



## CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE VALLE MARÍA

Valle María, 26 de diciembre de 2024

### ORDENANZA N° 471

**Descripción sintética:** aprueba Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental. –

**VISTO:**

La Ordenanza N° 441/2024, y;

**CONSIDERANDO:**

Que por medio de la mencionada Ordenanza y debido a la necesidad de contar con un marco normativo actualizado sobre Ordenamiento Territorial y Ambiental se dispuso en su artículo 1º “Suspéndase la recepción de pedidos de aprobación de loteos, dentro de la jurisdicción del Municipio de Valle María, por encontrarse en estudio y tratamiento del Concejo Deliberante el Proyecto de Ordenanza para establecer el nuevo Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental. El plazo de la suspensión es por 90 días corridos, prorrogable por 60 días”.

Que integrantes del Departamento Ejecutivo Municipal, mantuvieron reuniones de trabajo con sus pares de otros municipios, que disponen de ordenanzas actualizadas recientemente, entre ellos, la Municipalidad de Crespo, Municipalidad de Oro Verde y Municipalidad de Liberador San Martín, con quienes se pudo conversar sobre la aplicación de la normativa que disponen.

Que, del análisis y comparación de las experiencias mencionadas, sumado a la normativa existente en nuestra localidad y a los aportes que realizaron los profesionales en la materia que desarrollan sus actividades en nuestro medio. –

Por todo ello,

**El Concejo Deliberante del Municipio de Valle María sanciona con fuerza de**

**ORDENANZA**

Lo siguiente:

**Artículo 1º:** Apruébase el CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL DE LA MUNICIPALIDAD DE VALLE MARÍA, que en Anexo forma parte de la presente Ordenanza.-

**Artículo 2º:** Derógase toda norma en contrario. –

**Artículo 3º:** Remítase al Departamento Ejecutivo, regístrese, publíquese, y en estado archívese.

–



**Concejo  
Deliberante**  
*Valle María*

## **Ordenanza N° 471**

### **Anexo**

# **CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL DE LA MUNICIPALIDAD DE VALLE MARIA**



## **CAPITULO I \_ DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1º - DENOMINACIÓN**

Este cuerpo de normas será conocido y citado como **“CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL DE LA MUNICIPALIDAD DE VALLE MARIA”**.

### **Artículo 2º - ALCANCE**

El alcance de esta Ordenanza se extiende a todo el territorio bajo jurisdicción del Municipio de Valle María.

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 3º - ÁMBITO DE APLICACIÓN**

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, Planeamiento y Obras Privadas, Habilitaciones, con la colaboración de las áreas: Contaduría, 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.

### **Artículo 4º - OBJETIVOS**

El presente Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental tiene por objetivos:

- 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.
- Regular la subdivisión, uso y ocupación del suelo y todo otro aspecto que tenga relación con el ordenamiento territorial del Municipio de Valle María.
- 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.
- Lograr el óptimo aprovechamiento de las redes de infraestructura existentes evitando todo fraccionamiento en áreas sin disponibilidades de extensión de las mismas.
- Preservar las áreas de interés natural, paisajístico, morfológico, histórico o funcional a los fines del uso racional de las mismas.
- 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.
- Implementar mecanismos legales, administrativos y económicos - financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten el control y cumplimiento de los objetivos mencionados.

### **Artículo 5º - OBJETOS REGULADOS**



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 estos 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 Municipal de Faltas, o las accesorias que se disponen.

#### **Artículo 6º - CADUCIDAD DE DERECHO**

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 Valle María.

#### **Artículo 7º - DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS**

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

##### **RELATIVOS AL TERRENO**

- **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.
- **Espacio urbano:** espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad.
- **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.
- **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 (L.M.):** línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o de la línea señalada por la Municipalidad para las futuras vías públicas.
- **Línea de Edificación (L.E.):** línea señalada por la Municipalidad (a partir del amojonamiento del lote por cuenta del propietario) 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.
- **Línea de ochava (L.O.):** 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.
- **Eje Medianero (E.M.):** línea que deslinda dos o más propiedades privadas entre ellas.



- **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.
- **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.
- **Manzana:** superficie de terreno constituida por una o más parcelas, edificadas o no, delimitadas por vías públicas.
- **Vía Pública:** espacio destinado a canalizar el tránsito vehicular o peatonal, declarado 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).
- **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.
- **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.
- **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. En todos los casos, deberán estar ubicadas dentro de la planta urbana o en la zona periurbana, garantizando la vía de circulación con continuidad a las existentes.
- **Urbanización tipo parque:** por sus condiciones paisajístico-ambientales, tendrán restricciones particulares: mayor tamaño de lote, menor ocupación del terreno, solo una vivienda por lote, entre otras, que se deberán evaluar en cada casa.
- **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.
- **Subdivisión:** cualquier clase de fraccionamiento de inmuebles.
- **Loteos:** subdivisión de macizo de suelo sin urbanizar, en lotes destinados a edificación, con aprovechamiento del sistema de vías existentes, su prolongación, modificación o la apertura de nuevas vías.
- **Fraccionamiento simple:** subdivisión de macizo de suelo sin urbanizar, en lotes destinados a edificación, con aprovechamiento del sistema de vías existentes, siempre que no implique nuevas vías ni su prolongación, modificación o ampliación de vías existentes.
- **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.
- **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.
- **Sistema área inundable, terraplén y defensa de inundaciones:** constituido por todas las superficies y/o estructuras que sirven para la evacuación de las aguas de lluvias, como a la protección de las áreas urbanas, las márgenes de los mismos y las superficies de tierra que son cubiertas por las aguas en los ciclos naturales de crecientes.



- **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.

- **Altura máxima de edificación:** se entiende por tal al plano limite 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 este 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, tendedores, conductos de ventilación, caja de escalera, cuarto de máquinas de ascensor o similares previa consulta).

- **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.

- **Fachada interna:** las que se materializan en el interior de las parcelas y no se comunican directamente con el centro de manzana o con el espacio de la vía pública.

- **Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.):** valor numérico que expresa la superficie máxima de la planta de una parcela que puede ser ocupada por la edificación.

Para el cálculo del Factor de Ocupación del Suelo no se computará la superficie correspondiente a:

- piscinas
- Módulos de estacionamiento, siempre que no tengan ningún tipo de cerramiento en por lo menos tres (3) de sus lados, que su cubierta sea una estructura liviana tipo pérgola para colocar especies vegetales, cañas o lona tensada, y que el suelo mantenga su condición de absorbente en un cien por ciento (100%).

- **Factor de Ocupación Total (F.O.T):** valor numérico que, multiplicado por la superficie total de la parcela, indica la superficie máxima a construir en dicha parcela. Para el cálculo del Factor de Ocupación Total no se computará la superficie construida en subsuelo, siempre que esté destinada a módulo de estacionamiento, sala de máquinas, depósito, cisternas o cualquier otro tipo de instalación y/o uso que pueda considerarse una unidad de vivienda o local comercial. En las zonas donde se contempla la posibilidad de incrementar un piso más sobre la altura máxima establecida, este adicional de superficie no se contemplará para el cálculo del Factor de Ocupación Total -FOT-.

- **Factor de impermeabilización del suelo (FIS):** relación entre la superficie absorbente del terreno y la superficie total del mismo.

- **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 1,00 m. (un metro) del nivel de rasante de calle.
- **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.

#### **RELATIVOS AL TEJIDO URBANO**

- **Zona Urbana:** porción del territorio dentro del Ejido Municipal que cuenta con apertura de calles y con las obras de nexo necesarias para posibilitar accesibilidad vial; con dotación de infraestructuras o con factibilidad de provisión y mantenimiento de los servicios públicos, y que está efectivamente parcelada, ocupada y edificada, independientemente de los niveles de ocupación, infraestructuración y consolidación que presenten las distintas áreas internas que la componen.
- **Zona Periurbana:** porción del territorio que rodea el Área Urbana y que sirven de interface entre lo urbano y lo rural.
- **Zona Rural:** es la superficie territorial, bajo jurisdicción municipal que presenta condiciones naturales aptas para el desarrollo de actividades del sector primario.
- **Zona No Urbanizable:** es el área no apropiada para el desarrollo urbano, por diferentes motivos. Es que, es un objeto de protección especial por su valor agrícola, ganadero, forestal, minero, o por ser una zona de interés ecológico, paisajístico, histórico, arqueológico, cultural, etc. Normalmente, carece de los servicios y dotaciones básicas (alcantarillado, evacuación de aguas, acceso rodado, red de abastecimiento, etc.). Conforme a lo que sentencia la legislación, está destinado a usarse de acuerdo a su naturaleza, con el objetivo de mantener su carácter rural. Sin embargo, sí que puede estar destinado a infraestructuras o edificaciones de servicios públicos.
- **Zona Urbanizable:** es aquella que el Código prevé para el crecimiento y desarrollo de la ciudad a fin de integrarla a la Zona Urbana. Esta integración a la Zona 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 Zonas Urbanizables podrán pasar a formar parte de la Zona Urbana cuando estén consolidadas según se define, manteniendo la zonificación como continuidad de la zona inmediata o con el tipo de zonificación prevista.
- **Zonas de Urbanización Diferida:** son aquellas 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.
- **Planta Urbana:** jurisdicción territorial definida por el Plano de Zonificación, que abarca dentro de su límite la zona urbana y las zonas susceptibles de urbanización según lo define esta ordenanza.
- **Distrito:** 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. Los límites que establecen los Distritos se han fijado utilizando calles, manzanas o la prolongación proyectada de esas mismas calles.

- **Área:** Son aquellos sectores que en la actualidad tienen un destino específico, en los cuales, si existiera la posibilidad de contemplar su reubicación en el futuro, requerirán del dictado de normativas particulares.

- **Área de uso especial:** son aquellas zonas que se consideran merecen un tratamiento particular y/o especial por el carácter topográfico, ambiental, patrimonial, por su singularidad y/o el uso al que están destinados.

- **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.

#### **RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN**

- **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.

#### **RELATIVOS A LA VIVIENDA**

- **Vivienda colectiva:** conjunto de más de una vivienda construida por parcela o lote.

- **Vivienda individual:** vivienda única construida en un lote.

- **Vivienda de interés social:** vivienda construida con asistencia especial desde el estado.

#### **RELATIVOS AL USO**

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

- **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 estos.

- **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.

#### **RELATIVOS A LA PROTECCIÓN PATRIMONIAL**

- **Valor ambiental:** son aquellos espacios que se destacan por sus cualidades paisajísticas, simbólicas, sociales o espaciales. También se aplica a los edificios que, por sus propios valores, contribuyen a la definición de esa destacada situación especial urbana.

- **Valor arquitectónico:** son aquellos edificios que poseen cualidades destacables relacionadas con estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras particularidades físicas relevantes. Por extensión, pueden referirse a condiciones además de estéticas, sociales, históricas, estructurales o de modo de uso.

- **Valor simbólico:** se refiere a los edificios que poseen características que son evocativas de hechos, situaciones, formas de vida o conceptos del pasado o del presente.

