

Decreto N° 016/93

Puerto Yera, marzo 12 de 1993

Visto:

Sea necesidad de implementar un código de Ordenamiento Territorial y Ambiental, para esta localidad de Puerto Yera.

Considerando:

Que este Departamento Ejecutivo ha realizado los estudios respectivos, asesorado por la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Territorial de la Pres. de E. Ríos.-

Que el Ordenamiento Ambiental permitirá facilitar la proyección de los planes de crecimiento urbano en el futuro y también adecuar el presente.-

Que la vigencia del citado código permitirá la aplicación de políticas claras en todo lo referido al crecimiento urbanístico y asentamientos industriales;

Por dlo:

El Comisionado de "Puerto Yera" en uso de sus atribuciones establecidas en la ley 3001 y por Decreto 6651/91 M.C.J.O. y S.P.

DECRETA:

Artículo 1°: Apruébese el código de Ordenamiento Ambiental y Territorial de Puerto Yera, el cual consta de (67) sesenta y siete artículos y forma parte del presente como Anexo Único, el que se encontrará para consulta y venta en el Departamento Obras y Servicios Públicos.-

Artículo 2°: El mencionado código entra en vigencia a partir de la fecha del presente decreto.-

Artículo 3°: El presente será repandado por el Secretario Municipal.

Artículo 4°: Regístrese, comuníquese, dese a conocer y oportunamente Archívese.

Dr. N. Osvaldo Saporitis
SECRETARIO MUNICIPAL
PUERTO YERA



BENIGNO FUERTE
INTENDENTE MUNICIPAL
PUERTO YERA - E. RIOS

Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental
Municipalidad de Puerto Jeruá
Título I

Disposiciones Preliminares.

Capítulo I: Alcance y ámbito de aplicación del Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental.

Artículo 1º: El presente Código de Ordenamiento Territorial tiene por objeto regular la subdivisión, uso y ocupación del suelo, preservación de las condiciones Ambientales y todo otro aspecto que tenga relación con el ordenamiento territorial del Municipio de Puerto Jeruá.-

Artículo 2º: El ámbito de aplicación de este normativa se extiende a todo el territorio bajo jurisdicción del Municipio de Puerto Jeruá. Los espacios, que en virtud de nuevas leyes se incorporen en el futuro a la jurisdicción municipal, serán previamente objeto de estudio a fin de determinar qué encuadra les corresponde dentro del ordenamiento territorial y el momento oportuno para ser liberado a su urbanización.-

Capítulo II: Objeto Regulado y Efectividad de Derecho.

Artículo 3º: Las disposiciones de este Código se aplican tanto a los bienes de propiedad de los particulares como a los pertenecientes a personas de derecho público, estén o no estos afectados al uso público.-

Artículo 4º: Toda presentación relacionada con aspectos tratados por este Código que se efectúe con posterioridad a su puesta en vigencia, deberá ajustarse en un todo a las disposiciones de él enmendado.-

A modo de excepción tendrán validez los solicitudes de permisos de edificación aprobados por el tiempo que establece el respectivo Código.-

Serán osimiuso válidos los boletos de compraventa que documenten adquisición de inmuebles baldíos

o edificados y que no se ajusten a las disposiciones de este Código, cuando los mismos estén debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad o hayan adquirido fecha cierta por cualquier motivo que sea fehacientemente comprobable.

Artículo 5º: 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 que se trate de acciones de conservación de estricta necesidad, la cual será determinada y calificada por la Oficina Técnica Municipal competente.

Artículo 6º: Quedan derogadas las ordenanzas, o las partes pertinentes de aquellas o cualquier otra disposiciones, que se opongan al presente ordenamiento.

Capítulo III: Actualización del Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental.

Artículo 7º: A los efectos de modificar o actualizar las disposiciones del presente ordenamiento legal, se crea en el ámbito de esta Municipalidad una "Comisión de Actualización y Asesoramiento de Código", que estará compuesta por un representante de la Dirección de Obras Públicas y Privadas del Municipio. Esta Comisión será presidida por el Secretario de Gobierno Municipal. Esta Comisión podrá solicitar asesoramiento de personas o entes locales, provinciales o nacionales si lo considera necesario.

Capítulo IV: Definición de Términos Técnicos.

Artículo 8º: A los fines de la aplicación del presente Código, los términos y expresiones técnicas empleadas tendrán los siguientes significados:

Área Urbana: Es el espacio en el que localizan los asentamientos humanos concentrados y donde se desarrollan

usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias, los de producción compatibles y los permisibles por su expansión.-

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

Zona: Espacio de características homogéneas a la que se le establecen normas respecto de los usos predominantes y complementarios permitidos, los factores de ocupación del suelo y subdivisiones mínimas.-

Plan de Zonificación: Documento gráfico en el cual se expresan los distintos áreas y zonas que se ha dividido al territorio de jurisdicción municipal.-

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 criterios de compatibilidad y crecimiento orgánico.-

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

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

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

Uso complementario: Actividades destinadas a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes y que no afecten el desarrollo de éstos.-

Uso conforme: Actividad que se desarrolla en una parcela y que cumple con las normas de este código. -

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

Factor de depreciación del suelo: Denominase Factor de depreciación del suelo (F.O.S.) al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de la parcela para obtener la superficie máxima que puede ocupar un edificio en su proyección horizontal (planta). -

