



Municipio de Oro Verde  
H. Concejo Deliberante

**ORDENANZA N° 0045**  
**ORO VERDE, 09 DIC 2019**

**VISTO:**

La Ordenanza N° 027 MOV/07 que aprueba el Código de Ordenamiento Territorial Urbano y Ambiental de Oro Verde, la Ordenanza N° 029 MOV/07; Ordenanza N° 010 MOV/08; Ordenanza N° 012 MOV/09; Ordenanza N° 005 MOV/10 Ordenanza N° 003 MOV/11; Ordenanza N° 026 MOV/11; Ordenanza N° 035 de 2012; Ordenanza N° 021 de 2017 y la Ordenanza N° 024 de 2018, que ordenan modificaciones en el Código de Ordenamiento Territorial Urbano y Ambiental de Oro Verde, y normativa provincial pertinente como el Decreto N° 2778 MPIyS, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, el crecimiento demográfico de nuestra localidad nos interpela como ciudadanos responsables a pensar en ordenar y unificar la normativa referida del Código de Ordenamiento Territorial Urbano y Ambiental de Oro Verde, con la finalidad de reforzar la sustentabilidad urbana y edilicia, capaz de responder a las demandas actuales y cambiantes de la realidad constructiva y que además, establezca soluciones a los problemas que se plantean en la actualidad, en cuanto a la aplicación e interpretación de la reglamentación vigente referida al ordenamiento urbano;

Que contar con un texto ordenado tiene por finalidad facilitar y guiar el desarrollo físico y constructivo de la localidad, concibiendo al mismo, como un sistema complejo y dinámico que debe acompañar los constantes cambios que se producen en las políticas y prácticas basadas en el desarrollo sostenible;

Que, esta determinación se basa en la practicidad que brindara a la comunidad en general y profesionales en particular de poder manejarse con una normativa edilicia actualizada y unificada facilitando de este modo la adecuación de las construcciones en función de los avances tecnológicos y de producción que demanden los estándares constructivos vigentes, manteniendo como pilares fundamentales: la seguridad, la calidad y la sustentabilidad en todo proceso constructivo dentro del ejido municipal de la Ciudad de Oro Verde;

Que, siempre que no se afecte el dominio, la seguridad o salubridad pública, es necesario y conveniente conceder la posibilidad de adaptar y en su caso aprobar las construcciones existentes en la localidad que exceden los límites permitidos por la normativa edilicia, aplicando multas a los responsables: constructores, propietarios y/o representantes técnicos pero en definitiva dando por finalizado tramites inconclusos, constituyendo la misma un saneamiento de la irregularidad evitando de este modo la destrucción total de dichas construcciones;

Que el municipio tiene facultades para disponer todo lo relativo al desarrollo urbano conforme lo previsto en la Ley de Municipios N° 10.027, y sus modificatorias;

Por ello;



Municipio de Oro Verde  
H. Concejo Deliberante

ORDENANZA N° 0045

ORO VERDE, 09 DIC 2019

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL  
MUNICIPIO DE ORO VERDE**

**SANCIONA CON FUERZA DE:  
ORDENANZA**

**ARTICULO 1°:** Apruébese el Texto Ordenado del Código de Ordenamiento Territorial Urbano y Ambiental de Oro Verde, que comprende un total de 75 artículos y que forma parte de la presente como ANEXO I, y que regirá a partir de la publicación de la presente.

**ARTICULO 2°:** La presente Ordenanza será refrendada por el Señor Secretario del H. Concejo Deliberante.

**ARTICULO 14°:** Regístrese su sanción, gírese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, notifíquese y cumplido archívese.

  
CESAR RAMÓN O. CLEMENT  
SECRETARIO  
H. CONCEJO DELIBERANTE  
ORO VERDE



  
ÓSCAR ANTONIO TOLEDO  
PRESIDENTE  
H. CONCEJO DELIBERANTE  
ORO VERDE

**ANEXO A:****CÓDIGO DE ORDENAMIENTO****TERRITORIAL URBANO Y AMBIENTAL DE ORO VERDE****MUNICIPALIDAD DE ORO VERDE****CAPITULO I****DISPOSICIONES PRELIMINARES****TÍTULO I: Alcance, ámbito de aplicación y objetivos**

**Artículo 1º:** El alcance de esta Ordenanza se extiende a todo el territorio bajo jurisdicción del Municipio de Oro Verde.

Los espacios o terrenos, que en virtud de nuevas leyes se incorporen en el futuro a la jurisdicción municipal, serán objeto de estudio a fin de determinar el encuadre que les corresponde dentro del ordenamiento territorial y el momento oportuno para ser librado a su urbanización.

**Artículo 2º:** El presente Código conformado, deja sin efecto todas aquellas normas que regulen la materia objeto de la presente, las que quedarán sin efecto en virtud de haberse incorporado y/o modificado y/o quitado todo y/o parte de las mismas y, se aplicará a través del Presidente Municipal y sus distintas áreas a saber: los Departamentos de Catastro Municipal, Obras Privadas y Habilitaciones, con la colaboración de las Áreas Ingresos Públicos, Contaduría Municipal, Asesoría Legal, Obras y servicios Públicos y Mesa de Entradas Municipal, como todo otro sector o área que se disponga su intervención por parte del Presidente Municipal. El Honorable Concejo Deliberante resolverá siempre en grado de apelación si existiera alguna impugnación y-o disconformidad con la aplicación del presente Código de Ordenamiento Territorial Urbano y Ambiental, y siempre previamente con la intervención del Presidente Municipal y/o el juzgado de faltas en caso de que el mismo fuere creado en un futuro que resolverá en primera instancia mediante resolución fundada. El procedimiento de impugnación y-o requerimiento por cualquier vecino, y-o propietario que pretenda efectuar un planteo de disconformidad de la presente normativa, será en base a la ley de procedimientos administrativos Provincial Ley N° 7060 y/o la Ordenanza de Procedimiento

Administrativo que en el futuro dictara este Municipio a través de Ordenanza respectiva, por lo que deberá agotarse la vía administrativa en forma previa a cualquier acción judicial, toda vez que el Municipio detenta autonomía funcional para adoptar resoluciones dentro de su Ejido, según lo previsto en la Constitución Nacional, la Constitución Provincial, la Ley 10.027 y sus modificatorias.

**Artículo 3°:** El presente Código de Ordenamiento Territorial Urbano y Ambiental tiene por objetivos: a) asegurar los propósitos de ordenamiento de la ciudad, optimizando la distribución de la población sobre el territorio y garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre áreas urbanizadas y de futura urbanización salvaguardando los intereses generales de la comunidad, b) regular la subdivisión, uso y ocupación del suelo y todo otro aspecto que tenga relación con el ordenamiento territorial del Municipio de Oro Verde, c) 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 o modificación de los parcelarios existentes se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización y preservación del ambiente, d) Lograr el óptimo aprovechamiento de las redes de infraestructura existentes evitando toda apertura de tierras en áreas sin disponibilidades de extensión de las mismas, e) Preservar las áreas de interés natural, paisajístico, morfológico histórico o funcional a los fines del fraccionamiento racional de las mismas, f) Posibilitar una fluida conexión entre los distintos núcleos urbanos existentes mediante el racional trazado de la red vial desde sus niveles más complejos a los más elementales, g) Implementar mecanismos legales, administrativos y económicos – financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten el control, eliminación de los excesos especulativos, así como también la reconducción, reencauzamiento y solución de situaciones generadas con anterioridad a la presente Ordenanza que merezcan un trato discrecional del Departamento Ejecutivo Municipal en casos en los que se ha violado la normativa vigente en la materia, siempre y cuando no se vea afectada la seguridad y estructuras edilicias que pudieran ser objeto de excepciones razonables, con aplicación de multas según el caso.

## **TÍTULO II: Objetos Regulados y Caducidad de Derecho**

**Artículo 4°:** Las disposiciones de este Código se aplican tanto a los bienes de titularidad de los particulares como a los pertenecientes a personas de derecho

público, estén o no éstos afectados al uso público. De tal modo es obligatorio el cumplimiento de esta Ordenanza, por todas las personas físicas o jurídicas que desarrollen su actividad en esta jurisdicción, en especial respecto del uso, construcción o aprovechamiento de los inmuebles que se encuentran ubicados en la misma. El incumplimiento acarreará las sanciones que se prevén en la presente Ordenanza que se incorporan en el Código Básico Municipal de Faltas, o las accesorias que se disponen.

**Artículo 5º:** Toda presentación relacionada con aspectos tratados por este Código, que se efectúe con posterioridad a su puesta en vigencia, deberá ajustarse en un todo a las disposiciones de él emanadas. De la misma manera quedan comprendidas todas aquellas peticiones, propuestas o pedidos de habilitación de nuevas obras o edificaciones, loteos o subdivisiones.

Serán válidos para acreditar la fecha cierta anterior a la vigencia de la presente, o que una iniciativa o proyecto han sido anteriores a las suspensiones dispuestas por el Honorable Concejo Deliberante para trámites de habilitación de loteos, subdivisiones o habilitaciones, los boletos de compraventa sellados, Escrituras públicas o instrumentos públicos, que documenten adquisición de inmuebles baldíos o edificados, o acrediten hechos de los que se pudiera presumir un derecho adquirido, previa información sumaria, realizada en el marco de la Ley 7060 y/o la Ordenanza de Procedimientos Administrativos que pudiera dictarse en un futuro, peticionándolo expresamente al Municipio todo particular que se considerara damnificado dentro de los 30 (treinta días) de sancionada la presente Ordenanza, acreditando tales extremos, y demostrando fehacientemente que tales iniciativas o proyectos fueron concebidos previamente a la aprobación de este Código. Para tener validez o encuadre en anteriores normas vigentes en el Municipio de Oro Verde, deberán tales iniciativas recibir aprobación expresa por parte del Presidente Municipal, y si fuera denegada podrá elevarse en grado de apelación al Concejo Deliberante.

**Artículo 6º:** En los inmuebles, que al momento de entrar en vigencia el presente Código se desarrollen actividades no conformes al uso definido para la zona, no podrán ser ampliados o reformados, salvo expresa autorización del Municipio de Oro Verde.

Cuando se desarrolle una actividad autorizada, o exista una construcción

autorizada, no podrá ampliarse dicha actividad o construcción, sin la previa autorización del Municipio de Oro Verde.

**Artículo 7º:** Queda derogadas todas las Ordenanzas, Decretos, Resoluciones que regulan la materia y se opongan y/o regulen de modo diferente de la presente Ordenanza.

**TITULO III: Mecanismos de Actualización del Código de Ordenamiento Territorial Urbano y Ambiental.**

**Artículo 8º:** A los efectos de garantizar el cumplimiento de los objetivos del Código, se creará un Consejo Consultivo integrado por los Jefes de las respectivas áreas técnicas del Municipio (Catastro-Obras Privadas y Habilitaciones, Obras y Servicios Públicos, y Asesoría legal) que deberán emitir dictamen ante la consulta del Honorable Concejo Deliberante o el Presidente Municipal, cuando éstos organismos consideren necesaria la actualización del Código, o cuando existan dudas sobre su aplicación. Si la problemática planteada excediera la capacidad técnica de los integrantes, del Concejo Deliberante o el Presidente Municipal en su caso, podrán solicitar el asesoramiento de técnicos en la materia o información de las fuerzas vivas de la localidad.

**TITULO IV: Definición de Términos Técnicos**

**Artículo 9º:** A los fines de la aplicación del presente Código, los términos y expresiones técnicas empleadas tienen los siguientes significados:

Área Urbana: se identifica como tal al área que cuenta con accesibilidad vial total, o definida y ejecutada parcialmente, provisión y mantenimiento de los servicios públicos, y estar ocupada con edificación al menos en un sesenta por ciento de su contenido de lotes.

Área Rural: Es la superficie territorial, bajo jurisdicción municipal que presenta condiciones naturales aptas para el desarrollo de actividades del sector primario (agricultura, ganadería, forestación, etc.).

Área Urbanizable: Son las que el Código prevé para el crecimiento y desarrollo de la ciudad a fin de integrarlas al Área Urbana. Esta integración al Área Urbana se debe a su ubicación, la factibilidad de prestación y/o extensión de los servicios públicos existentes y a la capacidad operativa actual y prevista del municipio.

Las Áreas Urbanizables podrán pasar a formar parte del Área Urbana cuando estas

zonas estén consolidadas según lo define el Área Urbana, manteniendo la zonificación como continuidad de la zona inmediata o con el tipo de zonificación prevista en el Plano N° 2.

Áreas de Urbanización Condicionada: Son aquellas cuya urbanización a los fines del asentamiento de población, sólo será permitida si se producen cambios en las circunstancias actuales o variantes económico-administrativas, o si se introducen mejoras exclusivamente con capital e inversión privada, y tal iniciativa resulta aprobada por el Honorable Consejo Deliberante mediante Ordenanza. Es el caso de áreas cuya propiedad está en manos del Estado Nacional (Ejército Argentino, Ferrocarriles) y/o Provincial (Dirección Provincial de Vialidad) y para las que se dispondrá oportunamente de proyectos particularizados de carácter social. También es el caso de inmuebles de propiedad privada en la misma situación.

Áreas de Urbanización Diferida: Son las áreas cuya urbanización queda postergada a los fines de asentamiento de población, y donde es necesario programar las condiciones, tiempo y lugar en que podrán ser autorizadas.

Áreas No Urbanizables: Son aquellas áreas que no tienen factibilidad inmediata de provisión de servicios, se mantienen sujetas a la máxima protección debido a su valor ambiental.

Las Áreas No Urbanizables son: la zona de Quintas, la zona Rural y los espacios verdes a preservar y proyectados. La única instancia posible de ocupación que se prevé para estas áreas es la destinada a usos asimilables al específico y que se encuentran definidos en los cuadros de usos y grado de molestia de esta Ordenanza.

Planta Urbana: Jurisdicción territorial definida por el Plano de Zonificación 1, que abarca dentro de su límite las áreas susceptibles de urbanización según lo define esta ordenanza.

Integran la planta urbana: las áreas Urbana, Urbanizable (urbanización diferida) y de Urbanización Condicionada.

Club de campo: es un área de extensión limitada, con un sector destinado a práctica deportiva, social o cultural; y otro destinado a la construcción de viviendas permanentes o transitorias.

Cota de parcela: es la correspondiente al nivel del terreno natural medido en el centro de la parcela en relación a la cota de la vereda. En los casos en que la cota de la parcela sea inferior a la cota de la vereda, las alturas máximas correspondientes deberán ser tomadas desde esta última.

Cota de la vereda: es la correspondiente al nivel de acera, medido en el punto medio de la Línea Municipal del frente de la parcela.

Frente de parcela en esquina: en los lotes esquineros se considerará como Frente el lado de menor extensión.

Frente de parcela: es la línea comprendida entre las líneas divisorias laterales y limita una parcela con la vía pública.

Zona: Espacio de características homogéneas al que se le establece normas respecto de los usos predominantes y complementarios permitidos, los factores de ocupación del suelo y subdivisiones mínimas. Concretamente constituye el sector del territorio del ejido municipal: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable de características homogéneas al que se le establecen normas respecto de los usos y ocupación del suelo determinado y una subdivisión parcelaria mínima. Las líneas que delimitan las Zonas conformarán la poligonal que resulte de los trazados gráficos que son parte integrante de este Código; en los casos en que la línea divisoria no esté determinada por la vía pública, se definirá por los fondos de los lotes ubicados sobre las vías de circulación peatonal-vehicular que delimiten cada Zona. En los casos que resulten lindantes lotes pertenecientes a distintas Zonas, para definir el uso individual o común de la medianera se adoptará el criterio de la Zona con menor restricción al dominio. Los límites se han fijado utilizando calles, manzanas parcelas existentes o la prolongación proyectada de esas mismas calles.

Cuando un mismo lote participe de diferentes zonas, el plano de zonificación deja establecido a cuál de ellas pertenece, con lo cual queda definido el tipo de actividad, uso de suelo, usos predominantes y complementarios.

La vía de circulación peatonal-vehicular sobre cada frente del lote es la que establece el tipo de retiro de línea de edificación. El carácter de la vía de circulación queda definido por el plano de Zonificación.

Zonificación: Esquema de organización del área en base a normas y controles necesarios para ordenar el espacio territorial en relación con sus actividades principales y las conexiones entre las mismas de acuerdo con criterio de compatibilidad funcional y ambiental y crecimiento orgánico.

Plano de Zonificación: Documento gráfico en el cual se expresan las distintas áreas y zonas que se ha dividido al territorio de jurisdicción municipal

Actividad: Todo tipo de función, activa o pasiva referida a hechos humanos, individuales o colectivos, relacionados con el asentamiento territorial. (Ej.: Comercial, Residencial, Educativo).

Uso del Suelo: Localización de actividades, que según su agrupación generan áreas o usos puntuales (residencial, comercial, industrial, esparcimiento, institucional, etc.).

Uso Predominante: Es aquel que puede localizarse en una zona caracterizándola, sin estar condicionado a la presencia de otros usos.