## **CAPITULO II \_ DISPOSICIONES GENERALES DE ZONIFICACIÓN**

### **Artículo 8º - DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Dentro del territorio de jurisdicción de Valle María y a los efectos de la clasificación del suelo para proceder a definir indicaciones precisas respecto de su ordenamiento territorial, se identifican las zonas que a continuación se indican:

- **Zona Urbana:** Porción del territorio dentro del Ejido Municipal que cuenta con apertura de calles y con las obras de nexo necesarias para posibilitar accesibilidad vial; con dotación de infraestructuras o con factibilidad de provisión y mantenimiento de los servicios públicos, y que está efectivamente parcelada, ocupada y edificada, independientemente de los niveles de ocupación, infraestructuración y consolidación que presenten las distintas áreas internas que la componen.
- **Zona Periurbana:** Porción del territorio que rodea a la Zona Urbana en la que se desarrollan usos productivos intensivos, comerciales, de servicios y usos turístico-recreativos.

Este sector es potencialmente transformable en zona urbana. Se lo considera así por su contigüidad o relación con lo urbano. En corto, mediano o largo plazo será necesaria su transformación por presión de la demanda o por necesidad de la política territorial. La transformación se logra al darle los atributos de urbana con la apertura de calles y la dotación de las infraestructuras indispensables.

- **Zona Rural:** Porción del territorio destinada al desarrollo de actividades primarias de carácter extensivo (actividades agropecuarias, extracción forestal, minería) con las instalaciones necesarias y adecuadas para tales tareas y para depósitos de la producción del suelo.
- **Zonas No Urbanizables:** Son las zonas que por razones de preservación de patrimonio natural o paisajístico se las protege de la presión del desarrollo urbano.

Otro caso puede ser las zonas donde no existe aptitud para el desarrollo urbano como áreas de riesgos de inundación, áreas rurales, de producción agraria extensiva o de suelo rústico (aun no



transformadas) que por su relación con las zonas urbanas se busca que no entren en las opciones de suelos potencialmente urbanizables y de esa manera desordenen el modelo de ciudad propuesto.

Las zonas no urbanizables incluyen:

- Áreas de riesgo o de riesgo potencial.
- Áreas naturales (si las hubiera o si se creasen).
- Áreas de cauces de arroyos o humedales.
- Áreas de espejos de agua permanente (lagunas).
- Suelo rústico y/o áreas rurales.

#### **Artículo 9º - De la Zona Urbana**

Dentro de la Zona Urbana, y a los efectos de proceder con su ordenamiento mediante la adjudicación de indicadores urbanísticos y procedimientos para su ocupación, se procede a identificar las siguientes situaciones:

- Distritos: 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.
  - UCCR: Urbano Central Comercial Residencial
  - URC 1: Urbano Residencial Complementario 1
  - URC 2: Urbano Residencial Complementario 2
- Áreas: Son aquellos sectores que en la actualidad tienen un destino específico, en los cuales, si existiera la posibilidad de contemplar su reubicación en el futuro, requerirán del dictado de normativas particulares.
  - UE 3: Uso Especial 3 (Equipamientos educativos, culturales, deportivos)
  - UE 6: Uso Especial 6 (Arroyo Crespo)
  - UE 4: Uso Especial 4 (Espacios verdes: Parques, plazas, borde de arroyo)

#### **Artículo 10º - De la Zona Periurbana**

- Áreas:
  - OU 1: Otros usos 1 (Cementerio)
  - OU 2: Otros usos 2 (Piletas de Tratamiento de Líquidos Cloacales)

#### **Artículo 11º - Zona Rural**

- Distritos:
  - RE: Rural Extensivo
  - EC: Especial de la Costa

#### **Artículo 12º - De la Zona No Urbanizable**

- Áreas:
  - UE 6: Uso Especial 6 (Arroyo Crespo)



- UE 5: Uso Especial 5 (Balneario camping)

#### **Artículo 13º - CRITERIOS GENERALES**

- Los límites a la ocupación del suelo están determinados para cada Distrito por la aplicación simultánea en cada parcela del Factor de Ocupación del Suelo (FOS), el Factor de Ocupación Total (FOT), el Factor de Impermeabilización del suelo (FIS), la altura máxima de las edificaciones medidas en metros y los usos.
- Puede darse, únicamente en el FOS, una tolerancia del 10%, debiendo de igual manera cumplir y respetar todos los demás factores y condicionantes existentes en el Distrito.
- Hay indicadores como la altura de basamento, retiros, etc. que también son limitantes y deben ser cumplidos de la misma manera que el resto.
- Ninguno de estos indicadores tiene preeminencia sobre otros, siendo todos de igual cumplimiento y no pudiendo ser sobrepasados.
- Los ajustes o modificaciones al régimen urbanístico se harán solamente en las instancias de actualización total o parcial del Código, o serán el producto de Operaciones Urbanas Concertadas que modifiquen el régimen de todo un distrito.
- No serán computados en la altura máxima los subsuelos (hasta 1.00m por sobre el nivel del terreno natural, tomando la cota en el centro de la parcela sobre la Línea Municipal), chimeneas, salas de máquina y demás instalaciones localizadas en los techos.
- Se deberá verificar si una parcela o grupo de parcelas además de estar en un distrito, estén dentro de un Área (por ejemplo, Área Patrimonial o Área Servicios de Ruta - Colectora). Si así fuera deberá atenderse a las limitaciones, restricciones o particularidades que afectan o modifican los criterios de la o las zonas.

#### **Artículo 14º - CRITERIOS PARTICULARES**

- El régimen urbanístico de los distritos y áreas se establece en forma completa y con todos los detalles en el Plano de Zonificación y Tabla de Usos.
- Los límites urbanísticos indicados en esta sección son un resumen de la misma y no excluyen otros que constaran en normativas específicas referidas a los usos permitidos.

#### **Artículo 15º - USOS**

Con la finalidad de reducir la discrecionalidad en la evaluación y aprobación de usos del suelo, con los posibles conflictos que ello acarrea, se han definido los mismos para cada distrito de la ciudad. Los Distritos, perfeccionan la delimitación con una indicación precisa por sector, incluso en relación al porte, complejidad o dimensión del uso admitido, o indicando ciertos condicionamientos necesarios para su factibilidad.

Para ciertos usos particulares, se han incorporado dos herramientas. La primera es el Estudio de Impacto Ambiental y la otra es el Estudio de Impacto de Vecindad.

#### **Artículo 16º - ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)**

Las actividades que requieren este tipo de estudio, se encuentran identificadas en el Decreto 4977/2009 y 3498/2016 del Poder Ejecutivo Provincial, la cual solicita una carta de presentación del uso a establecer, y en función de ella, categoriza la actividad en 3 categorías:



- 1) Bajo impacto ambiental.
- 2) Medio impacto ambiental
- 3) Alto impacto ambiental.

A las que se identifique como categoría 2 y/o 3, deberán presentar el EIA.

#### **Artículo 17º - ESTUDIO DE IMPACTO DE VECINDAD**

El Estudio de Impacto de Vecindad (EIV) es un estudio previo de los impactos relativos a aspectos urbanísticos como requisito para la obtención de la aprobación para la construcción, ampliación o funcionamiento de emprendimientos o actividades, públicas o privadas.

El EIV tiene por objetivo identificar y evaluar previamente los impactos urbanísticos positivos y negativos derivados de la implantación de emprendimientos y actividades sobre determinada área de influencia, definiendo medidas mitigadoras y/o compensatorias siempre que no fuera posible la eliminación integral de los impuestos negativos.

El A.P. y O.P. será responsable de realizar el EIV sin perjuicio de la participación de otros órganos o entidades conforme reglamentación específica.

Serán objeto de EIV los emprendimientos y actividades siguientes:

- Las intervenciones y medidas urbanísticas de las operaciones urbanas consorciadas.
- Las construcciones de industrias fuera de los distritos industriales.
- Las alteraciones de actividad o uso de cualquier inmueble que supongan alteración en la cantidad y calidad de flujo de personas, vehículos y cargas, así como la emisión de ruidos y/o residuos.
- Las construcciones, demoliciones o alteraciones de uso de espacios habitualmente abiertos al público, de clubes, asociaciones, sociedades civiles o entidades comunitarias que congregan personas.
- Las construcciones, demoliciones o alteraciones en áreas centrales o muy concurridas de la ciudad.
- Los usos indicados en la tabla de usos con la mención EIV.
- Tabla de estacionamientos.

Algunas consideraciones a tener en cuenta son las siguientes:

1. Identificación del emprendedor.
2. Caracterización del área de influencia directa e indirecta.
3. Relevamiento de los usos y volúmenes edificados y edificables, incluyendo estudios de proyección de sombras.
4. Densidades y perfiles poblacionales del área de influencia.
5. Identificación de los flujos de circulación y el tamaño y estado de las calles y avenidas, antes, durante y después de las actividades a evaluar.
6. Identificación y estado de bienes patrimoniales.
7. Régimen urbanístico del área.
8. Procesos y plazos de construcción y funcionamiento del emprendimiento o la actividad.
9. Actividades con número previsto de usuarios.
10. Volúmenes de movimiento de tierra, materiales, cargas y/o residuos.
11. Entradas, salidas, generación y distribución de viajes u otros tipos de movimientos y ruidos.
12. Demandas de equipamientos y servicios de cualquier tipo.
13. Caracterizaciones ambientales del sitio y sus accidentes naturales a conservar.



14. Afectaciones sobre los paisajes.

En base a lo antes indicado el EIV indicará y dimensionará las alteraciones que serán sujeto de evaluación y mitigación.