Urbanización: Toda subdivisión de terrenos que implique la apertura de calles y formación de nuevas manzanas, con fines urbanos. -

Manzana: Superficie de terreno constituida por uno o más parcelas, edificadas o no, delimitadas por vías públicas. -

Parcela - lote: Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados. -

Vía pública: Espacio destinado a canalizar el tránsito vehicular o peatonal, declarada como tal por la Municipalidad. -

Línea Municipal: (L.M.) líneas que delimita la parcela de la vía pública. -

Línea de Edificación: (L.E.) líneas señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja de la parcela. Dicha línea no podrá ser coincidente con la línea municipal. Se fijará a partir del retiro obligatorio, así lo determine la opinión de este municipio. -

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, (3 mts. de L.M. y (3 mts.) en caso de eje medianero. -

Vías Principales: Constituyen calles o avenidas de circulación.

ción que relacionen diferentes sectores de la ciudad entre sí.

Vías secundarias: son las que canalizan el tránsito interno de una determinada área caracterizada por una circulación más lenta.

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

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

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

Título II:

Disposiciones generales sobre Zonificación:

Capítulo I: Característica y Ubicación

Artículo 9º: la jurisdicción territorial de Puerto Yemé se divide, a los efectos de aplicación del presente código, en "Áreas" y en especies menores llamadas "Zonas", conforme a la descripción que seguidamente se efectúa y a los Planos de Zonificación N° 1 y N° 2 que forman parte del presente como Anexos:

1. Área Urbana I (A.U.I.): que comprende:

a) Zona Central (C): abarca los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de uso del suelo comercial institucional, cultural, residencial y de servicios.

b) Zona Residencial (R): comprende los espacios destinados a localización de viviendas de residencia permanente y otros usos complementarios de éstos.

c) Uso Mixto (U.M.): son los espacios destinados fun-

damentalmente al asentamiento de uso del suelo industrial o similar (talleres, depósitos, etc.) de bajo grado de perturbación ambiental, localizando además viviendas unifamiliares.-

d). Equipamiento Vial (E.V.): comprende los franjos de terreno, paralelos a la ruta, destinados al asentamiento de actividades de servicios al automotor, paseos y otros usos vinculados a la población.-

e). Reserva Urbana (R.U.): son espacios territoriales, cuya urbanización está prevista para el mediano plazo. Su habilitación para el uso urbano se efectuará a medida que se complete la ocupación de las zonas adyacentes previa determinación de su reestructuración mediante estudios efectuados por la Municipalidad.-

f). Reserva Verde (R.V.): comprende el uso de actividades de esparcimiento y deportes.-

2. Área Urbana I (A.U.I): su caracterización queda definida como Zona de Uso Misto.-

3. Área Rural (A.R.): que comprende:

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

b). Zona de Quintos (Q.): comprende los espacios destinados a explotación frutihortícola, actividades complementarias y recreacionales.-

Artículo 10º: la caracterización particular de cada zona correspondiente a las Áreas Urbana y Rural, queda sintetizada en las siguientes planillas.-

Área Urbana I y II:

Planilla I - Zona Central ("C")

Planilla II - Zona Residencial ("R")

Planilla III - Zona Uso Misto ("U.M.")

Planilla IV - Zona Equipamiento Vial ("E.V.")

Zonilla I - Zona Urbana Urbana Especial ("R.U.E.")
 Zonilla II - Zona Urbana Verde ("R.V.")

Area Rural:

Zonilla III - Zona de Explotación Rural ("E.R.")
 Zonilla IIII - Zona de Quintas ("Q")

Ínteres de características y exigencias para cada zona.

Zonilla I

Area Urbana ----- I
 Zona ----- Central "C"
 límites ----- los establecidos por el Plano de Zonificación N° 1.
 Caracterización General ----- Uso institucional y comercial
 Usos Predominantes y Complementarios ----- los autorizados por el
 Censo de Uso del Suelo por Zonas N° 1.

Restricciones Particulares ----- como máximo se autoriza la
 construcción en planta baja y dos pisos
 altos

Factores límites de capacidad del suelo ----- se determinan los si-
 guientes índices mínimos:

$$\text{Factor Capacidad Suelo (F.O.S.)} = 0,70$$

Incrementos del Suelo ----- Dimensiones mínimas
 para nuevas parcelas:

$$\text{Frente mínimo:} \quad 10 \text{ m}^2$$

$$\text{Superficie mínima:} \quad 300 \text{ m}^2$$

Zonilla II

Area Urbana ----- I
 Zona ----- Residencial "R"
 límites ----- los establecidos por el
 Plano de Zonificación N° 1
 Caracterización General ----- uso del suelo destinado

al asentamiento de viviendas y actividad de servicio para la zona.

Uso predominante y complementario _____ los autorizados por el Plan de Uso

del suelo por Zona N° 1

Restricciones Particulares _____ Retiro de Edificación - altura
Frente = 3,00 m.

Altura = Planta baja y Planta alta

Factores límites de capacidad del suelo _____ se determinan los

siguientes índices mínimos:

Factor Capacidad Suelo (F.O.S.) = 0,60

Fraccionamiento del suelo _____ Dimensiones mínimas

para nuevas parcelas:

Frente mínimo: _____ 10 m.

Superficie mínima: _____ 300 m².

Planilla III

Área Urbana _____ I y II

Zona _____ Uso mixto "U.M."

límites _____ los establecidos por el Plan de
Zonificación N° 1.

