y detallados en el Anexo IV de la presente ordenanza.

Art. 11º: La determinación de los trazados y perfiles a los que hace referencia el artículo anterior en zonas ya urbanizadas, será regulada oportunamente por ordenanzas específicas.

Art. 12º: Los retiros de Línea de Edificación en corredores estructurados sobre vías de penetración y arteriales principales, serán los que se especifican en Anexo II.

///.

///. 6.

Art. 13º: En el caso de lotes afectados por dos o más patrones con diferentes condiciones urbanísticas se podrá adoptar el más permisivo.

Art. 14º: Los edificios destinados a equipamiento comunitario (de carácter educacional, sanitario, deportivo, administrativo, de culto); galerías comerciales, salas cinematográficas, auditorios, etc. que causaren impacto formal, funcional o ambiental, quedarán sujetos a disposiciones especiales que determinará en cada caso el Departamento Ejecutivo, previo informe técnico fundamentado del organismo de aplicación.

Art. 15º: Las Áreas de Refuncionalización, Institucionales, Especiales, de Reserva y Verde, delimitadas en el Plano de Zonificación General, cuyas condiciones urbanísticas no se determinan en la presente, serán reguladas por vía reglamentaria de acuerdo a estudios particularizados que realicen los organismos técnicos pertinentes.

Art. 16º: Toda intervención que modifique total o parcialmente edificios de reconocido valor histórico patrimonial, deberá contar con informe técnico favorable de la Junta Municipal de Patrimonio Cultural de la ciudad de Morteros.

Art. 17º: Los planes de vivienda requerirán factibilidad de localización de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, la que evaluará todos los aspectos que hagan a una mejor estructuración urbanística del área en que se insertan, debiendo cumplimentar las exigencias establecidas para las urbanizaciones o loteos.

TITULO TERCERO**: DISPOSICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA**

CAPITULO I: *Disposiciones Varias*

Art. 18º: Las condiciones de uso, fraccionamiento, ocupación y edificación para cada una de las zonas se determinan en la planilla que conforma el Anexo II de esta ordenanza. Los patrones industriales se refieren a los especificados en el artículo séptimo (Art.7º) y en el Cuadro Anexo III.

Art. 19º: Las edificaciones destinadas a actividades industriales y asimilables localizadas en las zonas establecidas por la presente como de Patrón Industrial 2 y 3 podrán superar las alturas máximas de edificación fijadas en cada caso, con locales habitables en lo que permita un plano límite a cuarenta y cinco grados (45º), que partiendo desde la línea superior de fachada de frente, no supere una altura total de diez metros cincuenta centímetros (10,50 m) y quince metros (15 m) respectivamente.
Asimismo, podrán superarse los valores del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) fijados para cada zona, hasta un ochenta por ciento (80 %) para patrón 2 y noventa por ciento (90 %) para patrón 3.

Art. 20º: En las zonas R1, R2, R3, C4, C5, C6, IE, I, IP, ICR, Ru, RuAC sólo se admitirá tipología de vivienda individual.

Art. 21º: La urbanización de las zonas RuAC estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que el porcentaje de lotes ocupados en la urbanización adyacente no sea inferior al cincuenta por ciento (50%).

b) Que exista continuidad física y vial entre la urbanización propuesta y la adyacente.

c) Que se dote a la urbanización propuesta de la totalidad de la infraestructura disponible en la urbanización más próxima.

Art. 22º: La ocupación de las áreas libres internas (bolsones) ubicadas en áreas caracterizadas como incipientes, estará condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos para RuAC.

CAPITULO II: *Retiros de líneas de edificación*

Art. 23º: En las zonas R4, C4 y C6 cuando la parcela tenga un frente de veinte metros (20 m) o más, se exigirá un retiro lateral mínimo de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) en ambos linderos. Para dimensiones de frente menores se exigirá retiro sólo en un lindero. Además, en C6 se exigirá un retiro lateral mínimo de tres metros (3 m) en ambos linderos para el caso de industrias y/o talleres e igual

retiro en relación a la línea divisoria de fondo de parcela, cualquiera sea la dimensión de su frente.

Art. 24º: Cuando la parcela tenga un frente de veinticinco metros (25 m) o más, en la zona IE se exigirá un retiro lateral mínimo equivalente a un quinto del frente del lote; en las zonas I, de quince metros (15 m) y en las zonas IP e ICR, de un cuarto del frente del lote. En relación a la línea divisoria de fondo de la parcela, cualquiera sea la dimensión de su frente, el retiro mínimo será de cinco metros (5 m), quince metros (15 m), diez metros (10 m) y diez metros (10 m) respectivamente. Para dimensiones de frente menores de veinticinco metros (25 m) se exigirá retiro sólo de un lindero.

///.

///. 7.