**Artículo 18º - DE LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS**

La cantidad mínima de módulos o espacios para estacionamiento de vehículos automotores por tipo de edificación se establece tal como se indica a continuación:

USO	ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMOTORES	ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	ESTACIONAMIENTO PARA MOTOCICLETAS
Viviendas Unifamiliares	1 unidad de estacionamiento por vivienda menor a 150m <sup>2</sup>	-	-
	1 unidad de estacionamiento c/100m <sup>2</sup> excedentes de área construida		
Condominios de casas o viviendas unifamiliares - Edificios o conjuntos de edificios multifamiliares	1 unidad de estacionamiento por vivienda menor a 100m <sup>2</sup>	2 unidades de estacionamiento / vivienda	1 unidad de estacionamiento / vivienda
	2 unidades de estacionamiento por vivienda mayor a 100m <sup>2</sup>		
Hotelería	1 unidad de estacionamiento / 2 unidades de alojamiento	-	-
	1 unidad de estacionamiento de ómnibus para embarque y desembarque en hoteles con superficies mayores a 1000m <sup>2</sup>		
	1 unidad de estacionamiento para carga y descarga		
Estadios, canchas cubiertas o similares	Hasta 200m <sup>2</sup> : 1 unidad de estacionamiento / 40m <sup>2</sup> de área construida	2 unidades estacionamiento / 40m <sup>2</sup> de área construida o utilizada	1 unidad de estacionamiento / 40m <sup>2</sup> de área construida o utilizada
	> a 200m <sup>2</sup> : 5 unidades de estacionamiento + 1 unidad de estacionamiento adicional c/ 80m <sup>2</sup> de área construida		



Canchas descubiertas para deportes	Hasta 300m <sup>2</sup> : unidad de estacionamiento / 100m <sup>2</sup> de área de terreno	2 unidades de estacionamiento / 500m <sup>2</sup> de área de terreno	1 unidad de estacionamiento / 500m <sup>2</sup> de área de terreno
	> a 300m <sup>2</sup> : 3 unidades de estacionamiento + 1 unidad de estacionamiento adicional c/ 200m <sup>2</sup> de área de terreno		
Gimnasios y similares	Hasta 100m <sup>2</sup> : no se exige estacionamiento, salvo si son parte de galerías comerciales o edificios comerciales	2 unidades de estacionamiento / 50m <sup>2</sup> de área construida o utilizada	1 unidad de estacionamiento / 50m <sup>2</sup> de área construida o utilizada
	> a 100m <sup>2</sup> : 1 unidad de estacionamiento c/ 50m <sup>2</sup> excedentes de área construida		
Locales de recreación nocturna, salones de fiesta, casas de espectáculos, salas de juego y casino	Hasta 150m <sup>2</sup> : no se exige estacionamiento	2 unidades de estacionamiento / 50m <sup>2</sup> de área construida o utilizada	1 unidad de estacionamiento / 50m <sup>2</sup> de área construida o utilizada
	> a 150m <sup>2</sup> : 1 unidad de estacionamiento c/ 25m <sup>2</sup> excedentes de área construida		
	1 unidad de estacionamiento para carga y descarga		
Asociaciones culturales - Iglesias, templos y locales de culto	Hasta 150m <sup>2</sup> : no se exige estacionamiento	2 unidades de estacionamiento / 100m <sup>2</sup> de área construida	1 unidad de estacionamiento / 100m <sup>2</sup> de área construida
	> a 150m <sup>2</sup> : 1 unidad de estacionamiento c/ 50m <sup>2</sup> excedentes de área construida		
Equipamientos de salud con servicio ambulatorio	Hasta 150m <sup>2</sup> : no se exige estacionamiento	2 unidades de estacionamiento / 100m <sup>2</sup> de área construida	1 unidad de estacionamiento / 100m <sup>2</sup> de área construida
	> a 150m <sup>2</sup> : 1 unidad de estacionamiento c/ 50m <sup>2</sup> excedentes de área construida		
	1 unidad de estacionamiento para carga y descarga		



Residencias Gerontológicas	Hasta 150m <sup>2</sup> : no se exige estacionamiento		
	> a 150m <sup>2</sup> : 1 unidad de estacionamiento c/ 50m <sup>2</sup> excedentes de área construida	1 unidad de estacionamiento / 100m <sup>2</sup> de área construida	1 unidad de estacionamiento / 100m <sup>2</sup> de área construida
	1 unidad de estacionamiento para carga y descarga		
Hospitales clínicas y con servicio de internación	Hasta 50 camas: 1 unidad de estacionamiento / 2 camas		
	Entre 50 y 200 camas: 1 unidad de estacionamiento / 4 camas	1 unidad de estacionamiento / 10 camas	1 unidad de estacionamiento / 5 camas
	> 200 camas: 1 unidad de estacionamiento / 5 camas		
	1 unidad de estacionamiento para carga y descarga		
Guarderías, escuelas infantiles y primarias	Hasta 150m <sup>2</sup> : no se exige estacionamiento	2 unidades de estacionamiento / 100m <sup>2</sup> de área construida	1 unidad de estacionamiento / 100m <sup>2</sup> de área construida
	> a 150m <sup>2</sup> : 1 unidad de estacionamiento c/ 50m <sup>2</sup> excedentes de área construida		
Escuelas secundarias, escuelas especiales y terciarias	Hasta 150m <sup>2</sup> : no se exige estacionamiento	2 unidades de estacionamiento / 100m <sup>2</sup> de área construida	1 unidad de estacionamiento / 100m <sup>2</sup> de área construida
	> a 150m <sup>2</sup> : 1 unidad de estacionamiento c/ 50m <sup>2</sup> excedentes de área construida		
Salas públicas, bibliotecas	Hasta 150m <sup>2</sup> : no se exige estacionamiento	2 unidades de estacionamiento / 100m <sup>2</sup> de área construida	1 unidad de estacionamiento / 100m <sup>2</sup> de área construida
	> a 150m <sup>2</sup> : 1 unidad de estacionamiento c/ 50m <sup>2</sup> excedentes de área construida		



Centros de convenciones, auditorios, cines y teatros	1 unidad de estacionamiento c/ 50m <sup>2</sup> de área construida	2 unidades de estacionamiento / 100m <sup>2</sup> de área construida	1 unidad de estacionamiento / 100m <sup>2</sup> de área construida
Local comercial vecinal y minorista en general	Hasta 100m <sup>2</sup> : no se exige estacionamiento, salvo si son parte de galerías comerciales o edificios comerciales		
	> a 100m <sup>2</sup> : 1 unidad de estacionamiento c/ 50m <sup>2</sup> excedentes de área construida	-	-
	1 unidad de estacionamiento para carga y descarga		
Supermercados e hipermercados	1 unidad de estacionamiento / 50m <sup>2</sup> de área construida		
	Hasta 300m <sup>2</sup> : 1 unidad de estacionamiento para carga y descarga	2 unidades de estacionamiento / 100m <sup>2</sup> de área construida	1 unidad de estacionamiento / 100m <sup>2</sup> de área construida
	> a 300m <sup>2</sup> : 1 unidad de estacionamiento de carga y descarga c/ 200m <sup>2</sup> excedentes de área construida		
Shopping center, galerías comerciales, centros comerciales y edificios comerciales	1 unidad de estacionamiento / 50m <sup>2</sup> de área construida		
	Hasta 100m <sup>2</sup> : 1 unidad de estacionamiento para carga y descarga	2 unidades de estacionamiento / 100m <sup>2</sup> de área construida	1 unidad de estacionamiento / 100m <sup>2</sup> de área construida
	> a 100m <sup>2</sup> 1 unidad de estacionamiento de carga y descarga c/ 150m <sup>2</sup> excedentes de área construida		
Comercios minoristas de mercaderías de	1 unidad de estacionamiento / 100m <sup>2</sup> de área operativa (cubierta o no)	2 unidades de estacionamiento /	1 unidad de estacionamiento /



gran porte - Comercios mayoristas	Hasta 200m <sup>2</sup> : 1 unidad de estacionamiento para carga y descarga	100m <sup>2</sup> de área construida	100m <sup>2</sup> de área construida
	> a 200m <sup>2</sup> 1 unidad de estacionamiento de carga y descarga c/ 200m <sup>2</sup> excedentes de área construida		
Depósitos en general	1 unidad de estacionamiento para carga/descarga	–	–
Prestaciones administrativas, bancos y similares	1 unidad de estacionamiento / 100m <sup>2</sup> de área construida	2 unidades de estacionamiento / 200m <sup>2</sup> de área construida	1 unidades de estacionamiento / 200m <sup>2</sup> de área construida
Gastronomía con espacio de permanencia	Hasta 200m <sup>2</sup> : no se exige estacionamiento, salvo si son parte de galerías comerciales o edificios comerciales		
	> a 200m <sup>2</sup> : 1 unidad de estacionamiento c/ 50m <sup>2</sup> excedentes de área construida	–	–
Parques de diversiones, parques temáticos, Circos, Ferias y parques de exposiciones	1 unidad de estacionamiento / 150m <sup>2</sup> de terreno	5 unidades de estacionamiento / 250m <sup>2</sup> de área de terreno	3 unidades de estacionamiento / 250m <sup>2</sup> de área de terreno

**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.

Sobre generalidades y características de los espacios para estacionamientos, ver Ordenanza 464/2024, Artículos 165° y 166°.

#### **Artículo 19º - CLASIFICACIÓN DE DISTRITOS**



▪ **URBANO CENTRAL COMERCIAL RESIDENCIAL – UCCR**

Corresponde al sector central, comercial, administrativo y residencial.

Es el área de mayor consolidación y en la que se encuentran los equipamientos institucionales y actividad comercial, además de edificios de valor histórico y testimonial. Pertenece al área de mayor antigüedad. Se busca potenciar una mayor actividad comercial en relación a los nuevos emprendimientos y perfiles a desarrollar.

Delimitación:

Ver “Plano de Zonificación de Valle María”

Subdivisión del Suelo:

Todo nuevo lote deberá ajustarse a las siguientes medidas mínimas:

Frente: 10 mts. / Área: 200m<sup>2</sup>

Tolerancia de medida mínima de frente del 20%.

En las calles principales, afecta la zonificación a los lotes de enfrente.

Tejido:

9,00 m de altura máxima / FOS 0,7

Se autoriza para el uso comercial un FOS de 100 % hasta una altura de 4,00 mts. de la cota de la parcela.

Línea de Edificación:

La Edificación en su fachada de frente podrá materializarse en forma total o parcial sobre la Línea de Edificación, pudiendo además, retirarse voluntariamente de dicha línea.

Usos:

Se autorizarán los establecidos en el Anexo “Planilla de Usos” para este Distrito.

▪ **URBANO RESIDENCIAL COMPLEMENTARIO – URC 1**

Área de mayor densidad en torno al sector central. En el mismo, se privilegia el predominio de usos residenciales con una trama que garantice la continuidad de las calles. Por su cercanía al área central, se prevé usos complementarios a la misma.

Delimitación:

Ver “Plano de Zonificación de Valle María”

Subdivisión del Suelo:

Todo nuevo lote deberá ajustarse a las siguientes medidas mínimas:

Frente: 10 m. / Área: 200m<sup>2</sup>

Tejido:

Alturas: 9,00 máximos / FOS: 0,7

Línea de Edificación:

La Edificación en su fachada de frente podrá materializarse en forma total o parcial sobre la Línea de Edificación, pudiendo además, retirarse voluntariamente de dicha línea.

Usos:

Se autorizarán los establecidos en el Anexo “Planilla de Usos” para el Distrito URC 1

▪ **URBANO RESIDENCIAL COMPLEMENTARIO – URC 2**

Se privilegia para este sector su densificación con predominio de usos residenciales con una trama que garantice la continuidad de las calles.



Delimitación:

Ver “Plano de Zonificación de Valle María”

Subdivisión del Suelo:

Todo nuevo lote deberá ajustarse a las siguientes medidas mínimas:

Frente: 10 m. / Área: 300m<sup>2</sup>

Tejido:

Alturas: 7,50 máximos / FOS: 0,6

Línea de Edificación:

Deberá contemplar un retiro de frente de 3m  
medidos perpendicularmente a la Línea Municipal.

Cuando se presente terreno en esquina, se deberá plasmar junto a las medianeras una continuidad del retiro de 3 metros, mínimo o jardín verde, pudiendo llevar el retiro a 2 (dos) metros en todo el perímetro restante.

Usos:

Se autorizarán los establecidos en el Anexo “Planilla de Usos” para este Distrito.