Caracterización General _____ Uso del suelo orientado a la
localización de Industrias y Ca

llas y servicio con restricciones.

Uso predominante y complementario _____ los autorizados por el Plan
de Uso del Suelo por Z

ona N° 1.

Restricciones Particulares _____ Normas de Preservación sobre
contaminación Ambiental.

Estacionamiento y maniobra de vehículos en la parcela. Vivienda
unifamiliar por lote. Se permitirán construcciones de Planta baja
y Planta Alta.

Factores límites de ocupación del suelo ----- se determinan
los siguientes índices

máximos:

$$\text{Factor ocupación suelo (F.O.S.)} = 0,70$$

Incorporamiento del suelo ----- Dimensiones mínimas para
nuevas parcelas

Frente mínimo ----- 15 m.

Superficie mínima ----- 450 m².

Observaciones: la Municipalidad podrá exigir retiros laterales cuando la actividad a desarrollarse en la parcela lo justifique.-

Planillo IV

Area Urbana ----- I

Zona ----- Equipamiento Vial "E.V."
límites ----- han establecido por el Plano de
Urbanización N° 1.

Caracterización general ----- Servicio vinculado al tránsito
automotor, depósitos, hoteles,
restaurantes.-

Usos predominantes y complementarios ----- han autorizados por
el cuadro de usos del suelo
por Zonas N° 1.-

Restricciones Particulares ----- En todos los casos, el espacio des-
tinado al estacionamiento de
vehículos deberá guardar relación con la actividad a desarrollar
en la parcela. Se permitirá construcción en Planta Baja y Planta
Alta.-

Factores límites de ocupación del suelo ----- se determinan los
siguientes índices máximos

$$\text{Factor ocupación suelo (F.O.S.)} = 0,70$$

Incorporamiento del suelo ----- Dimensiones mínimas para

menor parcelas.

Frete mínimo 15 m.

Superficie mínima 450 m²:

Observaciones: la Municipalidad podrá exigir retiro lotero cuando la actividad a desarrollarse en la parcela lo justifique.-

Planilla V

Area Urbana I

Zona Reserva Urbana Especial "R.U.E."

límites han establecido por el Plan de Zonificación N° 1

Caracterización General Zona prevista para la expansión de actividades urbanas, según proyecto especial a ser elaborado por la Comisión de Actualización, en un plazo de 12 meses a partir de la sesión de este.

Usos Predominantes y Complementarios han autorizado por el Cuadro de Uso del

Suelo por Zonas N° 1

Restricciones Particulares Hasta la habilitación como Zona Urbanizadora, tanto la subdivisión como el uso y ocupación del suelo se regirán por las disposiciones establecidas para la Zona de Quintas del área rural.-

Factores límites de ocupación del suelo la subdivisión del suelo y las construcciones que se autoricen no deberán afectar la prolongación natural de los lotes preexistentes para un futuro ensanchemiento.-

Planilla VI

Area Urbana I

Zona Reserva Verde "R.V."

<u>límites</u>	los establecidos por el <u>Plan de Zonificación N° 1</u>
<u>Caracterización General</u>	Transicional, Urbano, Especialmente.
<u>Restricciones Particulares</u>	Zona especial. los proyectos de asentamientos quedan sujetos a la aprobación particular por parte del Consejo Deliberante mediante Ordenanza.
<u>Factores límites de ocupación del suelo</u>	a determinar por el Proyecto Particularizado.

Planillo VII

<u>Area Rural</u>	
<u>Zona</u>	Explotación Rural "E.R."
<u>límites</u>	los establecidos por el <u>Plan de Zonificación N° 2</u>
<u>Caracterización General</u>	Actividades rurales (agropecuarias), industriales, extractivas, forestales, minería, localización de agroindustrias. Vivienda rural.
<u>Uso Predominante y Complementario</u>	los autorizados por el <u>Código de Uso del Suelo</u>
<u>por Zona N° 1</u>	
<u>Restricciones Particulares</u>	Agricultura, ganadería y otras actividades potencialmente contaminantes, no se podrán localizar a menos de 500 m. de los áreas urbanizadas.
<u>Fracionamiento del Suelo</u>	Dimensiones mínimas para nuevas parcelas:
<u>Frente mínimo</u>	200 m.
<u>Superficie mínima</u>	16 ha.

Planillo VIII

Area RuralZona

Quinta "A"

lmiteshan establecido por el Plano de
Lotería N° 1-2Caracterización generalExplotación Frutícola, he-
ceccional (clubes), minero un-

familiar: permanente o de fin de semana.

Uso predominante y complementariohan autorizado por
el cuadro de Uso delSuelo por Zona N° 1Restricciones particulareslínea de ganado intensivo,
apicultura, conjuntos habit-acionales. Vías de frente y laterales, según existente en man-
zanas del Area Urbana colindante, se han establecido por la
oficina municipal responsable según cada caso en parti-
cular.Fraccionamiento del sueloDimensiones mínimas pe-
ro nuevas parcelas:Frente mínimo

50 m.