Art. 25º: Cuando las parcelas destinadas a uso industrial comprendidas en las zonas a que se refiere el artículo precedente colinden con zonas destinadas a uso dominante residencial, la dimensión mínima de los retiros exigidos ya se trate de frente, fondo o laterales será de diez metros (10).
Cuando tal colindancia afecte a un sólo lateral, la superficie no construible podrá ser compensada reduciendo el retiro en el lateral o laterales no afectados.

Art. 26º: En la zona C2 cuando la altura de edificación supere los diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m) se exigirá un retiro de todos los linderos de cuatro metros (4 m).

Art. 27º: En las zonas C3 y C4, cuando la altura de la edificación supere los siete metros con cincuenta centímetros (7,50 m), se exigirá un retiro de todos los linderos de tres metros (3 m). En las zonas R1 y R2 la altura de edificación será de siete metros con cincuenta centímetros (7,50). en lotes menores a doce metros (12 m) de frente y hasta diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m) en lotes mayores o iguales a doce metros (12 m) de frente. En la zona R4 la altura de edificación será de siete metros con cincuenta centímetros (7,50 m) en lotes menores de veinte metros (20m) de frente y en lotes mayores o iguales a veinte metros (20 m.) de frente la altura será de diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m).

Art. 28º: En la zona C1, cuando la altura de edificación supere los doce metros (12m) se exigirá un retiro de todos los linderos de cuatro metros (4 m). En lotes menores de doce metros (12 m) y hasta siete metros (7 m) de frente la altura máxima de edificación será de nueve metros (9 m); en lotes menores de siete (7 m) metros de frente, la altura máxima de edificación será de seis metros (6 m). En todo el Corredor 1 (C1), cualquiera sean las medidas de frente de lote la altura mínima será de seis metros (6 m)

CAPITULO III: ***Factor de ocupación del suelo***

Art. 29º: En las zonas AC y C1, el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo permitido podrá incrementarse hasta un cien por ciento (100%) en lotes esquinas con medida de frente inferior a doce metros (12 m) y superficie inferior a trecientos metros cuadrados (300 m2). Similar incremento regirá para parcelas entre medianeras con frente a la vía pública cuyo fondo promedio, tomado perpendicularmente a la Línea Municipal sea inferior a doce metros (12 m).

Art. 30º: En las zonas mencionadas en el artículo. anterior, para la parcela esquina, con frente mayor a doce metros (12 m) y superficie mayor a trescientos metros cuadrados (300 m2) el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) podrá alcanzar el cien por ciento (100%) hasta los seis metros (6 m) de altura medidos desde la cota del predio, debiendo respetarse por encima de ella, del F.O.S. máximo establecido para cada zona.

Art. 31º: En las zonas AC y C1, cuando las parcelas tuvieren superficies iguales o mayores a un mil docientos metros cuadrados (1200 m2), quedarán sujetas a disposiciones especiales que el Departamento Ejecutivo determinará en cada caso, previo informe técnico fundamentado del organismo de aplicación.

CAPITULO IV: *Disposiciones especiales para planes de viviendas*

Art. 32º: En zonas de urbanización incipiente con lote mínimo normativo de trescientos sesenta metros cuadrados (360 m2) de superficie, y sólo para planes de vivienda de interés social, con financiación o patrocinio oficial de instituciones de interés social, se admitirá un lote mínimo de diez metros (10 m) de frente y trescientos metros cuadrados (300 m2) de superficie, para vivienda individual (una unidad por lote).

Art. 33º: En zonas con lote normativo de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m2) de superficie, y sólo para planes de vivienda, con financiación o patrocinio oficial, se admitirá un lote mínimo de doce metros (12 m) de frente y trescientos sesenta metros cuadrados (360 m2) de superficie, para vivienda individual (una unidad por lote).

Art. 34º: En zonas con lote normativo de ochocientos metros cuadrados (800 m2) de superficie y sólo para planes de vivienda, con financiación o patrocinio oficial, se admitirá un lote mínimo de quince metros (15 m) de frente y seiscientos metros cuadrados (600 m2) de superficie, para vivienda individual (una unidad por lote).

TITULO CUARTO: TRAZADO, MENSURA Y AMOJONAMIENTO

CAPITULO I: *Trazado de la red vial*

Definición de jerarquías viales:

Art. 35º: Defínense como arterias de la Red Vial Principal y de la Red Vial Secundaria, el conjunto de vías categorizadas según la siguiente descripción y de acuerdo a los perfiles transversales tipo y al Plano de la Red Vial Jerarquizada que como anexos IV y V forman parte de la presente Ordenanza:

///.