**ÁREAS OTROS USOS – OU**

Carácter:

Son aquellos sectores que en la actualidad tienen un destino específico, en los cuales, si existiera la posibilidad de contemplar su reubicación en el futuro, requerirán del dictado de normativas particulares.

- **OU 1 – CEMENTERIOS**
- **OU 2 – PILETAS DE TRATAMIENTO LIQUIDOS CLOCALES**

**ÁREAS USO ESPECIAL – UE**

Carácter:

Se denominan áreas de usos especiales, a aquellas zonas que se consideran merecen un tratamiento particular y/o especial por el carácter topográfico, ambiental, patrimonial, por su singularidad y/o el uso al que están destinados.

Subdivisiones, tejido urbano y usos:

Las nuevas subdivisiones, construcciones e implementación de nuevos usos, serán consideradas por el órgano competente designado por la Municipalidad.

- **UE 1 – AREA INDUSTRIAL (CHACRA Nº 100)**
- **UE 2 – AREA PATRIMONIAL TURISTICA (CHACRA Nº 100)**
- **UE 3– AREA EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS, CULTURALES, DEPORTIVOS**

Carácter:

Este sector se destina especialmente a la instalación de usos y equipamientos educativo, culturales, deportivos y demás dependencias institucionales.

Subdivisiones, tejido urbano y usos:



Las nuevas subdivisiones, construcciones e implementación de nuevos usos, serán consideradas por el órgano competente designado por la Municipalidad.

- **UE 4 – ESPACIOS VERDES**
  
- **UE 5 – BALNEARIO Y CAMPING MUNICIPAL**
  
- **UE 6 – ARROYO CRESPO**

Carácter:

El tratamiento particular del arroyo Crespo, en su tramo urbano, corresponde a la necesidad de generar medidas para la protección del recurso natural y de las áreas urbanas aledañas.

Para ello se prevé un retiro de 30 mts. en cada margen, medidos desde el borde superior no inundable. Este retiro se destina a calle pública y parque urbano lineal de uso público.

Sobre esta franja, no se podrán realizar subdivisiones ni construcciones privadas de ningún tipo.

Cualquier construcción transitoria deberá ser considerada por el órgano de aplicación, quien evaluará la pertinencia del mismo.

- **ESPECIAL DE LA COSTA – EC**

No se permitirá el desglose parcial de títulos sin la previa aprobación de un anteproyecto.

En este sector se prevé la instalación de urbanizaciones especiales y tipo parque (ver consideraciones generales), así como sectores para usos especiales como ser hotelería, clubes deportivos, entre otros.

Delimitación:

Ver “Plano de Zonificación de Valle María”

Subdivisión del Suelo:

Todo nuevo lote deberá ajustarse a las siguientes medidas mínimas.

Frente: 15 mts. mínimo / Área: 600 m<sup>2</sup>

Tejido:

Alturas: 6,00m máximo / FOS 0,5.

Línea de Edificación:

Se deberá contemplar un retiro de frente de 4,00m medidos perpendicularmente a la Línea Municipal. Para los retiros medianeros se contemplarán 2,50m de retiro desde el eje en cada uno de ellos.

Usos:

Se autorizarán los establecidos en el Anexo “Planilla de Usos” para este Distrito.

Este distrito está conformado por las chacras y sectores: c', d', e', f', g', 376, 377, 378 y 379; ubicadas sobre el coronamiento de la barranca. Sobre esta franja se considera un retiro de 50 (cincuenta) metros, o desde donde determinen los organismos técnicos competentes, de alto riesgo por las características de inestabilidad geológicas de la barranca. Esta área será destinada a uso público y a calle costanera, que deberá ser donado al municipio como condición para cualquier habilitación a la urbanización del remanente.



Sobre estos retiros, no se podrán realizar subdivisiones ni construcciones privadas de ningún tipo. Cualquier construcción transitoria deberá ser considerada por el órgano de aplicación, quien evaluará la pertinencia del mismo.

▪ **RURAL EXTENSIVO – RE**

Carácter:

Este sector se encuentra definido fuera de la planta urbana el cual se destina a usos rurales, productivos y usos especiales, por lo cual se debilita cualquier iniciativa de subdivisión urbana.

Delimitación:

Ejido de Valle María, toda superficie no incluida en otros sectores

Subdivisión del Suelo:

Todo nuevo lote deberá ajustarse a las siguientes medidas mínimas.

Frente: 20 m. / Área: 1000m<sup>2</sup>.

Cuando de una propiedad en zona rural se produzcan desgloses parciales y luego el predio total fuera sometido a proyecto de loteo, las superficies previamente desglosadas serán tenidas en cuenta al momento de calcular la donación para espacio de reserva.

El A.P. y O.P. corroborará que no se ocupen espacios donde puedan proyectarse calles públicas.

Tejido:

Alturas: 9,00 máximo / FOS 0,6

Línea de Edificación:

Se deberá contemplar un retiro de frente de 5 (cinco) metros medidos perpendicularmente a la Línea Municipal. El mismo podrá usarse como dársena de estacionamiento.

Usos:

Se autorizarán los establecidos en el Anexo “Planilla de Usos” para este Distrito

Los nuevos establecimientos y actividades que produzcan emanación de olores, como criaderos de animales y/o cualquier otra actividad que pueda generar molestias a la población no se podrán localizar a menos de 1000 m de la zona urbana.

Explotación de agricultura extensiva que requiera de procesos de fumigación u otro tratamiento con agroquímicos, resulta vigente para estos supuestos la normativa que regula la aplicación de agroquímicos para la provincia de Entre Ríos.

**URBANIZACIONES DENTRO DEL AREA RURAL EXTENSIVA:**

En los casos en que se presenten proyectos para nuevas urbanizaciones fuera del área definida como urbana, no se permitirá el desglose parcial de títulos sin la previa aprobación de un anteproyecto del total del predio y que además quedará a consideración de la autoridad competente. Los Organismos Técnicos exigirán las calles y espacios verdes correspondientes, que se analizarán en cada caso según normativa vigente establecida por el Órgano de Aplicación Competente.

▪ **DISTRITO ZONA PERIURBANA - ZPER**

Dadas las características heterogéneas del Área Periurbana de la localidad, será el Consejo Consultivo de Planificación (Art. 31°) quien deberá llevar adelante los estudios y la determinación de distritos para esta Zona.



Limites:

Los establecidos por el Plano de Zonificación

Usos predominantes:

Actividades rurales (agropecuarias) intensivas- extensivas - forestación, agroindustrias y servicios.

Usos complementarios:

Vivienda Rural para propietario del predio y/o trabajador rural

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 actividades precedentemente instaladas 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.

Subdivisiones, tejido urbano y usos:

Las nuevas subdivisiones, construcciones e implementación de nuevos usos, mantendrán la zonificación como continuidad de la zona inmediata o en casos particulares, será determinado por el Órgano de Aplicación.

### **CAPITULO III \_ INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO Y GESTIÓN**

#### **Artículo 20º - DEL ALCANCE DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO Y GESTIÓN**

Los instrumentos enunciados en el artículo precedente son instrumentos de política territorial y gestión del suelo, sin perjuicio de la existencia de otras herramientas que podrán ser creadas y aplicadas oportuna y fundadamente por la Autoridad Municipal competente.

La Municipalidad impulsará, a través de programas específicos y la normativa correspondiente el alta de los instrumentos que se desarrollan en el artículo siguiente.

#### **Artículo 21º - DE LOS TIPOS DE INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO Y GESTIÓN DEL SUELO**

Los instrumentos de ordenamiento y gestión del suelo consagrados en esta Ordenanza se clasifican, según su contenido, en los siguientes:

▪ *Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano:*

1. Banco Municipal de Tierras
2. Convenio Urbanístico
3. Sobretasa de baldíos
4. Contribución por mejoras

▪ *Instrumentos de Promoción del Desarrollo Urbano:*

1. Área de Urbanización Prioritaria
2. Área de Interés Urbanístico
3. Participación municipal en la valorización inmobiliaria

▪ *Instrumentos de Cuidado del ambiente y del Patrimonio*

1. Inventario del Patrimonio Natural y Construido

▪ *Instrumentos de Participación Ciudadana:*

1. Consejo Consultivo de Planificación



## 2. Audiencia Pública

### **INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO**

#### **Artículo 22º - DEL BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS**

El Banco Municipal de Tierras es un sistema de administración e incorporación de inmuebles al dominio municipal con el objeto de constituir una reserva de tierras públicas a ser utilizadas en la ejecución de planes municipales de desarrollo urbano territorial, económico y social (que se pongan en marcha) para satisfacer las demandas que surjan del crecimiento y desarrollo de la ciudad.

(Se aplica lo establecido en la Ordenanza 411/2023)

#### **Artículo 23º - DEL CONVENIO URBANÍSTICO**

El Convenio Urbanístico es el instrumento jurídico por medio del cual se formaliza un acuerdo celebrado entre la Autoridad Municipal y las personas humanas y/o jurídicas del ámbito privado u organismos del sector público provincial y/o nacional para la ejecución de proyectos o intervenciones urbanísticas de distintos tipos que generen beneficios mutuos y que hagan más eficaz el desarrollo urbano.

El Convenio Urbanístico establecerá los compromisos y obligaciones que asumen cada una de las partes intervinientes respecto de la ejecución de las obras contenidas en un proyecto urbano, en un plan de nueva urbanización, en un plan de protección del patrimonio natural y construido y en todo otro instrumento de planificación intermedia no contemplado por este Código y que el gobierno municipal considere necesario crear para una mejor gestión del desarrollo urbano. Todo proyecto urbano, plan de urbanización y/o plan de protección del patrimonio natural y construido deberá ser elevado al Concejo Deliberante junto con el Convenio Urbanístico celebrado al efecto.

El Convenio Urbanístico que se presentará al Concejo Deliberante para su aprobación deberá contener:

- El objeto y las bases de la actuación urbanística a desarrollar
- Las metas propuestas dentro de los plazos establecidos
- Las contraprestaciones a que se obligan las partes
- Las formas de control de los contenidos y sus resultados
- El detalle de las inversiones y rentabilidades del privado, así como el porcentaje de la participación en las valorizaciones inmobiliarias que correspondieran a la Autoridad Municipal
- El destino de las valorizaciones inmobiliarias convenidas y las formas de pago
- Las sanciones, pecuniarias u otras, para el caso de incumplimiento parcial o total, y los mecanismos para hacerlas efectivas.

El Convenio Urbanístico tendrá vigencia a partir de la sanción de la Ordenanza de aprobación del Concejo Deliberante.

#### **Artículo 24º - DE LA SOBRETASA DE BALDÍO**

La sobretasa de baldío es el instrumento que tiene por finalidad evitar la retención de parcelas baldías en el interior de la ciudad, promoviendo su ocupación, construcción o urbanización. Es un tributo que está obligado a abonar el propietario de inmuebles ubicados dentro de la Zona



Urbana y que se encuentran baldíos, sin uso u ocupación, con el propósito de acelerar su ocupación, aprovechando los servicios infraestructurales con los que cuenta y los equipamientos comunitarios ubicados en su entorno.