Superficie mínima5000 m².Título IIIDisposiciones Particulares sobre ocupación, Uso del suelo y subdivisiones.Capítulo I: Ocupación del sueloArtículo 11°: A los fines de determinar los valores de ocu-
pación del suelo se establecen los siguientes criterios:

- a). Máxima superficie de terreno edificable: Se define así
a la máxima superficie de suelo que puede ser cubierta
por edificaciones. Dicha superficie es la proyección horizon-
tal (planta) de todas las edificaciones consideradas como
superficie cubierta. Resulta de multiplicar la superficie
de la parcela por el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.).
- b). Superficie cubierta: Es la suma de las superficies per-

cielos en proyección horizontal de techos y entresijos incluidos los espesores de los muros.-

c). Superficie semi-cubierta: Es aquella en que por lo menos el 50% de sus perímetros verticales estén totalmente abiertos, computándose esta superficie como el 50% para el F.O.S.- las superficies bajo aleros de hasta 80 cm. de ancho no serán computados en estos factores.-

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

e). Superficie libre: Es la que resulte de la aplicación del F.O.S.- ha misma podrá ser ubicada en cualquier sitio del predio que por proyectos consuega, respetando cuando lo hubiere el retiro de edificación exigido por la Municipalidad.-

Capítulo II

Sección I: Normas generales sobre usos

Artículo 12º: Para la localización de nuevas actividades o reubicación de las existentes, deberá tenerse en cuenta que los mismos se ajustan a los usos permitidos para cada Área o Zona en que se divide el territorio de Jurisdicción Municipal.-

Artículo 13º: los usos permitidos para cada Área o Zona están consignados en el cuadro de usos del suelo por Zona N: 1.-

Artículo 14º: los usos que no estén consignados en el cuadro N: 1 deberán ser expresamente autorizados.- En esos casos, el solicitante deberá presentar un estudio particularizado de la actividad que se propone implementar. En base al mismo la Municipalidad se expedirá sobre la autorización o no del uso requerido.-

Artículo 15: La localización de nuevas industrias o relocalización de las existentes, deberá ajustarse a lo dispuesto por el cuadro N° 2 de "localización de Industrias según el grado de molestia". Las industrias y servicios se agrupan en 6 (seis) categorías, determinadas por el grado de molestia que los mismos originen, conforme al listado que se detalla en el Anexo N° 1.-

Artículo 16: La localización de nuevos depósitos o relocalización de los existentes, deberá ajustarse a lo dispuesto en el cuadro N° 3 "localización de Depósitos según el grado de molestias".

Artículo 17: Los depósitos se agrupan en cinco (5) categorías, según los inconvenientes que los mismos originen o pueden originar, conforme al listado que se detalla en el cuadro N° 3.-

Artículo 18: Los depósitos complementarios de comercios minoristas que se localicen en la misma parcela y que no superen una vez y media la superficie asignada al local de ventas, no serán considerados como depósitos a los fines de la zonificación.

Artículo 19: Los depósitos complementarios de comercios mayoristas deberán ajustarse, en razón de la zonificación, a lo especificado en el cuadro N° 3.-

Sección II: Estacionamiento - carga y descarga.

Artículo 20: En los casos que a continuación se señalan se deberá proveer dentro de la misma parcela espacios destinados al estacionamiento de vehículos, carga y descarga de los mismos:-

a). Estacionamiento en áreas colectivas: Los requerimientos de espacios en áreas colectivas será de 1 (un) auto/móvil por cada tres unidades funcionales.-

b). Carga y descarga: Toda actividad, que por índole implique la necesidad de maniobra de vehículos para carga y descarga, deberá contar con la provisión 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. Las superficies destinadas a estacionamiento y/o carga deben ser adecuadas 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 presenten no guarden relación con la actividad prevista a desarrollar.-

Sección III: Certificado de Uso Conforme.

Artículo 21: El cambio de uso del suelo en parcelas, edificios, estructuras, instalaciones o parte de ello, con destino a cualquiera de las actividades permitidas por este código, deberá ser previamente autorizado por la Autoridad de Aplicación.-

Artículo 22: Los profesionales intervinientes presentarán debidamente conformado ante la oficina técnica municipal, el formulario de "Solicitud de Uso Conforme", acompañado de toda la documentación e información, que permite un adecuado análisis de la nueva actividad a desarrollar en la parcela.-

Artículo 23: La Autoridad de Aplicación expedirá, cuando así corresponde, el certificado de Uso Conforme, el que mantendrá su vigencia aún en caso de cambio de titular y siempre que no varien las condiciones para las cuales se otorgó.-

Artículo 24: Las actividades que impliquen un uso no acorde con lo dispuesto por el presente código, y que hubieren cesado temporariamente con anterioridad a su vigencia, no podrán ser reiniciadas. Aquellas actividades encuadradas en uso no conforme y que cesen voluntariamente por un plazo no mayor a seis (6)

meses, estando en vigencia este código, no podrán ser reiniciados cuando dicho término.

Capítulo III: Hoteles o Fraccionamientos con fines de Urbanización.

Sección I: Disposiciones Generales

Artículo 25: Toda solicitud de amonueamiento y fraccionamiento de terreno como asimismo cualquier modificación sobre los ya existentes, deberá ser dirigida al Sr. Presidente de la Municipalidad, con el sellado que establece la Ordenanza General respectiva, firmada por el o los mandatarios ajustándose a las condiciones que la Ordenanza establece.

Artículo 26: Consulta Previa: Previa a las presentaciones de solicitudes de trazados de calles y fraccionamientos, el profesional legalmente autorizado para estos trabajos está obligado a recibir de los oficinas, previo pago del sellado correspondiente, las instrucciones por escrito que la oficina respectiva considere necesarias. Toda consulta debe ir acompañada de los siguientes documentos:

1. Plano de ubicación del predio, relacionado con las calles, caminos y ríos públicos existentes.
2. Títulos de propiedad o una copia de los mismos debidamente legalizados.