Uso Complementario: Actividades destinadas a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes y que no afectan el desarrollo de éstos.

Uso Conforme: Actividad que se desarrolla en una parcela y que cumple con las normas de este Código.

Uso no conforme: Actividad inconveniente, pero que, por estar constituyendo un hecho existente, puede admitirse, siempre que se adopten prevenciones para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios.

Factor de Ocupación del Suelo: (F.O.S.) Es el coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de la parcela para obtener la superficie máxima que puede ocupar un edificio en su proyección horizontal (planta). Factor de ocupación del suelo (FOS): porcentaje máximo de la superficie total de la parcela que puede ocuparse con la proyección (real o virtual) de la superficie construida, en cualquier nivel, por encima de la cota de la parcela; esto incluye solados, pisos, piletas natatorias y todo tipo de construcción, el porcentaje no edificable por el F.O.S. deberá quedar libre de toda ocupación (incluyendo estacionamiento vehicular, espacio de maniobras, etc.), debiendo constituirse como superficie de permeabilidad hídrica.

Queda excluida la que resulte de la proyección de balcones abiertos en tres de sus lados.

Factor de Ocupación Total (F.O.T): Número que, multiplicando por la superficie total de la parcela, determina la superficie cubierta total edificable sobre el nivel de cordón.

En el cómputo de la superficie, a los efectos de la aplicación del F.O.T, se incluirá la mitad de la superficie de balcones, galerías, pórticos, abiertos. No se incluirá la superficie de Planta Baja libre, ni las cubiertas livianas traslúcidas, ó de sombra para espacios de estacionamiento de vehículos ni subsuelos si los hubiere.

Factor de ocupación total (FOT): coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela, para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella.

Urbanización: Toda subdivisión de tierras que implique la apertura de calles y formación de nuevas manzanas, con fines urbanos, o toda subdivisión de tierras

donde fuera necesario abrir nuevas calles o prolongar las existentes con el objeto de crear lotes o parcelas.

**Manzana:** Superficie de terreno constituida por una o más parcelas, edificadas o no, delimitadas por vías públicas. Superficie de terreno delimitada en todos sus lados por vía pública y/o registrada como tal por el Organismo Competente.

**Entre medianeras:** es toda construcción cuyos laterales coinciden con los límites de los predios linderos.

**Perímetro libre:** es aquella edificación donde ninguna de sus fachadas está en contacto con linderos. **Perímetro semi libre:** es aquella construcción que cuenta con uno de sus lados adosado a un muro medianero y el resto de la edificación como fachada abierta.

**Volumen edificable:** es el volumen máximo que puede construirse en una parcela.

**Volumen edificado:** es el volumen total construido en la parcela.

**Volumen no conforme:** es el volumen edificado que no se ajusta a las prescripciones de este Código.

**Parcela - Lote:** Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados. Cada una de las parcelas en que se divide un terreno destinado a la edificación.- **Lote/predio:** superficie de terreno que no constituya parcela por no poseer plano de mensura registrado por autoridad competente, y que puede ser determinado por otro documento legal que posibilite su identificación y localización. **Parcela:** superficie de terreno delimitada por un polígono y designada como tal en planos de mensura registrados por autoridad competente.

**Proyectos urbanísticos residenciales:** toda urbanización que, además de la subdivisión y apertura de calles, incluye la dotación de los servicios de infraestructura completos y equipamiento, la construcción de los edificios en el total de las parcelas y una vía principal pavimentada que vincule el conjunto con la trama circulatoria urbana existente.

**Urbanización especial:** aquélla que requiere normas particulares en cada caso.

**Subdivisión:** cualquier clase de fraccionamiento de inmuebles.

**Sistema fluvial-lacustre:** denominase así, a los efectos de la aplicación de este Código, al constituido por todas las superficies de arroyos, lagunas y canales a cielo abierto que sirven para la evacuación de las aguas de lluvias, así como las márgenes de los mismos y las superficies de tierra que son cubiertas por las aguas en los ciclos naturales de crecientes medias, según las cotas que fije la Dirección de Hidráulica de la Provincia.

Vía Pública: Espacio destinado a canalizar el tránsito vehicular o peatonal, declarada como tal por la Municipalidad. Espacio del dominio público afectado a la circulación peatonal o vehicular (entre otros: autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso).

Línea de Edificación: (L.E.) Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja de la parcela.

Dicha línea podrá ser coincidente con la línea municipal o fijarse a partir del retiro obligatorio determinado por ordenanza municipal, Retiro de Frente, (RF)

Es la línea que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma y que, generalmente, coincide con la línea municipal, salvo en los casos en que se exija retiro obligatorio (abreviada LE).

Línea de ochava: es la línea que delimita la vía pública en las esquinas, determinada por la perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales concurrentes, y a una distancia variable del vértice según el ángulo.

Línea divisoria de fondo de la parcela: es la línea opuesta y más distante a la línea de Frente de parcela.

Línea divisoria lateral de la parcela: es la línea comprendida entre el frente y la línea de fondo y constituye el límite lateral de la parcela.

Línea Municipal: línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o de la línea señalada por la Municipalidad para las futuras vías públicas (abreviada LM).

Retiro Obligatorio: Superficie libre de edificación comprendida entre la línea municipal o eje divisorio de parcelas y las construcciones fijas que se ubican en la misma.

Ampliar: Modificar un edificio o instalación, aumentando la superficie, el volumen o la capacidad productiva preexistente.

Reciclar: modificar o transformar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

Reconstruir: edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

Reformar: modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado. Modificar un edificio sin aumentar la superficie ni el volumen edificable, y sin cambiar su destino. Modificar una instalación sin cambiar su capacidad productiva.

Parcela interior: aquella que no tiene frente a vía pública.

Parcela no-conforme: aquella que no cumple con las dimensiones mínimas exigidas para cada Distrito.

Loteos: toda subdivisión que se realice en urbanizaciones.

Fraccionamiento: toda subdivisión de predios que no tengan como objeto su urbanización, ni como consecuencia la apertura de calles.

Parcela de esquina: la que tiene por lo menos dos lados contiguos adyacentes a dos calles.

Parcela intermedia: aquella que no es parcela de esquina.

Altura máxima de edificación: se entiende por tal al plano límite determinado por la relación entre la altura del edificio y las distancias al eje de la vía pública y líneas de frente interno, excepto donde esté predeterminado. Altura máxima del edificio a partir de la cual se le podrá sumar tanques y servicios (antenas, tanques de reserva, paneles solares, equipos de climatización, tendederos, conductos de ventilación, caja de escalera, cuarto de máquinas de ascensor o similares previa consulta).

Espacio urbano: espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad.

Fachada de fondo: fachada más próxima a la línea divisoria de fondo de la parcela.

Fachada de frente: la que se materializa en el frente de la parcela, comunicándose directamente con el espacio urbano de la vía pública.

Fachada lateral: las que se materializan distanciándose de las líneas divisorias laterales de parcelas.

Superficie cubierta: sumatoria total de las superficies de los locales cerrados, y entrepisos, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques, hasta las líneas laterales de la parcela, y comprendidas en todas las plantas que componen el edificio.

Superficie semicubierta: es la superficie de los locales abiertos al espacio exterior, en un 25 % o más, del perímetro de los mismos.

Superficie cubierta edificable: es la superficie que se permite edificar de acuerdo a los parámetros contemplados para cada distrito.

Tejido urbano: conformación física constituida por los volúmenes edificados y el espacio urbano.

Subsuelo: A los fines de este código se considera subsuelo todo local cuyo nivel interno de cielo raso no supere los 0,50 m. del nivel de rasante de calle.

Relación entre la altura y separación de la fachada respecto a la línea de edificación: La relación (R) entre la altura (h) del parámetro de la fachada principal en su punto

más saliente, y la distancia (d) de su proyección real o virtual al eje de la calle, será. Al disponer de R y la distancia (d) tendremos en cada caso la altura permitida ( $h = R \times d$ ). Se consignan los valores de (R) para distintos anchos de calles para las distintas zonas.  $R = h/d$ . La resultante de la fórmula será aplicada sobre la línea municipal, siendo la línea del ángulo resultante el indicador de altura. Las antenas, tanques y servicios similares, no se tendrán en cuenta a los efectos de la determinación de la altura máxima, por ej: en ZRA altura máxima 12m. más servicios.

#### FORMA DE CALCULAR "R". EJEMPLO

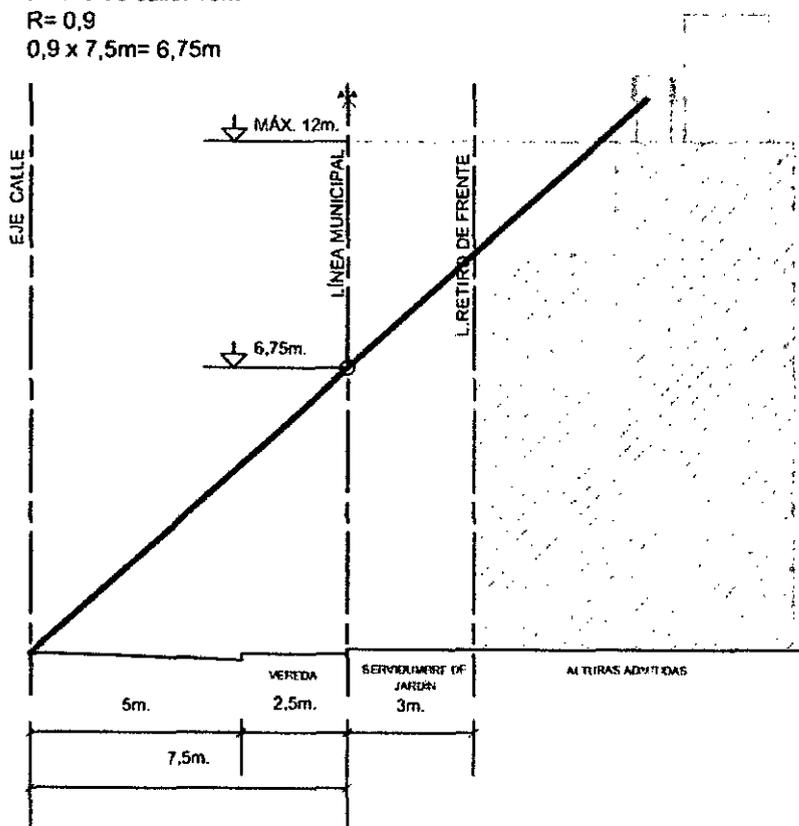
$$R = h/d$$

Zona: Residencial A

Ancho de calle: 15m

$$R = 0,9$$

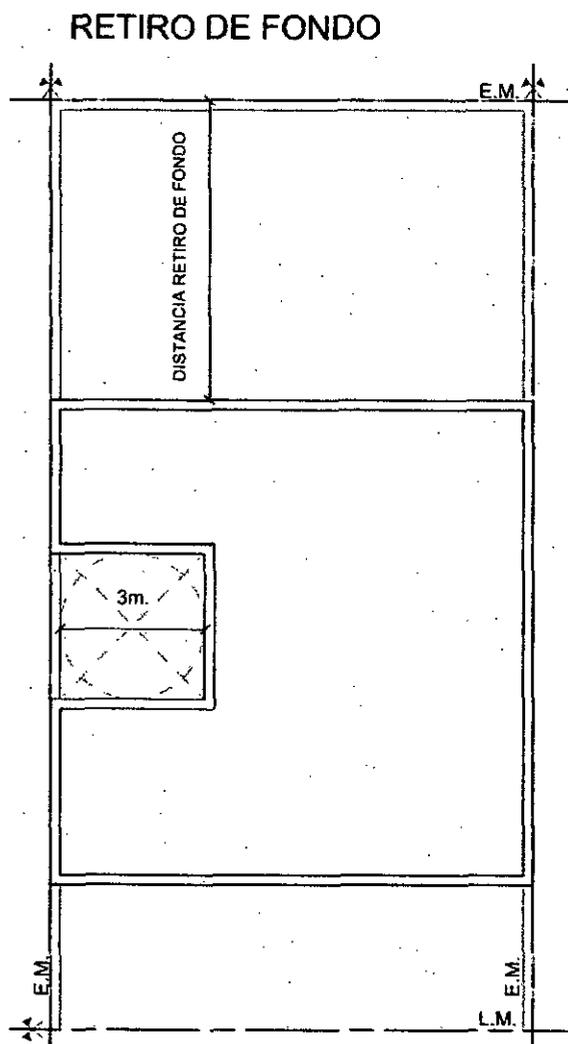
$$0,9 \times 7,5m = 6,75m$$



Planta libre: es aquella planta que está destinada exclusivamente a uso público peatonal y donde los cerramientos necesarios para vestíbulos y circulaciones verticales no podrán ocupar una superficie mayor al 25% de la proyección del edificio, ni un ancho mayor a la mitad del ancho de la parcela. A los efectos de la aplicación de la presente ordenanza para que se considere planta baja libre, será de cumplimiento previo a la concesión del permiso de obra, que el propietario de la parcela constituya una servidumbre que afecte al terreno, y formalizada la escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, con la cual garantiza el libramiento permanente al uso público de la superficie de la parcela libre de

construcciones.

Línea de Retiro de Fondo: es la traza virtual del plano que, paralela a la línea de fondo o eje medianero del contrafrente, define el perímetro edificable dentro de cada parcela.



## **CAPITULO II**

### **DISPOSICIONES GENERALES DE ZONIFICACIÓN**

#### **TITULO I: Característica y Ubicación:**

**Artículo 10º:** La jurisdicción territorial de Oro Verde se divide, a los efectos de aplicación del presente Código, en áreas y en espacios menores - llamados Zonas - conforme a la descripción que seguidamente se efectúa y al plano de Zonificación que acompaña al presente cuerpo legal. Dichas "zonas", a partir de la sanción de la presente, en las operaciones futuras, serán de obligatoria aplicación y encuadramiento para todos los inmuebles ubicados en cada una de ellas, debiendo cumplimentarse su identificación por el área Catastro Municipal, Obras Privadas y

Habilitaciones, elevándose para conocimiento de las mismas a Catastro de la Provincia, al Registro de la Propiedad Inmueble, como de todos los Profesionales Agrimensores y-o Escribanos Públicos que describan o elaboren planos o títulos de propiedad, todo a los efectos de individualizar claramente en un futuro los Planos identificatorios de las parcelas que se ubican en el Ejido de Oro Verde. Por el área Catastro Municipal no se visará plano alguno que no cumplimente o ubique el inmueble en la zona correcta y no se podrá visar plano alguno sin cumplir previamente las previsiones de la presente Ordenanza.

### **1. ÁREA URBANA:**

Comprende las áreas urbanas de Zona "A", El triangular, Lomas de Oro Verde y Loma Hermosa, existentes a la fecha.

- a) Zona Central (ZC): Abarca los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de uso predominante del suelo comercial e institucional, y como uso complementario: cultural, residencia y de servicios.
- b) Zona Residencial (ZR): Comprende los espacios destinados a localización de viviendas de residencia permanente y otros usos complementarios de éstas. Se discrimina según los distintos tipos de ocupación: Zona de Urbanización Parque, ZRA, ZRB.
- c) Uso Mixto (Z.U.M.): Son los espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industrial Uso mixto Vial o asimilables (talleres - depósitos - etc.) de bajo grado de perturbación ambiental, localizando además viviendas unifamiliares. Comprende zona ZMV y ZUMI.
- d) Equipamiento Vial (Z.M.V.): Comprende las franjas de terreno, paralelos a la Avenida Los Cisnes, destinados al asentamiento de actividades de servicios al automotor, talleres, depósitos, y otros usos vinculados al tránsito vehicular.
- e) Borde de Arroyo (ZBA): Comprende las franjas de terreno aledañas al arroyo El Paracao, y los cursos importantes de agua.
- f) Zona Equipamiento Recreativo (RER): Destinados al uso de actividades de esparcimiento y deportes.
- g) Zona Institucional (Z.I.): Abarca los espacios destinados fundamentalmente al funcionamiento y desarrollo de las instituciones Universitarias: UNER, UADER, y la Escuela Alberdi.
- h) Zona de Uso Mixto Industrial (UMI):  
Comprende los sectores urbanizables cuyo uso predominante es el asentamiento de

emprendimientos productivos encuadrados dentro de las consideraciones de los cuadros de usos y molestias de esta ordenanza.

ZUMV: Al sur: Inmueble identificado con la Partida N°36.716; Oeste: Vereda Este de Av. Los Cisnes (excepto fracción de ZRA); Norte: Camino vecinal límite de Ejido; Este: Límites Este de inmuebles ubicados del lado Este de Av. Los Cisnes.-

## **2. ÁREA URBANIZABLE**

Comprende las áreas urbanizables compuestas por las siguientes zonas:

a) Zona de Urbanización Residencial Parque (ZRP):

Comprende los sectores urbanizables, cuya delimitación está definida en el plano de Zonificación de esta Ordenanza, destinados a urbanización de tipo residencial con amplio espacio verde.

b) Zona de Borde de Arroyo (BA):

Comprende las franjas de terreno ubicadas en las riberas de los cursos de agua ubicados entre las Zona ZRA y ZRB.