La Sobretasa de Baldío sólo será aplicable a los inmuebles que presentan la condición antes descrita y se encuentren en un sector de la ciudad que el Concejo Deliberante haya declarado de urbanización prioritaria.

El valor del gravamen podrá ser incrementado anualmente hasta que en el inmueble se inicie un proyecto de ocupación y edificación.

Se aplica lo establecido en el Código Tributario Municipal: Anexo 2, Art. 4° y 5° - Anexo 3, Art. 9°.

#### **Artículo 25° - DE LA CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS**

La Contribución por Mejoras es el tributo que deben pagar las personas humanas y jurídicas, privadas o públicas que obtengan beneficios en los bienes inmuebles de su propiedad derivados de una inversión pública nacional, provincial o municipal y que permite recuperar, de manera posterior a la inversión, el costo de la obra pública que lo beneficia.

La Ordenanza que declare de utilidad pública a la obra sujeta a la aplicación de Contribución por Mejoras deberá contener la información pertinente y transparente, respecto de las especificaciones de la obra pública a ejecutar, el costo, las inversiones a realizar por el Municipio, la base para cómputo del prorrateo, la razonabilidad del monto a contribuir, los modos de pago y financiamiento, la falta de cumplimiento y la apertura del registro de oposición.

La Autoridad Municipal podrá, previo consenso con los beneficiarios de la obra pública a realizar, disponer un plan de pago antes de su ejecución, dictándose la Ordenanza que lo apruebe.

Se aplica lo establecido en el Código Tributario Municipal: Anexo 2, Título 11, Artículo 64°

#### ***INSTRUMENTOS DE PROMOCIÓN DEL DESARROLLO URBANO***

##### **Artículo 26° - DEL ÁREA DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA**

El Área de Urbanización Prioritaria es un sector ubicado dentro de la Zona Urbana que resulta de interés para el desarrollo de la ciudad y que exige un régimen normativo específico por sus particularidades y por el rol que cumple en la estructuración general y en la dinámica funcional del territorio municipal.

El Área de Urbanización Prioritaria se funda en una política de suelo activa que tiene como principio general el desarrollo de proyectos urbanísticos que garanticen la construcción de nuevas viviendas capaces de generar una repercusión positiva en la calidad del hábitat y en la vida de la comunidad en general.

Para que un sector de la ciudad sea declarado Área de Urbanización Prioritaria deberá estar en condiciones de ser urbanizada por:

- Estar en proximidad a las redes de servicios infraestructurales
- Contar con suelo apto para la construcción
- No estar sujeta a situaciones de anegamiento

El polígono que conforma un Área de Urbanización Prioritaria, su delimitación, destino funcional, articulación y conexión a la traza urbana y a la red de los servicios domiciliarios, será propuesto por el Departamento Ejecutivo Municipal y aprobado por el Concejo Deliberante.



#### **Artículo 27º - DE LAS ÁREAS DE INTERÉS URBANÍSTICO**

El Área de Interés Urbanístico es el instrumento que tiene como finalidad identificar y delimitar sectores del tejido urbano cuya renovación, total o parcial y/o nueva urbanización se impulsa por presentar alguna o algunas de las siguientes particularidades:

- Ubicación estratégica dentro del territorio municipal
- Disponibilidad de tierras vacantes
- Presencia de tierras del dominio público nacional, provincial o municipal
- Instalaciones y edificaciones singulares y significativas existentes
- Valor paisajístico del sitio y del entorno
- Proximidad a las redes de servicios infraestructurales
- Alto grado de deterioro edilicio y/o de los espacios públicos
- Obsolescencia de las instalaciones existentes
- Inconveniencia en la persistencia de determinados usos
- Necesidades básicas insatisfechas de la población residente

Los indicadores particulares y diferenciados para el Área de Interés Urbanístico se fundan en el valor singular de la misma debido a la concurrencia de las condiciones especiales expuestas precedentemente.

El ordenamiento urbanístico de estas áreas urbanas de la ciudad se resolverá mediante la figura del Proyecto Urbano. El Proyecto Urbano será desarrollado por quien esté a cargo de su ejecución, el propietario del suelo, desarrollador, Municipio, organismo público provincial o nacional y de acuerdo con el Esquema Básico Estructural que elaborará la oficina técnica correspondiente del Municipio de Valle María. El Proyecto Urbano y el Convenio Urbanístico correspondiente serán remitidos al Concejo Deliberante para su aprobación.

#### **Artículo 28º - DE LA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN INMOBILIARIA**

La Contribución por Valorización Inmobiliaria es el tributo que el propietario de un bien inmueble ubicado en la Zona Urbana de la localidad paga a la Municipalidad en compensación por el incremento en el precio de su propiedad como consecuencia de las decisiones administrativas y/o inversiones públicas adoptadas y ejecutadas por la Autoridad Municipal en el interés general, siempre que el propietario no hubiera procedido con anterioridad al pago de la contribución por mejoras.

- La Ordenanza que regule (habilite a poner en práctica) este tributo deberá explicitar:
- Los hechos generadores del plus valor de los inmuebles
- El cálculo de la valorización
- Los sujetos obligados al pago de la contribución
- La forma de pago de la contribución
- El destino de los montos recaudados en concepto de contribución por valorización

La Ordenanza Fiscal o Impositiva regulará la base imponible, los sujetos obligados, las exenciones, y cuanto sea necesario para su cálculo y percepción.

#### **INSTRUMENTOS DE CUIDADO DEL PATRIMONIO NATURAL Y CONSTRUIDO**



#### **Artículo 29º - DEL INVENTARIO DEL PATRIMONIO NATURAL Y CONSTRUIDO**

El Inventario del Patrimonio Natural y Construido es el conjunto de disposiciones para la protección y preservación de:

- Los bienes inmuebles naturales a los que la población, por procesos sociales y económicos, los reconoce como componentes de su identidad.
- Los bienes inmuebles construidos que incorporan valores singulares, calidad constructiva, estética, historia, cultura u otro atributo asignado socialmente por la comunidad.

El inventario definirá las políticas específicas para su protección y gestión.

Con este objetivo se establecerán normas referidas a: criterios de preservación, modalidades de intervención, conservación y rehabilitación de las construcciones, características y disposición de los elementos que afectan al espacio público y mecanismos de gestión.

El Inventario del Patrimonio Natural y Construido se aplicará al conjunto de inmuebles públicos o privados de valor patrimonial localizados en el ámbito urbano y rural del Municipio de Valle María, identificados como tales por el Departamento Ejecutivo Municipal mediante los procedimientos que considere adecuados. Para cada uno de los bienes incorporados al inventario se definirá la política de protección, puesta en valor y las condiciones para la intervención en los mismos.

Tomando como antecedente la Ordenanza 116/2015 se deberá proceder a la redacción de una nueva Ordenanza para la creación del Inventario del Patrimonio Natural y Construido de Valle María para definir:

- Los objetivos del Inventario
- Los criterios para el relevamiento e incorporación de bienes al Inventario
- Los criterios para la clasificación de los bienes incorporados
- Los niveles de protección
- Las medidas de protección para los bienes, según su clasificación
- Las medidas de intervención, según su clasificación
- Los recursos para la confección e implementación del Inventario
- La Autoridad de Aplicación

#### **Artículo 30º - ÁREA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CONSTRUIDO**

Una porción del territorio dentro del ejido municipal de Valle María podrá ser declarada Área de Protección del Patrimonio Natural y Construido con el propósito de proteger al conjunto de bienes inmuebles naturales del sitio a los que la población les otorga valor como componentes de su identidad por motivos ambientales, históricos, paisajísticos, simbólicos, arquitectónicos u otros.

La declaración de un sitio como Área de Protección del Patrimonio Natural y Construido será presentada por el Departamento Ejecutivo Municipal al Concejo Deliberante para su aprobación con la siguiente documentación:

- Fundamentación de la propuesta de protección y descripción general del sitio
- Planimetría del sector
- Identificación catastral de los bienes, naturales o construidos, a proteger, incorporados o no al Inventario del Patrimonio Natural y Construido



- Planimetría de los bienes, cuando corresponda
- Medidas de protección para el sitio y para cada uno de los bienes identificados en el mismo, que deberán ser observadas en las propuestas de intervención

### **INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

#### **Artículo 31º - DEL CONSEJO CONSULTIVO DE PLANIFICACIÓN**

El Consejo Consultivo de Planificación es un órgano de opinión y consulta sobre temas relacionados con el ordenamiento territorial, ambiental, urbano y rural para un desarrollo sustentable, sostenible e inclusivo del Municipio de Valle María.

Este Consejo podrá estar integrado por el Departamento Ejecutivo Municipal, el Concejo Deliberante y representantes de organizaciones públicas y privadas de la sociedad.

La Ordenanza de creación del Consejo Consultivo de Planificación indicará:

- Integración
- Coordinación
- Atribuciones
- El carácter de la participación en el Consejo y de las decisiones que adopta
- Autoridad de Aplicación

#### **Artículo 32º - DE LA AUDIENCIA PÚBLICA**

La Audiencia Pública es una instancia de participación de los habitantes de Valle María en el proceso de toma de decisiones administrativas o legislativas, en el cual la autoridad responsable de la misma habilita un espacio institucional para que todos aquellos que puedan verse afectados o tengan un interés particular, general o sectorial en relación con la decisión urbanística a adoptar, expresen su opinión respecto de ella, colaborando así en la toma de la medida.

Serán considerados participantes en cualquier tipo de Audiencia toda persona humana o jurídica, privada o pública, con domicilio en la ciudad de Valle María que, invocando un derecho subjetivo, derechos individuales homogéneos o derechos de incidencia colectiva sobre bienes colectivos, relacionado con el tema urbano a debatir, proceda a inscribirse en el registro que la Autoridad Municipal habilitará al efecto. También podrán participar personas humanas o jurídicas, privadas y públicas, que no se domicilien en el ámbito municipal, cuando la autoridad convocante considere que se encuentran directamente afectadas por el tema en tratamiento.

Las opiniones, consideraciones, pareceres y objeciones expresadas, debatidas y/o resueltas durante la Audiencia Pública no tendrán carácter vinculante.

La Ordenanza que regule la Audiencia Pública en la ciudad de Valle María deberá indicar:

- Mecanismos para la convocatoria a Audiencia Pública.
- Autoridad convocante.
- Organismo habilitado para garantizar la convocatoria organización y desarrollo de la Audiencia.
- Registro de participantes.
- Contenido de la Resolución de la convocatoria a Audiencia Pública con la siguiente información: lugar de celebración, fecha y hora, orden del día, breve sumario del asunto a tratar, lugar para retiro del proyecto a tratar, lugar, teléfono, correo electrónico donde registrarse para intervenir oralmente durante el desarrollo de esta, tiempo de



exposición, especificación de la autoridad convocante, sitio donde inscribirse en el Registro para participar como asistente.