///. 8.

a.- *Arteriales principales:* Vías de penetración que tienen como finalidad servir a la interconexión de las vías regionales y permitir el acceso al Área Central. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con separador central, sin calles de servicios.

b.- *Arteriales secundarias:* Vías que cumplen funciones accesorias y/o alternativas de las Arteriales Principales, a las que interconectan. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con o sin separador central, sin calles de servicios.

c.- *Colectoras:* Vías cuya función es canalizar el tránsito interno barrial desde y hacia las vías arteriales. Sirven a áreas comerciales, residenciales o industriales. Sin control de accesos, cruces a nivel y sin separador central.

d.- *Locales:* Vías de acceso directo a las áreas residenciales. De baja velocidad y escaso volumen vehicular, no cuentan con control de accesos ni separador central, siendo sus cruces a nivel.

e.- *Calles sin salida:* Son vías locales que están conectadas a las otras vías por uno solo de sus extremos. Su máxima longitud no podrá superar los ochenta metros (80m) pudiendo la Secretaría de Obras y Servicios Públicos autorizar la extensión hasta los ciento veinte metros (120 m) cuando por razones de diseño así convenga, debiendo contar en el extremo cerrado con el “cul de sac” (superficie para giro).

f.- *Peatonales exclusivas:* Son calles de uso exclusivamente peatonal, sin posibilidad de acceso vehicular. No hay distinción entre calzada y vereda y suelen tener obstáculos en los ingresos o intersecciones.

CAPITULO II: *Perfiles Tipo de Vías*

Art. 36º: Los perfiles transversales tipo de calles cuya representación se incluye en el Anexo IV que forma parte de la presente Ordenanza, serán los siguientes:

a.- *Arteriales principales:* deberán ejecutarse según

Perfil 1.- Avenidas: ancho entre líneas municipales, de veinticinco metros (25 m) a treinta y tres metros (33 m).

Perfil 2.- Bulevares: ancho mínimo entre líneas municipales, de treinta y cinco metros (35 m).

b.- *Arteriales secundarias :* Deberán ejecutarse según

Perfil 3.- Ancho entre líneas municipales, de veintidós metros (22 m) a veinticuatro metros (24 m).

Perfil 4.- Ancho entre líneas municipales, veinte metros (20 m).

c.- *Colectoras:* Se ejecutarán según
Perfil 5.- Ancho entre líneas municipales, de quince metros (15 m) a dieciocho metros (18 m).
///. 8 vta.
d.- *Locales:* Deberán ejecutarse según
Perfil 6.- Ancho entre líneas municipales, quince metros (15 m)

e- *Calles sin salida:* Deberán ejecutarse de acuerdo a
Perfil 7: Ancho mínimo de calle de ingreso: doce metros (12 m). Deberán tener un ensanchamiento en su extremo cerrado, con la finalidad de permitir el giro y salida de los vehículos que en ellas ingresan.

f.- *Peatonales exclusivas*: ancho entre líneas municipales de seis metros (6 m) a nueve metros (9 m).

g.- *Perfiles especiales:*
Perfil 8.- Calles laterales a vías férreas: se deberá dejar una calle de veinte metros (20 m). de ancho como mínimo, a ambos lados de la línea del límite dominial del terreno de propiedad del ferrocarril.
Perfil 9.- Vías laterales a Ruta Provincial Nº 1: ancho de calle entre línea municipal y perfil de la ruta: veinte metros (20 m)

Retiros de Líneas de Edificación:

Art. 37º: En toda urbanización, ubicada en áreas donde se exige un retiro de línea de edificación, éste deberá ser uniforme a lo largo de cada una de las cuadras resultantes, salvo en el caso de parcelas en esquina, las que podrán distribuir los retiros de acuerdo a las siguientes condiciones:
a.- Se respetará el retiro reglamentario hasta tres metros (3 m) de los ejes medianeros.
b.- La superficie restante se distribuirá en el resto de la zona destinada a espacio verde, no pudiendo ser su dimensión menor a un metro con cincuenta centímetros (1,50 m). en sentido perpendicular a las líneas municipales.

Diseño Vial y de Conjunto:

Art. 38º: Todo proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes en el entorno, el amanzanamiento y las áreas para espacios verdes y equipamiento comunitario, teniendo como fin predominante el de contribuir al crecimiento armónico de la ciudad, mediante la creación de barrios y núcleos residenciales que aseguren el uso racional del suelo, eviten la monotonía del trazado y garanticen un ambiente orgánico y significativo.

///.

Art. 39º: El trazado vial del fraccionamiento deberá ser compatible con el de las zonas o barrios colindantes, teniendo en cuenta las vías existentes de modo que se asegure continuidad y racional enlace con las arteriales y colectoras, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte.

Art. 40º: Deberá jerarquizarse el trazado vial mediante la asignación de anchos de calles diferenciados, según las características, dimensiones y forma del terreno.
Estas jerarquías además de compatibilizarse con el entorno deberán ser trazadas con un sentido de articulación de los espacios verdes, futuros equipamientos comunitarios y aprovechamiento de los recursos paisajísticos, visuales y ambientales.

Art. 41º: Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse perfectamente en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área o trazado de las zonas o barrios colindantes, aconseje otro ángulo en cuyo caso éste deberá suavizarse.

Art. 42º: Las vías locales y de menor jerarquía deberán tratarse de manera de crear áreas de tránsito peatonal preferencial, donde la circulación vehicular se haga en forma lenta y sin riesgo para los vecinos con el objeto de recuperar el uso de ciertas calles para el peatón.