Artículo 27: Presentación de solicitudes: Si se considere factible el amonueamiento o fraccionamiento solicitado mediante la consulta previa, se recibirá del peticionante los siguientes requisitos:

1. Un plano en tela transparente y cuatro copias sobre fondo blanco, de acuerdo con las instrucciones sobre cartografía, etc., que imparte la oficina técnica.
2. Los planos deberán ser firmados por profesional matriculado de acuerdo al decreto ley N.º 6419/45.

3. Los planos relacionados con el proyecto o trazado, llenarán los requisitos técnicos correspondientes al ordenamiento topográfico, siendo imprescindibles los siguientes datos:

- a). Límites generales del terreno especificando medidas, rumbos, ángulos y linderos correspondientes. -
- b). Medidas lineales y rumbos correspondientes a los lotes, manzanas, espacios libres, etc. -
- c). Superficies parciales y totales de lotes, manzanas, calles, pasajes o fracciones reservadas dentro del proyecto. -
- d). Superficies de los espacios libres que figuren como plazas, parques, juegos infantiles, etc. -
- e). Las medidas de las distancias lineales y angulares que vinculan el trazado de las calles proyectadas con las existentes hacia todos los rumbos, sean o no oficializados los mismos. -

Artículo 28°: Presentada toda la documentación requerida por el artículo anterior, la Municipalidad procederá a la inspección de la misma. Los oficiales técnicos intervinientes quedan facultados para requerir información complementaria si lo consideran necesario o directamente denegar la inspección del proyecto cuando en él se constate la inobservancia de los requisitos de este código u otras disposiciones municipales. -

Artículo 29°: Cuando la presentación se ajuste a derecho la Municipalidad procederá a la inspección de planos y proyectos en general, lo que habilitará al interesado o promotor para iniciar los obras de infraestructuras requeridas por el código para estos casos. La inspección de Planos y Proyectos no habilita al promotor de la urbanización a ofrecer en venta los lotes o parcelas resultantes del fraccionamiento. -

Sección II: Parcelamiento o Fraccionamiento del suelo.

Artículo 30°: Los parcelos resultantes del fraccionamiento de un título, deberán tener como mínimo los medidos y superficies exigidos en el presente código según la Zona donde se localicen, debiendo además cumplir con los siguientes requisitos:

- a). Los parcelos o lotes deberán ser preferentemente de forma rectangular, pudiendo en casos excepcionales exceptarse otra forma que sea justificada por la topografía del terreno o formato de la manzana.-
- b). No se permitirá el fraccionamiento de terrenos del que resulten parcelos que no tengan frente a la vía pública o que se ubiquen en áreas inundables, insalubres o que por accidentes topográficos no resulten aptos a los fines proyectados.-
- c). Las líneas divisorias entre los lotes que rozca de la línea municipal, deberá formar con ésta un ángulo de 90° . Cuando la línea municipal sea una curva, por lo menos una de estas líneas divisorias deberá formar un ángulo de 90° con la tangente a la curva en su punto de intersección. Cuando la línea municipal sea una poligonal, por lo menos una de las líneas divisorias de los lotes deberá formar con ella un ángulo de 90° . Cuando el trazado sea lo justifique o cuando los ángulos de la manzana difieran en pocos minutos de 90° , las disposiciones de este inciso podrán ser otorgadas.-
- d). En los lotes de forma rectangular y cuya poligonal tenga más de cuatro lados, ninguno de sus lados menores podrá tener una longitud inferior al 50% de la medida mínima establecida para sus frentes. Este criterio también será de aplicación para los simples subdivisiones de parcelas.-
- e). Se permitirá desglosar fracciones de superficie inferior 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, esta autorización quedará condicionada a que se demuestre que las construcciones afectadas se ajustan al presente código y al código de Edificación. -

f). Cuando la solicitud de subdivisión se refiere a parcelas construidas que no poseen las medidas mínimas y superficie exigida en el presente código, deberán ajustarse estrictamente al régimen de la Propiedad Horizontal (Ley 13.512). -

g). Todas las construcciones ya asentadas o a exigirse en dos o más parcelas linderas o desglosadas o rotadas con consigna a anexar, deberá pertenecer a un mismo titular, con lo cual se unificarán previo pago del oneroso estipulado en la Ordenanza Fiscal. -

h). Dentro de la jurisdicción municipal no se podrá exigir ningún tipo de construcción que afecte a la prolongación natural de los calles existentes o proyectadas, salvo que estudio técnico debidamente fundado lo justifique.

Sección III: Aperturas de calles en nuevas Urbanizaciones.

Artículo 31°: Para el caso de nuevas urbanizaciones, será obligatorio ceder sin cargo al municipio los espacios destinados a circulación vial. -

Artículo 32°: Según la importancia que se les determine por su ubicación o destino, los vías de circulación que se proyecten se clasificarán en Principales y Secundarias, para los cuales este código establece los siguientes roles:

<u>Categoría</u>	<u>Ancho Min. entre L.M.</u>
Principales: colectores	metros 20
Avenidas	metros 40

Secundarios

metros de 5 a 10

Artículo 33: Para apertura de nuevas calles se hará prolongando en lo posible las existentes en el área Urbana o bien, si se diere el caso, las de lotes aprobados con anterioridad a éste código, debiendo al respecto mantener como mínimo el ancho de aquellos; en los casos que no fuere posible darles continuidad se regirá por las dimensiones establecidas en el artículo anterior.