- Atribuciones del Presidente o Coordinador de la Audiencia Pública.
- Publicidad de la información y opiniones resultantes de la Audiencia Pública

## **CAPITULO IV \_ DISPOSICIONES PARTICULARES SOBRE TIPO DE OCUPACIÓN, USO DEL SUELO Y SUBDIVISIONES**

### **Artículo 33º - OCUPACIÓN DEL SUELO**

A los fines de determinar los valores de ocupación del suelo se establecen los siguientes criterios:

- *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.).
- *Superficie cubierta:* Es la suma de las superficies parciales en proyección horizontal de techos y entrepisos incluidos los espesores de los muros.
- *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, esta será considerada como paramento vertical cerrado. La superficie bajo aleros de hasta 80 cm. de ancho no será computada en estos factores.
- *Unificación de parcelas:* Es la anexión de dos o más lotes linderos, constituyendo desde el punto de vista catastral un solo título.
- *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 los hubiere, los retiros de edificación exigido por la Municipalidad.

### **Artículo 34º - NORMAS GENERALES SOBRE USOS**

Con la finalidad de reducir la discrecionalidad en la evaluación y aprobación de usos del suelo, con los posibles conflictos que ello acarrea, se han definido los mismos para cada distrito o áreas de la ciudad.

Todo queda plasmado en la Tabla de Uso del Suelo por zonas (ver Anexo Tabla de Usos), que será el instrumento que reglamentará las posibilidades de uso para cada parcela o grupo de parcelas.

Para ciertos usos particulares, se han incorporado dos herramientas. La primera es el Estudio de Impacto Ambiental y la otra es el Estudio de Impacto de Vecindad.

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 Zona Y Distrito en que se divide el territorio de Jurisdicción Municipal.

### **Artículo 35º - 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. Expresamente no se permitirá la ampliación de las instalaciones.

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.

#### **Artículo 36º - CERTIFICADO DE USO CONFORME**

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.

Los profesionales intervinientes presentaran 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. La Autoridad de Aplicación expedirá, cuando así corresponda, el Certificado de Uso Conforme, el que mantendrá su vigencia aun en caso de cambio de Titular y siempre que no varíen las condiciones para la cual se otorgó.

Aquellas actividades encuadradas en uso no conforme y que cesaren voluntariamente la actividad estando en vigencia este Código, no podrán ser reiniciadas.

#### **Artículo 37º - DE LAS VIAS 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 zonas 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 categorías.

#### **Artículo 38º - CLASIFICACIÓN DE LAS VIAS 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 la Ruta Prov. N°11

**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.

**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

**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: 10,00 m

Las nuevas calles se regirán en su trazado por lo que establece para la red vial, el plano de zonificación. 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.

Para todo nuevo proyecto de loteo, se priorizará la continuidad de las vías existentes.

Para nuevos trazados, la denominación y jerarquización de las vías, como así también si alguna de estas adopta la característica de avenida, queda a exclusivo criterio del municipio.

En los casos especiales de fraccionamiento que cuenten con proyectos particularizados de viviendas, en los cuales se permita calles sin salida, estas 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 39º - OCHAVAS**

Las dimensiones de las ochavas dependen del ángulo que forman las intersecciones de las Líneas Municipales y se determinarán de acuerdo a lo establecido en el cuadro siguiente:

Las superficies resultantes del trazado de calles y ochavas deberán transferirse gratuitamente a la Municipalidad.

Hasta 30°	2,50 metros
de 30° a 35°	3,00 metros
de 35° a 40°	3,50 metros
de 40° a 45°	4,00 metros
de 45° a 50°	4,50 metros
de 50° a 60°	5,00 metros
de 60° a 70°	5,50 metros
de 70° a 100°	6,00 metros
de 100° a 110°	5,50 metros
de 110° a 120°	5,00 metros
de 120° a 180°	0,00 metros

#### **CAPITULO V \_ LOTEOS O FRACCIONAMIENTO CON FINES DE URBANIZACIÓN**

##### **Artículo 40º - CONCEPTO**

Entiéndase por fraccionamiento a la división de un inmueble en unidades menores en conformidad con las normas de éste Código.

Se diferencian dos clases de fraccionamiento: el fraccionamiento simple y la urbanización o loteo.

- **Del fraccionamiento simple.** Se entiende por fraccionamiento simple a toda división del suelo que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes ni supere el número de 3 parcelas y hasta un máximo de 1.500m<sup>2</sup> de superficie. Esta puede darse por venta de una parcela, partición de condominio, partición hereditaria, etc. En todos los casos, no implica proceso alguno de urbanización ni modificación de estructura vial proyectada y queda sujeto a los indicadores establecidos en el presente Código según la zona correspondiente.
- **De la urbanización o loteo.** Se entiende por urbanización o loteo a todo fraccionamiento de tierra dentro del área urbana ó con el fin fundamental de ampliar la ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, provisión de espacios verdes y banco de tierras para uso público.



#### **Artículo 41º - DE LAS OBLIGACIONES A TENER EN CUENTA EN EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO**

Para todo proyecto de fraccionamiento tal como se indica en el artículo anterior se deberá tener en cuenta lo siguiente:

Deberá consultarse con la Autoridad de Aplicación acerca de la posible apertura de calles cuando la superficie a subdividir lo amerite. Si correspondiese, el propietario deberá ceder al Municipio la superficie necesaria para dicha apertura, de acuerdo con las dimensiones oficiales que disponga la Autoridad de Aplicación.

#### **Artículo 42º - CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS**

Las manzanas deberán ser preferentemente de forma cuadrangular o rectangular. La medida de lado de la manzana no podrá exceder los 120m de longitud ni ser menor a 90m.

A partir de lo establecido en el Artículo 38º, se priorizará la continuidad de las vías públicas existentes, siendo este el único motivo de excepción a las medidas establecidas.

#### **Artículo 43º - CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES**

Las parcelas resultantes del fraccionamiento de un título, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- 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.
- No se permitirá el fraccionamiento de terrenos del que resulten parcelas que no tengan frente a la vía pública o que se ubiquen en áreas inundables, insalubres o que por accidentes topográficos no resulten aptas a los fines proyectados.
- Los lotes de forma rectangular y cuya poligonal tenga más de cuatro (4) lados, ninguno de sus lados menores podrá tener una longitud inferior al cincuenta por ciento (50%) de la medida mínima establecida para sus frentes. Este criterio también será de aplicación para las simples subdivisiones de parcelas.
- Se permitirá desglosar fracciones de superficie inferiores a la mínima establecida 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. En los casos de parcelas edificadas, ésta autorización quedará condicionada a que se demuestre que las construcciones afectadas se ajustan al presente Código y al Reglamento de Edificación.
- Todas las construcciones ya asentadas o a erigirse en dos (2) 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.
- 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 al Régimen de la Propiedad Horizontal (Ley 13.512).
- No se autorizará fraccionamiento que no sea con frente a calle pública, salvo que sea para anexar a lote lindero. En caso contrario se deberá garantizar el acceso mediante servidumbre de paso. Su ancho estará sujeto al uso para el cual se pretende establecer, el cual no será menor a 3.50m.



- Las tolerancias para las dimensiones de lotes serán de hasta el 10% (diez por ciento) para el frente y del 10% (diez por ciento) para la superficie, pudiendo ser aplicadas a dos lotes de cada manzana, o de parcelamiento de un título.
- 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.
- 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.

#### **Artículo 44º - CONSULTA PREVIA**

El propietario o profesional legalmente autorizado para estos trabajos, está obligado a solicitar por escrito al Presidente Municipal, la pre-factibilidad y condiciones del fraccionamiento.

La Municipalidad le responderá proporcionando las instrucciones que las oficinas respectivas consideren necesarias, en un plazo no mayor de 20 días hábiles.

Toda consulta debe ir acompañada de los siguientes documentos:

- Plano de ubicación del predio, relacionado con las calles, caminos y vías públicas existentes.
- Títulos de propiedad o una copia de los mismos, debidamente certificados por Escribano Público o Juez de paz.
- Memoria descriptiva del proyecto.

#### **Artículo 45º - PEDIDO DE FACTIBILIDAD**

Las presentaciones tendrán carácter de anteproyecto con solicitud al Departamento Ejecutivo donde deberá constar división parcelaria, ancho de calles, sistema de desagüe pluvial con su correspondiente pendiente y destino del agua recolectada, detalle constructivo de cordón cuneta, badenes, pavimento, columna de alumbrado público y tipo de luminaria. Deberá adjuntarse al pedido, constancia de factibilidad de la prestación de los servicios básicos de agua potable, energía eléctrica y cloacas como así también el tipo y distribución del arbolado público.

Presentación de proyecto

Documentación exigible:

- Uso conforme, según Zonificación de la Planta Urbana y Ejido de Valle María.
- Plano de mensura y escritura.
- Plano de proyecto de urbanización, subdivisión, amanzanamiento, lotes, calles, infraestructura básica requerida, áreas de reserva, entre otras. Cuatro (4) copias.
- Plano de altimetría con curvas de nivel a equidistancia 0.50 m. y relacionado a, por lo menos, dos puntos de caminos o calles más cercanos, uno de ellos pavimentado, para el caso de amanzanamientos. En el caso de existir puntos acotados a menos de 100 metros del loteo se relacionará a estos.
- Acta de cesión de tierras al municipio de Valle María correspondientes a reserva fiscal y calles.
- Plano de arbolado urbano, de acuerdo con lo dispuesto por la autoridad municipal competente.



- Certificados de factibilidad de servicios básicos de agua potable, energía eléctrica y cloacas.
- Planos de Proyectos de Obras de Infraestructura y Certificados de factibilidad de Organismos Competentes.
- 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. Sin perjuicio de ello, previo a otorgarse la Aprobación Definitiva se constatará la efectiva disponibilidad inmediata del servicio en el loteo.
- Plano de sistema de distribución de energía eléctrica, en baja tensión, tanto para las parcelas como para el alumbrado público. Se detallará el tipo de tendido, trazado, puntos de suministro y memoria del cálculo. La documentación a presentar deberá poseer la aprobación correspondiente del ente prestador del servicio eléctrico. Sin perjuicio de ello, previo a otorgarse la Aprobación Definitiva se constatará la efectiva disponibilidad inmediata del servicio en el loteo.
- Plano de red de desagües cloacales domiciliarios en caso de realizarse el fraccionamiento en una zona susceptible de ser vinculada al sistema existente. En éste constará toda la información que describa el proyecto y la vinculación del sistema proyectado al existente, realizado de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Dirección de Obras y Servicios Públicos con el visado correspondiente. Se adjuntará memoria de cálculo.

En caso de no poder ser conectado directamente a la red existente deberá realizar las obras complementarias necesarias para la puesta en funcionamiento. (Estación de bombeo).

- Certificados de no inundabilidad, estudios de suelo y estudios de impacto ambiental o presentaciones en organismos provinciales (turismo, medio ambiente, producción, hidráulica, etc.) según corresponda. (Ver: Resolución 3285 de la secretaría de ambiente.)
- Sistematización de desagües pluviales y la aprobación respectiva otorgada por la Dirección de Hidráulica de Entre Ríos, con el objeto de verificar que el desarrollo del loteo no afecta el área lindante al mismo. (No objeción técnica emitido por Hidráulica de la Provincia)

Toda la documentación técnica necesaria deberá ser firmada por profesional con incumbencia pertinente en la materia.