## **3. ÁREA DE URBANIZACIÓN CONDICIONADA**

## **4. ÁREA DE URBANIZACIÓN DIFERIDA**

## **5. ÁREA NO URBANIZABLE**

a) Zona de Explotación Rural (E.R.): Destinada al desarrollo de actividades rurales y complementarias.

b) Zona de Quintas (Q.): Comprende los espacios con usos predominantes destinados a explotación frutihortícola, y complementarias: actividades deportivas y recreacionales.

c) Zona de Reserva Urbana Especial (R.U.E.): Zona prevista para Administración Municipal-Provincial-Nacional, Espacio Verde, Instalaciones Recreativas y Deportivas, Relleno Sanitario con Residuos generados en Oro Verde y otras consideradas prioritarias para el Municipio

El conjunto de las áreas urbanas, urbanizables y de urbanización condicionada, constituyen la Planta Urbana.

**Artículo 11º:** La caracterización particular de cada zona correspondiente a las áreas descritas en el Art. 10 ° de este Código, queda sintetizada a partir de las planillas que se describen a continuación:

**ÁREA URBANA**

Planilla I - Zona Central	("C")
Planilla II - Zona Residencial	("RA")
Planilla III - Zona Residencial	("RB")
Planilla IV - Zona Uso Mixto Vial	("U.M.V")
Planilla V - Zona Uso Mixto Industrial	("U.M.I")
Planilla VI - Zona Equipamiento Recreativo	("Z.E.R")
Planilla VII - Zona Institucional	("Z.I.")

**ÁREA URBANIZABLE**

Planilla VIII- Zona Borde de Arroyo	("B.A.")
Planilla IX- Zona Urbanización Residencial Parque	("Z.R.P.")

**ÁREAS NO URBANIZABLES**

Planilla X- Zona de Quintas	("Q")
Planilla XI - Zona Rural	("Z.R.")
Planilla XII- Zona de Reserva Urbana Especial	("R.U. E.")

**ÁREA DE URBANIZACIÓN CONDICIONADA**

Planilla XIII - Zona Urbanización Condicionada	("U.C.")
--	----------

**ÁREA DE URBANIZACIÓN DIFERIDA**

Planilla XIV - Zona Urbanización Diferida	("U.D.")
---	----------

**Municipalidad de ORO VERDE**

**PLANILLA I**

**ÁREA URBANA: I**

**ZONA:** CENTRAL "C1" Los Jacarandaes y Los Sauces desde Avenida Intendente Carlos Del Castillo hasta Las Calandrias.

Av. Intendente Carlos Del Castillo entre Av. Los Chañares y Los Talas.

Los Jacarandaes desde calle Las Calandrias hasta calle Las Golondrinas.-

Av. Los Chañares desde Av. Intendente Carlos Del Castillo hasta calle Los Chingolos.

CENTRAL "C2" Avenida Los Eucaliptos

(+) Av. Los Cisnes (vereda Oeste) desde Av. Los Eucaliptos hasta calle Los Cedros.

LIMITES: Según Plano de Zonificación N° 2

USOS PREDOMINANTES: Uso Comercial

USOS COMPLEMENTARIOS: Los autorizados por el Anexo IV y los Cuadros N° 2 y 3 de Uso del Suelo por Zonas

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO: Para nuevas parcelas

C1

Frente mínimo

10,00

Superficie mínima

250,00 m<sup>2</sup>

**RESTRICCIONES PARTICULARES:**

Retiro de Fondo de 6 m desde la Línea de Fondo, deben quedar libres de muros, balcones, aleros, canaletas, etc. En lotes de esquina el retiro de fondo es opcional, en caso de ser ocupado, su altura máxima en este sector será de 3 m.

Retiro: Optativo, se permiten edificios entre medianera y de perímetro libre.

b) Altura: Máxima = 12 m

Aumentando según valores de "R"; máximo 12 m, en calles de menor ancho que 12 m no podrá sobrepasar el ancho de la calle. Para el caso de esquinas se tomará el ancho menor de calle.

$$R = h / d$$

R = 1,00 en calles de 12 m

R = 0.90 en calles de 15 m

R = 0.70 en calles de 20 m

R = 0,60 en calles de 25 m

Un Módulo de estacionamiento cada dos unidades de vivienda o asimilable y medios de salida.

F.O.S. (máx.) = 80%

Observaciones: El 20 % no edificable por el F.O.S. deberá quedar libre de toda ocupación incluyendo estacionamiento de vehículos.

F.O.T. (máx.) = 1,5 en calles < a 10 m  
= 2,0 en calles de 10 a 12 m de ancho  
= 2,5 en calles de 15 metros  
= 3.0 en calles de 20 metros  
= 3,3 en calles de 25 metros o más

Para el caso de esquinas se tomará el ancho menor de calle.

Municipalidad de Oro Verde

**PLANILLA II**

**ÁREA URBANA:** \_\_\_\_\_ **I**

Se continuará en Área Urbanizable cuando reúna las condiciones del **Art. 30 inc.1**

**ZONA:** **RESIDENCIAL "RA"**

Área Urbana ZRÁ: comprende los inmuebles identificados con las partidas N°36716, N° 224062 y N°224058 y respectivamente los P. Mensuras N°119743, N°161248 y N°161283.

LIMITES: Según plano de Zonificación N° 2

USOS PREDOMINANTES: Residencial: Vivienda y servicios (Densidad media alta)

USOS COMPLEMENTARIOS: Los autorizados por el Anexo IV y los Cuadros N° 2 y 3 de Uso del Suelo por Zonas

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO: Para nuevas parcelas

RA

Frente mínimo

10,00 m

Superficie mínima

250,00 m<sup>2</sup>

**RESTRICCIONES PARTICULARES:**

Se permite edificios entre medianeras y Perímetro Libre

Retiros de Frente (RF): Cuando la distancia entre LM y cordón cuneta sea:

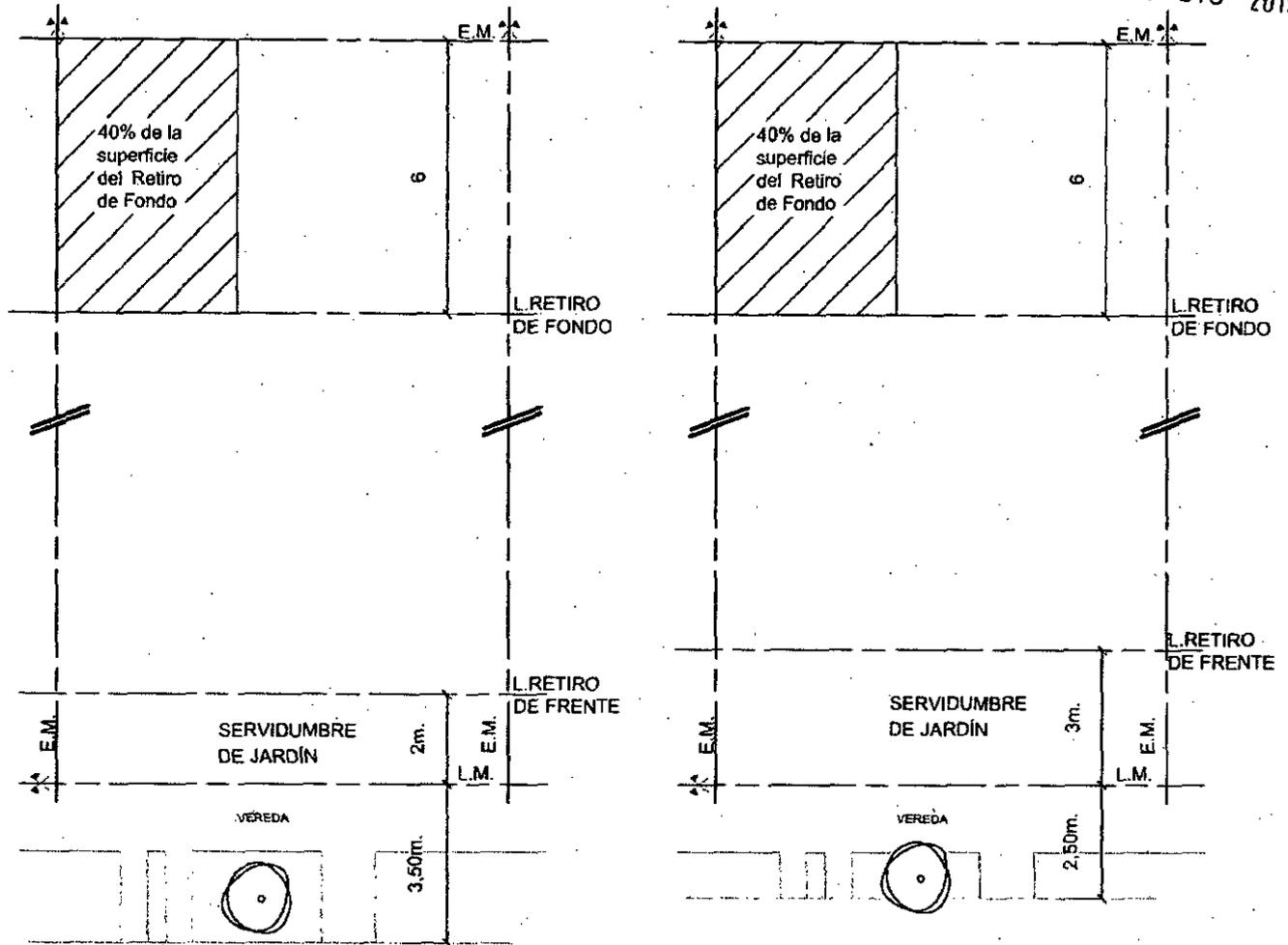
mayor 3,00 m; RF = 2,00 m

menor 3,00 m; RF = 3,00 m

Retiro de Frente en esquina: Se permite la edificación hasta la línea municipal por uno de los frentes, respetando la ochava.

Retiro de Fondo: de 6 m desde la Línea de Fondo, deben quedar libres de muros, balcones, aleros, canaletas, etc. En lotes de esquina el retiro de fondo es opcional, en caso de ser ocupado, su altura máxima en este sector será de 3 m.

Si el uso es vivienda unifamiliar, la superficie del retiro de fondo podrá ser ocupada hasta un 50%, con construcciones en planta baja destinados a quinchos, piletas, depósitos, cocheras, asadores, con una altura máxima 3 m.



Altura máxima = 12 m

según valores de "R"; máximo 12 m, en calles de ancho < 12 m no podrá sobrepasar el ancho de la calle. Para el caso de esquinas se tomará el ancho menor de calle.

$$R = h / d$$

Alturas según valores de "R" máximo = 12 m

$R = 1,00$  en calles de 12 m

$R = 0,90$  en calles de 15 m

$R = 0,70$  en calles de 20 m

$R = 0,60$  en calles de 25 m

Un Módulo de estacionamiento cada dos unidades de vivienda o asimilable y medios de salida. (Artículo 71 Reglamento de Edificación)

d) Limitaciones según Cuadro de Usos:

- Minimizar emisiones de ruido en horarios de descanso: de 22:00 a 7:00
- ANEXO 3 – Emisión Sonora.

F.O.S. (máx.) = 60%  
F.O.T. (máx.) = 1,5 en calles  $\leq$  a 15 m de ancho  
= 1,8 en calles  $>$  a 15 m de ancho

Municipalidad de Oro Verde

**PLANILLA III**

**ÁREA URBANA I**

**ZONA: RESIDENCIAL "R.B."**

LIMITES: Según Plano Zonificación N° 2

USOS PREDOMINANTES: Residencial: Vivienda y Servicios complementarios  
(Densidad media - baja)

USOS COMPLEMENTARIOS: Los autorizados por el Anexo IV y los Cuadros N° 2 y 3 de Uso del Suelo por Zonas

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO: Para nuevas parcelas

RB2

Frente mínimo

15,00 m

Superficie mínima

600,00 m<sup>2</sup>

RESTRICCIONES PARTICULARES:

a) Uso de Medianera: condicionado a especificaciones de Planilla Anexa y edificios de Perímetro Libre

Retiros de frente (RF) = 4,00 m con servidumbre de jardín

Laterales (RL) = 2,00 m (ver observaciones)

Altura máxima = 7,50 m

Altura según "R". Sobre línea de retiro obligatorio altura máx. 7,5 m aumentando

según "R" a máximo 9 m.  $R = h / d$

Alturas según valores de "R" máximo = 9,00 m

- R = 0,75 en calles de 12 m  
R = 0,68 en calles de 15 m  
R = 0,57 en calles de 20 m  
R = 0,50 en calles de más de 20 m

Un Módulo de estacionamiento por unidad de vivienda o asimilable y medios de salida como mínimo y dos como máximo.

d) Limitaciones según Cuadro de Usos:

- Minimizar emisiones de ruido en horarios de descanso: 22,00 a 7,00  
- ANEXO 3 – Emisión Sonora.

F.O.S. (máx.) = 50%

F.O.T. (máx.) = 1

Municipalidad de Oro Verde

ANEXO A LA PLANILLA III:

- a) Se permitirá el uso de la medianera lateral en una longitud de hasta 10,00 m y con una altura máxima de cumbrera de 4,50 m medidos sobre el nivel del predio. En caso de cubierta inclinada, se tomará la semisuma de la altura máxima y mínima y no deberá superar los 4,00 m. El espacio que se pueda generar entre el cielo raso y la altura máxima de cumbrera podrá ser utilizado únicamente como cobertizo. En caso de losa plana la altura será de 3,00 m medidos desde el nivel del predio. En el caso de pertenecer a terrazas accesibles, las barandas de trama abierta podrán sobrepasar hasta en 1,00 m la altura
- b) Si se utiliza una de las medianeras, el retiro sobre la medianera opuesta será en una longitud igual, mínimo de 3.00 m.
- c) El muro medianero utilizado deberá tener del lado del vecino un tratamiento desde el nivel del terreno, uniforme con la fachada, en ese caso se presentará con los planos requeridos para la gestión de permiso de edificación, la fachada lateral de la medianera. Queda exceptuado cuando la construcción se arrima a una medianera ya construida, o coincidente con la ocupación de la misma proyectada por el vecino.

- d) Independientemente de los 10,00 m que se puedan ocupar sobre medianeras, podrá construirse sobre línea medianera del fondo de las propiedades depósitos, garaje, quinchos, lavaderos, etc. Queda prohibido edificar locales de Primera Categoría. La edificación no podrá ocupar más del 50 % sobre el límite del fondo y 6,00 m sobre el lateral contiguo y no podrá superar los 3.50 m de alto sobre el nivel del terreno natural del lindero. En caso de apoyar la construcción sobre unio de los linderos, se mantienen los criterios para la altura de la construcción.
- e) La superficie cubierta anteriormente mencionada, se computará con el resto de la superficie cubierta, no pudiendo superar el F.O.S. establecido para la zona.
- f) Los terrenos de esquina deberán cumplir con un retiro de frente de 4,00 metros sobre una de las calles y 2,00 metros sobre la otra, desde las respectivas líneas Municipales. En las ochavas el retiro con servidumbre de jardín será de 4,00 metros. El propietario podrá determinar las líneas municipales respecto de las cuales afectará cada uno de los retiros. En caso de que el proyecto defina una línea no paralela a la calle, o de distintos anchos respecto a uno de los lados (Ej. el de 2 m) la semisuma de los anchos dará 2,00 m no pudiendo ser el retiro mínimo menor a 1,00 metro. Este mínimo no tendrá un frente mayor de 4,00 metros.
- g) Los cercos en la línea Municipal estarán formados por cordón, o murete de mampostería, ladrillos vistos, piedra, o cualquier otro material, que a juicio del Departamento de Obras Privadas sea por sus características compatible con la zona de jardín. La altura de los mismos no podrá exceder de los 0.60 m medidos desde el nivel de vereda. En los lotes en esquina podrán llegar a 1,80 m como máximo, medidos desde el nivel de vereda en la zona que abarca el patio privado de la propiedad (fondo de la vivienda) y el resto del frente deberá mantener la altura máxima de 0.60 m.
- h) Los cerramientos divisorios de los predios, a excepción de la zona de retiro de frente, deberán materializarse con setos vivos, cerramiento tipo tejido y poste olímpico, muros bajos de hasta 0.60m con rejas o similar hasta una altura máxima de 2 m. No se admite cerramientos ciegos entre ejes medianeros.

### **Municipalidad de Oro Verde**

#### **PLANILLA IV**

#### **ÁREA URBANA:**

**ZONA:** Uso Mixto Vial "U.M.V"

**LIMITES:** Según Plano Zonificación N° 2

**USOS PREDOMINANTES:** Pequeñas empresas, talleres, usos afines y Servicios vinculados al tránsito automotor, depósitos, (usos del suelo orientados a la localización de Actividades económicas de grado de molestia I y II con restricciones). Podrá ocuparse esta zona para urbanizaciones, pero con la salvedad que las mismas, partiendo de los emprendedores o titulares de inmuebles que las proyecten, no tendrán derecho a reclamaciones al Municipio, de ninguna naturaleza, en el caso de instalación de talleres, o actividades precedentemente descriptas por darse prioridad a dicha zona en el marco de esta Ordenanza. Los emprendedores o titulares de inmuebles de nuevas urbanizaciones en esta zona, deberán informar a los interesados en acceder a las mismas, que esta zona está destinada prioritariamente a las actividades descriptas en el primer párrafo de la presente.

**COMPLEMENTARIOS:** Residencial. (1 Vivienda unifamiliar)

Los autorizados por el Anexo IV y los Cuadros N° 2 y 3 de Uso del Suelo por Zonas.

**FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:** Para nuevas parcelas

UM

Frente mínimo

20,00 m

No se permiten subdivisiones menores

Superficie mínima

1000,00 m<sup>2</sup>

**RESTRICCIONES PARTICULARES:**

a) Edificios de Perímetro Libre

Retiros de frente (RF): = 5,00 m libres de ocupación permanente

Laterales DE UN LADO (RL) = 5,00 m (tomados sobre un el eje medianero)

**NOTA:** Los terrenos de esquina deberán cumplir con el RF de 5,00 metros sobre una

de las calles y 5,00 metros sobre la otra, desde las respectivas LM. En las ochavas el retiro con servidumbre de jardín será de 5,00 metros. Esta franja de retiro perimetral obligatorio no será ocupada con actividades ni edificios, estará forestada con cortina de árboles altos y forestación baja conjuntamente de manera de proteger al entorno de olores, humos, ruidos y otras molestias que generen las actividades del área

Altura máxima = 9,00 m sobre RF obligatorio aumentando según "R"

R = 0,75 en calles de 12 m

R = 0,68 en calles de 15 m

R = 0,60 en calles de 20 m

R = 0,55 en calles de más de 20 m

Un Módulo de estacionamiento por unidad de vivienda o asimilable y medios de salida reglamentarios.

Prever espacios para estacionamiento de vehículos y maniobras, depósito y carga y descarga en el interior de la parcela y dentro de los límites de retiros obligatorios de edificación. Estos espacios se tratarán como jardín con hasta un 50% de solados.

El tratamiento de efluentes se efectuará dentro de los límites del predio.

F.O.S. (máx.) = 70%

F.O.T. (máx.) = 1.8

NOTA: La aprobación Municipal para la radicación en la Zona UM estará condicionada a la evaluación de impacto resultante de la presentación de la Solicitud de Permiso de Uso "Clasificación de Actividades Industriales" (Anexo IV).

### **Municipalidad de Oro Verde**

#### **PLANILLA V**

#### **ÁREA URBANA I**

#### **ZONA: USO MIXTO INDUSTRIAL "U.M.I."**

LIMITES: Según Plano Zonificación N° 2.

USOS PREDOMINANTES Uso predominante destinado a emprendimientos

productivos de carácter industrial, (actividades de industrias que tengan un proceso de transformación manufacturero) y una vivienda como uso complementario. Podrá ocuparse esta zona para urbanizaciones, pero con la salvedad que las mismas, partiendo de los emprendedores o titulares de inmuebles que las proyecten, no tendrán derecho a reclamaciones al Municipio, de ninguna naturaleza, en el caso de instalación de Industrias, o actividades precedentemente descriptas por darse prioridad a dicha zona en el marco de esta Ordenanza. Los emprendedores o titulares de inmuebles de nuevas urbanizaciones en esta zona, deberán informar a los interesados en acceder a las mismas, que esta zona está destinada prioritariamente a las actividades descriptas en el primer párrafo de la presente.-

**COMPLEMENTARIOS:** Residencial. (1 Vivienda unifamiliar)

Los autorizados por el Anexo IV y los Cuadros N° 2 y 3 de Uso del Suelo por Zonas

**FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:** Para nuevas parcelas

UM

Frente mínimo

25,00 m

No se permiten subdivisiones menores

Superficie mínima

1.250,00 m<sup>2</sup>

**RESTRICCIONES PARTICULARES:**

a) Edificios de Perímetro Libre

Retiros de frente (RF) = 5,00 m libres de ocupación permanente

Laterales (RL) = 5,00 m (tomados desde el eje medianero)

NOTA: Los terrenos de esquina deberán cumplir con el RF de 5,00 metros sobre una de las calles y 5,00 metros sobre la otra, desde las respectivas LM. En las ochavas el retiro con servidumbre de jardín será de 5,00 metros. Esta franja de retiro perimetral obligatorio no será ocupada con actividades ni edificios, estará forestada con cortina de árboles altos y forestación baja conjuntamente de manera de proteger al entorno de olores, humos, ruidos y otras molestias que generen las actividades del área.



OCUPACIÓN DEL SUELO: A determinar por el Proyecto Particularizado. 09 DIC 2019

**RESTRICCIONES PARTICULARES:**

- a) ~~Los proyectos particularizados a desarrollarse en el área deberán ser aprobados~~ por el Honorable Concejo Deliberante.
- b) No se permitirán subdivisiones ni fraccionamientos del suelo.

**Municipalidad de Oro Verde**

**PLANILLA VII**

**ÁREA URBANA I**

**ZONA: INSTITUCIONAL "Z I"**

**LIMITES:** Según Plano de Zonificación N° 2

**USOS PREDOMINANTES:** Uso del suelo destinado a actividades propias y necesidades de la UNER, UADER, CGE, ESCUELA JUAN B. ALBERDI, INTA y CONGREGACION PADRE LAMY.

**COMPLEMENTARIOS:** Los que requieran las funciones específicas de cada Institución.

**RESTRICCIONES PARTICULARES:**

Se deberán prever los espacios para estacionamiento de vehículos y maniobras en el interior de la parcela. Estos espacios se tratarán como jardín.

Los nuevos establecimientos dedicados a la apicultura y actividades que produzcan emanación de olores, como criaderos de animales: no se podrán localizar a menos de 500 m de la planta urbana.

Explotación de agricultura intensiva que requiera de procesos de fumigación u otro tratamiento con agroquímicos, y que sean aplicados por medios terrestres, resulta vigente para estos supuestos la normativa que regula la aplicación de agroquímicos en el ejido municipal y/o las que en el futuro se dictaren dentro del área indicada, deberá hacerse con la presencia del Director o Regente Técnico de la empresa aplicadora, debiéndose extremar las precauciones para no causar daños a terceros.

**Exigencia Municipal:** todo titular de un predio rural que deseara realizar fumigaciones deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza N° 0041 de 2014 o la que resultara en un futuro en relación a esta temática. El incumplimiento generará la aplicación de las multas previstas en el Código Básico Municipal de Faltas, por desobediencia a la autoridad Municipal.

En todos los casos de nuevas actividades o iniciativas o emprendimientos productivos de estas características, deben petitionar al Municipio la habilitación o autorización, indicando los alcances del proyecto, las prevenciones que se adopten y la manera de tratar efluentes si correspondiera. El Municipio a través del Presidente Municipal, previa información sumaria, y acreditación del peticionante, autorizará o denegará la petición. Si la petición fuera denegada, no tendrá el peticionante derecho a indemnización de ninguna naturaleza toda vez que la presente Ordenanza tiene como objeto la regulación de las urbanizaciones en todo el ejido de Oro Verde en miras a conseguir el bienestar general de sus habitantes, y un tratamiento ordenado del territorio, conforme a las prioridades que se dan a partir de la presente Ordenanza y el derecho constitucional a la planificación del Municipio de Oro Verde dentro de su territorio. Continúa su vigencia en la materia todas las normas vinculadas con las obligaciones que los emprendedores deberán cumplimentar.

**FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:** No se permite, salvo que existan razones fundadas peticionado y justificado expresamente.

Municipalidad de Oro Verde

**PLANILLA VIII**

**ÁREA URBANIZABLE**

ZONA:	BORDE DE ARROYO "B.A."
LIMITES:	Según Plano de Zonificación N° 2
USOS PREDOMINANTES	Viviendas individuales y colectivas, actividades recreativas.
COMPLEMENTARIOS	Los autorizados por el Anexo IV y los

## Cuadros N° 2 y 3 de Uso del Suelo por Zonas

TIPOLOGÍA EDILICIA

Edificios con Perímetro Libre.

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO: Para nuevas parcelas

BA

Frente mínimo

15,00 m

No se permiten subdivisiones menores

Superficie mínima

600,00 m<sup>2</sup>**RESTRICCIONES PARTICULARES:**

a) Consulta previa con plano de ubicaciones de las especies forestales nativas o de valor dispuestas en el lote – No se permitirán desmontes sin autorización municipal exclusiva para cada caso.

Presentar ubicación en el lote con indicación de distancias de las especies existentes

b) Edificios de Perímetro Libre

Retiros de frente (RF) = 6,00 m libres de ocupación permanente

Laterales (RL) = 3,00 m (tomados desde el eje medianero)

Retiro ribera de arroyo = 20,00 m (tomados desde la cota de máxima creciente)

NOTA: Los terrenos de esquina deberán cumplir con el RF de 6,00 metros sobre una de las calles y 3,00 metros sobre la otra, desde las respectivas LM. En las ochavas el retiro con servidumbre de jardín será de 6,00 metros. Esta franja de retiro perimetral obligatorio, no será ocupada con actividades ni edificios.

c) Altura máxima = 7,50 m RF obligatorio aumentando según "R"

R = 0,44 en calles de 20 m

R = 0,38 en calles de más de 20 m

Observaciones: En el caso de instalaciones deportivas, culturales o de recreación que requieran una mayor altura de la edificación, serán motivo de estudio, evaluación y aprobación especial por parte del Poder Ejecutivo Municipal.

Un Módulo de estacionamiento por unidad de vivienda o asimilable y medios de salida reglamentarios.

En caso de clubes ó actividades recreativas se deberán prever los espacios para estacionamiento de vehículos y maniobras en el interior de la parcela y dentro de los límites de retiros obligatorios de edificación. Estos espacios se tratarán como jardín.

F.O.S. (máx.) = 50%

F.O.T. (máx.) = 1.

### **Municipalidad de Oro Verde**

#### **PLANILLA IX**

**ÁREA URBANIZABLE:** Área cuya incorporación a la planta urbana queda diferida y sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas por esta ordenanza, Art. 30º, inciso 1.

**ZONA:** **URBANIZACIÓN RESIDENCIAL PARQUE "U.R.P."**

LIMITES: Según Plano de Zonificación N° 2

USOS PREDOMINANTES: VIVIENDA UNIFAMILIAR.

USOS COMPLEMENTARIOS: Los autorizados por el Anexo IV y los Cuadros N° 2 y 3 de Uso del Suelo por Zonas

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO: Para nuevas parcelas

URP

Frente mínimo

15,00 m

Superficie mínima

600,00 m<sup>2</sup>

#### **RESTRICCIONES PARTICULARES:**

No se admiten cerramientos ciegos sobre la línea municipal.

Los cerramientos divisorios de los predios, a excepción de la zona de Retiro de

Frente, deberá materializarse con setos vivos, cerramiento tipo tejido y poste olímpico, muros bajos de hasta 0.60 m con rejas o similar hasta una altura máxima de 2 m. No se admite cerramientos ciegos entre Ejes Medianeros.

Consulta previa con plano de ubicación de las especies forestales nativas o de valor dispuestas en el lote - No se permitirán desmontes sin autorización exclusiva para cada caso.

Presentar ubicación en el lote con indicación de distancias de las especies existentes.

c) Edificios de Perímetro Libre, uso de una sola Medianera x 6,00 m de longitud y altura (3,50 m)

Retiros de frente (RF) = 5,00 m desde LM y con servidumbre de jardín

Laterales (RL) = 3,00 m tomados desde el eje medianero

Altura máxima = 7,00 m

Altura según "R". Sobre línea de retiro obligatorio altura máx. 7,00 m aumentando en ángulo a 45° según "R" a máximo 8,50 m.  $R = h / d$  Alturas según

valores de "R" máximo = 8,50 m

R = 0,48 en calles de 15 m

R = 0,41 en calles de 20 m

R = 0,35 en calles de más de 20 m

Un Módulo de estacionamiento por unidad de vivienda o asimilable y medios de salida. (Artículo 71 Reglamento de Edificación)

Limitaciones según Cuadro de Usos: Minimizar emisiones de ruido en horarios de descanso: 22,00 a 7,00

F.O.S. (máx.) = 50%

F.O.T. (máx.) = 1

a) Uso de la medianera: condicionado a especificaciones de Planilla Anexa y edificios de Perímetro Libre

Retiros de frente (RF) = 4,00 m con servidumbre de jardín

Laterales (RL) = 2,00 m (ver observaciones)

Altura Máxima = 7,50m

Altura según "R". Sobre línea de retiro obligatorio altura máx. 7,5 m

aumentando según "R" a máximo 9m.  $R = h/d$

Alturas según valores de "R" máximo =9,00 m

R= 0,75 en calles de 12 m

R= 0,68 en calles de 15 m

R = 0,57 en calles de 20 m

R= 0,50 en calles de más de 20 m

Un módulo de estacionamiento por unidad de vivienda o asimilable y medios de salida.

Limitaciones según Cuadros de Usos:

Minimizar emisiones de ruido en horarios de descanso: 22,00 a 7,00

ANEXO 3 - Emisión Sonora

F.O.S. (máx.) = 50%

F.O.T. (máx.) = 1

Observaciones: La distancia de retiro lateral, podrá reducirse eventualmente a 2,50 m en un largo no mayor a los 6,00 m.

Los Terrenos de esquina deberán cumplir con un retiro de frente de 4,00 metros sobre una de las calles y 2,00 metros sobre la otra, desde las respectivas líneas Municipales. En las ochavas el retiro con servidumbre de jardín será de 4,00 metros. El propietario podrá determinar las líneas municipales respecto de las cuales afectará cada uno de los retiros. En caso de que el proyecto defina una línea no paralela a la calle, o de distintos anchos respecto a uno de los lados (Ej. El de 2m) la semisuma de los anchos dará 2,00 m no pudiendo ser el retiro mínimo menor a 1,00 metro. Este mínimo no tendrá un frente mayor de 4,00 metros.

**En relación a retiros de frente y laterales para parcelas exclusivamente ubicadas en esquinas y que posean una superficie menor a la establecida en dicha zona:** Estos terrenos deberán cumplir con un retiro de frente de 3,00 metros sobre una de las calles y 1,50 metros sobre la otra, desde las respectivas líneas Municipales. En las Ochavas el retiro con servidumbre de jardín será de 2,00 metros.

Municipalidad de Oro Verde

**PLANILLA X**

**ÁREA NO URBANIZABLE**

**ZONA: QUINTA "Q"**

LIMITES: Los establecidos por el Plano de Zonificación N° 2

USOS PREDOMINANTES Explotación Fruti hortícola - Recreacional (clubes)

COMPLEMENTARIOS: Vivienda unifamiliar: permanente o de fin de semana.

Los autorizados por el Anexo IV y los Cuadros N° 2 y 3 de Uso del Suelo por Zonas

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO: Para nuevas parcelas

ZQ

Frente mínimo

50,00 m

No se permiten subdivisiones menores

Superficie mínima

5000,00 m<sup>2</sup>

**RESTRICCIONES PARTICULARES:**

a) Retiro de frente y laterales: 10, 00 metros

b) Actividades rurales restringidas a trabajos de huerta y procesamiento de producción, cría de animales en pequeña escala. Vale la restricción establecida en la planilla N° VII para apicultura y actividades que produzcan emanaciones y/ o olores.

Municipalidad de Oro Verde

**PLANILLA XI**

**ÁREA NO URBANIZABLE**

**ZONA: ZONA RURAL "Z.R."**

LIMITES: Los establecidos por el Plano de Zonificación N° 2

USOS PREDOMINANTES: Actividades rurales (agropecuarias) intensivas- extensivas  
- forestación, agroindustrias.

USOS COMPLEMENTARIOS: Vivienda Rural para propietario del predio y/o trabajador rural en relación de dependencia con el propietario.

Los autorizados por el Anexo IV y el Cuadro de Uso del Suelo por Zonas N° 2 y 3. Podrá ocuparse esta zona para urbanizaciones, pero con la salvedad que las mismas, partiendo de los emprendedores o titulares de inmuebles que las proyecten, no tendrán derecho a reclamaciones al Municipio, de ninguna naturaleza, en el caso actividades precedentemente descriptas por darse prioridad a dicha zona en el marco de esta Ordenanza. Los emprendedores o titulares de inmuebles de nuevas urbanizaciones en esta zona deberán informar a los interesados en acceder a las mismas, que esta zona está destinada prioritariamente a las actividades descriptas en el primer párrafo de la presente. Deberán además cumplimentar la presente Ordenanza en todo lo que hace a la provisión de servicios o mejoras por cuenta y cargo del titular del inmueble originante.

**FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:** Para nuevas parcelas

ZR Frente mínimo

50,00 m

No se permiten subdivisiones menores

Superficie mínima

5000,00 m<sup>2</sup>

**RESTRICCIONES PARTICULARES:**

a) Apicultura y actividades que produzcan emanación de olores, como criaderos de animales: no se podrán localizar a menos de 200 m de la planta urbana.

Explotación de agricultura intensiva que requiera de procesos de fumigación u otro tratamiento con agroquímicos y sean aplicados por medios terrestres, resulta vigente para estos supuestos la normativa que regula la aplicación de agroquímicos en el ejido municipal y/o las que en el futuro se dictaren dentro del área indicada, deberá hacerse con la presencia del Director o Regente Técnico de la empresa aplicadora, debiéndose extremar las precauciones para no causar daños a terceros.

**Exigencia Municipal:** todo titular de un predio que deseara realizar fumigaciones deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza N° 0041 de 2014 o la que resultara en un futuro en relación a esta temática. El incumplimiento generará la aplicación de las multas previstas en el Código Básico Municipal de Faltas, por

desobediencia a la autoridad Municipal.

**Municipalidad de Oro Verde**

**PLANILLA XII**

**ÁREA NO URBANIZABLE:**

**ZONA: RESERVA ESPECIAL "RUE"**

LIMITES: Los establecidos por el Plano de Zonificación N° 2

USOS PREDOMINANTES Reservas de la administración Municipal-Provincial-Nacional para: Espacios Verdes, Instalaciones Recreativas, Deportivas, Explotación Productiva y/ o Relleno Sanitario o Tratamiento de Residuos y/ o Efluentes cloacales generados en Oro Verde.

Y COMPLEMENTARIOS: Los autorizados por el Anexo IV y los Cuadros N° 2 y 3 de Uso del Suelo por Zonas

**RESTRICCIONES PARTICULARES:**

Son Áreas NO Urbanizables y la ocupación del suelo será de muy baja densidad y regirán las restricciones previstas a las actividades asimilables.

FACTORES LÍMITES DE OCUPACIÓN DEL SUELO: La Subdivisión del suelo será regida con lo previsto para Zona Rural.

Municipalidad de Oro Verde

**PLANILLA XIII**

**ÁREA NO URBANIZABLE:**

**ÁREA DE URBANIZACIÓN CONDICIONADA**

**ZONA: URBANIZACIÓN CONDICIONADA "U.C."**

LIMITES: Los establecidos por el Plano de Zonificación N° 2

**USO PARTICULARIZADO:**

Uso del suelo destinado a la realización de un proyecto urbanístico particular y cuya ejecución está condicionada a gestiones administrativas y definiciones de

mediano y largo plazo por parte de entes oficiales y / o privados.

Y COMPLEMENTARIOS: Los autorizados por el Anexo IV y los Cuadros N° 2 y 3 de Uso del Suelo por Zonas.

**RESTRICCIONES PARTICULARES:**

Hasta su habilitación como zona urbanizable, rige para esta área la caracterización de subdivisión y uso de suelo correspondiente a la Zona Rural.

**FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:**

En vigencia lo correspondiente a Zona Rural. En caso de presentación de un proyecto particularizado, el Presidente Municipal establecerá los valores correspondientes.

La subdivisión del suelo y las construcciones que puedan autorizarse no deberán afectar la prolongación de calles existentes si cuyas trazas son proyectadas para pasar a través de esta área.

**FACTORES LIMITES DE OCUPACIÓN DEL SUELO:**

Factor Ocupación Suelo (F.O.S.)

En caso de presentación de un proyecto particularizado, el Presidente Municipal establecerá el valor correspondiente.

**Municipalidad de Oro Verde**

**PLANILLA XIV**

**ÁREA DE URBANIZACIÓN DIFERIDA**

**ZONA: URBANIZACIÓN DIFERIDA "U.D."**

LIMITES: Los establecidos por el Plano de Zonificación N° 2

CARACTERIZACIÓN GENERAL: Área cuya incorporación a la planta urbana queda diferida y sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas por esta ordenanza, Art. 30°, inciso 1.

**USOS PREDOMINANTES COMPLEMENTARIOS:**

Los autorizados por el Cuadro de Uso del Suelo por Zonas N° 1

**RESTRICCIONES PARTICULARES:**

Rigen las disposiciones correspondientes a la zona de quintas.

**FACTORES LIMITES DE OCUPACIÓN DEL SUELO:**

Los correspondientes a la zona de explotación rural.

**FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:**

Dimensiones mínimas para nuevas parcelas: Las correspondiente a la zona de quintas

**ZONA DE URBANIZACION DIFERIDA:**

**ZUDRA1 Y ZUDRA2:** Áreas lindantes a planta urbana.

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO: Tendrán las características y restricciones de la ZRA.

**CAPITULO III**

**DISPOSICIONES PARTICULARES SOBRE TIPO DE OCUPACIÓN, USO DEL SUELO Y SUBDIVISIONES**

**TÍTULO I: Ocupación del Suelo**

**Artículo 12°:** A los fines de determinar los valores de ocupación del suelo se establecen los siguientes criterios:

a) Máxima superficie de terreno edificable: Es la máxima superficie de suelo que puede ser cubierta por edificaciones correspondiente a la proyección horizontal (planta) de todas las edificaciones consideradas como superficie cubierta.

Resulta de multiplicar la superficie de la parcela por el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.).

b) Superficie cubierta: Es la suma de las superficies parciales en proyección horizontal de techos y entrepisos incluidos los espesores de los muros.

c) Superficie semi-cubierta: Es aquella en que por lo menos el 50% de sus paramentos verticales están totalmente abiertos, computándose esta superficie como el 50% para estimar el F.O.S.

Si la parte abierta coincidiera con el Eje Medianero, ésta será considerada como

paramento vertical cerrado. La superficie bajo aleros de hasta 80 cm. de ancho no será computada en estos factores.

d) Unificación de parcelas: Es la anexión de dos o más lotes linderos, constituyendo desde el punto de vista catastral un solo título.

e) Superficie libre: Es la que resulta de la aplicación del F.O.S.

Es la sumatoria de espacios libres, es decir, sin ningún tipo de construcción, resultantes ubicados en cualquier sitio del predio que por proyectos convenga, respetando, cuando lo hubiere los retiros de edificación exigido por la Municipalidad.

## **TÍTULO II**

### **SECCIÓN I: Normas Generales sobre Usos**

**Artículo 13°:** Para la localización de nuevas actividades o relocalización de las existentes, deberá tenerse en cuenta que las mismas se ajustan a los usos permitidos para cada Área o Zona en que se divide el Territorio de Jurisdicción Municipal.

**Artículo 14°:** Los usos permitidos para cada Área o Zona están consignados en el Anexo IV y los Cuadros N° 2 y 3 de Uso del Suelo por Zonas

**Artículo 15°:** Los usos que no están consignados en el Cuadro N° 1 deberán ser expresamente autorizados. La aprobación Municipal estará condicionada a la evaluación de impacto resultante de la presentación de la Solicitud de Permiso de Uso "Clasificación de Actividades Industriales" (Anexo IV) En base al mismo la Municipalidad se expedirá sobre la autorización o no del uso requerido.

**Artículo 16°:** La localización de nuevas industrias o relocalización de las existentes, deberá ajustarse a lo dispuesto por el Anexo IV y los Cuadros N° 2 y 3 de "Localización de Actividades según el grado de Molestia". Las industrias y servicios se agrupan en tres (3) categorías, determinadas por el grado de molestias que las mismas originan, conforme al listado que se detalla en el Anexo N° IV.

**Artículo 17°:** La localización de nuevos depósitos o relocalización de los existentes, deberá ajustarse a lo dispuesto en el Cuadro N° 3 de "Localización de Depósitos según el grado de Molestias".

**Artículo 18º:** Los depósitos se agrupan en tres (3) categorías, según los inconvenientes que los mismos originen o puedan originar, conforme al listado que se detalla en el Cuadro N° 3.

**Artículo 19º:** Los depósitos complementarios de comercios minoristas que se localicen en la misma parcela y que no superen una vez y media la superficie asignada al local de ventas, no serán considerados como depósitos a los fines de la zonificación.

**Artículo 20 º:** Los depósitos complementarios de comercios mayoristas deberán ajustarse, en razón de la zonificación, a lo especificado en el Cuadro N° 3.

## **SECCIÓN II: Red Vial, Estacionamiento - Carga y Descarga**

### **Artículo 21º: De las Vías Circulatorias**

Conforman la Red Vial el conjunto de vías vehiculares existentes y proyectadas en sus distintas jerarquías que conforman el soporte estructural, la base del ordenamiento urbano; las características de las distintas áreas del territorio.

En función de su carácter de infraestructura básica para el tránsito vehicular y peatonal y siendo que constituyen un espacio público que regula los trazados de las nuevas urbanizaciones y la subdivisión de la tierra junto a los usos de frentes en cada una de ellas, se divide a las vías vehiculares en las siguientes categorías:

#### **Clasificación de las Vías de Circulación**

Las vías se clasifican según las funciones que les son asignadas, configurando las redes circulatorias que se enuncian a continuación:

Red Primaria Regional: Son las vías que vinculan partes del territorio a nivel regional, provincial, nacional con jurisdicción fuera del municipio.

Se detallan a continuación las redes de jurisdicción municipal:

Red Primaria: Conformada por calles y avenidas de circulación rápida; relacionan diferentes sectores de la ciudad entre sí y con la red regional.

Características:

- a) Avenidas de 30,00 m ancho.

Con respecto a los retiros de frente (RF): "...la línea de edificación estará a cinco

(5,00) metros como mínimo hacia el interior del lote.”

En las zonas en que el retiro de frente previsto es mayor a 5,00 m, se adoptará el retiro de frente previsto en la planilla correspondiente a cada zona.

Red Secundaria: Son avenidas de circulación más lenta, vinculan centros de actividad y servicios, distribuyendo los tránsitos que provienen de la red primaria.

Anchos previstos: 25,00 m.

Cuando nueva calle proyectada es continuación de un trazado de calle existente, se adoptará el ancho de la existente

Red terciaria o de distribución: Son las calles de distribución local en áreas residenciales, de equipamiento, servicios e industrias, que se originan y vinculan en vías de mayor jerarquía y solo admiten tránsitos lentos, livianos y pasantes.

Anchos previstos: calles de 15,00 m

Cuando nueva calle proyectada es continuación de un trazado de calle existente, se adoptará el ancho de la existente.

Red Terciaria o Suplementaria: Son todas las calles restantes del área urbana que sirven de acceso domiciliario. Son los pasajes vehiculares, calles internas de grupos habitacionales, manda peatones. En ellas debe permitirse el ingreso para los servicios públicos, de salud, seguridad, pero desalentarse el tránsito pasante.

Anchos previstos: 15,00 m

Retiros de frente en calles y avenidas

Retiros de frente (RF): Cuando la vía circulatoria conforme el límite divisorio de dos zonas con diferente distancia de retiro obligatorio, para el de menor retiro, se adoptará el resultado proveniente de la semisuma de ambos valores. (Ejemplo: Av. Los Cisnes; Lado este ZUMV (RF = 5,00 m); Lado oeste ZRA2 (RF= 2m): se adopta para el lado oeste; RF = 5,00 m.

**Artículo 22°:** La apertura de nuevas calles se hará prolongando en lo posible, las existentes en el área urbana. Las calles deben mantener al respecto como mínimo, el ancho de las existentes. En los casos donde no fuera posible darles continuidad, se regirá el ancho de calles por lo establecido en el artículo 21° del presente Código. Las nuevas calles se regirán en su trazado por lo que establece para la red vial, el plano de zonificación. Plano N° 3 de este Código

Este plano constituye el trazado oficial de la red vial y debe ser respetado en cada caso de fraccionamiento o loteo con posterioridad a esta ordenanza.

Este trazado oficial constituye la afectación al uso público de las vías de circulación proyectadas.

**Artículo 23°:** Para nuevos trazados, la denominación y jerarquización de las vías, como así también si alguna de éstas adopta la característica de avenida, queda a exclusivo criterio del municipio.

**Artículo 24°:** En los casos especiales de fraccionamiento que cuenten con proyectos particularizados de viviendas, en los cuales se permita calles sin salida, éstas tendrán un ancho mínimo de 15 m. debiendo preverse en el extremo cerrado un espacio circular para giro, con un radio no menor de trece metros.

#### **Artículo 25°: De los Estacionamientos**

En los casos que a continuación se señalan, se deberá prever dentro de la misma parcela espacios destinados al estacionamiento de vehículos, carga y descarga de los mismos.

a) Estacionamiento en viviendas, complejos habitacionales, hoteles y asimilables:

Cuando dentro de un mismo lote se realice la construcción de una o más unidades de vivienda, será obligatorio prever el espacio para estacionamiento vehicular.

Como mínimo, se establece un módulo (1) de estacionamiento de automóvil por cada unidad funcional de vivienda.

Los establecimientos de hotelería, deberán prever en forma obligatoria estacionamiento vehicular a razón de un mínimo de un (1) módulo de lugar de estacionamiento por cada dos (2) habitaciones.

Los departamentos de Apart - Hotel y Bungalow serán considerados como una (1) unidad funcional y se deberá prever un (1) módulo por unidad.

b) Carga y Descarga: Toda actividad, que por su índole implique la necesidad de maniobra de vehículos para carga y descarga, deberá contar con la previsión de espacios adecuados para que las operaciones se cumplan dentro de la misma parcela y de forma tal que no afecten el tránsito de la vía pública. La superficie destinada a estacionamiento y/o carga deberá ser adecuada en relación con las

actividades a desarrollar. La Autoridad de Aplicación de este Código podrá observar y eventualmente denegar autorizaciones cuando considere, en base a estudios, que los espacios reservados a este fin en los proyectos que se le presentan no guardan relación con la actividad prevista a desarrollar.

- c) Dimensiones y espacios para estacionamiento, requeridos: Art. 71° Reglamento de Edificación
- d) Medios de salida vehicular: Reglamento de Edificación Artículo 71°
- e) El lugar exigido para estacionamiento, será incluido en la consideración del FOS y FOT.

Se excluye de esta aplicación a los espacios de estacionamiento cubiertos con toldos, media sombra y otras cubiertas livianas que no tengan carácter permanente.

### **SECCIÓN III: Certificado de Uso Conforme**

**Artículo 26°:** El cambio de uso del suelo en parcelas, edificios, estructuras, instalaciones o parte de ellos, con destino a cualquiera de las actividades permitidas por este Código, deberá ser previamente autorizado por la Autoridad de Aplicación.

**Artículo 27°:** Los profesionales intervinientes presentarán debidamente ante la oficina técnica Municipal, el formulario de "Solicitud de Uso Conforme", acompañado de toda la documentación e información, que permita un adecuado análisis de la nueva actividad a desarrollar en la parcela.

**Artículo 28°:** La Autoridad de Aplicación expedirá, cuando así corresponda, el Certificado de Uso Conforme, el que mantendrá su vigencia aún en caso de cambio de Titular y siempre que no varíen las condiciones para la cual se otorgó.

**Artículo 29°:** Las actividades que impliquen un uso no acorde con lo dispuesto por el presente Código y que hubieren cesado temporalmente con anterioridad a su vigencia, no podrán ser reiniciadas.

Aquellas actividades encuadradas en uso no conforme y que cesaren voluntariamente por un plazo no mayor a seis (6) meses, estando en vigencia este Código, no podrán ser reiniciadas vencido dicho término.

### **TÍTULO III: Loteos o Fraccionamiento con fines de Urbanización**

**SECCIÓN I: Disposiciones Generales:**

**Artículo 30°:** Toda solicitud de amanzanamiento y fraccionamiento de tierra como asimismo cualquier modificación sobre los ya existentes, deberá ser dirigido al Sr. Presidente de la Municipalidad, con el sellado que establece la Ordenanza General respectiva, firmada por el o los mandatarios ajustándose a las condiciones que la Ordenanza establece.

De acuerdo con el tamaño total del inmueble ubicado en planta urbana, los fraccionamientos se dividirán en tres clases:

- Fraccionamientos de menos de una hectárea
- Fraccionamientos de una a tres hectáreas
- Fraccionamientos de más de tres hectáreas

**Inciso 1°:** Ampliación de la Planta Urbana

Toda ampliación de la planta urbana será decidida por el Honorable Concejo Deliberante. La ampliación de la planta urbana se realizará de la siguiente manera: En primer lugar, incorporando las áreas de urbanización diferida. La ampliación de la planta urbana tendiente a convertir área no urbanizable en área urbanizable, se realizará cuando los lotes disponibles en la planta urbana no puedan absorber la tendencia de crecimiento poblacional de los siguientes 10 (diez) años y se extenderá como máximo para prever el crecimiento de hasta 15 (quince) años.

Esta tendencia será calculada sobre la base del crecimiento de la población urbana según el último censo oficial realizado, comparando estos datos con los de censos anteriores.

Para establecer el número de lotes disponibles se tendrá en cuenta la reserva de lotes individuales más los lotes que puedan surgir de la subdivisión de acuerdo con esta ordenanza, de predios mayores ubicados en la planta urbana, libres de mejoras. La necesidad será calculada considerando una relación de 3,5 persona por lote.

Sin embargo, sin perjuicio de lo precedentemente expresado que se toma como postulados u objetivos de crecimiento, en todos los casos en que exista un proyecto de urbanización impulsado por un particular, (empresa, sociedad o persona física), sobre un inmueble ubicado en el Ejido de Oro Verde, el mismo podrá ser aprobado por vía de excepción por el Honorable Concejo Deliberante, incorporándose el área a la planta urbana, siempre que exista un compromiso fehaciente y previo, a aportar

las mejoras en forma privada y a exclusivo riesgo, que establecen la Ordenanza N°028MOV-00, y siempre que se brinde cumplimiento de los demás requisitos de la presente Ordenanza.

### **Inciso 2°: Programas Generales de Urbanización**

A los fines de la implementación de la presente Ordenanza, se establecen los siguientes tres tipos de urbanizaciones.

a) Urbanización Básica: Son aquellas intervenciones destinadas a transformar predios ubicados dentro de la zona urbanizable pero todavía no urbanizados, en una urbanización, mediante presentaciones de loteos según una estructura básica oficial propuesta por el Municipio y definida por esta ordenanza. El operador privado deberá seguir las disposiciones del presente Código de Ordenamiento Territorial Urbano y Ambiental.

b) Urbanización Integral: Son aquellas destinadas a efectuar una ocupación real del territorio de la localidad, como, por ejemplo: un plan privado para ejecución de viviendas. El operador privado deberá seguir los canales previstos en los incisos 3° al 4° de este artículo.

c) Urbanización Especial: Son las intervenciones que realiza el Municipio en carácter de operador público en áreas de dominio público o privado en función del interés social-comunitario. Estas intervenciones pueden ser mixtas en el caso que el operador privado acuerde una intervención particularizada, siempre que el Gobierno Municipal acuerde el interés social que promueve la propuesta.

En caso de fraccionamiento que el operador público realice con fines sociales, el Honorable Concejo Deliberante podrá permitir al operador privado un fraccionamiento de menor o igual tamaño y zonificación, solo en los casos en que por lo menos uno de los lados del fraccionamiento del operador privado limite con el fraccionamiento del operador público y el terreno a fraccionar por el operador privado constituya un remanente del predio desglosado por este para el operador público.

En relación con este tipo de urbanización, cuando la razón social de la necesidad de ampliación sea debidamente fundada en los términos del Inciso 1, el Honorable

Concejo Deliberante podrá aplicar procedimiento establecido en el Inciso 1 del presente artículo una variación en más del 15 % de los lotes permitidos solo para emprendimientos de carácter público de interés municipal.

El propietario de una parcela indivisa puede proponer a la Municipalidad la modalidad según la cual pretende la subdivisión conforme a las exigencias de este Código y previo cumplimiento de la consulta previa establecida en el **Artículo 31°**.

Ante la solicitud presentada, según sea la oportunidad el Departamento Ejecutivo Municipal resolverá qué tipo de urbanización deberá implementarse.

En la propuesta se establecerá que todas las superficies destinadas a vías circulatorias y otros espacios de uso público, se transferirán al dominio del Municipio sin erogaciones ni compromisos para este.

De igual modo cuando se trata de subdivisiones por cualquier tipo de urbanizaciones, el propietario, urbanizador, apoderado se obligarán a no ofrecer ni proceder a la venta de las parcelas resultantes que no cuenten con los servicios de infraestructura básica que establece el **Artículo 47°** de este Código, bajo apercibimiento de suspender toda tramitación vinculada con el proyecto, y dependiendo la gravedad anular cualquier Resolución que pudiera haberse vertido desde el Municipio sobre dichas urbanizaciones.

**Artículo 31°: Consulta Previa:** Previa a las presentaciones de solicitudes de trazados de calles y fraccionamientos para realizar urbanizaciones o fraccionamiento simples, el propietario o profesional legalmente autorizado para estos trabajos, está obligado a solicitar por escrito al Presidente Municipal, previo pago del sellado correspondiente, la factibilidad y condiciones del fraccionamiento. La Municipalidad le responderá proporcionando las instrucciones escritas y/o por correo electrónico que las oficinas respectivas consideren necesarias.

Toda consulta debe ir acompañada de los siguientes documentos:

1. Plano de ubicación del predio, relacionado con las calles, caminos y vías públicas existentes.
2. Títulos de propiedad o una copia de los mismos, debidamente certificados por Escribano Público o Juez de paz.
3. Tres copias o juegos de copias de plano (mínimo) de acuerdo con las instrucciones sobre carátula, escalas, detalles u otros datos relevantes que imparta la oficina técnica de CATASTRO MUNICIPAL, donde se

propondrá el loteo o subdivisión a aprobar.

4. Los planos deberán ser firmados por profesional habilitado y matriculado en la Provincia de Entre Ríos.
5. Memoria descriptiva del proyecto.
6. En aquellos casos que al momento de la consulta no hubiera servicios esenciales en el lugar donde se peticiona el fraccionamiento, para ser aprobado el loteo, el peticionante deberá: solicitar por escrito la factibilidad de la aprobación del loteo según las condiciones, dimensiones de lotes y zona, explicando en tal caso si existen o no mejoras exigidas por esta Ordenanza. En este último caso, cuando las mejoras no estuvieran realizadas en la petición o consulta podrá solicitarse al Municipio que se expida provisoriamente sobre los trazados de calles y obras en general a realizar. Seguidamente de aprobarse la factibilidad, deberá realizar por si y a su cargo la totalidad de las mejoras exigidas por la Ordenanza y requerir la inspección Municipal una vez realizadas, para posibilitar la aprobación definitiva del fraccionamiento.
7. Con los antecedentes aportados por mesa de Entradas el Presidente municipal ordenará formar expediente, y se requerirá dictamen de las áreas: Catastro, Obras y Servicios Públicos, Obras Privadas y Habilitaciones y Asesoría legal.
8. Una vez emitidos los dictámenes, por las áreas del Municipio se acordará o no factibilidad.- Si se acordara la factibilidad provisoria, del trazado de calles, superficie de lotes, y demás antecedentes aportados, el peticionante deberá aportar al Municipio la factibilidad por escrito: a) de provisión del servicio de agua potable por la empresa prestadora, b) de provisión de servicio de cloacas, o compromiso expreso, c) de provisión de energía eléctrica por la empresa prestadora ,d) compromiso escrito de apertura, abovedado, alcantarillado y embrozado de calles o caminos, e) compromiso escrito de arbolado según reglamentación, f) de provisión de gas natural por la empresa prestadora.
9. Certificado de libre deuda del terreno por tasas municipales.
10. Los proyectos de urbanizaciones se realizarán por el total del título aun cuando el amanzanamiento y loteo se habilite por etapas.

**Artículo 32º: FACTIBILIDAD** Si se considera factible el loteo, amanzanamiento o fraccionamiento solicitado mediante la consulta previa, se recabará del peticionante los siguientes requisitos:

1. Tres copias o juegos de copias de plano (mínimo) de acuerdo con las instrucciones sobre carátula, escalas, detalles u otros datos relevantes que imparta la oficina técnica Catastro Municipal, según versión definitiva luego de su análisis.
2. Los planos definitivos deberán ser firmados por profesional habilitado y matriculado en la Provincia de Entre Ríos.
3. Los planos relacionados con el proyecto o trazado, llenarán los requisitos técnicos correspondientes al levantamiento topográfico, siendo imprescindibles los siguientes datos para fraccionamientos de todo tipo de predios, cualquiera sea su superficie:
4. Los planos relacionados con el proyecto o trazado, llenarán los requisitos técnicos correspondientes al levantamiento topográfico, siendo imprescindibles los siguientes datos para fraccionamientos de todo tipo de predios, cualquiera sea su superficie:
  - a) Límites generales del terreno especificando medidas, rumbos, ángulos, linderos correspondientes, croquis de ubicación respecto a urbanizaciones vecinas, indicando perfectamente la ubicación de las calles existentes calidad de la calzada y sus anchos reales. Si el predio a fraccionar está afectado por un arroyo, cañada, vías de ferrocarril o rutas, estos accidentes estarán perfectamente ubicados.
  - b) Medidas lineales y rumbos correspondientes a los lotes, manzanas, espacios libres, vías de circulación u otros que correspondiere.
  - c) Superficies parciales y totales de lotes, manzanas, calles, pasajes o fracciones reservadas dentro del proyecto, balance de superficies y superficie total.
  - d) Superficies de los espacios libres en conformidad con los destinados a espacios verdes por el Municipio de Oro Verde.
  - e) Las medidas de las distancias lineales y angulares que vinculan el trazado de las calles proyectadas con las existentes y las calles y avenidas previstas establecidas en el Código de Ordenamiento Territorial Urbano y Ambiental de Oro Verde, hacia todos los rumbos.
  - f) Planos de cotas de nivel, que permitan la interpretación clara de la altimetría del

terreno, ubicación de arroyos, cañadones etc. si los hubiere. Se indicará el escurrimiento de agua de las manzanas del fraccionamiento y de las colindantes, compatibilizando el aporte de caudales de aguas pluviales a la urbanización y de ésta a las zonas linderas.

En relación a proyectos de urbanización, que comprendan zonas urbanas o urbanizables y surcadas o lindantes con arroyos o canales, los peticionantes tomarán en consideración las previsiones del presente Código, adjuntarán un dictamen técnico del personal, de la Dirección Hidráulica de la Provincia de Entre Ríos, juntamente con la presentación.

g) Plano de sistema de distribución de agua potable, visado por el organismo prestador del servicio. En el mismo se detallarán diámetros y trazado preciso de las cañerías de distribución y de las respectivas conexiones domiciliarias. Se adjuntará memoria de cálculo de la obra y compromiso de prestación de servicio.

h) Plano de sistema de distribución de energía eléctrica, en baja tensión, tanto para las parcelas como para el alumbrado público en un todo de acuerdo a la reglamentación vigente

La documentación a presentar deberá poseer la aprobación con certificado de Factibilidad emitido por ENERSA o al ente prestador del servicio eléctrico que correspondiere en el caso de transferirse la empresa, y el compromiso de prestación de servicio.

Se detallará el tipo de tendido, trazado, puntos de suministro, espacios destinados a la Sub Estación Transformadora y memoria de cálculo.

i) Plano de red de desagües cloacales domiciliarios en caso de realizarse el fraccionamiento en una zona susceptible de ser vinculada al sistema existente, donde se detallará toda la información que describa el proyecto y la vinculación del sistema proyectado al existente, con memoria de cálculo realizado de acuerdo con las especificaciones técnicas del Departamento de Obras y Servicios Públicos y poseer el visado correspondiente.

j) Propuesta de arbolado urbano según la Ordenanza de Arbolado de la Municipalidad de Oro Verde

k) Los antecedentes deberán aportarse además de impresos, en CD en sistema tipo AUTOCAD o compatible, pdf y Kmz, para su registración en el ámbito Municipal.

Inc. l) En relación a proyectos de urbanización, loteo o fraccionamiento, deberán aportar el Proyecto Alumbrado Público, y la obra de instalación de columnas para alumbrado, y los artefactos lumínicos correspondientes, lo cual será por cuenta y cargo del titular o responsable, de acuerdo a las pautas básicas que se establecerán cada año, por el área Obras y Servicios Públicos en base a pautas emitidas por el INTI, y que podrán permanecer vigentes sino se modificaran.

Inc. ll) Plano de Urbanización y loteo georreferenciado y ajustado a la factibilidad otorgada que estará firmado por el propietario y el profesional designado y habilitado, y visado por el Colegio de Profesionales correspondiente.-

Inc. m) Todos los proyectos de obras de agua corriente, energía eléctrica, alumbrado público, desagües, cloacas, gas natural y obras de arte, deberán estar aprobados por los organismos competentes y georreferenciados a la red geodésica básica de la Provincia de Entre Ríos.-

Inc. n) Todos los planos de calles y espacios verdes, de acuerdo a la factibilidad otorgada para su inmediata transferencia al Municipio de Oro Verde, siendo todos los gastos y honorarios de los planos y fichas catastrales, por cuenta y cargo del proponente. Tales planos se aportarán para toda la urbanización proyectada, sin perjuicio que no se haya habilitado la totalidad del loteo o urbanización.-

Inc. ñ) todos los proyectos deberán contemplar que las calles posibilitarán el desagüe de la zona, sin afectar predios linderos, a menos de que se trate de desagües naturales, en cuyo caso se deberán adjuntarse a la presentación del proyecto, dictamen técnico emitido por la Dirección de Hidráulica de la Provincia de Entre Ríos.

Inc. o) Plano de abovedado, alcantarillado y afirmado de calzadas y nivelado del ancho total a abrir (acera y calzada), asfaltado o pavimentado, de acuerdo a los requerimientos exigidos por el Área de Obras y Servicios.

Inc. p) Plano de distribución de la red de gas.

Inc. q) Para la habilitación definitiva de las obras de infraestructura de cordón cuneta, asfalto o pavimento, alcantarillado, badenes, u otra obra de arte, redes cloacales, planta de bombeo, red de agua, el propietario del loteo deberá presentar una garantía por 3 años de la misma, a contarse a partir de la fecha de habilitación

del loteo, lo cual deberá quedar expresado en las escrituras de ventas de lotes que se realicen.

Inc. r) Adoptese lo dispuesto en los Art. 44° a 48° del Decreto N° 2778 MPIyS u otra normativa que la modifique o reemplace en el futuro.

**Artículo 32° BIS:** Cuando se trate de urbanizaciones con asistencia del Estado, para el caso de viviendas de interés social u otras soluciones habitacionales que contemplen la construcción de la totalidad de las edificaciones, la dotación de infraestructura y equipamiento comunitario, el Departamento Ejecutivo mediante resolución fundada podrá autorizar excepciones a las normas de esta ordenanza.

**Artículo 33°:** Presentada toda la documentación requerida por el artículo anterior, la Municipalidad procederá a la evaluación de la misma.

Las oficinas técnicas pertinentes quedan facultadas para requerir información complementaria si lo consideran necesario o directamente denegar el visado del proyecto cuando en él se constate la inobservancia de las exigencias de este Código u otras disposiciones municipales.

Una vez adjuntado al expediente, todos los requisitos, y el dictamen referente a zonas urbanas o urbanizables surcadas o lindantes con arroyos o canales, los mismos, servirán para resolver autorizar o denegar en forma parcial el proyecto presentado, si existiera riesgo de inundación, pudiendo indicarse y disponerse la ampliación de los metros de retiro de ribera o borde de arroyo en más de lo previsto en Planilla VIII, Art. 11°, por considerar la no aptitud parcial de lotes, para su urbanización, siendo esta previsión una restricción al dominio que se dispondrá fundadamente, para casa caso en particular si correspondiera.

Los anteproyectos de urbanización e infraestructura, adoptese lo dispuesto en los Art. 49° a 55° del Decreto N° 2778 MPIyS u otra normativa que la modifique o reemplace en el futuro.

**Artículo 34°:** Cuando la presentación se ajuste a Derecho la Municipalidad procederá al visado de planos y proyectos en general, lo que habilitará al interesado o promotor para iniciar las obras de infraestructuras requeridas por el Código para estos casos.

El visado de Planos y Proyectos no habilita al promotor de la urbanización a ofrecer en venta los lotes o parcelas resultantes del fraccionamiento.

**Artículo 34° bis:** Los organismos técnicos competentes de la Municipalidad controlarán el cumplimiento de las exigencias de este Código, la calidad técnica de toda la documentación presentada y, en su caso, el plan de ejecución de obras de infraestructura, visando el mismo de ser satisfactorio.

**Artículo 34° ter:** Las empresas que sean contratadas por el propietario del loteo para la realización de las obras de infraestructura deberán registrarse y dar cumplimiento a las exigencias establecidas en el Código Tributario Municipal.

**Artículo 35°: Trámites inconclusos:** En el caso que se diera inicio a un trámite y no se aportaran elementos o documentos requeridos por la Municipalidad, o se adjuntaren documentos que se opongan a la redacción del presente Código en cualquiera de sus artículos no dictará resolución alguna y asimismo se encuentra absolutamente prohibido iniciar por el particular peticionante, una obra, o realizar una subdivisión, ni se visará plano alguno.

Lo mismo ocurrirá si se aprobara un loteo y no se aportaran las mejoras del mismo, el titular del inmueble, urbanizador y/o apoderado no podrá realizar ofrecimiento ni la venta de lotes hasta tanto se provean las mejoras y se dicte la conformidad expresa por el área municipal.

En tales casos la responsabilidad civil con terceros recaerá exclusivamente sobre el particular, no teniendo la Municipalidad responsabilidad alguna.

El Municipio podrá en caso de violación de estas disposiciones requerir la inmediata suspensión de la obra, la destrucción de lo construido fuera de reglamentación e incluso clausurar la obra, mediante Resolución Administrativa pertinente, la que en caso de ser desoída podrá ser solicitada por vía judicial.

**Artículo 35° bis:** La habilitación se efectuará una vez obtenida las certificaciones finales de obra expedida por las Áreas Municipales competentes.

### **Artículo 36° Trámites y exigencias para Urbanizaciones Integrales**

Toda urbanización que tenga por objeto la ejecución de viviendas (Urbanización Integral según Inciso 2°, punto b), se regirá por el presente Código y se cumplimentarán las exigencias de trámites y procedimientos especificados para los fraccionamientos simples o Urbanizaciones Básicas, además se solicitará la siguiente documentación:

a) **Anteproyecto:** A los fines de realizar el visado, los interesados deberán presentar ante los Departamentos de Catastro y Obras Privadas la solicitud escrita, acompañando la documentación que detalle técnicamente las siguientes características:

- Cantidad de viviendas y ubicación relativa del conjunto con respecto a los lotes y sus linderos,

y planos que permitan la interpretación del anteproyecto en una escala adecuada.

- Planos de las viviendas, que deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento para la Edificación.

b) **Visado:** Se extenderá condicionada a que el fraccionamiento tuviere por objeto la ejecución de viviendas. La validez del visado será de 180 días y caducará en caso de no concretarse la materialización de al menos el 50 % de las viviendas propuestas. En ese caso, deberá reiniciarse el trámite de aprobación del proyecto.

Las Urbanizaciones Integrales, según sea su fuente de financiamiento, tendrán además las siguientes condiciones:

1) **Financiamiento privado:** Se permitirán construcciones parciales, siempre que sea acorde al proyecto y como mínimo de una superficie equivalente una manzana.

Deberá presentarse el plan de avance de obra y cronograma de inversiones previstas.

2) **Financiamiento oficial:** La aprobación del proyecto queda condicionada a la presentación del certificado de otorgamiento del crédito o disposición efectiva de la partida presupuestaria. Sin perjuicio de los instrumentos mencionados, los interesados deberán presentar toda aquella documentación que los organismos municipales requieran, y cumplir con las disposiciones legales vigentes.

**Artículo 37º: Urbanizaciones de tipo Parque:** Construcción de una sola vivienda por lote. Se localizarán en el sector de la localidad que prevé el presente Código. Dicho sector estará caracterizado por sus condiciones paisajístico-ambientales y su

cercanía a lugares de interés especiales, cursos de agua, parques, bosques naturales, etc.

El Departamento Ejecutivo Municipal a través de los organismos de ejecución y actualización de este Código, podrá disponer o incorporar otras localizaciones y tipologías siempre que se respeten los objetivos generales de este ordenamiento.

Se deberá tener en cuenta:

- a) Que las localizaciones no impongan barreras al crecimiento de la trama urbana.
- b) Que el sector no interfiera el sistema vial primario y secundario.
- c) Que la localización no impida la normal evacuación de las aguas y el ordenamiento de los servicios públicos.

Para las Urbanizaciones de tipo Parque rigen las siguientes disposiciones:

- a) Superficie máxima a urbanizar será la resultante de aplicar el Art. 27° inc. 1. para su aprobación, el Ejecutivo Municipal podrá requerir del Consejo Asesor, las recomendaciones técnicas correspondientes.
- b) Las parcelas para uso residencial tendrán una superficie mínima de mil metros cuadrados, con un frente mínimo de veinte metros.
- c) Por cada parcela para uso residencial se podrá localizar una sola vivienda principal, admitiéndose una vivienda más pequeña para cuidador.
- d) El Factor de Ocupación de Suelo será de un máximo de cincuenta por ciento.
- e) Las parcelas de uso comunitario (espacio verde o espacio de uso municipal), serán desarrolladas por la Municipalidad, destinándose a Plaza o espacio recreativo de uso público. En caso de que el Honorable Concejo Deliberante lo considere necesario, la Municipalidad podrá ubicar en ese espacio alguna construcción de uso comunitario, que no podrá sobrepasar el 30% treinta por ciento de la superficie del espacio verde.
- f) El loteador presentará el plano de fraccionamiento incluyendo el relevamiento forestal indicado en un plano conforme al relevamiento obrante en el Municipio.
- g) Cada propietario individual de lote deberá realizar la consulta previa de aprobación de ubicación de la vivienda en el lote indicando distancias y ubicación de cada especie forestal a conservar.
- h) El Departamento de Obras Privadas emitirá Certificado de Uso Conforme.
- i) A partir de esta aprobación, se podrá presentar el legajo de construcción.

**Artículo 38°** Urbanizaciones en bordes de arroyos y cursos de agua.

Toda urbanización o simple ocupación de lote en inmuebles afectados por cursos de agua y/o arroyos, deberá disponer de:

a) Una franja marginal verde no menor de veinte metros de ancho que será computada totalmente como espacio verde, paralela al borde que corresponda con respecto a la cota máxima conocida del curso de agua. Esta franja deberá ofrecer seguridad para su recorrido y ser protegida de desmoronamientos y/o movimientos del suelo

b) Un retiro de línea municipal de seis metros como mínimo destinado a jardines privados.

c) Un retiro de linderos mínimo de tres metros respecto de cada eje medianero.

d) El loteador presentará el plano de fraccionamiento incluyendo el relevamiento forestal indicado en un plano conforme al relevamiento obrante en el Municipio.

e) Cada propietario individual de lote deberá realizar la consulta previa de aprobación de ubicación de la vivienda en el lote indicando distancias y ubicación de cada especie forestal a conservar.

f) El Departamento de Obras Privadas emitirá Certificado de Uso Conforme.

g) A partir de esta aprobación

Inciso 1º: Toda urbanización o edificación de este tipo deberá solicitar por escrito en el Departamento de Catastro de la Municipalidad la línea de ribera (a partir de la que se miden los retiros de franja marginal) y cotas de máxima inundabilidad. Este requisito será condición indispensable para iniciar cualquier trámite sobre este tipo de inmueble.

### **Artículo 39º Urbanizaciones en Zona de USO MIXTO VIAL (ZUM)**

Esta área da respuesta a la necesidad de contar con un área urbana exclusiva para, talleres, depósitos pequeñas industrias y usos afines, incorporando el uso complementario residencial.

Este distrito, con características diferenciadas del parque industrial, posee buena accesibilidad vial, y con un trazado oficial que da continuidad a la trama urbana con la ciudad de Paraná.

Está destinado a dotar a Oro Verde de un necesario e importante sector para la radicación de actividades económicas que se ajustan a la 1ª y 2ª Categorías (ver 5.1

– Grado de Molestia) y con modalidades de urbanización tradicionales, apoyadas por medidas de promoción desde el Municipio.

#### Inciso 1: Parcelamiento

Esta área (ver Plano Anexo 3), queda afectada al futuro crecimiento de la planta urbana de la ciudad, permitiéndose en ella urbanización residencial como uso complementario.

La superficie mínima del lote será de 1000 m<sup>2</sup>, con un ancho mínimo de frente de 20 m, no se permiten subdivisiones con lotes internos.

Se establece un retiro mínimo de 5 metros que será forestado, frente a los barrios existentes, que no serán ocupados para la radicación de actividades económicas de la Categorías 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>

Se establece un retiro mínimo de 5 metros sobre Avenida Los Cisnes destinados también a forestación.

Mientras no se haga efectiva su ocupación por usos industriales, mantendrá las características de subdivisión y usos permitidos para la Zona de Quintas, no urbanizable o rural.

#### **Artículo 40° Urbanizaciones en Zona de USO MIXTO INDUSTRIAL (ZUMI)**

Dada la sujeción del Parque a las leyes Provinciales: Ley provincial N° 7.597/87, de Parques Industriales, reglamentada por Decreto N° 7.358 y a nivel local por la Ordenanza N°14 (04 jul 1991). Su localización se ajusta a lo normado por Ordenanza N° 19 (1993) de Promoción Industrial y afectación de manzanas N° 7 y 8. Su funcionamiento se ajusta a la Ley provincial N° 6.260/78, sobre habilitación y funcionamiento de Establecimientos Industriales, reglamentada por Decretos N° 5.837/91 (Anexos I: efluentes líquidos, II: efluentes gaseosos, III: efluentes sólidos y IV: sobre ruidos y vibraciones) y 5.394 y a nivel local por la Ordenanza N° 28 (16 nov 2000) sobre Protección del Medio Ambiente, se permiten en este distrito la implantación de actividades de industrias que tengan un proceso de transformación manufacturero, a través del cual se obtenga un producto distinto al de la materia prima y/o productos semi terminados que intervengan en su elaboración, mediante la aplicación de métodos industriales.

La enumeración taxativa del tipo de actividades económicas permitidas se ajusta a la 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> Categorías (ver 5.1 – Grado de Molestia).

A esos efectos, las industrias ya radicadas deberán arbitrar los medios para llevar al

mínimo las perturbaciones y/o molestias al entorno.

En cuanto a las actividades industriales a radicarse en el futuro, sólo se las autorizará si cumplen con la Clasificación mencionada.

Usos Permitidos ala implementación del presente Código.

(Residencial preexistente.

(Una vivienda como uso accesorio a la industria o taller por parcela o vivienda anexa al local de trabajo, como uso complementario del principal, siempre que para las mismas se respeten las condiciones de la Ordenanza de Edificación.

(Infraestructura.

(Transporte.

(Comercio mayorista.

(Servicios.

(Dépósitos.

(Industrias.

(Los usos que no estando enunciados guarden clara analogía con los enunciados, siempre previa autorización municipal.

Inciso 1 Parcelamiento:

La superficie mínima del lote será de 1.250 m<sup>2</sup>, con un ancho mínimo de 25 m. de frente

No se permiten subdivisiones con lotes internos.

**Artículo 41º:** Localización torres y/o monumentos, templos, y elementos alegóricos.

Este tipo de obras, quedan sujetas a disposiciones especiales que se determinarán en cada caso en función del proyecto particularizado y de la zona en que se hubiera destinado la obra.

Los Departamentos de Catastro y Obras Privadas elevarán un informe al Departamento Ejecutivo Municipal que determinará las posibilidades de las propuestas que se presenten.

## **SECCIÓN II: Parcelamientos o Fraccionamientos del Suelo**

**Artículo 42º:** Las parcelas resultantes del fraccionamiento de una parcela indivisa con único título, deberán tener como mínimo las medidas y superficies exigidas en el presente Código según la Zona donde se localicen, debiendo además cumplir con

los siguientes requisitos:

a) Las parcelas o lotes deberán ser preferentemente de forma rectangular, pudiendo en casos excepcionales aceptarse otra forma que sea justificada por la topografía del terreno o formato de la manzana.

b) No se aprobará el fraccionamiento de terrenos del que resulten parcelas que no tengan frente a la vía pública o que se ubicaren en áreas inundables, insalubres o que por accidentes topográficos no resulten aptas a los fines proyectados.

c) La línea divisoria entre lotes, que nazca de la línea municipal, deberá formar con ésta un ángulo de  $90^\circ$ .

Cuando la línea municipal sea una curva, por lo menos una de estas líneas divisorias deberá formar un ángulo de  $90^\circ$  con la tangente a la curva en su punto de intersección. Cuando la línea municipal sea una poligonal, por lo menos una de las líneas divisorias de los lotes deberá formar con ella un ángulo de  $90^\circ$ .

Cuando el trazado así lo justifique en función del mejor aprovechamiento del terreno o cuando los ángulos de la manzana difieran en  $\pm 5\%$  de  $90^\circ$ , el propietario o el responsable del fraccionamiento podrá presentar al Municipio para su estudio, una propuesta alternativa a lo enunciado en los párrafos anteriores.

d) En los lotes de forma rectangular y en aquellos cuya poligonal tenga más de cuatro lados, ninguno de sus lados menores podrá tener una longitud inferior al 70% de la medida mínima establecida para sus frentes. Este criterio también será de aplicación para las simples subdivisiones de parcelas.

e) Cuando el desglose se destine a ser anexado a una parcela lindera y el lote remanente mantenga los mínimos establecidos para la zona donde se localiza, se permitirá desglosar fracciones de superficie inferior a la mínima establecida. En los casos de parcelas edificadas, esta autorización quedará condicionada a que se demuestre que las construcciones afectadas se ajustan al presente Código y al Reglamento de Edificación.

f) Cuando la solicitud de subdivisión se refiera a parcelas construidas que no poseen las medidas mínimas y superficie exigidas en el presente Código, deberán ajustarse estrictamente a las previsiones del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina.

g) Todas las construcciones ya asentadas o a erigirse en dos o más parcelas linderas o desgloses aprobados con consigna a anexar, deberán pertenecer a un mismo titular, con lo cual se unificarán previo pago del arancel estipulado en

la Ordenanza Fiscal.

h) Dentro de la jurisdicción municipal no se podrá ejecutar ningún tipo de construcción que afecte a la prolongación natural de las calles existentes o proyectadas, salvo que estudios técnicos debidamente fundados lo justifiquen.

i) En los fraccionamientos se admitirá hasta un 10 % de lotes con un 20% menos de superficie de la establecida en la planilla de la zona en la cual se encuentran, si esos lotes de menor superficie tienen frente a una calle sin salida. Los demás parámetros no se modifican.

j) En los centros comerciales, de depósitos o industriales podrá haber una desviación de los tamaños y diseños de manzanas, requeridos normalmente, para permitir lotes de tamaños y formas adaptables a tales propósitos, y que en cada caso serán verificados por las oficinas técnicas, antes de su aprobación.

k) Las tolerancias para las dimensiones de lotes serán de hasta el 15% (quince por ciento) para el frente y del 15% (quince por ciento) para la superficie, pudiendo ser aplicadas a dos lotes de cada manzana, o de parcelamiento de un título.

**Artículo 43°:** En manzanas cuya totalidad de lados no den frente a calles públicas no se autorizará el loteo o fraccionamiento.

Solo se procederá al visado si previamente los propietarios linderos se comprometen formalmente a donar la parte correspondiente a su título para ser afectada a calle pública.

En cuanto a las dimensiones de las manzanas y demás requisitos será de aplicación lo previsto en la Ordenanza N°15 MOV/88 ARTÍCULOS 26°,27°,28°,29° Y 30°.

**Artículo 44°:** Cuando los propietarios linderos no prestaren su conformidad como lo establece el artículo anterior, igualmente se podrá autorizar al interesado a presentar el proyecto con el trazado parcial de las calles, especificándolas en los planos como espacio libre y escriturando los mismos a favor de la Municipalidad, quien los reservará para futura calle. No se permitirán lotes con frentes a estos espacios.

**Artículo 45°:** Las urbanizaciones o fraccionamientos de inmuebles que limiten o estén atravesados por arroyos, cañadas, vías de ferrocarril o ruta, deberá preverse a ambos lados de los mismos, una calle o espacio libre de 20 m de ancho contados a

partir de los límites exteriores del accidente geográfico o vía circulatoria. Esto se hará así cuando lo indique el plano de zonificación y/o el Departamento de Catastro Municipal. Esta franja será de dominio público y su mantenimiento estará a cargo del municipio.

### **SECCIÓN III: Cesión de Tierras en Fraccionamientos**

**Artículo 46°:** Los responsables del fraccionamiento, subdivisión o loteo de un inmueble ubicado en el Ejido Municipal, que resultara aprobado, están obligados a dar en donación y correr con los gastos de escrituración, sin cargo al Municipio de Oro Verde, de una superficie de terreno no menor al cinco diez por ciento (10%), del total de la superficie afectada a la formación de las parcelas.

No se computan para el cálculo de esta superficie a transferir a la Municipalidad, los espacios destinados a calles. No se computan para el cálculo de esta superficie a transferir a la Municipalidad, los espacios destinados a calles.

No existirá obligación de donar el 10% (diez por ciento) del terreno cuando solo se tratara de la subdivisión de un lote de una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, o cuando así lo resolviera el Honorable Concejo Deliberante, mediante resolución fundada.

**Artículo 47°:** La superficie mencionada en el artículo anterior a transferir al Municipio, no podrá ser menor a la establecida como parcela mínima para la zona en la cual se propone, y su ubicación dentro del fraccionamiento quedará sujeta a aprobación por parte del Honorable Concejo de Deliberante, previo informe de las oficinas técnicas competentes.

Se tomará como criterio principal que esta superficie esté ubicada en el lugar que mejor contribuya al equipamiento urbano, y donde el beneficio para la población sea el más adecuado. En caso que el predio a donar resulte no conveniente a la Municipalidad, ya sea por sus características, ubicación, dimensiones, formas o preexistencia de otros espacios libres o de reserva en la zona, según informe fundado de los organismos competentes de la Municipalidad, el propietario estará obligado a donar en otra ubicación una superficie de terreno igual o diferente, pero cuyo valor económico sea equivalente al de la propuesta.

**Artículo 48°:** El Honorable Concejo Deliberante en base a información de los

cuerpos técnicos; destinará estos espacios que pasan a ser de dominio público, a la creación de áreas verdes de uso recreativo o reserva fiscal para la localización de equipamiento, realización de grupos sanitarios, oficinas técnicas, médicas o de seguridad, según se crea conveniente de acuerdo a las zonas y densidad de población.

#### **SECCIÓN IV: Infraestructura en Fraccionamientos destinados a Urbanización.**

##### **Artículo 49º: Provisión efectiva de los servicios**

Sólo se aprobará por parte del Presidente Municipal el LOTE O FRACCIONAMIENTO, y consecuentemente a partir de ello, procederá la venta de parcelas en manzanas preexistentes, o las que resulten de nuevas urbanizaciones, cuando en las mismas se haga efectiva la provisión, por parte del propietario y a su costo, de las obras de infraestructura y de servicios que se detallan a continuación:

1) Una vez aprobado el proyecto por el Presidente Municipal, el proyecto de fraccionamiento cuando se ajuste a esta Ordenanza, o si el Honorable Concejo Deliberante lo aprobara por vía de excepción por resultar conveniente, por el área Catastro Municipal se procederá al visado del proyecto de fraccionamiento por parte del Municipio, el propietario deberá efectuar la apertura y abovedamiento de las nuevas calles, debiendo la calzada embrosarse y compactarse adecuadamente para la circulación vehicular, de acuerdo con las rasantes y normas técnicas que determine el Departamento de Obras y Servicios Públicos Municipal.

El trazado y la nivelación deberán garantizar el correcto escurrimiento de las aguas superficiales, para lo cual se realizarán los movimientos de tierra, zanjeos, entubamiento, alcantarillado, badenes, cordones cuneta y toda obra necesaria a tal fin que indique el Departamento de Obras y Servicios Públicos en cada caso particular.

Visación de planos: La oficina de catastro Municipal no visará ni girará a la Dirección de Catastro Provincial para su registración planos de mensura de lotes que no estuvieran previamente aprobados por el Presidente Municipal o el Honorable Concejo Deliberante en su caso, ya sea que estén ubicados en manzanas en las que no se hubiese cumplido con la totalidad de la infraestructura requerida en la presente Ordenanza, por lo tanto los adquirentes de estos no podrán gestionar

Escritura pública hasta que tal impedimento fuera superado.-

REGISTRO DE MEJORAS: En el registro de mejoras de loteos existente y creado por Art. 4º Ordenanza N° 23 MOV/96: la sección Catastro seguirá dejando constancia de los siguientes datos generales de cada LOTEJO a saber: a) el número de Resolución de autorización provisoria de fraccionamiento, b) Mejoras a realizar por el propietario y declaración jurada ante Escribano Público realizada por el propietario donde conste que el mismo se compromete a ejecutar y transferir gratuitamente a la Municipalidad, las obras correspondientes a mejora descriptas en la presente Ordenanza, en un plazo no mayor de 48 meses, contados desde la fecha de aprobación provisoria de amezamiento o loteo. Las obras o mejoras podrán realizarse en etapas por grupos de manzanas hasta completar la totalidad del loteo.

Constancias o certificado final de obras: por el área Obras y Servicios Públicos se dispondrá el otorgamiento al particular que lo requiera, titular de un loteo o emprendimiento, el final de obras conforme de acuerdo al proyecto y exigencias Municipales, con lo cuál se eliminará toda otra restricción para el loteo o fraccionamiento en cuestión, y por parte del Presidente Municipal se deberá disponer la aprobación parcial del sector o manzana o definitiva de todo el loteo si estuvieran finalizadas las obras de todo el sector proyectado, y a partir de allí por la Oficina de Catastro se procederá al visado de planos de mensura de los lotes individuales.-

### **SECCIÓN V: Medición y Estaqueo de los lotes**

**Artículo 50º:** En correspondencia con la Ordenanza 15//88 Artículo 11º, será obligación del loteador señalar los esquineros de manzanas con mojones de HºAº que quedarán a ras del suelo indicando el punto de encuentro del deslinde de los lotes integrantes de manzanas o desgloses con Hierros de Ø 20 de longitud no menor a 60 cm.

### **SECCIÓN VI: Propaganda**

**Artículo 51º:** Todo plano, cartel, volante o publicación de promoción o propaganda, confeccionado para ofrecer en venta parcelas provenientes de la subdivisión de un inmueble destinado a su urbanización en la localidad de Oro Verde, debe ser copia

exacta del plano aprobado por el Municipio, en los casos de planos, deberán llevar sello del Departamento de Catastro.

En el plano deberá constar el número de expediente por el que se tramitó la aprobación, la Zona correspondiente y toda restricción al dominio a que se somete la subdivisión por su localización específica.

La venta de parcelas en urbanizaciones no autorizadas por la Municipalidad o cuyas dimensiones sean inferiores a los mínimos establecidos por este Código no serán válidas y se sancionará a los responsables con multas e inhabilitación, que serán determinadas a tal fin por ordenanza complementaria más la responsabilidad civil que en tales casos corresponda.

### **Artículo 52°: Permisos de edificación**

La Municipalidad, bajo ningún concepto, autorizará permisos de edificación o fijará línea de edificación, en parcelas resultantes de fraccionamientos efectuados con posterioridad a la promulgación del presente Código y que no hayan cumplido con todos los requisitos que se exigen en él y con la individualización del lote a edificar mediante mensura de desglose y otorgamiento de número de partida individual.

## **SECCIÓN VII: De la Línea Municipal de Edificación - Cercos y veredas.**

### **Artículo 53°: Retiros Obligatorios**

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo 6, Artículo 36° al 39° del Reglamento de Edificación, y a las condiciones particulares establecidas en las Planillas de cada zona, toda nueva construcción, con frente a la vía pública deberá respetar la línea de edificación, que en todos los casos será determinada por la oficina de Catastro Municipal.

**Artículo 54°:** Cuando por la zona en que se ubica la parcela o inmueble, la línea de edificación no coincida con la línea municipal, el espacio resultante entre ambas será afectado con una servidumbre de jardín.

**Artículo 55°:** En correspondencia con el Reglamento de Edificación, Capítulo 8, Artículo 51°, es obligatoria la construcción de veredas en todas las parcelas que se localicen en cualquiera de las zonas en que se divide la Planta Urbana de este municipio.

Los propietarios deberán ejecutar cerco o tapial sobre línea municipal, toda vez que

su ausencia sea motivo de violación de alguno de los artículos del presente Código.

**Artículo 56°:** Los cercos y tapiales se ajustarán en su construcción a lo dispuesto en el Reglamento de Edificación, Capítulo 8, Artículo 48°.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DE LA PROTECCIÓN DEL AMBIENTE:**

**Artículo 57°:** En correspondencia con el Artículo 32° de la Ordenanza N° 28 MOV/00, será responsabilidad del Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Secretaría de Gobierno, atender todo lo relativo al control de las actividades humanas que, en forma directa o indirecta, degraden al ambiente o afecten el suelo, aire, agua y en consecuencia afecten la salud de los habitantes, la flora y fauna de este Municipio.

#### **Inciso I: Disposiciones Generales**

Su objeto es regular la localización de actividades económicas que impliquen uso del suelo industrial o uso asimilable al mismo.

Las actividades reguladas se encuentran en el Anexo II que han sido tomadas de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (ClNAE-97) y su localización deberá realizarse de conformidad con el Plano de Anexo III.

Los establecimientos de que aquí se tratan, deberán además observar estrictamente la totalidad de la legislación vigente (ver Anexo I, Marco Legal), ya fuere de jurisdicción nacional, provincial y/o municipal, en lo referente a aspectos edilicios, seguridad y salubridad públicas, protección contra incendios, higiene y seguridad en el trabajo, preservación de los recursos naturales renovables o no y toda otra que correspondiere por la naturaleza de la actividad.

Por otra parte, en cuanto a la aplicación de las normas de prevención de contaminación ambiental, la Secretaría de Gobierno en su carácter de organismo específico de aplicación de las mismas, tendrá intervención en la Solicitud de Permiso de Uso (ver Anexo IV) referidas a la localización, ampliación y/o diversificación de las actividades productivas.

**Inciso 2. Situación de Establecimientos Existentes**

Los establecimientos localizados con anterioridad a la presente ordenanza, que estén ubicados en zonas no aptas conforme a las nuevas disposiciones y que ya cuentan con habilitación municipal, deberán iniciar el trámite de autorización de localización mediante la Solicitud de Permiso de Uso mencionada, aunque podrán conservar su actual localización como "sin cambio en el uso del suelo", pudiendo realizar en el edificio solo acciones de conservación.

En las mismas se permitirá el cambio de rubro de explotación cuando la nueva actividad, aunque tampoco se adaptase a las disposiciones vigentes en cuanto a uso del suelo, implique menor impacto y un mejoramiento en las condiciones de afectación del medio urbano.

**TITULO I: Impacto Ambiental**

**Artículo 58°:** Cuando se proyecte una obra, pública o privada, que por su magnitud se considere que afectará al ambiente o a algunos de sus componentes en particular el Municipio podrá solicitar a sus responsables la presentación de un estudio de "Impacto Ambiental" para su análisis y aprobación.

**Artículo 59°:** El estudio requerido, cuya metodología reglamentará el Departamento Ejecutivo a través de la Secretaría de Gobierno deberá establecer las medidas técnicas preventivas y correctivas tendientes a prever y minimizar los daños ambientales que ocurran durante la ejecución de la obra como así también los derivados de su funcionamiento.

**Artículo 60°:** La Municipalidad analizará los estudios de "Impacto Ambiental" que se le presenten, pudiendo disponer según corresponda su aprobación, modificación o rechazo. Si la magnitud del análisis excediere la capacidad técnica del Municipio, éste podrá requerir asistencia técnica específica o consultar a organismos de la Provincia o Nación, competentes en la materia.

**Artículo 61°:**

A partir de los dictámenes correspondientes, el Departamento Ejecutivo podrá:

- a) Mediante decretos o resoluciones determinar las normas o procedimientos

técnicos a los que deberán ajustarse las emanaciones, emisiones, descargas, depósitos, etc., de los residuos resultantes de actividades potencialmente capaces de degradar o perjudicar el ambiente o la salud humana.

b) Realizar, contratar u ordenar según corresponda, la preparación de estudios o ejecución de obras o trabajos, que sean necesarios para proteger el ambiente en casos de no cumplimentar los estándares mínimos para cada caso en particular.

c) Proteger la flora y fauna silvestre colaborando activamente, en la medida de sus posibilidades, con los organismos e instituciones de la Provincia que se ocupan de esta materia.

## **TÍTULO II: De la Protección de los Componentes Ambientales**

**Artículo 62°:** De los efluentes gaseosos, líquidos, residuales,  
Ver ANEXO I: Marco Legal

### **Artículo 63°: De los pozos de Agua**

Se deberá cumplir la ley de aguas provincial por todo particular que deseara realizar un pozo de agua.

**Artículo 64°:** Se sancionará la ocupación de los pozos de agua potable como pozos absorbentes. Los pozos absorbentes podrán tener una profundidad máxima de hasta 5 m. y deberán construirse en el interior de los lotes o parcelas, y en todo de acuerdo al Reglamento de Edificación.

### **Artículo 65°: Del Suelo**

Se establece la prohibición absoluta de descargar, depositar o infiltrar contaminantes en los suelos públicos ó privados de jurisdicción del municipio.

Los deshechos, sólidos o líquidos que puedan originar contaminación, provenientes de usos públicos, domésticos, industriales, sanitarios o de cualquier otra especie, deberán ser previamente tratados previamente a su acumulación en los suelos, a fin de evitar la contaminación de los mismos o alteraciones nocivas en el proceso biológico.

### **Artículo 66°: De los Residuos**

El departamento Ejecutivo Municipal propondrá la ubicación y destino de los

residuos.

Asimismo, estudiará la conveniencia de aprovechar los residuos domiciliarios como relleno sanitario, para recuperación de áreas, o la recolección y clasificación, y o eventual industrialización de los mismos por cuenta propia o mediante sistema de concesión.

### **Artículo 67º: De las Facultades, Obligaciones y Sanciones**

La Municipalidad, a través del Presidente Municipal, previa inspección o intervención del área técnica, en caso de verificar la falta de cumplimiento con las normas establecidas, podrá ordenar la clausura temporal o definitiva, parcial o total del establecimiento o asiento de la actividad que de origen a contaminación al ambiente. En todos los casos fijará términos temporales a los responsables de la actividad para que se adecuen a los preceptos anunciados en este Código.

En caso de no cumplir con las disposiciones municipales o cuando técnicamente fuere imposible corregir la causal de contaminación, se ordenará el cierre definitivo del establecimiento o la parte pertinente del mismo.

### **CAPÍTULO V AUTORIDAD DE APLICACIÓN - DE LAS OBRAS ANTIRREGLAMENTARIAS EJECUTADAS EN VIOLACION DEL PRESENTE CÓDIGO - ADAPTACIÓN - DEMOLICION:**

**Artículo 68º:** La autoridad de aplicación de este código, es el Municipio de Oro Verde, representado por su Presidente Municipal, quien podrá ser asistido de las áreas respectivas: Inspecciones, Obras Privadas, Habilitaciones, Catastro, etc. El Presidente Municipal ante la violación de las normas previstas en el presente Código, podrá disponer de las sanciones previstas en el Reglamento de la Edificación de Oro Verde y/o en el Código Básico Municipal de Faltas, con el objeto de penalizar a los transgresores del mismo. Las sanciones que aplicare el Presidente Municipal serán recurribles ante el Honorable Concejo Deliberante en grado de apelación, por el procedimiento, plazo y forma de la Ley N°7060 y/o de la Ley de Procedimiento Administrativo Municipal que en el futuro se dicte.

Si en el futuro, el Municipio de Oro Verde, cuente con un Tribunal de Faltas, podrá disponerse que sea éste, la autoridad de aplicación de este Código, a instancias de Ordenanza respectiva que así lo disponga.

**Artículo. 69°:** Si hubiese obra sin permiso, pero en condiciones de ser autorizada, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá conceder la aprobación, de acuerdo con los reglamentos vigentes, intimando la presentación de planos y, abonándose los derechos que correspondan, sin perjuicio de la aplicación de las multas que resulten aplicables.

**Artículo. 70°:** El Departamento Ejecutivo Municipal, podrá autorizar la aprobación de aquellos proyectos y obras iniciadas o culminadas, que, a la fecha de la sanción del presente Código Ordenado, excedan y/o incumplan los límites permitidos por la normativa, cuando, por las circunstancias particulares, resulten superadoras de las exigencias que la misma prescribe y no afecten el Dominio, la Seguridad o Salubridad pública. Pudiéndose valer si resultare necesario, de informes de las áreas y/o organismos y/o técnicos en la materia.

**Artículo 71°:** Cuando el Departamento Ejecutivo declare, en base a los estudios practicados de resultar necesarios los mismos, que una edificación pone en peligro la seguridad, higiene o salubridad pública, ordenará a su propietario las reparaciones o demoliciones pertinentes para su adaptación reglamentaria, fijando plazo para ello, vencido el cual sin que se hubieren realizado los trabajos, se aplicarán multas de conformidad a las disposiciones del Reglamento de la Edificación de Oro Verde, sin perjuicio del derecho a ejecutarlos por la Municipalidad, a cuenta y cargo del propietario.

### **ÓRGANO DE APLICACIÓN:**

**Artículo 72°:** El Departamento Ejecutivo Municipal, por sí o por los órganos de aplicación que él determine o el Tribunal de Faltas que en el futuro se designe y que fuere legitimado a tal efecto, tiene a su cargo la obligación de exigir el cumplimiento de esta normativa a los responsables de la ejecución de obras antirreglamentarias en nuestra localidad. Quedando plenamente facultados para intimar e imponer las sanciones que el Reglamento de la Edificación de Oro Verde enuncia.-

### **EFFECTOS DE LAS PENALIDADES**

**Artículo 73°:** La aplicación de las penalidades que establecen el Reglamento de la Edificación de Oro Verde y/o el Código Básico de Faltas, no exime a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor y de la corrección de las irregularidades que la motivaron, con excepción de aquellas proyectos u obras que por aplicación de los artículos 70 y 74 sean regularizadas, a instancia del procedimiento que se disponga a tal efecto mediante la reglamentación correspondiente.

**Artículo 74°:** Para aquellas proyectos, obras y/o trámites que hayan sido iniciados con anterioridad al presente Código y que en virtud de la aplicación del Art. 70 se diere solución definitiva a situaciones irregulares anteriores a la vigencia del mismo, la multa que se imponga y la aprobación que se otorgare en tales circunstancias, constituirá un saneamiento de la irregularidad, pudiendo el Departamento Ejecutivo disponer, por el área pertinente, el Final de Obra con la leyenda "*Final de Obra conforme Arts. 70 y 74 del Código de Ordenamiento Territorial, Urbano y Ambiental*" siempre que estas excepciones sean concedidas teniendo en cuenta que las mismas, no afecten la finalidad pública, la seguridad y/o el bienestar de la población.

#### **DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS**

**Artículo 75°:** Autorizar al Departamento Ejecutivo Municipal a dictar los Decretos Reglamentarios necesarios para dar cumplimiento al presente Capítulo V.-