Artículo 34: La denominación y jerarquización de las vías, como así también si alguna de estas adopte las características de avenida, queda a exclusivo criterio del municipio.

Artículo 35: En casos muy especiales, como ser fraccionamientos que cuenten con proyectos particularizados de viviendas, se permitirá la apertura de calles sin solado. Estas no excederán los 50 m. de longitud y tendrán un ancho mínimo de 15 m. debiendo presentarse en el extremo ciego de la calle, un espacio circular para giro, cuyo diámetro no será menor de 27 m.

Artículo 36: No se autorizará el loteo o fraccionamiento de manzanas cuya totalidad de lotes no sean frontales a calles públicas. Para estos casos, previamente se requerirá que los propietarios linderos se comprometan formalmente a donar la parte correspondiente a su título por ser afectada a calle pública.

Artículo 37: Cuando los propietarios linderos no postulen su conformidad como lo establece el artículo anterior, igualmente se podrá autorizar al interesado a presentar el proyecto con el trazado parcial de las calles, especificándolos en los planos como espacio libre y reservando los mismos a favor de la Municipalidad, quien los reservará para futura calle. No se permitirán lotes con frente a estos espacios.

Artículo 38: Cuando se proyecte la urbanización o fraccionamiento de un inmueble que limite a este trazado por ancho,

conceder, más de fenocent, más, deberá presentarse a ambos lados de los mismos, una calle o espacio libre de 15 m. de ancho contados a partir de los límites exteriores del accidente geográfico o vía circulatoria. Este franja será de dominio público y su mantenimiento estará a cargo del municipio. -

Sección IV: Cesión de Terenos en Fraccionamientos

Artículo 39: Los responsables del fraccionamiento de un loteamiento ubicado en los rios urbanos, cuya superficie sea igual o mayor a una (1) hectárea, están obligados a ceder sin cargo al municipio una superficie de terreno no menor al 10% del total de la superficie afectada a la formación de los parcelas. Para el cálculo de la superficie transferir no se computan los espacios destinados a calles.

Artículo 40: La superficie a transferir al municipio no podrá ser menor a la establecida como parcela mínima y su ubicación dentro del fraccionamiento quedará a criterio de la oficina técnica municipal competente. -

Artículo 41: El municipio destinará estos espacios, que serán de dominio público, a la creación de áreas verdes de uso recreativo o urbano fiscal para la localización de equipamiento, según se cree conveniente de acuerdo a las zonas y densidad de población. -

Sección V: Infraestructura en Fraccionamientos destinados a Urbanización.

Artículo 42: Solo se aprobará la venta de parcelas en manzanas preexistentes, o los que resulten de nuevas urbanizaciones, cuando en los mismos se haya efectuado la provisión, por parte del propietario y a su costo, de los obras de infraestructura de servicios que se detallan a continuación:

1. Visado el proyecto de fraccionamiento por parte del

municipio, el propietario deberá efectuar la apertura y abastecimiento de los muros, colles, dejando la colzada empírese y compactarse adecuadamente para la circulación vehicular, de acuerdo con los resentes y normas técnicas que determine la oficina competente. Deberá garantizarse el correcto escunimiento de los aguas superficiales, para lo cual se realizarán los movimientos de tierra, zanjeros, entubamiento, alcantarillado y toda obra necesaria a tal fin.-

2. El propietario del fraccionamiento deberá poseer a todos los parcelos los servicios de agua potable, red domiciliar de energía eléctrica y alumbrado público, según las especificaciones técnicas que a tal efecto determine la Municipalidad.-

3. Complementado por parte del propietario de los puntos 1 y 2 del presente artículo, el municipio dará la aprobación definitiva del fraccionamiento, con lo cual se podrá dar inicio a la venta de los lotes.-

Sección II: Medición y Estaqueo de los lotes.

Artículo 43: Será obligación del loteador señalar los esquinas de manzanas con mojones de H° A° de 5 cm. x 5 cm. y 60 cm. de largo a ras del suelo. El dedinde de los lotes serán tejantes de manzanas o desglose, de madera dura de 5 cm. x 5 cm. y 60 cm. de longitud o de hierro de $\phi = 16$ mm. por 50 cm. de longitud, a ras del suelo.-

Sección III: Propaganda.

Artículo 44: Todo plano de promoción o propaganda, confeccionado para ofrecer en venta parcelos provenientes de la subdivisión de un inmueble destinado a su urbanización debe ser copia exacta del plano aprobado por el municipio, debiendo llevar sello de la oficina de catastro. El plano referido deberá contar con el número de expediente por el

que se tramitó dicha expropiación, la Zona correspondiente, y toda restricción al dominio a que se somete la subdivisión por su localización específica. Los ruidos de parcelas en urbanizaciones no autorizadas por la Municipalidad o cuyas dimensiones sean inferiores a los mínimos establecidos por este Código no serán válidos y se sancionará a los responsables con multas e inhabilitación, que serán determinados a tal fin por ordenanza completamente, más la responsabilidad civil que en tales casos corresponde.