#### **Artículo 46º - DE LA OBSERVANCIA DE REGLAMENTACIONES PROVINCIALES Y NACIONALES**

La Autoridad de Aplicación podrá incorporar otros recaudos con carácter obligatorio cuando los mismos sean consecuencia necesaria del dictado de normas jurídicas provinciales, nacionales u Ordenanzas Municipales específicas de la materia de la cual se trate.

#### **Artículo 47º - EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA**

Presentada toda la documentación requerida por el artículo anterior, el Ejecutivo 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, por considerar la no aptitud parcial de lotes, para su urbanización, siendo esta previsión una restricción al dominio que se dispondrá fundadamente, para cada caso en particular si correspondiera.

#### **Artículo 48º - APROBACION PROVISORIA**

El departamento ejecutivo elevará el Proyecto al Honorable Concejo Deliberante para que en base a los informes de las oficinas técnicas intervinientes y de otros que se consideren necesarios, se dé tratamiento en dicho Órgano. De ser sancionada y promulgada la Ordenanza de Aprobación PROVISORIA, se notificará al loteador para que comience con las obras correspondientes. Tendrá un plazo de veinticuatro (24) meses para ejecutar las mismas. Cumplido este plazo, si no se hubiesen realizado las obras se considerará como caduco el pedido de fraccionamiento.

A partir de la fecha del otorgamiento de la Aprobación Provisoria, comenzará a regir el plazo para cumplimentar las siguientes obras, si éstas no existieran en el lugar del loteo o urbanización:

- Apertura de calles, afirmado, cordón cuneta y pavimento en un cien por ciento (100%) de su extensión según las normas municipales.
- Alumbrado público (de acuerdo con las normas municipales) y red de baja tensión domiciliaria, aprobada por la empresa prestadora del servicio.
- Servicios de drenajes pluviales: acequias, canales y/o entubamientos, según lo que corresponda en cada caso.
- Servicio de agua potable y tendido de red, quedado supeditado su aprobación y control de la empresa prestadora del servicio.
- Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles para futura conexión a red troncal según factibilidad zonal y planta elevadora y de tratamiento, si correspondiera y con aprobación del organismo competente.
- Arbolado urbano, de acuerdo con lo dispuesto por la autoridad municipal competente.
- Presentación del nivel de los lotes superior a la cota "cero", o nivel de calle circundante.
- Otras obras de infraestructura: el propietario del amanzanamiento podrá sumar a su cargo otras obras de infraestructura, tales como gas natural, servicios de telefonía, fibra óptica e internet, televisión por cable, etc.

En todos los casos, el municipio, a través de la Secretaría de Servicios Públicos, se reserva el derecho de fijar etapas de avance del desarrollo de la infraestructura.

El propietario deberá informar con al menos diez (10) días hábiles previos, y por escrito a la Secretaría de Servicios Públicos, el día de comienzo de los trabajos, a los fines de que esta dependencia tenga conocimiento y pueda efectuar las inspecciones y controles pertinentes.

#### **Artículo 49º - APROBACION DEFINITIVA**



Concluidas las obras dentro del plazo establecido, el loteador solicitará al Órgano Ejecutivo Municipal, las verificaciones pertinentes a fin de que se eleven las actuaciones al Honorable Concejo Deliberante para su Aprobación Definitiva.”

A la solicitud del loteador deberá anexarse en acta de garantía:

El modelo del Acta de Garantía es el siguiente:

#### ACTA DE GARANTIA

El que suscribe en mi carácter de titular y/o propietario del proyecto de amanzamiento que se tramita por Expediente N°....., sobre los inmuebles Partidas Nros....., Matrícula Nro..... suscribo la presente como garante personal e intransferible por el plazo de cuatro (4) años de las obras de infraestructura que se desarrollen en la misma. Esta garantía implica la reparación de defectos constructivos y/o de instalación de cualquiera de los requisitos obligatorios o voluntarios realizados por sí o por terceros contratados, excluyéndose el mantenimiento general por el uso normal y habitual que corresponde al municipio.

#### **Artículo 50º - APROBACIÓN PARCIAL POR MANZANAS**

El propietario tendrá la posibilidad de avanzar la obra por etapas y teniendo la obra ejecutada en un 100% por manzana, podrá avanzar con la venta y escrituración de lotes, obteniendo permiso de edificación para los mismos.

#### **Artículo 51º - URBANIZACIONES CON ASISTENCIA DEL ESTADO**

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 52º - EMPRESAS CONTRATADAS**

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 53º - TRÁMITES Y EXIGENCIAS PARA PROYECTOS URBANISTICOS RESIDENCIALES**

Toda urbanización que tenga por objeto la ejecución de se regirá por el presente Código y se cumplimentaran las exigencias de trámites y procedimientos especificados para los fraccionamientos simples o Urbanizaciones Básicas, además se solicitara la siguiente documentación:

- **Anteproyecto:** A los fines de realizar el visado, los interesados deberán presentar ante los Departamentos de Catastro y P. y O.P. (Planeamiento 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,
  - 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.
- **Visado:** Se extenderá condicionada a que el fraccionamiento tuviere por objeto la ejecución de viviendas. La validez del visado será de 1 año 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.

### **URBANIZACIONES ESPECIALES**

#### **Artículo 54º - URBANIZACIONES DE TIPO PARQUE**

Dicho sector estará caracterizado por sus condiciones paisajístico-ambientales.

Se deberá tener en cuenta:

- Que las localizaciones no impongan barreras al crecimiento de la trama urbana.
- Que el sector no interfiera el sistema vial primario y secundario.
- Que la localización no impida la normal evacuación de las aguas y el ordenamiento de los servicios públicos.
- Si no hay posibilidades de conexión a la red de cloacas, se deberá prever un sistema de tratamiento de aguas residuales.
- Si no hay posibilidades de servicio de red de agua potable, se deberá prever un sistema de provisión de agua potable.

Para las Urbanizaciones de tipo Parque rigen las siguientes disposiciones:

- Construcción de una sola vivienda por lote.
- Las parcelas para uso residencial tendrán una superficie mínima de 600 metros cuadrados, con un frente mínimo de 15 metros.
- Línea de edificación a 4m de la Línea Municipal. (Retiro de frente)
- El Factor de Ocupación de Suelo será de un máximo de cincuenta por ciento.
- Edificación de una altura máxima de 6m.
- 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 50% cincuenta por ciento de la superficie del espacio verde.
- El loteador presentara el plano de fraccionamiento incluyendo el relevamiento forestal indicado en un plano conforme al relevamiento obrante en el Municipio.
- 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.
- El Departamento de Obras Privadas emitirá Certificado de Uso Conforme.
- A partir de esta aprobación, se podrá presentar el legajo de construcción.

#### **Artículo 55º - DE LOS CLUBES DE CAMPO**

Se define como Club de Campo a un área territorial de extensión limitada que no conforma un núcleo urbano y reúne las siguientes características básicas:

- Este localizado en los distritos habilitados para tal fin o en los casos en que el Organismo de Aplicación lo designe.



- Superficie mínima 10 (diez) hectáreas
- Superficie máxima 25 (veinticinco) hectáreas
- Un sector de las mismas, de por lo menos el 33,33 % del total del terreno excluidas calles y vías de circulación interna, deberá destinarse a áreas de uso común, entendiéndose como tal a sectores deportivos, sociales, culturales y recreativos en pleno contacto con la naturaleza.
- El acceso que vincule el Club de Campo con una vía externa deberá ser tratado de modo que garantice su transitabilidad permanente.
- El proyecto deberá contemplar calles perimetrales con un ancho de 20 (veinte) metros, de acuerdo con las necesidades de conexión de la red vial y respetando además la continuidad de las existentes, las que deberán donarse sin cargo a la Municipalidad. Se aceptará la donación del 50 % del ancho total de la calle perimetral en el caso de que los propietarios de los lotes linderos donen el otro 50 % en el mismo acto.

***Indicadores urbanísticos:***

Todo Club de Campo deberá ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

- Deberán respetarse los hechos naturales de valor paisajísticos, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos, arroyos, así como todo elemento de significación en los aspectos indicados.
- Uso residencial de baja densidad. El área destinada a uso residencial se podrá fraccionar en lotes de las siguientes dimensiones mínimas:
  - Frente: 20 (veinte) metros
  - Superficie: 800 (ochocientos) m<sup>2</sup>
  - Deberá observarse un retiro de Línea de edificación de 5 (cinco) metros de las líneas de frente y de fondo de la unidad y de 3 (tres) metros de las líneas laterales de la misma.
  - Los muros divisorios entre unidades particulares no podrán tener más de 0,70 (cero con setenta) metros de altura y podrán ser de «setos vivos».
  - Los valores de ocupación y construcción serán:
    - FOS 30 % de la superficie de la parcela
    - FOT 0,4 de la superficie de la parcela
  - Las construcciones no deben tener más de planta baja y un piso alto.

**Artículo 56º - URBANIZACIONES EN BORDE 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:

- Se prevé un retiro de 30 mts. en cada margen, medidos desde el borde superior no inundable. Este retiro se destina a calle pública y parque urbano lineal de uso público.

Sobre esta franja, no se podrán realizar subdivisiones ni construcciones privadas de ningún tipo. Esta franja deberá ofrecer seguridad para su recorrido y ser protegida de desmoronamientos y/o movimientos del suelo

- Las parcelas para uso residencial tendrán una superficie mínima de 600 metros cuadrados, con un frente mínimo de quince metros.



- Línea de edificación a 4m de la Línea Municipal destinado jardines privados. (Retiro de frente)
- Un retiro de linderos mínimo de 2.50m respecto de cada eje medianero.
- El loteador presentara el plano de fraccionamiento incluyendo el relevamiento forestal indicado en un plano conforme al relevamiento obrante en el Municipio.
- 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.
- El A.P y O.P. emitirá Certificado de Uso Conforme.
- A partir de esta aprobación 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 57º - URBANIZACIONES EN ZONA DE USO INDUSTRIAL**

Es el Distrito preparado para la actividad industrial con servicios centralizados y optimizados para tal fin. Permite analizar las actividades industriales, reduciendo los impactos y aumentando la seguridad operativa y de los procesos.

Debe estar circundado por cortinas forestales.

Al ser un distrito especial está regulado por las Ordenanzas N°423/2023.

#### **Artículo 58º - LOCALIZACIÓN TORRES Y/O MONUMENTOS, TEMPLOS, Y ELEMENTOS ALEGÓRICOS**

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

El A.P. y O.P. elevaran un informe al Departamento Ejecutivo Municipal que determinara las posibilidades de las propuestas que se presenten. En caso de tratarse de una excepción a las reglamentaciones, será elevado al Concejo Deliberante.

#### **Artículo 59º - CESIÓN DE TIERRAS EN FRACCIONAMIENTOS**

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 Valle María, de un porcentaje de superficie sobre el total de la afectada a la formación de las parcelas, definido a través del siguiente cuadro:

<b>SUPERFICIE AFECTADA A FORMACIÓN DE PARECLAS</b>	<b>PORCENTAJE DE SUPERFICIE A DONAR</b>
De 5.000m <sup>2</sup> a 30.000m <sup>2</sup>	10%
De 30.001m <sup>2</sup> a 60.000m <sup>2</sup>	11%
De 60.001m <sup>2</sup> o más	12%



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

La superficie 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 quedara 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 60º - PLANILLA A INCORPORAR EN LOS PLANOS DE MENSURA**

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

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

#### **Artículo 61º - MEDICIÓN Y ESTAQUEO DE MANZANAS**

Será obligación del loteador señalar los esquineros de manzanas con mojonos de H°A° de un diámetro no menor a 10cm. que quedarán a ras del suelo.

#### **Artículo 62º - PROPAGANDA**

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

Para lo previsto en el Art 62° (Lotes aprobados para Venta anticipada), será obligatoria la colocación de un cartel informativo en el sector de lotes aprobados para tal fin. Además del croquis con las medidas exactas de los lotes, se expondrán las restricciones para su ocupación, sujetas expresamente a la aprobación definitiva del proyecto, por ende, la realización de la totalidad de las obras de infraestructura.

#### **Artículo 63º - DE LA VENTA ANTICIPADA**

Una vez obtenida la Aprobación Provisoria, el loteo podrá gestionar la autorización de venta anticipada de lotes, donde se determinará específicamente qué número de lotes se autoriza a la venta, solo con el objetivo de la realización de las obras que determina esta ordenanza.



Dicha autorización será otorgada por el Poder Ejecutivo Municipal, con la obligación por parte del o los propietarios y desarrolladores inmobiliarios de realizar las obras de infraestructura pactadas específicamente para cada loteo en un Acta de Compromiso que firmaran los propietarios y su agente inmobiliario. La Municipalidad queda exenta de responsabilidad ante el compromiso que hayan adquirido entre si las partes.

Todo compromiso de venta, contrato o acto jurídico que prometa o transfiera la titularidad del dominio de los lotes, requiere para su validez, de un visado municipal en el cual se entregará el Acta de Compromiso, para información de los vecinos, o inversores, donde conocerán la exclusiva responsabilidad de los titulares dominiales y los desarrolladores inmobiliarios en lo que refiere a los gastos y realización de la infraestructura, hasta tanto no obtenga la aprobación definitiva del proyecto.

Deberá en el plano de mensura a confeccionarse, inscribirse en observaciones para su validez, la transcripción de la parte pertinente del Acta de compromiso que asume el titular del loteo o urbanización.

#### **Artículo 64º - DE LAS SANCIONES**

Todo propietario, rematador, comisionista, intermediario, y cualquier otra persona que por cuenta propia o de terceros publique, venda o remate, al contado o a plazos, terrenos ubicados frente a avenidas, calles o pasajes no aprobados, o aprobados cuyas dimensiones no correspondan a las establecidas en el proyecto aprobado; así como también el desarrollador que no cumpliera con los pasos previos a la aprobación de los loteos y ofrezca o comercialice lotes sin dicha aprobación, será pasible de una multa, la misma establecida en el Código de Faltas de la Municipalidad.

#### **Artículo 65º - PERMISOS DE EDIFICACIÓN**

La Municipalidad, bajo ningún concepto, otorgará 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 numero de partida individual.

### **CAPITULO VI \_ DE LA PROTECCIÓN DEL AMBIENTE**

#### **Artículo 66º - DE LA PROTECCIÓN DEL AMBIENTE**

Será responsabilidad del Departamento Ejecutivo Municipal, a través de las reparticiones que de él dependen, atender todo lo relativo al control de las actividades humanas que, en forma directa o indirecta, afecten la salud de los habitantes, degraden al ambiente o destruyan la flora y fauna del territorio que se encuentra dentro del ejido municipal.

#### **Artículo 67º - DEL ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

Cuando se proyecte una obra pública o privada que por su magnitud, funcionamiento y período de construcción se considere que puede afectar al medio ambiente o a algunos de sus componentes en particular, sus responsables deberán presentar ante la Municipalidad, para su análisis y aprobación, un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.



Queda a criterio, debidamente fundado, del Departamento Ejecutivo Municipal la solicitud de presentación de estudio de Evaluación de Impacto Ambiental; teniendo en cuenta la categorización enunciada en el Artículo 15° de la presente.

**Artículo 68° - DE LOS CONTENIDOS DEL ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

El estudio requerido deberá establecer las medidas técnicas preventivas y correctivas tendientes a minimizar los daños ambientales que ocurran durante la ejecución de la obra, como así también los derivados de su posterior funcionamiento.

Toda ampliación de la planta urbana se deberá tener en cuenta establecido en la resolución 3285 de la Secretaria de Ambiente.

**Artículo 69° - DE LA APROBACIÓN MUNICIPAL DEL ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

La Municipalidad analizará los estudios de Evaluación de Impacto Ambiental que se presenten, pudiendo disponer su aprobación, modificación o rechazo, según corresponda. Si la magnitud del análisis excediere la capacidad técnica de la Municipalidad, éste podrá requerir asistencia a organismos de la Provincia o Nación, competentes en la materia.

**Artículo 70° - DE LAS ACCIONES DEL GOBIERNO MUNICIPAL PARA PROTEGER EL AMBIENTE DEL TERRITORIO BAJO SU JURISDICCIÓN**

El Departamento Ejecutivo podrá:

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.

Realizar, contratar u ordenar, según corresponda, la preparación de estudios o ejecución de obras o trabajos que sean necesarios para proteger el ambiente ante un peligro inminente.

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

**Artículo 71° - DEL CUIDADO DEL AIRE**

Se prohíbe expeler o descargar contaminantes que alteren el aire o que puedan provocar degradación o molestias en perjuicio de la salud humana, la flora, fauna y demás componentes ambientales. Queda expresamente prohibida la quema o incineración a cielo abierto de residuos u otros elementos dentro del ejido municipal.

**Artículo 72° - DE LA EMANACIÓN DE HUMOS / GASES**

Las instalaciones fabriles, talleres y otras dependencias en las que se realicen actividades que produzcan emanaciones de gases o humos deberán contar los elementos técnicos apropiados (filtros) para minimizar los efectos nocivos que pudieran producir en el aire, ajustado a valores tolerables de emisión determinados por normas provinciales y/o nacionales aplicadas en casos semejantes.

**Artículo 73° - DEL CUIDADO DEL AGUA**



El consumo de agua deberá ser acorde al balance de masa justificado por el rubro y por la población residente. En caso de ser excesivo se deberá justificar mediante informe técnico del proveedor del servicio, o profesional afín. Esta situación será analizada por el Consejo Consultivo de Planificación.

Los parámetros de vuelco deberán cumplir con la normativa vigente.

Queda prohibido volcar en la red colectora cloacal, arroyos o cursos de agua permanentes o temporarios, aguas residuales que contengan elementos contaminantes sin previo tratamiento que los tornen inocuos.

#### **Artículo 74º - DEL TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES**

No se autorizará la localización de industrias u otras actividades sin previa presentación de las obras necesarias para el tratamiento de las aguas residuales provenientes de su funcionamiento y que, por esa causa, puedan generar contaminación.

#### **Artículo 75º - DE LA INSPECCIÓN MUNICIPAL**

El Departamento Ejecutivo, a través de sus dependencias, está facultado a inspeccionar, cuando lo crea conveniente, la calidad de emisiones de agua que los particulares hagan a la red cloacal, arroyos o cauces de agua dentro del ejido municipal.

#### **Artículo 76º - DE LOS POZOS DE EXTRACCIÓN DE AGUA**

No se permite la instalación de pozos de extracción de agua en Zona Urbana.

#### **Artículo 77º - DE LOS POZOS ABSORBENTES**

No se permite la instalación de pozos absorbentes en Zona Urbana. Hay casos de excepción, donde aún no se cuenta con Red Cloacal.

#### **Artículo 78º - DEL TRATAMIENTO DE DESECHOS**

Se establece la prohibición absoluta de descargar, depositar o infiltrar contaminantes en los suelos dentro del ejido municipal. Los desechos sólidos o líquidos que puedan originar contaminación, provenientes de usos públicos, domésticos, industriales, sanitarios o de cualquier otra especie, deberán ser previamente tratados antes de su acumulación en los suelos a fin de evitar su contaminación o alteraciones nocivas en el proceso biológico.

#### **Artículo 79º - DEL TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS**

El Departamento Ejecutivo Municipal propondrá la ubicación y destino de los residuos sólidos urbanos. Asimismo, estudiará la conveniencia de aprovechar los residuos domiciliarios como relleno sanitario para recuperación de áreas o la recolección, clasificación y/o eventual industrialización por cuenta propia o mediante sistema de concesión.

#### **Artículo 80º - DE LA ACCIÓN MUNICIPAL ANTE SITUACIONES DE CONTAMINACIÓN AMBIENTAL**

La Municipalidad, en caso de peligro inminente para la salud pública y/o el medio ambiente, podrá ordenar la clausura temporal o definitiva, parcial o total del establecimiento o asiento de la actividad que dé 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 enunciados



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.

**Artículo 81º - DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS CAUSANTES DE DAÑOS AMBIENTALES**

Quien fuere responsable de producir un daño al ambiente o a sus componentes en particular queda obligado a tomar a su total costo todos los recaudos tendientes a volver a su estado anterior, en la medida de lo posible, el/los componente/s del ambiente que fuera/n afectado/s.

**CAPITULO VII \_ CUIDADO DEL ESPACIO PÚBLICO Y ESPACIOS COMUNES**

**Artículo 82º - DEL ESPACIO PÚBLICO**

El espacio público es el conjunto de inmuebles destinados por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas.

Ver ordenanzas N°270/2020 y 271/2023

**Artículo 83º - DEL ARBOLADO URBANO**

Los árboles existentes en calles, paseos y predios que integran el dominio público están afectados al uso común y bajo exclusiva potestad del gobierno municipal.

Ver ordenanzas N°263/2020 y 12/2021

**Artículo 84º - DEL CUIDADO DEL ARBOLADO URBANO**

Toda intervención sobre el arbolado urbano requerirá la aprobación previa del Área de Servicios Públicos de la Municipalidad.

**Artículo 85º - DEL MANTENIMIENTO INTERNO DE LOS TERRENOS BALDÍOS**

Los propietarios de terrenos baldíos deberán mantener los terrenos limpios y libres de malezas para resguardo de la salud de la población y cuidado del ambiente.

Ver ordenanza N°432/2024

**CAPITULO VIII \_ ENTRADA EN VIGENCIA**

**Artículo 86º - DE LA PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGENCIA DE LA PRESENTE ORDENANZA**

Las disposiciones de la presente Ordenanza tendrán plena vigencia a partir de su promulgación. El Departamento Ejecutivo dispondrá lo necesario para proceder a la publicación de mismo.