Art. 43º: Si no existiera exactitud en la continuidad de una vía cuando ésta sea interceptada por una transversal, no serán permitidos desplazamientos menores de treinta y cinco metros (35 m) a fin de garantizar su eficiencia funcional.

Art. 44º: El ancho mínimo de la red vial será igual al del sector en el cual el fraccionamiento se prolonga o intercala y en ningún caso será inferior a quince metros (15 m), exceptuándose las calles peatonales que en él puedan proyectarse, previa autorización de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Art. 45º: En todo terreno a urbanizarse, colinde o no con otra propiedad ya urbanizada, las calles perimetrales a trazar podrán realizarse de la siguiente manera:
a.- en el terreno del interesado.
b.- parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante. Este caso sólo será admitido cuando exista expresa conformidad de éste último de transferir al dominio público municipal la superficie correspondiente. Esta conformidad deberá documentarse expresamente por Escritura Pública y será acompañada del plano de mensura correspondiente en el momento de iniciación del expediente de urbanización.
c.- parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante sin conformidad de éste. En este caso, previo dictamen de los organismos municipales

sobre la necesidad o conveniencia urbanística de su apertura por razones de prolongación de una calle existente o de trazado, la superficie del terreno colindante que se afecte será declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación en el mismo acto de aprobación del fraccionamiento.
Los gastos y costos que demandare la respectiva expropiación serán por exclusiva cuenta del loteador.
Es obligación del loteador realizar la apertura por su exclusiva cuenta una vez tomada la posesión de lo expropiado.

Art. 46º: Si no existiera necesidad de continuidad de vías arteriales o colectoras y no hubiera razones de continuidad del trazado vial en el perímetro del fraccionamiento, las calles transversales a dicho perímetro cualquiera sea su longitud y nunca mayor de ochenta metros (80 m) podrán diseñarse como calles sin salida siendo obligatoria la ejecución del ensanchamiento en su extremo cerrado .
Toda calle sin salida tendrá un trazado sencillo evitando curvas pronunciadas.

Pendientes:

Art. 47º: Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del cuatro por ciento (4%). La pendiente mínima permitida para asegurar un adecuado drenaje es del cero diez por ciento (0,10%).

Radios de giro en intersecciones:

Art. 48º: Los radios de giro mínimos para el diseño de intersecciones o encuentro entre vías de igual o diferente jerarquía serán definidos por el organismo municipal correspondiente y en ningún caso serán menores de cinco metros (5 m). En las ochavas sin perjuicio de lo establecido en el Código de Edificación y por razones de visibilidad en las intersecciones, el organismo correspondiente podrá fijar otras líneas.

Art. 49º: La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá asesorar al loteador en el diseño del fraccionamiento sugiriendo métodos y planteando criterios para la adecuación del proyecto al trazado urbano global.

Art. 50º: En toda urbanización para la construcción simultánea de planes de vivienda, deberán cumplimentarse las exigencias establecidas en el presente capítulo.

CAPITULO III: ***Inmuebles afectados por vías férreas***

///.

Art. 51º: En toda urbanización cuyo inmueble esté afectado por vías férreas se exigirá un Perfil tipo 8, a ambos lados de la línea divisoria de la traza del ferrocarril.
Todas las parcelas con frente a estas calles, deberán tener un retiro mínimo de edificación de cuatro metros (4 m) de ancho desde la línea municipal, con destino a la creación de jardines privados.

CAPITULO IV: ***Inmuebles afectados por los límites del ejido municipal.-***

Art. 52º: En los inmuebles afectados por el límite del ejido municipal deberá proyectarse una calle con un ancho mínimo de quince metros (15 m) a partir del límite del ejido.

Art. 53º: Las parcelas resultantes con frente a estas calles, deberán realizar un retiro de línea de edificación de seis metros (6 m) de ancho desde la línea municipal, con destino a la creación de jardines privados.

CAPITULO V: ***Trazado de las manzanas.***

Forma:

Art. 54º: el trazado de las manzanas será preferentemente rectangular aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites del inmueble objeto del amanzanamiento y trazado de sectores colindantes que hagan a una clara y correcta legibilidad de la urbanización.

Dimensiones:

Art. 55º: El lado menor de cada manzana deberá tener cuarenta y dos metros (42 m) como mínimo. El lado mayor no podrá exceder de doscientos metros (200 m) salvo que razones de fuerza mayor debidamente fundadas así lo impusieren.

Art. 56º: Las manzanas que den frente a vías arteriales principales establecidas en Anexos IV y V de esta Ordenanza y las que por vía reglamentaria surjan como ampliación de ellas, deberán tener sobre esas calles las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y máximas entre intersecciones.

Niveles:

///.

///.10 vta.
Art. 57º: El relieve topográfico del conjunto de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.