Artículo 45: La Municipalidad, bajo ningún concepto, autorizará permisos de edificación o fijará líneas 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 en él se exigen.

Sección III: De la línea Municipal de Edificación - Cercos y Veredas

Artículo 46: Toda construcción, con frente a la vía pública deberá respetar la línea de edificación, que en todos los casos será determinada por la oficina de Catastro Municipal.

Artículo 47: Cuando por la zona en que se ubica la parcela o inmueble, la línea de edificación no coincide con la línea municipal, la superficie resultante entre ambas será afectada con una servidumbre de jardín.

Artículo 48: Es obligatorio la construcción de veredas en todas las parcelas que se localicen en cualquiera de las zonas en que se dividen los áreas urbanas de este Municipio. Los propietarios deberán ejecutar cerco o tepicil sobre línea municipal, toda vez que su ausencia sea motivo de violación de alguno de los artículos de la presente

ordenanza.-

Artículo 49º: los cercos y topiles se ajustarán en su construcción a las siguientes disposiciones:

a). En inmuebles, baldíos o edificados, sobre colles de tierra y en toda la zona de Verena Urbana, los terrenos deberán cercarse con alambres de cinco hilos.-

b).- los inmuebles, baldíos o edificados, en el resto de los cerros urbanos, deberán cercarse con un murete de hasta 1m. de altura, el que podrá completarse con rejos o alambre tejido en su parte superior y hasta 1,50 m. de altura.-

Artículo 50º: la construcción de veredas se ajustará a la siguiente reglamentación:

a). En la zona comprendida por la línea del Río Uruguay al este; Boulevard Tomás de Rocamora al este; línea del Río Uruguay al norte y Boulevard Prototo del Pilar al sur. los veredes a construirse ocuparán todo el espacio comprendido entre la línea municipal y el cordón de la calzada.-

b).- En el resto de las zonas urbanas perimetradas o con cordón cuneta, los veredes a construirse ocuparán desde la línea municipal hasta el cordón de la calzada, un espacio no menor de 1,20 m. los partes de tierra que queden tendrán césped y serán mantenidos en buenas condiciones. Se mantiene la excepción de la Ordenanza 4º.-

c). Cuando en los veredes queden espacios verdes, el cuidado de los mismos, incluyendo el cobizado público cuya atención será responsabilidad del Municipio, estará a cargo de los propietarios o inquilinos frontistas y el no cumplimiento de esta disposición será castigado con multas progresivas, que se duplicarán o triplicarán, etc., de acuerdo al número de infracciones reiteradas.-

d). Frente a calles de tierra se construirán, contiguas a la línea municipal, veredas de no menos de un (1) metro de ancho, pudiendo éstos ser de mosaicos, lajas de hormigón o lodillos asentados en contrapeso de hormigón de rosote o con los características específicas que para la zona determina el Municipio. -

e). - las veredas de calles pavimentadas se podrán construir de hormigón, con terminación lisada y frotada rústica. Se admiten elementos prefabricados de material cementicio tales como lajas de hormigón leonado, mosaicos de cemento comprimido de terminación texturada y de medidas regulares y uniformes. los tipos de rejilla se colocarán con los bastones perpendiculares al cordón. -

Título IV

De la Protección del Ambiente

Artículo 51º: Será responsabilidad del Departamento Ejecutivo Municipal, a través de las reparticiones que de él dependen, atender todo lo relativo al control de las extensiones humedas que en forma directa o indirecta afectan la salud de los habitantes, degradan el ambiente o destruyen la flora y fauna de este Municipio. -

Capítulo I: Impacto Ambiental

Artículo 52º: Cuando se proyecte una obra, pública o privada, que por su magnitud se considere que afectará al medio ambiente o a algunos de sus componentes en particular, sus responsables deberán presentar ante esta Municipalidad para su análisis y aprobación, un estudio de "Impacto Ambiental". -

Artículo 53º: El estudio requerido, cuya metodología reglamentará el Departamento Ejecutivo, deberá establecer los medidas técnicas preventivas y correctivas tendientes a

minimizar los daños ambientales que ocurren durante la ejecución de la obra como así también los derivados de su funcionamiento. -

Artículo 54: La Municipalidad analizará los estudios de "Impacto Ambiental" que se le presenten, pudiendo disponer según corresponda su aprobación, modificación o rechazo. Si la magnitud del análisis excediere la capacidad técnica del municipio, éste podrá requerir asistencia a organismos de la Provincia o Nación, competentes en la materia. -

Artículo 55: El Departamento Ejecutivo podrá:

- a). mediante decretos o resoluciones determinar los normas y procedimientos técnicos a los que deberán ajustarse las emisiones, emisiones, descargas, depósitos, etc. de los residuos resultantes de actividades potencialmente capaces de degradar o perjudicar el ambiente o la salud humana. -
- b). realizar, contratar u ordenar según corresponda, la preparación de estudios o ejecución de obras o trabajos, que sean necesarios para proteger el ambiente ante peligro inminente. -
- c). proteger la flora y fauna silvestre colaborando activamente, en la medida de sus posibilidades, con los organismos e instituciones de la Provincia que se ocupen de esta materia. -

Capítulo II: De la Protección de los Componentes Ambientales de la Atmósfera

Artículo 56: Se prohíbe expeler o descargar contaminantes que alteren la atmósfera o que puedan provocar degradación o molestias en perjuicio de la salud humana, la flora, fauna y demás componentes ambientales. No se permitirá la quema o incineración a cielo abierto de

residuos u otros elementos dentro de los círculos urbanizados del municipio o sus dependencias, cuando por la magnitud o peligrosidad de las emisiones afectan a las personas, sus bienes o al ambiente. -

Artículo 57º: Las instalaciones fabriles, talleres y otras dependencias, en las que se realicen actividades que produzcan emisión de gases o humos a la atmósfera, deben estar dotados de los elementos técnicos (filtros), que minimicen los efectos nocivos que la misma pudiera producir en el aire. En tales casos, debiendo ajustarse a los límites de emisión determinados por normas provinciales y/o nacionales, aplicados a casos semejantes. -

Del Agua.

Artículo 58º: Queda prohibido volcar en la red colectora local, en cueros o cauces de agua permanentes o semi-permanentes, aguas residuales que contengan elementos contaminantes, sin que previamente hayan sido objeto de tratamiento que los torne inocuos a los componentes ambientales. -

Artículo 59º: No se autorizará la localización de industrias u otras actividades, o relocalización de las existentes, cuando los mismos no posean el tratamiento de aguas residuales provenientes de su funcionamiento y puedan por esa causa generar contaminación. -

Artículo 60º: El Departamento Ejecutivo, a través de sus dependencias, está facultado a inspecciones, cuando lo crea conveniente, la calidad de emisiones de agua que los particulares hagan a la red local, cueros o cauces de agua en la jurisdicción de este municipio. -

Artículo 61º: Dispónese como norma obligatoria, que la profundidad para los pozos de agua potable deben alcanzar la segunda capa de agua. -

Artículo 62: Prohíbese ocupar los pozos de agua potable como pozos negros. Los pozos negros podrán tener una profundidad máxima de hasta 5 m. y deberán construirse en el interior de los lotes o parcelas, manteniendo al respecto una distancia mínima de 2 m. de los límites laterales y a 1 m. del límite del frente de la línea municipal.

Del Suelo.

Artículo 63: Se establece la prohibición absoluta de descargar, depositar o infiltrar contaminantes en los suelos de jurisdicción del municipio. Los desechos, sólidos o líquidos que pueden 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 la contaminación de los mismos o alteraciones nocivas en el proceso biológico.

Artículo 64: El Departamento Ejecutivo Municipal estudiará y propondrá la relocalización del polidromo municipal de residuos. Asimismo estudiará la conveniencia de aprovechar los residuos domiciliarios como relleno sanitario para recuperación de áreas o la recolección y clasificación de los mismos mediante sistema de concesión.

De las Facultades, Obligaciones y Sanciones.

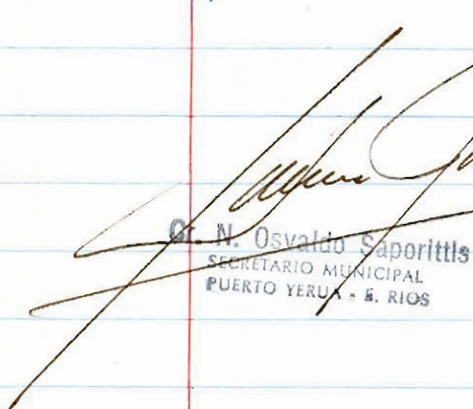
Artículo 65: La Municipalidad, en caso de peligro inminente para la salud pública y/o el medio ambiente, podrá ordenar la clausura temporal o definitiva, parcial o total del establecimiento o asiento de la actividad que de origen a contaminación del ambiente. En todos los casos fijará términos temporales a los responsables de la actividad para que se adecúen a los preceptos enunciados en este Código. En caso de no cumplir con las disposiciones municipales, o cuando técnicamente fuera imposible corregir la causa de contaminación, se ordenará el cierre definitivo del

establecimiento o la parte pertinente del mismo. -

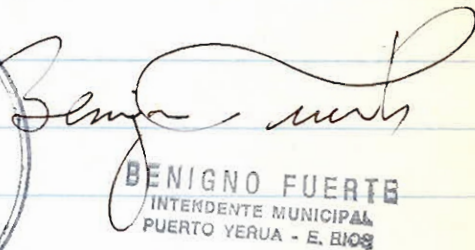
Artículo 66: Quien fuere responsable de producir un daño al ambiente, o a sus componentes en particular, queda obligado a tomar a su total costo todos los recaudos tendientes a volver a su estado anterior, en la medida de lo posible, el o los componentes del ambiente que fueren afectados. -

Título V

Artículo 67: Las autoridades de aplicación de este Código se basará en las soluciones previstas en el Código Municipal de Faltas, para poner a los transgresores de la presente ordenanza. -


Dr. N. Osvaldo Saporitis
SECRETARIO MUNICIPAL
PUERTO YERUA - E. RIOS




BENIGNO FUERTES
INTENDENTE MUNICIPAL
PUERTO YERUA - E. RIOS

Decreto n.º 097/93

Puerto Yerua, marzo 19 de 1993

Visto:

los adquisiciones de Bienes de Hospital, realizados en el año 1992.

Considerando:

Que se trate de Bienes de Hospital que hacen al patrimonio de la Municipalidad. -

Que es necesario declarar de este, conforme al listado de Bienes Inventariables creado al Honorable Tribunal de Cuentas de E. Ríos. -

Que los Bienes que se inscriben en Registros Públicos se hallan conforme a los normas. -