CAPITULO VI: ***Trazado de las parcelas.***

Art. 58º: En todo fraccionamiento, se trate de urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el Plano de Zonificación General que como Anexo I integra esta Ordenanza.

Art. 59º: Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan las siguientes condiciones:
a - Tener como mínimo cuatro (4) lados, ninguno de los cuales podrá tener una longitud menor del setenta por ciento (70%) del frente mínimo previsto para ellas según zonas.
b - Si la poligonal tuviere más de cuatro lados, sólo uno de sus lados podrá tener una longitud igual o mayor al cincuenta por ciento (50%) de la medida mínima establecida para su frente, debiendo el resto de sus lados respetar las condiciones fijadas en el inciso anterior.
c - Las líneas que cortan la línea municipal deben ser perpendiculares, siendo suficiente que lo sea sólo una de ellas cuando la línea municipal sea curva o quebrada.
Lo dispuesto en el presente inciso no será exigible cuando las necesidades del trazado o de la orientación así lo justifiquen, o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieran en pocos minutos de noventa grados (90º) y ésta a su vez sea un paralelogramo.

Art. 60º: Las parcelas esquinas deberán incrementar la medida de su frente mínimo en un veinte por ciento (20%) donde sea exigido el Retiro de Línea de Edificación (R.L.E.).

Art. 61º: La superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas en esquina forma parte de la vía pública y deberá respetarse lo que disponga el Código de Edificación.

Art. 62º: No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres, salvo que exista razón valedera, a criterio de la Dirección de Obras Privadas del Municipio.

Art. 63º: El propietario de la urbanización está obligado a mantener las parcelas en condiciones de higiene y libres de malezas.
///. 11.
CAPITULO VII: ***Mensura y amojonamiento.***

Art. 64º: El plano de nivelación de la urbanización deberá indicar los escurrimientos de aguas naturales, así como el de las zonas colindantes compatibilizando el aporte del caudal a la urbanización y de ésta -si lo hubiere- a los linderos.

Art. 65º: La nivelación y demarcación deberá quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal de la urbanización y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente.

Art. 66º: Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes.

Art. 67º: Será obligación del interesado, entregar estaqueada la parcela a cada comprador como asimismo cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad, en este último caso sin cargo alguno.

Art. 68º: Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación, mensuras, etc., los mojones de la poligonal y de los vértices de manzana, así como las estacas de cada parcela serán ejecutadas en materiales de calidad indestructible al paso del tiempo, siendo en todos los casos, como mínimo de hierro, fijadas al suelo natural con hormigón.

Art. 69º: El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación las estacas por el término de tres años a partir de la aprobación definitiva del loteo.

Art. 70º: En parcelas esquina, la vereda se ejecutará a altura coincidente con los esquineros de manzanas y su correspondiente nivel. La Dirección de Obras Privadas verificará su cumplimiento previo a otorgar el Final de Obra.

Art. 71º: Las operaciones de mensura y amojonamiento del inmueble a urbanizar, de las manzanas y de las parcelas se regirán en cuanto a tolerancia, por las normas provinciales vigentes y las que por vía reglamentaria se dictaren.

Art. 72º: La Dirección de Obras Privadas del Municipio supervisará el replanteo del fraccionamiento previo a su aprobación final.

CAPITULO VIII: *Afectación de Superficies al Uso Común.*

Art. 73º: En las operaciones definidas como urbanización en el artículo sexto (Art.6º) de esta Ordenanza, será obligación de los propietarios transferir al dominio público municipal una superficie de terreno no menor al quince por ciento (15%) de la superficie total de las parcelas, con destino a espacios verdes y a actividades relacionadas con equipamiento comunitario y usos institucionales.
Esta superficie deberá tener una pendiente conveniente a efectos de que pueda ser destinada a los usos previstos.

Art. 74º: Podrán computarse dentro del porcentaje destinado a espacios verdes las siguientes superficies:
a - El veinte por ciento (20%) de las superficies marginales de las calles de resguardo a rutas de acceso a la ciudad y de canteros centrales de vías arteriales.

En ningún caso el porcentaje previsto para espacio verde podrá reducirse por esta situación en más de un cincuenta por ciento (50%).
b - El cien por ciento (100%) de la faja verde obligatoria de los fraccionamientos industriales cuando colinden con fraccionamientos residenciales o viceversa, aún cuando exista una calle de por medio.

CAPITULO IX: ***Ubicación y trazado de los espacios verdes y de los espacios para usos institucionales.***

Art. 75º: Los espacios verdes y para equipamiento podrán trazarse:

a - Como plazas circundadas por calles en su totalidad.
b - Como plazoletas o espacios verdes formando parte de una manzana y externos a ella.

Art. 76º: En los casos citados en el artículo anterior, la superficie destinada a espacio verde y a equipamiento comunitario deberá estar agrupada o integrar una parcela.
La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a dichos espacios se efectuará tendiendo a su agrupamiento con los barrios colindantes quedando sujeto a la aprobación de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, la que podrá aconsejar en cada caso, en el diseño de anteproyecto, qué espacios se destinarán a equipamientos y cuáles a espacios verdes. Para ello, el organismo de aplicación tendrá en cuenta:
a - Superficie total de la urbanización a realizar.
b - Relación de la nueva urbanización con otras colindantes o próximas.
c- Ubicación existente y/o prevista de plazas, espacios verdes, escuelas y equipamientos institucionales en general, en zonas colindantes.
d - Accesibilidad desde la urbanización y zonas colindantes.
e - Áreas no aptas tales como zonas marginales o desechables, bordes de vías del ferrocarril o espacios remanentes no funcionales.

///.

///. 12.
TITULO QUINTO: INFRAESTRUCTURA.

CAPITULO I: ***Consideraciones generales***

Art. 77º: En toda urbanización será obligatoria la realización de obras de provisión de agua corriente potable asegurada por organismos oficiales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, arbolado de calles y parquización de espacios verdes, evacuación de aguas pluviales, red de desagües pluviales entubados, red de gas natural, red colectora de cloacas e instalación de un teléfono público cada ocho (8) manzanas, pavimento rígido y/o flexible con cordón cuneta y en caso de que la Secretaría de Obras y Servicios Públicos así lo determine o considere

conveniente, compactado con enarenado y cordón cuneta como mínimo. Esta obligación se extiende a todas las bocacalles de la urbanización.

Art. 78º: Todas las obras de infraestructura establecidas en el artículo anterior se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del loteador, de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los organismos correspondientes.

Art. 79º: En caso de no ser posible la provisión de alguno de los servicios, la imposibilidad deberá ser acreditada con certificado expedido por los organismos técnicos correspondientes.

Art. 80º: Los organismos intervinientes deberán controlar la marcha de los trabajos en forma periódica, verificando el cumplimiento de los proyectos aprobados a efectos de expedir los finales de obra correspondiente.

Art. 81º: Los organismos técnicos intervinientes fijarán por vía reglamentaria las condiciones particulares para la ejecución de las diferentes obras, estableciendo plazos para la puesta en vigencia, caducidad de especificaciones, condiciones y reglamentaciones vigentes con anterioridad a la promulgación de la presente Ordenanza, así como plazos de validez de visaciones y aprobaciones, todo concordante con los plazos para la ejecución de las obras otorgados para cada urbanización.

CAPITULO II: ***Provisión de energía eléctrica y alumbrado publico.***

Art. 82º: Toda urbanización deberá ser provista de energía eléctrica.
Las instalaciones de las redes de distribución domiciliaria, y de alumbrado público se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije el organismo local competente.
///. 12 vta.
Art. 83º: Las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo por los urbanizadores a la Municipalidad.

Art. 84º: Para urbanizaciones de carácter industrial, la red de provisión de energía eléctrica deberá completarse con las instalaciones correspondientes a conexiones trifásicas en todas las parcelas y su potencia deberá reunir las condiciones mínimas para las instalaciones de posibles industrias.

CAPITULO III: ***Arbolado de calles y parquización de espacios verdes.***

Art. 85º: Es obligación del loteador arbolar las calles de la urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de espacios verdes. Deberá conservarlos,

mantenerlos y reponer cuando sea necesario las especies que lo requieran por el término de tres años a partir de la fecha de la aprobación del loteo.

Art. 86º: Las distancias entre árboles en calles, las especies, así como la cantidad de árboles por metro cuadrado para parquización de espacios verdes serán establecidas por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos teniendo en cuenta las especies o plantas, las medianeras de las parcelas, las diferentes jerarquías viales, así como la necesaria compatibilización y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes.

Art. 87º: Para veredas de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) o más de ancho se deberá dejar una faja de verde entre cordón y solado de un metro (1 m.) como mínimo y hasta el cincuenta por ciento (50%) del ancho total como máximo.

Art. 88º: En los espacios verdes deberá construirse una vereda perimetral con las dimensiones y materiales que determine la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Art. 89º: En las esquinas, las plantas deberán ubicarse hacia el interior de la cuadra respecto de la línea teórica diagonal que forma la prolongación de la ochava hasta el cordón de la vereda.

TITULO SEXTO: DISPOSICIONES SOBRE SUBDIVISIONES**.**

CAPITULO I: ***Subdivisiones simples.***

Art. 90º: Las dimensiones mínimas para realizar subdivisiones son las indicadas para urbanizaciones en las zonas correspondientes según lo establecido en los ANEXOS I y II de la presente Ordenanza.
///. 13.
Art. 91º: No se dará curso al trámite de subdivisión cuando:
a.- Como consecuencia de la subdivisión se coloque en infracción a las normas vigentes sobre edificación a las mejoras existentes o se acumulen nuevas infracciones a las ya cometidas. El trámite deberá incluir la declaración de mejoras existentes y/o proyectos de construcción con planos aprobados. A tal fin se requerirá informe de la Dirección de Obras Privadas.
b.- Cuando implique modificación sustancial a la estructura urbanística del sector en que se ubique el inmueble, impidiendo o alterando la continuidad de las vías principales de circulación o produciendo otros entorpecimientos de importancia a juicio del organismo técnico competente mientras no se salven las observaciones que en tal sentido se formulen. El organismo de aplicación podrá establecer recaudos para la subdivisión que la hagan compatible con el esquema urbanístico del sector.

Art. 92º: El trazado y forma de las parcelas proyectadas se regirá por lo dispuesto en el Título Cuarto, Capítulo VI, artículos quincuagésimo octavo (Art.58º) a sexagésimo tercero (Art.63º) de esta Ordenanza.

Art. 93º: En los casos en que exista obligación de retiro de L.E. las parcelas esquinas incrementarán la medida de su frente mínimo en un veinte por ciento (20%).

Art. 94º: En las subdivisiones de parcelas con frente a calles públicas de anchos inferiores a quince metros (15 m) deberá completarse dicho ancho mínimo por mitades iguales para ambos frentes. En los casos en que exista una L.M. ya otorgada por las oficinas técnicas respectivas, ésta debe respetarse, cualquiera sea el ancho existente de la calle o pasaje público. En los casos en que existan diferentes líneas materializadas por alambrados, cercas o construcciones existentes y haya dudas acerca de cuál línea es la correcta y definitiva, ésta será fijada por la Dirección de Obras Privadas, dejando constancia en "observaciones" del plano respectivo, sobre la actuación de la referida repartición, con su visado correspondiente. Cuando dicha superficie afecte a la correspondiente del título de la propiedad y ésta sobrepase el cinco por ciento (5%) de la superficie total, deberán ser transferidas al Dominio Público Municipal, caso contrario se dejará constancia en el plano por simple diferencia entre título y mensura con límites fijos existentes.

Art. 95º: En las calles o caminos sujetos a ensanches, con anchos superiores a quince metros (15 m) deben respetarse las nuevas trazas proyectadas. Cuando dicha superficie afecte más del cinco por ciento (5%) de la superficie total del terreno, no es obligación por parte del propietario, realizar la transferencia respectiva sin cargo a la Municipalidad. Si así lo hiciere, gozará de excenciones impositivas referidas a la contribución que incide sobre los inmuebles en relación a la superficie restante de la parcela por un término de hasta diez (10) años lo que se resolverá por decreto del Departamento Ejecutivo. En todos los casos, dichas superficies deben figurar en forma expresa en los planos de subdivisión correspondientes.

Art. 96º: Las subdivisiones que sea necesario realizar para efectuar expropiaciones en general y cuyo resultado sea el de dos únicas parcelas, llevarán las denominaciones de: "Parcela o superficie a expropiar" y "parcela remanente de expropiación". Atento a las reales necesidades, serán aprobadas cualquiera sea su dimensión.

Art. 97º: No se aceptará el trazado de parcela con martillos o quiebres salvo que exista razón valedera, a criterio de la Dirección de Obras Privadas Municipal, debiendo tener el lado menor, una longitud mayor o igual al cincuenta por ciento (50%) del frente mínimo de la parcela.

Art. 98º: Las modificaciones a subdivisiones existentes deberán ajustarse a las medidas mínimas establecidas para cada zona. Si fuere necesario abrir nuevas calles o pasajes públicos, será de aplicación lo establecido en materia de urbanizaciones en la presente Ordenanza.

Art. 99º: Los casos no previstos se homologarán a los que más se ajusten a los establecidos en la presente Ordenanza.
Los casos particulares que pudieran presentarse que no sea posible homologar a los previstos en este dispositivo serán resueltos por el Concejo Deliberante de la Ciudad de Morteros.

Art. 100º: La Dirección de Obras Privadas realizará inspecciones técnicas, verificará todas las operaciones realizadas en la concepción de los respectivos planos y comprobará la veracidad de los datos consignados en ellos.

CAPITULO II: *Subdivisiones especiales*

Subdivisión en dos (2) únicas parcelas

Art.101º: Acéptase como tolerancia y solamente para subdivisiones en dos (2) únicas parcelas y cuando las medidas de frente y superficie del inmueble a subdividir no puedan cumplir con las medidas del caso general (Art.58º, siguientes y concordantes) los siguientes casos:
a) Con frente a calle pública y cualquiera sea su ubicación en la manzana, se aceptará para uno de los lotes resultantes, hasta un cinco por ciento (5%) en menos para las medidas de frente y hasta un diez por ciento (10%) para las medidas de superficie; el otro lote deberá cumplir con las medidas mínimas establecidas.
b) Para la subdivisión en dos parcelas, una con frente a calle pública y otra con pasillo interno propio o de uso común con el anterior, se aceptará para el lote con frente a calle pública, hasta el cinco por ciento (5%) en menos para su medida de frente y el diez por ciento (10%) para las medidas de superficie, el otro lote resultante deberá cumplir con las medidas mínimas exigidas por esta Ordenanza.

Subdivisión por partición de condominio

Art.102º: Considérase subdivisión por partición de condominio a aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulta a nombre de dos o más propietarios de acuerdo a escrituras públicas existentes y cuyo dominio figura en el Registro General de la Provincia.
La subdivisión deberá ajustarse a lo siguiente:
a- El número de parcelas resultantes de la subdivisión no podrá ser en ningún caso, mayor al número de condóminos que figure en la respectiva escritura
b- Cuando la escritura del condominio no especifique partes, medidas o superficies expresas de cada uno de los condóminos y por otra parte, la parcela a subdividir

pueda cumplir con las medidas mínimas previstas en los casos generales de la presente Ordenanza, no se permitirá subdivisión que no reúna estas condiciones.

Subdivisión por partición hereditaria

Art.103º: Considérase subdivisión por partición hereditaria a los fines de la aplicación de la presente ordenanza, conforme a lo expresado en el artículo sexto (Art.6º). "Fraccionamiento", todos los casos previstos en el Código Civil y autorizados previamente por el Juez competente. La solicitud de aprobación deberá ajustarse a las siguientes condiciones:
a- Incluir declaratoria de herederos ordenada por juez competente
b- El número resultante de la subdivisión, no podrá ser mayor de (n+1) parcelas, siendo "n" el número de herederos, más una parcela considerada de costas .
c- Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas para urbanizaciones en cada zona según los artículos tercero (Art.3º), quinto (Art.5º) y Anexo I con una tolerancia de un cinco por ciento (5%) en las medidas lineales de frente y diez por ciento (10%) en las de superficie para cada zona, cuando no puedan cumplimentarse los mínimos.

CAPITULO III: ***Infracciones y sus penalidades****.*

///.

///. 14 vta.
Art.104º: Los responsables de ventas a terceros de parcelas provenientes de fraccionamientos que no estuvieren debidamente aprobados de conformidad a las disposiciones de la presente ordenanza, sin perjuicio de las sanciones que correspondieren conforme a normas vigentes de diversa jurisdicción, serán pasibles de las multas que fijará el decreto reglamentario y el Código Municipal de Faltas.

Art.105º: Serán considerados responsables de las transgresiones a que hace referencia al artículo anterior, los propietarios, sus representantes, urbanizadores, asociaciones, empresas promotoras y profesionales intervinientes, cada uno de ellos en lo que hiciere a aspectos relacionados con su actuación en las tramitaciones o ejecución de obras.

Art.106º: En el caso de transgresiones a lo dispuesto en la presente ordenanza en que se hallaren incursos los profesionales intervinientes en las tramitaciones, la Municipalidad enviará los antecedentes del caso al Colegio Profesional que correspondiere, a sus efectos. Sin perjuicio de ello, podrá disponer la exclusión del infractor respecto de la o las actuaciones en las que se constatare la falta, o de toda actuación futura relacionada con trámites de fraccionamientos de tierras a efectuarse ante organismos municipales, según la gravedad de la falta y a criterio del Departamento Ejecutivo.

Art.107º: En caso de reincidencias, será de total aplicación lo dispuesto por el Código de Faltas vigente.

Art. 108º: Créase una Comisión que actuará como asesora del Departamento Ejecutivo y del Concejo Deliberante cuando los mismos lo requieran, a fin de que emitan opinión respecto a los casos no contemplados en esta Ordenanza, la que estará integrada por cuatro profesionales de la ingeniería y arquitectura matriculados en esta ciudad y un representante del Centro Comercial, Industrial y de la Propiedad, que serán invitados al efecto en cada ocasión y siendo sus funciones ad-honorem.

TITULO SÉPTIMO: DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Art.109º: La presente ordenanza será de aplicación a toda tramitación que en materia de urbanizaciones se iniciare con posterioridad a la fecha de su publicación, como asimismo a todas aquellas pendientes de aprobación definitiva, las que deberán adaptar sus propuestas de fraccionamiento a las presentes disposiciones.

Art.110º: En los casos de expedientes de urbanizaciones en trámite conforme a disposiciones legales anteriores a esta ordenanza, en los cuales existiere conflictos de trascendencia pública por su significado social, el Concejo Deliberante resolverá su aprobación mediante Ordenanza que fundadamente contemple dichas situaciones tendiendo a tutelar los intereses públicos y privados comprometidos.

Art. 111º: Si se tratare de simples subdivisiones en trámite al momento de entrada en vigencia de la presente, regirán las disposiciones vigentes en la materia, al momento de iniciación de las actuaciones correspondientes.

Art.112º: Facúltase al Departamento Ejecutivo a reglamentar la presente ordenanza.

Art. 113º: Derógase toda disposición que se oponga a la presente ordenanza.

Art. 114º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, protocolícese y publíquese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE MORTEROS, EN SESIÓN ORDINARIA, A CATORCE DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE.