

## **ORDENANZA N° 1438/13.-**

**VISTO:** La necesidad de adecuar la Legislación Vigente en el Municipio de Viale que regula el entramado Urbano de modo que el mismo esté a tono con el crecimiento de la Ciudad; las facultades del Ejecutivo Municipal dispuestas en la Ley de Municipios y el Proyecto de Ordenanza llegado a la consideración de éste Cuerpo en fecha 01 de Noviembre de 2012 bajo el número de expediente 5147/12; Y:

### **CONSIDERANDO:**

Que, las distintas realidades sociales determinan que el Urbanismo deba tener en cuenta la sociabilidad, la identidad ciudadana y barrial, la reducción de la pobreza, la distribución equitativa de los recursos y de los equipamientos urbanos y la calidad de los espacios públicos, no solo como una cuestión estética, sino asimismo con un criterio de justicia social, con el objeto de reducir la exclusión, respetando las costumbres y comportamiento de sus habitantes y promoviendo la sustentabilidad para las generaciones futuras.

Que, por ello se entiende que todos los ciudadanos tienen derecho, ya no solo a la vivienda, sino Derecho a la Ciudad, en términos de “pertenencia”;

Que, la Ciudad, es un espacio colectivo culturalmente rico y diversificado que pertenece a todos sus habitantes;

Que, en el “Proyecto Estratégico Viale” (Primer esbozo e intento de ordenamiento con participación Ciudadana) remitido al Concejo Municipal para su consideración por el Departamento Ejecutivo y aprobado por este Cuerpo Deliberativo bajo el N° 886/06, promulgado por el Decreto N° 5874/06, establece la necesidad de adecuación y de creación de un marco regulatorio estableciendo la presencia del Estado Municipal en una materia pendiente pero que demanda necesariamente la pronta sanción de una Norma integral de proyección Urbanística;

Que, se da el tiempo oportuno y a la vez necesario para modernizar el Decreto Ley 07/81, el cual fuera concebido en tiempos dictatoriales con realidades muy distintas a las que contamos hoy y que se hace necesario el debate constructivo del Viale que queremos para nosotros y nuestros hijos, no obstante ello “este Código se dirige a acompañar las transformaciones Urbanas en la Ciudad existente, como así también a ordenar la Ciudad a Urbanizarse, estableciendo reglas claras para mercado del suelo, en beneficio de un desarrollo Urbano equilibrado, equitativo y justo, que permita igualdad de oportunidades Urbanas a los distintos sectores sociales de la Ciudadanía y que sea representativo de la construcción de una “CIUDAD DEMOCRÁTICA”;

Que, mediante un gran esfuerzo del Gobierno de la Provincia y del Gobierno Municipal se confeccionó un informe muy detallado de las falencias de Viale en lo Urbano a través del Consejo Federal de Inversiones CFI, el que entre otros aspectos aconseja las medidas a tomar, remarcado el hecho de que Viale necesita contar con un Código Urbano que marque un rumbo para los próximos quince o veinte años; este Proyecto fue convertido en la Ordenanza N° 1282/11, promulgado por el Decreto N° 1230/11, manifestando el Concejo Deliberante su compromiso con los cambios y la modernización, como asimismo el apoyo al fuerte compromiso de planificación que manifiesta el Departamento Ejecutivo desde 2003 a la fecha;

Que, asimismo este no será un instrumento normativo y de gestión acabado, sino en permanente actualización frente a los escenarios Urbanos que se

presenten, un mecanismo abierto ante las oportunidades que aporten un beneficio a la comunidad.

**POR ELLO:**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE VIALE SANCIONA  
CON FUERZA DE:  
ORDENANZA**

**ART. 1º) APRUEBASE el texto abajo obrante del CODIGO URBANO DE LA CIUDAD DE VIALE que en un total de dieciséis hojas (16.-) de doble foliatura y ciento siete (107) artículos forman parte de la presente; con más las correspondientes PLANILLAS DE USO DEL SUELO.-**

## **TÍTULO I**

**Artículo 1º)** Las disposiciones de este código son de aplicación tanto a las personas de derecho privado como a las de derecho público y a los bienes de éstas, cualquiera sea su afectación, localizados dentro de la jurisdicción territorial de la Municipalidad de Viale.

## **TÍTULO II**

**Artículo 2º)** Definiciones:

### **Relativas al terreno**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Parcela:** superficie de terreno delimitada por un polígono y designada como tal en planos de mensura registrados por autoridad competente.

**Manzana:** superficie de terreno delimitada en todos sus lados por vía pública y/o registrada como tal por el Organismo Competente.

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

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

**Parcela intermedia:** aquella que no es *parcela de esquina*.

**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.

**Sistema fluvial-lacustre:** denominase así, a los efectos de la aplicación de este Código, al constituido por todas las superficies de ríos, 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.

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

**Urbanización:** 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 y una vía principal pavimentada que vincule el conjunto con la trama circulatoria urbana existente.

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

**Vía pública:** espacio del dominio público afectado a la circulación peatonal o vehicular (entre otros: autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso).

**Loteos:** toda subdivisión que se realice en urbanizaciones.

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

### **Relativas al tejido urbano**

**Áreas especiales:** aquéllas caracterizadas por sus condiciones funcionales, paisajísticas, ambientales o históricas, que requieren un tratamiento urbanístico especial e integral que posibilite ordenar, proteger y promover sus valores, debido al significado e impacto de las mismas sobre las áreas inmediatas y el conjunto de la ciudad, ej.: Tierras del ferrocarril, Polideportivo, etc.

**Basamento:** parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, por encima del cual se asientan los volúmenes sobre elevados y retirados del mismo, que a los efectos de la aplicación del presente se considerará en una altura de entre 4 (cuatro) metros y 12,5 (doce con cincuenta) metros.

**Fachada obligatoria sobre línea municipal:** recomposición total o virtual del frente sobre Línea municipal. A los efectos de la aplicación del presente se considerará en una altura de entre 4 (cuatro) metros y 12,5 (doce con cincuenta) metros sobre la Cota de parcela.

**Altura máxima de edificación:** se entiende por tal al plano límite determinado por la relación entre la altura del edificio y las distancias al eje de la vía pública y líneas de frente interno, excepto donde esté predeterminado.

**Centro de manzana:** superficie de terreno comprendida entre las líneas de frente interno donde es limitada o restringida la edificación.

**Espacio libre de manzana:** espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por los paramentos de los frentes internos.

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

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

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

**Fachada 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.

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

**Factor de ocupación del suelo (fOS):** porcentaje máximo de la superficie total de la parcela que puede ocuparse con la proyección (real o virtual) de la superficie construida, en cualquier nivel, por encima de la cota de la parcela. Queda excluida la que resulte de la proyección de balcones abiertos en tres de sus lados.

Para el uso comercial y los futuros loteos residenciales que se realicen el FOS no podrá superar el 85%.-

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

**Línea de frente interno (IFI):** traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el espacio libre de manzana.

**Patio auxiliar:** área descubierta ubicada dentro de uno o entre varios volúmenes construidos en una parcela, que por sus dimensiones no es apta para conformar espacio urbano.

**Patio apendicular:** todo patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abierto por uno de sus lados al espacio urbano.

**Patio principal:** todo patio delimitado por el volumen edificado y el Centro de manzana. En el caso de lotes cuya profundidad no supere la línea de Frente interno, es el determinado por la fachada de fondo y el fondo del lote.

**Patio de servicio:** todo patio delimitado por paramentos verticales, al que no pueden ventilar locales de primera.

**Plano límite:** plano virtual, horizontal o inclinado, que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio.

**Superficie cubierta:** sumatoria total de las superficies de los locales cerrados, y entresijos, 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.

#### **Tipologías edilicias:**

- Entre medianeras: es toda construcción cuyos laterales coinciden con los límites de los predios linderos.
- Perímetro libre: es aquella edificación donde ninguna de sus fachadas está en contacto con linderos.
- Perímetro semi libre: es aquella construcción que cuenta con uno de sus lados adosado a un muro medianero y el resto de la edificación como fachada abierta.

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

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

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

#### **Relativas a la edificación**

**Ampliar:** modificar un edificio aumentando la superficie y/o volumen edificado.

**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.

### **Relativas al uso**

**Uso:** el uso de un inmueble es la función para la cual el edificio, estructura o terreno ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

**Unidad de uso:** ámbito compuesto de uno o más locales, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, etc.

**Uso complementario:** el destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

**Uso condicionado:** el que está sujeto a determinados requisitos de ubicación, de tamaño, etc., según cada Distrito.

**Uso no conforme:** cualquier actividad que se desarrolle en una parcela en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según el Distrito en que esté ubicado.

**Uso no permitido:** el que por sus características no es compatible con el carácter de un Distrito.

**Uso permitido:** el que puede desarrollarse en un Distrito, según las prescripciones de estas normas.

### **Relativas a la protección patrimonial**

**Área protección patrimonial:** áreas, espacios, o conjuntos urbanos que por sus valores históricos, arquitectónicos o ambientales constituyen ámbitos singulares, claramente identificables como referentes de nuestra cultura.

**Conservación:** son las acciones que implican el mantenimiento de las condiciones en que se encuentran los bienes.

**Elemento tipológico:** parte de un edificio que es esencial para definir su tipo.

**Hito urbano:** son aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, para los habitantes o visitantes de la ciudad.

**Líneas rectoras de fachada:** son las líneas reales o virtuales, indicadas o insinuadas por los límites de los volúmenes, por los encuentros de planos o por la dimensión o repeticiones de molduras, cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, cambios de texturas, pilastras, balcones.

**Morfología del área:** se refiere al modo físico de ocupar o de organizar el espacio de un área determinada.

**Protección ambiental:** se refiere al espacio público o privado que circunda al área de Protección Patrimonial donde se regula el modo de uso de dicho espacio, así como los edificios que contribuyen a la definición de la situación urbana especial.

**Protección edilicia:** se refiere a los edificios que poseen un valor patrimonial a los que se les asigna una protección cautelar.

**Puesta en valor de un edificio:** son las acciones necesarias destinadas a la recuperación del edificio manteniendo los elementos tipológicos o estructurales del mismo, tanto en su interior como en su fachada, reconociendo la unidad morfológica y funcional, y respetando condiciones básicas de habitabilidad.

**Refuncionalización:** implican cambios en las actividades.

**Rehabilitación:** comprende las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales urbanos tendientes a su mejoramiento y/o reutilización, involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos.

**Renovación:** implica la incorporación, remoción y sustitución de volúmenes, superficies y elementos, así como la incorporación de nuevas actividades.

**Restauración:** implica la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes o espacios abiertos, con la posibilidad de restituir partes alteradas y/o inexistentes, con elementos originales.

**Símbolo urbano:** son aquellos elementos que por sus dimensiones, calidad formal o significado histórico, representa a otros componentes de la ciudad y sus habitantes.

**Tipo:** es una abstracción reconocible, generada por la repetición de determinadas características espaciales, funcionales, etc. o de combinaciones de estas.

**Tipología:** se refiere al análisis del conjunto de tipos.

**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.

#### **Relativo 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.

### **TÍTULO III**

**Artículo 3º)** El Departamento Ejecutivo, por sí o por los órganos de aplicación que él determine, tiene a su cargo la obligación de exigir el cumplimiento de este Código.-

**Artículo 4º)** Créase una “COMISION ASESORA”, que deberá considerar los casos particulares especificados o no en éste Código respecto de los cuales los Organismos Técnicos Municipales o el Departamento Ejecutivo le soliciten se expida. La misma estará conformada por: el Director Municipal de Ingresos Públicos, el Director Municipal de Obras y Servicios Públicos, el Director Municipal de Conservación Urbana y Asuntos Rurales, Un (1.-) representante de cada uno de los Bloques pertenecientes a las fuerzas políticas que originalmente conformen el Honorable Concejo Deliberante en cada período de Gobierno, Un (1.-) representante de Catastro y Un (1.-) representante de Obras Privadas. Tal comisión podrá convocar a Personal Técnico Municipal (Ingenieros, abogados y demás especialistas o idóneos) como así también a profesionales y/o especialistas del quehacer público o privado que se requiera consultar en casos que por su novedad, complejidad u otras circunstancias así lo ameriten; los mismos tendrán voz pero no voto, pudiendo emitir dictámenes, los que tendrán carácter no vinculante.-

**Artículo 5º)** El Departamento Ejecutivo queda plenamente facultado, por la delegación expresa que en él hace el Concejo Deliberante, para introducir modificaciones a éste Código, mediante el sistema de ENMIENDAS que se crea por el presente, debiendo observar en forma estricta para la validez de las mismas, las especificaciones que se explicitan en el artículo siguiente.-

**Artículo 6º)** Para que sea procedente el sistema instituido en el artículo precedente, la Comisión Asesora, con la conformación establecida en el *artículo 4º* primer párrafo del presente deberá, previamente, elevar a consideración del Departamento Ejecutivo o

remitirle de motu proprio, dictamen técnicamente fundado y con la anuencia de la totalidad de sus integrantes, avalando las propuestas de enmiendas que le plantearen o sugiriendo las que estimare necesario incorporar al presente Código como resultado de su experiencia, análisis o investigación, así como todo hecho nuevo o situación no prevista que implique la necesaria adecuación del presente a las nuevas formas o necesidades que la dinámica de la ciudad impusieran en las distintas etapas de su desarrollo. Dicho dictamen no será vinculante, siendo facultad exclusiva del Presidente Municipal, en virtud de la delegación expresa del *artículo 5º*, pronunciarse a favor o en contra del mismo. En caso afirmativo, producido el Decreto respectivo, quedará concluido el trámite, entrando en vigencia e incorporándose la enmienda al presente Código. En caso negativo o de no lograrse la unanimidad de los integrantes de la Comisión deberá sancionarse la correspondiente Ordenanza.-

## TÍTULO IV CAPÍTULO 1º De la Urbanización

**Artículo 7º)** Quedan comprendidas en las disposiciones de la presente sección:

- a) Todo fraccionamiento de inmuebles a realizarse dentro el Ejido municipal;
- b) Toda división en lotes o subdivisión de los mismos;
- c) Toda apertura o trazado de calles y/o avenidas, sean o no prolongación de las ya existentes;
- d) Toda iniciativa que de alguna manera influya sobre el trazado de calles catastral de la ciudad o modificaciones parcelarias, sea aquélla de origen particular o administrativo, de índole provincial, nacional o provengan de divisiones judiciales.

**Artículo 8º)** Todo proyecto de urbanización deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Al carácter que para el área o distrito establezca el presente Código.
- b) Los proyectos de urbanización se realizarán sobre el total del mismo, aún cuando el amanzamiento y loteo se habilite por etapas. La donación de calles y espacios de reserva será por el total del proyecto.
- c) Las calles deberán posibilitar el desagüe de la zona, sin afectar predios linderos.

**Artículo 9º)** 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 previo dictamen favorable y unánime de la Comisión Asesora u Ordenanza respectiva.-

**Artículo 10º)** Las manzanas deberán ser preferentemente regulares, salvo cuando las características del título, la topografía del terreno o la continuidad de las vías de circulación colindantes justifiquen otra conformación.

**Artículo 11º)** Las dimensiones de las manzanas deberán ajustarse a las siguientes medidas:

- a) El lado menor de la manzana tendrá como mínimo 40 (cuarenta) metros.
- b) El lado mayor podrá tener una longitud máxima de 150 (ciento cincuenta) metros.

**Artículo 12º)** Cuando por razones de límites de título no se pudiera completar una o varias manzanas, se permitirá proyectarlas en forma incompleta, debiendo cumplir con lo dispuesto en el *artículo 16*.

**Artículo 13º)** Su relieve topográfico deberá tener una altimetría tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes, y respetar los niveles que

haya establecido la Municipalidad. De igual manera para la construcción de veredas el frentista deberá solicitar al Municipio los niveles correspondientes a fin de homogeneizar las mismas en la vía pública.

**Artículo 14°)** Cuando se proyecten urbanizaciones en zonas destinadas por su ubicación a formar núcleos comerciales o industriales, el Departamento Ejecutivo podrá exigir que se aumente el ancho de las calles, de manera que se asegure en las futuras vías la existencia de espacios libres para estacionamiento de vehículos, de acuerdo a los informes del Órgano de aplicación.

**Artículo 15°)** Deberá darse continuidad a las vías de urbanizaciones colindantes, pudiendo aceptarse exenciones justificadas por el destino o ubicación especial en el área.

**Artículo 16°)** El trazado de las vías públicas de circulación deberá ser acorde a las funciones que desempeñen y a los anchos respectivos existentes en las urbanizaciones colindantes, los cuales a su vez no podrán ser disminuidos.

Los anchos mínimos serán los siguientes: 25 (veinticinco) metros en avenidas (calles de ejido); 20 (veinte) metros las calles principales y 15 (quince) metros las calles secundarias. La determinación de avenidas (calles de ejido); calles principales o secundarias, la longitud y las características del trazado queda a criterio exclusivo de los organismos municipales competentes.

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

<b>Hasta 30°</b>	<b>2,50 metros</b>
<b>de 30° a 35°</b>	<b>3,00 metros</b>
<b>de 35° a 40°</b>	<b>3,50 metros</b>
<b>de 40° a 45°</b>	<b>4,00 metros</b>
<b>de 45° a 50°</b>	<b>4,50 metros</b>
<b>de 50° a 60°</b>	<b>5,00 metros</b>
<b>de 60° a 70°</b>	<b>5,50 metros</b>
<b>de 70° a 90°</b>	<b>6,00 metros</b>
<b>de 100° a 110°</b>	<b>5,50 metros</b>
<b>de 110° a 120°</b>	<b>5,00 metros</b>
<b>de 120° a 180°</b>	<b>0,00 metros</b>

Solo en los casos que la Comisión Asesora analice y dictamine a favor, las mismas podrán ser modificadas.

**Artículo 17°)** Cuando, de acuerdo al trazado proyectado para completar el ancho de la calle, se afecte una propiedad lindera, deberá gestionarse y efectivizarse la donación de la fracción afectada, adjuntándose compromisos de donación y copia de título de propiedad debidamente certificado. En el caso de que los propietarios linderos no donaran dicha fracción, se proyectará la misma en su totalidad dentro del predio a subdividir.

**Artículo 18°)** Cuando por accidentes topográficos o impedimentos físicos inamovibles a juicio de los organismos técnicos, no exista posibilidad de continuidad de la vía proyectada, se admitirán calles sin salida con un ancho mínimo de 10 (diez) metros y una longitud máxima de 100 (cien) metros, debiendo tener en el fondo cerrado un espacio circular de 25 (veinticinco) metros de radio u otra conformación que acepten los organismos técnicos municipales.



**Artículo 19°)** En las urbanizaciones afectadas por el trazado de vías férreas y/o el curso de un arroyo, se exigirá el trazado de calle a ambos lados de las vías y/o del arroyo, con un ancho mínimo de 20 (veinte) metros.

**Artículo 20°)** En el caso de que en el terreno a fraccionar exista una vía férrea y/o un arroyo, cañada o curso de agua, se exigirá en ambas márgenes un espacio libre, con un ancho mínimo de 30 (treinta) metros, medidos ya sea desde la cresta de la barranca y/o desde donde determinen los organismos competentes, dentro del cual se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, a excepción del trazado de calles.

**Artículo 21°)** En los casos en que el terreno esté sobre barrancas o presente pendiente excesivamente pronunciada, se exigirá la presentación de un estudio específico de las condiciones de estabilidad, realizado por un profesional competente matriculado en el Colegio de nuestra provincia que corresponda, el cual deberá ser lo suficientemente exhaustivo y convincente para justificar la realización de construcciones en el mismo.

**Artículo 22°)** En el Área del Ejido no se autorizará el trazado de nuevas avenidas, calles, pasajes u otras vías de circulación. Cuando fuere necesario, la apertura de una vía para continuar el trazado de una ya existente dentro de los límites de la concesión, se la podrá autorizar previo dictamen del Órgano de aplicación. Solamente se permitirá la apertura de nuevas calles internas en el caso de proyectos urbanísticos residenciales y clubes de campo. Cuando se trate de lotes frentistas al Acceso por Avenida Perón o Avenida Illía, los mismos podrán fraccionarse en medidas no inferiores a 10 (diez) metros de frente y 300 (trescientos) m<sup>2</sup> de superficie, debiendo preverse una calle colectora de 10 (diez) metros de ancho a realizarse dentro de las posibilidades del Municipio o cuando las necesidades sean impostergables. Todos los lotes frentistas a estos Accesos en los cuales no se haya proyectado la calle colectora, la edificación deberá retirarse, como mínimo, 5 (cinco) metros de la Línea Municipal.-

## **CAPÍTULO 2.**

### **De los espacios para reserva**

**Artículo 23°)** En toda urbanización en que la superficie a subdividir, de acuerdo con el título de origen o mensura anterior al desglose de parcelas a calle abierta que hubiere podido realizar el propietario, descontado avenidas, calles y ochavas, supere los 5000 (cinco mil) metros cuadrados, el propietario debe donar a la Municipalidad gratuitamente y libre de gastos de escrituración para el donante una superficie de terreno equivalente al 10 % de dicha superficie con destino a reserva. En los casos de emprendimientos afectados a la ley de propiedad horizontal, realizados en lotes que superen los 5000 (cinco mil) metros cuadrados, descontado según proyecto, avenidas, calles y ochavas de dominio privado, el o los propietarios deberán donar a la Municipalidad gratuitamente y libre de gastos de escrituración para el donante una superficie de terreno equivalente al 10 % de dicha superficie con destino a reserva, la que deberá estar vinculada directamente a calle pública. No corresponderá donación alguna de superficie en aquellos casos en que se ejecuten subdivisiones o desgloses dentro de manzanas ya limitadas por calles oficiales. La donación tendrá el cargo, para la Municipalidad, de dar al inmueble su destino y realizar las obras pertinentes o comenzar los trámites para su cambio de destino, según lo autoriza el *artículo 25°* de este Código.

**Artículo 24°)** La ubicación de las fracciones destinadas a reserva será consensuada por los organismos técnicos competentes de la Municipalidad. Cuando 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 25°)** El Departamento Ejecutivo, previo asesoramiento concordante de los Organismos Técnicos competentes, está facultado para determinar el uso de las fracciones de reserva, conforme a los siguientes destinos:

- a) Para plazas y plazoletas o espacios verdes.
- b) Para uso público.

### **CAPITULO 3. De las obras de infraestructura**

**Artículo 26°)** En toda urbanización deberá proyectarse y realizarse bajo responsabilidad exclusiva del propietario, la ejecución de los siguientes servicios de infraestructura esenciales:

- a) Agua corriente.
- b) Energía eléctrica domiciliaria, solo en los casos en que no esté comprendido en la Ley Provincial de Energía o Contrato de Locación de Servicios.
- c) Alumbrado público.
- d) Abovedado, alcantarillado y afirmado de calzadas y nivelado del ancho total a abrir (acera y calzada), asegurando la transitabilidad permanente de las vías de acceso al inmueble a urbanizar y de las calles interiores, de acuerdo a los requerimientos exigidos por la Dirección de Obras Públicas.
- e) Servicio de cloacas cuando sea factible conectar a redes existentes.
- f) Arbolado de las calles con especies aceptadas por la Dirección de Conservación Urbana y su conservación por el término de 3 (tres) años.

Será ésta una obligación inherente a la posesión del lote; en caso de cambio de titularidad del mismo durante la persistencia de esta obligación, la misma debe constar en la escritura traslativa de dominio.

Asimismo el Departamento Ejecutivo Municipal podrá exigir otras obras, como cordón cuneta y hasta pavimento si así lo aconsejase la Comisión Asesora.

### **CAPITULO 4. De las subdivisiones**

**Artículo 27°)**

- a) Todo lote resultante de una subdivisión, debe tener acceso directo a vía pública y se ajustará a las dimensiones mínimas de frente y superficie que se establecen para cada zona que establece este Código.
- b) No se permitirá el desglose parcial de títulos sin la previa aprobación de un anteproyecto del total del predio. Los organismos técnicos exigirán las calles y espacios verdes correspondientes.

**Artículo 28°)** Las tolerancias para las dimensiones de lotes serán de hasta el 10 % para el frente y del 10 % para la superficie, pudiendo ser aplicadas a lo sumo a dos lotes de cada manzana, o de parcelamiento de un título.

**Artículo 29°)** Se podrán proyectar lotes internos, que den a pasillos con salida a la vía pública, siempre que:

- a) Esté admitido en esa zona.
- b) En manzanas en las que por lo menos tres de sus lados tengan una longitud superior a 100 (cien) metros.
- c) La profundidad de la parcela supere los 30 (treinta) metros.

d) Las dimensiones de lotes sean las establecidas para el Distrito (Barrio). Se admitirá que el lado mayor sea frentista al pasillo.

e) El pasillo se registre en forma independiente y el ancho cumpla con lo especificado en el artículo siguiente. Deberá hacerse constar en el plano de mensura y en la escritura traslativa de dominio, que el lote pasillo será transferido en condominio a los adquirentes de los lotes internos con acceso a través del mismo.

**Artículo 30°)** El pasillo de acceso a los lotes internos tendrá el ancho mínimo libre que resulte de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$A = L \times 0,02 + 2,50 \text{ m}$$

**Artículo 31°)** Se permitirán lotes interiores, sin salida a la vía pública cuando sean para anexarlos a parcelas linderas; y siempre que las parcelas remanentes se ajusten a lo establecido para la zona.

**Artículo 32°)** Se permitirá el mejoramiento de un lote por anexión del lindero, aún cuando no alcancen las medidas y superficies mínimas, siempre y cuando la parcela remanente se ajuste a lo establecido para la zona, en lo que respecta a subdivisión y edificación.

**Artículo 33°)** Se admitirá la unificación de parcelas, aún cuando la o las resultantes no cumplan con las dimensiones mínimas establecidas para el distrito.

- a) A los efectos de dar cumplimiento con el pago de la Tasa Inmobiliaria Municipal, tributará como un solo inmueble en los siguientes casos de excepción:
- 1) Parcelas registradas como lotes internos o para anexión a linderos, conjuntamente con la parcela principal.
  - 2) Parcelas registradas individualmente, legalmente pertenecientes a un mismo titular, que posean edificaciones enclavadas proporcionalmente sobre el límite separativo de las mismas.
  - 3) En caso de inmuebles afectados al régimen de Propiedad Horizontal, Unidades Complementarias conjuntamente con la Unidad Funcional correspondiente.
- b) El Área de Catastro Municipal procederá a considerar encuadrado dentro de la presente Ordenanza, a las situaciones definidas en el Inciso a) cuando existan de las mismas planos de mensura registrados o planos de construcción y:
- 1) Para los casos a) 1) y 3): Se haya producido la transferencia legal y efectiva a la parcela principal o unidad funcional correspondiente.
  - 2) Para el caso a) 2): Se presente constancia de la situación existente.

**Artículo 34°)** Los lotes deberán ser preferentemente de forma regular, pudiendo en casos excepcionales presentar otra conformación, cuando los límites de título, el trazado de la manzana o la topografía del predio lo justifiquen.

**Artículo 35°)** La línea divisoria de lotes deberá formar con la Línea Municipal (LM) un ángulo preferentemente de 90° (noventa grados). Como excepción no se aplicará la norma precedente en los siguientes casos:

- a) Cuando la LM sea una curva, por lo menos una de las líneas divisorias deberá formar un ángulo de 90° (noventa grados) con la tangente de la curva en su punto de intersección.
- b) Cuando se trate de subdivisión de una parcela existente, de una superficie no mayor a 1000 m<sup>2</sup> (mil metros cuadrados), cuyos lados tengan otra inclinación con respecto a la LM, se podrá aceptar ángulos de otra medida, de manera tal que permita el trazado de líneas divisorias paralelas, debiendo tener los lotes resultantes un contrafrente mínimo de 5 (cinco) metros.

A los efectos de determinar la responsabilidad del mantenimiento de las aceras se especifica que la línea divisoria entre veredas contiguas estará dada por:

- a) Una perpendicular a la línea municipal en coincidencia con la intersección del eje medianero.
  - b) Una perpendicular a la tangente, tomada desde la intersección con el eje medianero, para los casos de veredas curvas.
  - c) En el caso de superposición de superficies de vereda para más de una parcela, la responsabilidad será compartida por los propietarios de ambos inmuebles.
  - d) En los casos no contemplados en los ejemplos anteriores, será la comisión asesora la que intervendrá para zanjar diferencias sugiriendo las responsabilidades y derechos de cada frentista.
- En cualquiera de los casos se debe tener siempre presente que la propiedad de la acera es pública.

## **TITULO V. De las urbanizaciones especiales**

### **CAPITULO 1. De los proyectos urbanísticos residenciales**

**Artículo 36°)** Se define como Complejo Urbanístico Residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforma un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

- a) Este localizada en el Área Urbana Residencial.
- b) Superficie máxima 5 (cinco) hectáreas.
- c) Un sector de la misma sea destinado a áreas «comunes» de esparcimiento, entendiéndose como tal a sectores deportivos, sociales, culturales y recreación, en pleno contacto con la naturaleza.
- d) Otro sector destinado a áreas parceladas para la construcción de viviendas unifamiliares de uso permanente o transitorio.
- e) El resto del predio destinado a circulaciones internas vinculantes de las anteriores.

**Artículo 37°)** Los Complejos Urbanísticos Residenciales que se constituyan en base a la creación de parcelas de dominio independiente, estarán sujetos a la siguiente disposición: «Todos los espacios que integren los complejos urbanísticos residenciales, excluidas las parcelas individuales de uso residencial deberán ser de propiedad de una persona física o jurídica independiente que deberá otorgar servidumbre de paso a los frentistas y será responsable del mantenimiento y la prestación de los servicios generales.»

**Artículo 38°)** Son requisitos de ineludible cumplimiento a cargo del propietario o urbanizador:

- a) No estar ubicados en terrenos o zonas inundables.
- b) En el caso que el terreno exista una vía férrea o un arroyo, cañada o curso de agua, se exigirá en ambos márgenes un espacio de reserva de 20 (veinte) metros de ancho, medidos desde el eje del cauce, donde no se permitirán construcciones de ningún tipo y que podrán destinarse a calles a cada lado del eje del cauce.
- c) Se exigirá el mejorado o pavimentación de la vía de circulación que vincule el Complejo Residencial Privado con la trama vial pavimentada existente, la que será a cargo del propietario o urbanizador. Esta obra formará parte ineludible de la primera etapa de ejecución del proyecto y desde su construcción integrará el dominio público municipal.
- d) En el caso de que un lado del lote supere los 250 (doscientos cincuenta) metros se deberá consensuar con los organismos técnicos municipales la posibilidad de prever la continuidad a futuro de las calles públicas sobre la traza interna.
- e) El proyecto deberá contemplar calles perimetrales con un ancho de 15 (quince) metros, de acuerdo con las necesidades de conexión de la red vial, las que deberán donarse sin cargo a la Municipalidad de Viale. 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.

f) La ejecución de las obras de infraestructura completa para la prestación de provisión de agua potable, desagüe cloacal y pluvial, provisión de energía eléctrica domiciliaria, alumbrado de calles internas y espacios comunes y mejorado de las mismas.

g) La prestación de los servicios de recolección de residuos y mantenimiento de espacios comunes en los sectores ubicados fuera del radio servido por el municipio.

h) La forestación y parquización del conjunto.

i) En el caso de materializarse un cerramiento perimetral, el mismo deberá ser de alambre y seto vivo.-

**Artículo 39°)** Indicadores urbanísticos: todo Complejo Urbanístico Residencial deberá ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

a) Uso residencial de baja densidad según zona.

b) Las dimensiones de ancho de calles interiores deberán observar la siguiente dimensión: ancho mínimo de calle 12 (doce) metros.

c) El área destinada a uso residencial se podrá fraccionar en lotes de las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 12 (doce) metros

- Superficie: 400 (cuatrocientos) m<sup>2</sup>

Deberá observarse un retiro de Línea de edificación de 5 (cinco) metros de la línea del frente del lote.

d) La altura de la edificación no podrá deberá consensuarse con los técnicos municipales y estará sujeto a la posibilidad de prestación de servicios básicos como el agua potable, los desagües cloacales, etc. Y además podrá la Comisión Asesora dictaminar al respecto cuando surgiere algún desacuerdo con los técnicos o Áreas municipales.

e) El área de terreno de uso común destinado a espacio verde, esparcimiento, actividades culturales y deportivas y circulaciones internas no serán inferiores al 15 % del total de la superficie destinada a lotes de uso residencial.

f) Deberán respetarse los hechos naturales de valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos, arroyos, así como todo elemento de significación en los aspectos indicados.

## **CAPITULO 2.**

### **De los clubes de campo**

**Artículo 40°)** 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:

a) Superficie mínima 5 (cinco) hectáreas

b) Superficie máxima 20 (veinte) has (en cuyo caso no será necesario donar calle perimetral alguna)

c) Un sector de las mismas deberá destinarse a áreas de uso común, de por lo menos el 40 % del total del terreno, entendiéndose como tal a sectores deportivos, sociales, culturales y recreativos en pleno contacto con la naturaleza.

d) Otro sector destinado a áreas parceladas para la construcción de viviendas de uso permanente o transitorio, que no deberá superar el 50 % del total del predio.

e) El resto del predio será destinado a circulaciones internas vinculante de las anteriores.

f) El acceso que vincule el Club de Campo con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su transitabilidad permanente.

g) El proyecto deberá contemplar calles perimetrales con un ancho de 15 (quince) 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 de Viale. 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. No será necesaria donación alguna de calle perimetral en el caso de lotes enmarcados en una concesión completa.

**Artículo 41°) Indicadores urbanísticos:** todo Club de Campo deberá ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

a) Se debe destinar como mínimo un 40 % de la superficie del terreno para el área de uso común del complejo deportivo social, excluidas calles y vías de circulación interna, debiendo preverse el equipamiento de instalaciones para la práctica de actividades deportivas y para actividades sociales y culturales en pleno contacto con la naturaleza.

b) 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.

c) Uso residencial de baja densidad. Se puede destinar para el área de uso particular el 60 % de la superficie del predio como máximo.

d) El área destinada a uso residencial se podrá fraccionar en lotes de las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 15 (veinte) metros

- Superficie: 600 (seiscientos) 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 1,70 (un metro con setenta) metros de altura y podrán ser de «setos vivos».

Los valores de ocupación y construcción serán:

- FOS 40 % de la superficie de la parcela

- FOT 0,5 de la superficie de la parcela

Las construcciones no deben tener más de planta baja y un piso alto.

e) De la infraestructura de servicios: deben preverse las obras de infraestructura de los servicios esenciales, de conformidad a lo siguiente:

1) Agua: deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria con el fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para el Club. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

2) Energía eléctrica: se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

3) Eliminación de residuos: deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos perniciosos secundarios (humo, olores, proliferación de roedores, etc.).

4) Tratamiento de calles: las vías de circulación internas deberán ser mejoradas con materiales o productos que apruebe el Organismo competente.

## **TITULO VI. De La Edificación**

### **CAPÍTULO 1 Línea de Edificación – Alturas**

**Artículo 42°)** Línea de edificación en esquina: la línea de edificación en esquina no podrá sobrepasar la Línea de ochava determinada por las normas vigentes en todos los niveles de la edificación, con excepción de las salientes de balcones abiertos.

En estos lotes se autorizará la construcción de 2 (dos) plantas por encima del máximo de altura resultante, sin exigirse cocheras o espacios guarda vehículos sobre estas superficies, con excepción de aquellas zonas que posean alturas máximas prefijadas.

**Artículo 43°)** Altura de edificios en esquina: en esquinas cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas de edificación, y/o por ser límite de diferentes distritos la altura mayor en la parcela de esquina podrá llevarse sobre la calle transversal a la cual corresponde la altura menor hasta una distancia no mayor de 25 (veinticinco) metros a partir de la intersección virtual de las Líneas municipales concurrentes, con excepción de aquellas zonas que posean alturas máximas prefijadas.

**Artículo 44°)** Altura de edificación en parcela intermedia con frente a dos o más calles: cuando una parcela intermedia tenga frente a dos calles, la determinación de la altura sobre cada frente se hará en forma independiente hasta la Línea de frente interna respectiva.

- a) La Propiedad Horizontal se regirá en un todo de acuerdo a lo establecido por la Ley Nacional N° 13.512.de Régimen de Propiedad Horizontal.

## **Capítulo 2. De las áreas de Interés Patrimonial**

### **Artículo 45°) Protección patrimonial**

1. Los espacios y bienes sujetos a obligación de proteger serán declarados de interés e incluidos en un Programa de Preservación cultural, histórico, monumental, arquitectónico-urbanístico y ambiental, a cargo del Departamento Ejecutivo.

Cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, previa declaración de interés, podrá solicitar suscribir un Convenio de preservación, con el objetivo de salvaguardar dicho patrimonio.

*Protección edilicia:* se refiere a lo construido en las parcelas. Se establecen distintos niveles de protección.

*Protección integral:* edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en *hitos urbanos*.

Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características arquitectónicas y su forma de ocupación del espacio. Los edificios con protección integral podrán tener grados

de intervención condicionada a estudio de una Comisión de Preservación del HCD.

*Protección estructural:* edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican espacio urbano o son testimonio en la memoria de la comunidad, el grado de intervención estará sujeto a la autorización de la Comisión a tal fin.

a) *Total:* protege su tipología, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen. Los edificios con protección estructural total podrán tener un grado de intervención condicionada a estudio de la Comisión de Preservación.

b) *Parcial:* protege la imagen característica del área evitando intervenciones contradictorias en el tejido y la morfología. Los edificios con protección estructural parcial podrán tener un grado de intervención condicionada a estudio de la Comisión de Preservación.

### **Artículo 46°) Protección Ambiental**

Se aplica sobre áreas que se destacan por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales o especiales. Comprende las acciones tendientes a la protección del espacio público o privado que circunda a los edificios, áreas descubiertas, etc., las cuales tendrán distintos grados de posibilidad de intervención, las cuales estarán definidas por una Comisión del HCD.

### **Artículo 47°) Tramitaciones**

Intervenciones en edificios y/o parcelas de dominio privado declaradas de interés patrimonial

Cualquier tarea de demolición total o parcial, obra nueva, ampliación transformación o reforma de inmuebles ubicados en el área, requerirá de una presentación previa al Organismo de Aplicación quien trasladará las mismas a la Comisión de Preservación para su tratamiento y posteriormente las actuaciones serán remitidas al Área de Obras Privadas con el correspondiente Dictamen.

*La documentación requerida constará de:*

- a) Solicitud donde se especifique el tipo de obra propuesta, firmada por el propietario o convalidada por éste, en caso de que las tramitaciones sean llevadas por el locatario.
- b) Plano de mensura.
- c) El Organismo de aplicación podrá requerir toda la documentación necesaria para describir la intervención que se realizará en el edificio.

El inicio de cualquiera de las tareas enunciadas precedentemente deberá contar previamente con una respuesta favorable. En caso de iniciarse sin permiso, se aplicarán las sanciones previstas para contravenciones del Código de Faltas o que establezca este instrumento legal.

**Artículo 48º)** En proximidad a edificios, lugares declarados de interés. Cuando se proyecte una edificación o se intervenga en ampliaciones, reformas, etc., en construcciones existentes, en parcelas frentistas o adyacentes a edificios y lugares declarados de interés Histórico o Municipal, el propietario del inmueble con la asistencia de un profesional habilitado, deberá presentar al Organismo de Aplicación un anteproyecto con la documentación necesaria y a escala adecuada que posibilite evaluar la propuesta. El Organismo de Aplicación evaluará la documentación presentada, dándole curso de tratamiento por parte de la Comisión Asesora creada por éste Código.

El inicio de cualquiera de las tareas enunciadas precedentemente deberá contar previamente con una respuesta favorable.

En caso de iniciarse sin permiso, se aplicaran las sanciones previstas para contravenciones fijadas en el Régimen de Faltas vigente.

No se dará curso a solicitudes de ampliación o reforma en los edificios alcanzados por protección edilicia, sin la tramitación prevista en el presente Artículo.

**Artículo 49º) Incentivos:**

El Departamento Ejecutivo promoverá los medios para el cumplimiento de la obligación de protección, estimulando las acciones que correspondan a la actividad privada mediante una adecuada gestión patrimonial.

Dispondrá para ello de las siguientes herramientas de gestión:

- a) Premio anual a la Preservación Urbana
- b) Desgravación impositiva para los titulares de edificios catalogados. Cuanto mayor sea el nivel de protección, mayor será la proporción a desgravar.
- c) Exención de revalúo para aquellos propietarios de edificios catalogados que realizaran obras para su puesta en valor, podrán presentarse ante el organismo de aplicación para solicitar la exención de revalúo por el término de 5 (cinco) años.
- d) Asesoramiento a los interesados con la finalidad de que puedan llevar a cabo una mayor rehabilitación.

**Artículo 50º) Sanción por demolición de edificios sujetos a protección**

Los titulares de los inmuebles sujetos a protección cualquiera sea su grado, que se demolicen transgrediendo las normas establecidas en este Código, serán pasibles de las sanciones establecidas en el Código de Faltas Municipal y solo podrán construir un volumen máximo del 60 % del volumen demolido, siempre y cuando este valor no supere el 60 % de la edificación permitida.



En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la Dirección de Obras Privadas o por profesional autorizado, que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Órgano de aplicación, el que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

### **Artículo 51°) Áreas de protección patrimonial de Viale**

#### **A) Museo de la Ciudad**

Identificación catastral: Panutto 277, Manzana 123, Parcela 03, Matrícula 131929, Partida 70926, Plano 42633



#### **B) Estación del Ferrocarril (Estado Nacional Argentino)**

Identificación catastral: Manzana 136, Matrícula 142639, Partida 147125, Plano 163029



**C) Casona antigua de la Familia Miraglio** (Bruna de Miraglio Margarita)  
Identificación Catastral:Urquiza112 Manzana 125, parcela 10, Matrícula 122692, Partida 132177, Plano 71801



## **Título VII. Normas generales sobre uso del suelo**

### **Capítulo 1. Alcances**

**Artículo 52°)** Para habilitar, cambiar de uso o destino, una parcela, edificio, estructura o instalación, total o parcialmente, con destino a una actividad industrial, comercial o de servicios, es obligación contar previamente con el Permiso de Uso (uso conforme) otorgado por la Dirección de Obras Públicas y el Área de Obras Privadas.

**Artículo 53°)** El permiso se otorgará cuando el uso esté permitido en el Área de ubicación del predio, de acuerdo a la aplicación de las Ordenanzas vigentes.

**Artículo 54°)** La exigencia de contar con el Permiso de Uso previo, se requerirá también en los casos de presentación de Anteproyectos o Proyecto de Obras.

**Artículo 55°)** En los casos de establecimientos comerciales, industriales o de servicios que estén habilitados por la Municipalidad antes de la fecha de vigencia de esta Ordenanza, cuando los mismos sean destinados a un *uso no permitido*, se aplicarán las siguientes normas:

- a) Queda prohibido toda ampliación o modificación del edificio, de cualquier otra construcción o de las instalaciones.
- b) En el plazo que fije el Departamento Ejecutivo, se deben cumplimentar las disposiciones que éste determine, en base a los informes de los organismos técnicos de la administración municipal, tendientes a evitar peligros derivados de la naturaleza de los elementos que se manipulen, elaboren o almacenen, del movimiento y circulación de vehículos, contaminación ambiental o ruidos o vibraciones molestas que puedan originar.

c) El Departamento Ejecutivo queda facultado para ordenar la remoción de dichos establecimientos en un plazo no menor de 6 (seis) meses, ni mayor de 6 (seis) años, cuando el funcionamiento de los mismos origine peligros ciertos y concretos para quienes trabajen en el establecimiento para los usuarios o para los vecinos o cuando el ordenamiento urbano lo justifique. En cada caso, de acuerdo al informe de los Organismos Técnicos, se determinarán las condiciones de funcionamiento durante el plazo que se otorgue.

d) Los establecimientos localizados con anterioridad a la vigencia de este Código, en zonas no aptas conforme a sus disposiciones y a las de la presente norma, que contaren con habilitación municipal otorgada al inicio de su actividad y hubieren cumplimentado las disposiciones comunales vigentes a partir de su localización, en aspectos edilicios, sanitarios, impositivos y toda otra norma reguladora de la actividad que se trata, podrán conservar su actual localización, siendo considerada su situación como "sin cambio en el uso del suelo". *Quedarán exceptuadas del beneficio que se establece en la Ordenanza fijando para todos los inmuebles una "Tasa Bimestral Máxima Impositiva (1311/11), en su Artículo 4º,"*, buscando se planteen su reubicación en zonas de uso permitido para dicha actividad, desestimando por la vía fiscal- económica su ubicación actual.

e) Todas las industrias y establecimientos, se obligan a mantener en buen estado de conservación sus instalaciones y a formar parques o lugares verdes forestados en los excedentes de sus propiedades, en el caso de no efectuarse otros usos que estuvieren permitidos en la o las parcelas en cuestión, como así mismo efectuar un tratamiento arquitectónico-constructivo adecuado que contribuya a mejorar la calidad formal del entorno.

**Artículo 56º)** En los casos de establecimientos comerciales, industriales o de servicios que a la fecha de esta Ordenanza estén en funcionamiento sin previo Permiso de Uso y Habilitación, el Departamento Ejecutivo por intermedio de los organismos de su dependencia, podrá proceder a su inmediata clausura, sin perjuicio del derecho de reapertura de aquellos que obtengan el correspondiente Permiso de Uso y Habilitación.

**Artículo 57º)** Delegase en el Departamento Ejecutivo la facultad de introducir incorporaciones de actividades al listado incluido en la "*Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patronos*" en este caso identificado como *Anexo II al presente*, cuando:

- a) Surgieren algunas de las mismas no previstas;
- b) Que aunque previstas se presentaren con características modales diversas a las contempladas; o
- c) Que por adopción de tecnologías avanzadas o procesos productivos no previstos se haga necesaria su revisión e inclusión en otra u otras calificaciones, por disminución o aumento del grado de incompatibilidad de los mismos con la zona en las que estuviere previsto el desarrollo de la actividad de que se trate.

## Título VIII

### Normas particulares sobre parcelamiento y tejido urbano

#### Capítulo 1.

#### De los Barrios

**Artículo 58º)** Denomínese Barrio (Distritos) a una porción de la trama urbana determinada especialmente por el presente Código a los efectos de regular para los mismos, magnitudes, usos, parcelamientos, etc., generando ciertas características de homogeneidad.

Para el caso de aquellas solicitudes de permisos de uso en parcelas pertenecientes a Barrios en los que no estuvieren contemplados o permitidos los mismos, pero que fueren frentistas

a calles de límite, los organismos competentes podrán acceder a lo peticionado por los solicitantes.

**Artículo 59º) Barrio Centro en adelante B1 (Anexo II)**

1. Carácter

Corresponde al sector central, comercial, residencial y administrativo.

En el barrio existen edificios y monumentos de valor histórico y testimonial que se pondrán a consideración para declararlos de Interés mediante el trabajo de la Comisión de Preservación a crearse en el H.C.D.

Se caracteriza por contar con calles que podrían transformarse en peatonal, calle Entre Ríos y 9 de Julio, que concentran la mayor actividad comercial.

2. Delimitación

Entre calle 24 de Septiembre lado Sur, siguiendo por calle San Luis, hacia el Oeste hasta intersección con calle Martín Panutto, hacia el Norte hasta calle San Martín por la misma hacia el Oeste hasta unirse con calle 24 de Septiembre.

Comprende las siguientes manzanas: 68-69-70-71-72-88-89-90-91-92-105-106-107-108-109-122-123-124-125-126.-

3. Subdivisión del suelo

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 6,50 (Seis con cincuenta) metros

- Área: 250 (doscientos cincuenta) m<sup>2</sup>

Se admitirá la subdivisión en lotes internos, siempre que los lotes resultantes cumplan con las dimensiones establecidas para el Barrio, siempre que el predio cuente con servicio cloacal y que el pasillo posea las medidas reglamentarias, de acuerdo a lo dispuesto en el Título IV.

4. Tejido urbano

4.1. Se autoriza para el uso comercial un FOS de 85 % hasta una altura de 12,50 (doce con cincuenta) metros de la cota de la parcela. Por sobre esta altura deberá ajustarse a las disposiciones de la Comisión Asesora.

Para este barrio corresponde:

Fachada obligatoria sobre línea municipal en caso de los inmuebles destinados al comercio.

Previo cumplimiento de la presentación del legajo correspondiente, se podrán aprobar construcciones sobre el fondo del terreno, siempre y cuando los inmuebles tengan un destino residencial.-

4.2. En las calles peatonales y semipeatonales que surjan en el futuro de este barrio, se prohíbe la localización de playas de estacionamiento o espacios guarda vehículos.

5. Usos

Ver Anexo II

6. No se autorizan fachadas de chapa o similares.

**Artículo 60º) Barrio Florida en adelante B2 (Anexo II)**

1. Carácter

Corresponde al sector comercial y residencial.

En el barrio existen edificios y monumentos de valor histórico y testimonial que se pondrán a consideración para declararlos de Interés mediante el trabajo de la Comisión de Preservación a crearse en el H.C.D.

Se caracteriza por contar con calles que podrían transformarse en peatonal, calle 9 de Julio y 25 de Mayo, que concentran la mayor actividad comercial de la ciudad.

2. Delimitación

Desde calle 24 de Setiembre lado Sur, por Avda. San Martín hacia el Este, hasta calle M.

Panutto, hacia el norte hasta calle Rawson, para unirse nuevamente a calle 24 de

Setiembre.-

Comprende las siguientes manzanas: 73-74-75-76-77-47-93-94-95-96-97-98-99-110-111-112-113-114-115-127-128-129-130-131-132-137-138-139-140-141.-

### 3. Subdivisión del suelo

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 6,50 (seis con cincuenta) metros

- Área: 130 (ciento treinta) m<sup>2</sup>

Se admitirá la subdivisión en lotes internos, siempre que los lotes resultantes cumplan con las dimensiones establecidas para el Barrio, siempre que el predio cuente con servicio cloacal y que el pasillo posea las medidas reglamentarias, de acuerdo a lo dispuesto en el Título IV.

### 4. Tejido urbano

4.1. Se autoriza para el uso comercial un FOS de 85 % hasta una altura de 12,50 (doce con cincuenta) metros de la cota de la parcela. Por sobre esta altura deberá ajustarse a las disposiciones de la Comisión Asesora.

Fachada obligatoria sobre línea municipal en caso de los inmuebles destinados al comercio. Previo cumplimiento de la presentación del legajo correspondiente, se podrán aprobar construcciones sobre el fondo del terreno, siempre y cuando los inmuebles tengan un destino residencial.-

4.2. En las calles peatonales y semipeatonales que surjan en el futuro de este barrio, se prohíbe la localización de playas de estacionamiento o espacios guarda vehículos.

### 5. Usos

Ver Anexo II

## **Artículo 61°) Barrio Centenario en adelante B3 (Anexo II)**

### 1. Carácter

Corresponde al sector, residencial en consolidación.

### 2. Delimitación

Desde calle 7 de Julio por Avda. San Martín hacia el Este, hasta calle Publica del Loteo Jardín, luego hacia el norte hasta calle Rosa Benitente de Salamone, hacia el Oeste, continuando por calle López y Planes hasta calle 7 de Julio.-

Comprende las siguientes manzanas: 155-156-157-158-159-160-161-162-163 “a” y “b” - 164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174 “a” y “b” y -175-176-177-178-179-180-181-182-221-222-223-224-225-226-227-228-229-236-237-238-239-240-241-242-243-244-248-265-193-266.-

### 3. Subdivisión del suelo

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 8,33 (ocho con treinta y tres) metros

- Área: 200 (doscientos) m<sup>2</sup>

Se admitirá la subdivisión en lotes internos, siempre que los lotes resultantes cumplan con las dimensiones establecidas para el Barrio, siempre que el predio cuente con servicio cloacal y que el pasillo posea las medidas reglamentarias, de acuerdo a lo dispuesto en el Título IV.

### 4. Tejido urbano

4.1. Se autoriza para el uso comercial un FOS de 85 % hasta una altura de 9,50 (nueve con cincuenta) metros de la cota de la parcela. Por sobre esta altura deberá ajustarse a las disposiciones de la Comisión Asesora.

Fachada obligatoria sobre línea municipal en caso de los inmuebles destinados al comercio, Previo cumplimiento de la presentación del legajo correspondiente, se podrán aprobar construcciones sobre el fondo del terreno, siempre y cuando los inmuebles tengan un destino residencial.-

### 5. Usos

Ver Anexo II

**Artículo 62º) Barrio La Loma en adelante B4 (Anexo II)**

## 1. Carácter

Corresponde al sector, residencial consolidado.

## 2. Delimitación

Desde J.J. Paso por calle Rawson hacia el Este hasta calle M. Panutto, y por esta hacia el Norte hasta Avda. Pte. Raúl ALFONSIN, luego hacia el Oeste hasta calle 1º de Mayo, hasta 24 de Setiembre, hasta calle Rocamora, por esta hacia el Oeste hasta unirse con calle J.J. Paso.-

Comprende las siguientes manzanas: 23-23<sup>A</sup>-23<sup>B</sup>-23<sup>C</sup>-23<sup>D</sup>-23<sup>E</sup>-64-65-66—67-80-81-82-83-84-100-102-103-104<sup>A</sup>-104<sup>B</sup>-116-117-118-119-120-121-133-134-135-136-142-143-144-145-145BIS.-

## 3. Subdivisión del suelo

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 8,33 (ocho con treinta y tres) metros

- Área: 200 (doscientos) m<sup>2</sup>

Se admitirá la subdivisión en lotes internos, siempre que los lotes resultantes cumplan con las dimensiones establecidas para el Barrio, siempre que el predio cuente con servicio cloacal y que el pasillo posea las medidas reglamentarias, de acuerdo a lo dispuesto en el Título IV.

## 4. Tejido urbano

4.1. Se autoriza para el uso comercial un FOS de 85 % hasta una altura de 9,50 (nueve con cincuenta) metros de la cota de la parcela. Por sobre esta altura deberá ajustarse a las disposiciones de la Comisión Asesora.

Fachada obligatoria sobre línea municipal en caso de los inmuebles destinados al comercio. Previo cumplimiento de la presentación del legajo correspondiente, se podrán aprobar construcciones sobre el fondo del terreno, siempre y cuando los inmuebles tengan un destino residencial.-

## 5. Usos

Ver Anexo II

**Artículo 63º) Barrio Francisco Ramírez en adelante B5 (Anexo II)**

## 1. Carácter

Corresponde al sector, residencial en consolidación.

## 2. Delimitación

Desde 7 de Julio por calle López y Planes continuando por calle Rosa Benitente de Salamone hacia el Este, hasta calle Hernandarias, por esta hacia el Norte hasta calle Los Ciprés, y por esta hacia el Oeste hasta calle los Naranjos, luego hacia el Norte hasta calle los Ñandubay, continuando hacia el Norte hasta calle los Álamos, por esta hacia el Este hasta unirse con calle 7 de Julio.-

Comprende las siguientes manzanas: 146-147-148-149<sup>A</sup>-149<sup>B</sup>-150-151-152-153<sup>A</sup>-153<sup>B</sup>-154<sup>A</sup>-154<sup>B</sup>-194-195-196-196<sup>A</sup>-197<sup>A</sup>-197-198-199-201-202-203-204-205-205<sup>A</sup>-206-206<sup>A</sup>-207-208-209-210-211-211<sup>A</sup>-211<sup>B</sup>-211<sup>C</sup>-211<sup>D</sup>-212-213-214-215-216-217-218.-

## 3. Subdivisión del suelo

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 8,33 (ocho con treinta y tres ) metros

- Área: 200 (doscientos) m<sup>2</sup>

Se admitirá la subdivisión en lotes internos, siempre que los lotes resultantes cumplan con las dimensiones establecidas para el Barrio, siempre que el predio cuente con servicio cloacal y que el pasillo posea las medidas reglamentarias, de acuerdo a lo dispuesto en el Título IV.

## 4. Tejido urbano



4.1. Se autoriza para el uso comercial un FOS de 85 % hasta una altura de 9,50 (nueve con cincuenta) metros de la cota de la parcela. Por sobre esta altura deberá ajustarse a las disposiciones de la Comisión Asesora.

Fachada obligatoria sobre línea municipal en caso de los inmuebles destinados al comercio. Previo cumplimiento de la presentación del legajo correspondiente, se podrán aprobar construcciones sobre el fondo del terreno, siempre y cuando los inmuebles tengan un destino residencial.-

5. Usos

Ver Anexo II

**Artículo 64°) Barrio Bellaco en adelante B6 (Anexo II)**

1. Carácter

Corresponde al sector, residencial en consolidación.

2. Delimitación

Desde calle J.J. Paso por calle Pte. Juan D. PERON, hacia el Este hasta calle 24 de Setiembre, continuando por esta hacia el Norte hasta calle Rawson, luego hacia el Oeste hasta calle J.J. Paso.-

Comprende las siguientes manzanas: 4-6-7-8-9-19-20-21-22-24-25-26-27-31-33-34-35-36-42-44-45-46-47B-47D-47E-57-58-59-60-61.-

3. Subdivisión del suelo

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 8,33 (ocho con treinta y tres) metros

- Área: 200 (doscientos) m<sup>2</sup>

Se admitirá la subdivisión en lotes internos, siempre que los lotes resultantes cumplan con las dimensiones establecidas para el Barrio, siempre que el predio cuente con servicio cloacal y que el pasillo posea las medidas reglamentarias, de acuerdo a lo dispuesto en el Título IV.

4. Tejido urbano

4.1. Se autoriza para el uso comercial un FOS de 85 % hasta una altura de 9,50 (nueve con cincuenta) metros de la cota de la parcela. Por sobre esta altura deberá ajustarse a las disposiciones de la Comisión Asesora.

Fachada obligatoria sobre línea municipal en caso de los inmuebles destinados al comercio. Previo cumplimiento de la presentación del legajo correspondiente, se podrán aprobar construcciones sobre el fondo del terreno, siempre y cuando los inmuebles tengan un destino residencial.-

5. Usos

Ver Anexo II

**Artículo 65°) Barrio Alto Verde en adelante B7 (Anexo II)**

1. Carácter

Corresponde al sector, residencial en consolidación.

2. Delimitación

Soberanía Nacional hacia el Sur hasta el arroyo Quebracho, por el límite del mismo arroyo hacia el Norte uniéndose con calle Puerto Argentino y Soberanía Nacional.-

Comprende las siguientes manzanas: 183-188<sup>A</sup>-188<sup>B</sup>-188<sup>C</sup>-188<sup>D</sup>.-

3. Subdivisión del suelo

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 8,33 (ocho con treinta y tres) metros

- Área: 200 (doscientos) m<sup>2</sup>

Se admitirá la subdivisión en lotes internos, siempre que los lotes resultantes cumplan con las dimensiones establecidas para el Barrio, siempre que el predio cuente con servicio



cloacal y que el pasillo posea las medidas reglamentarias, de acuerdo a lo dispuesto en el Título IV.

#### 4. Tejido urbano

4.1. Se autoriza para el uso comercial un FOS de 85 % hasta una altura de 7,50 (siete con cincuenta) metros de la cota de la parcela. Por sobre esta altura deberá ajustarse a las disposiciones de la Comisión Asesora.

Fachada obligatoria sobre línea municipal en caso de los inmuebles destinados al comercio. Previo cumplimiento de la presentación del legajo correspondiente, se podrán aprobar construcciones sobre el fondo del terreno, siempre y cuando los inmuebles tengan un destino residencial.-

#### 5. Usos

Ver Anexo II

### **Artículo 66°) Barrio Moreno en adelante B8 (Anexo II)**

#### 1. Carácter

Corresponde al sector, residencial en consolidación.

#### 2. Delimitación

Avda. SAN MARTIN, hacia el Sur, hasta el arroyo Táralo, continua hacia el Sur hasta la Avda., Pte. Arturo Illia, luego hacia el oeste por el arroyo Quebracho, hasta calle Puerto Argentino, uniéndose con Avda. San Martín por calle Soberanía Nacional.-

Comprende las siguientes manzanas: 184-185-186-187-189-190-191-192-200.-

#### 3. Subdivisión del suelo

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 8,33 (ocho con treinta y tres) metros

- Área: 200 (doscientos) m<sup>2</sup>

Se admitirá la subdivisión en lotes internos, siempre que los lotes resultantes cumplan con las dimensiones establecidas para el Barrio, siempre que el predio cuente con servicio cloacal y que el pasillo posea las medidas reglamentarias, de acuerdo a lo dispuesto en el Título IV.

#### 4. Tejido urbano

4.1. Se autoriza para el uso comercial un FOS de 85 % hasta una altura de 7,50 (siete con cincuenta) metros de la cota de la parcela. Por sobre esta altura deberá ajustarse a las disposiciones de la Comisión Asesora.

Fachada obligatoria sobre línea municipal en caso de los inmuebles destinados al comercio. Previo cumplimiento de la presentación del legajo correspondiente, se podrán aprobar construcciones sobre el fondo del terreno, siempre y cuando los inmuebles tengan un destino residencial.-

#### 5. Usos

Ver Anexo II

### **Artículo 67°) Barrio Villa Tranquila en adelante B9 (Anexo II)**

#### 1. Carácter

Corresponde al sector comercial y residencial.

En el barrio existen edificios y monumentos de valor histórico y testimonial que se pondrán a consideración para declararlos de Interés mediante el trabajo de la Comisión de Preservación a crearse en el H.C.D.

Se caracteriza por contar con calles que podrían transformarse en peatonal, calle 9 de Julio y 25 de Mayo, que concentran la mayor actividad comercial de la ciudad.

#### 2. Delimitación

Desde Panutto y San Luis hacia el Sur hasta el arroyo Quebracho, por el mismo hacia el Oeste hasta unirse con calle Dr. JULIO VITOR, hasta calle R. BELTZER, hasta calle San Luis, luego hacia el oeste hasta unirse con calle Avda. San Martín, continua por calle J:J:Paso, hasta calle Pte. Juan D. PERON, hasta calle 24 de Setiembre.-

Comprende las siguientes manzanas: 5-10-11-12-13-1-28-53-54-55-56-15-14-3-2-24-101.-

### 3. Subdivisión del suelo

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 10 (diez) metros
- Área: 250 (doscientos cincuenta) m<sup>2</sup>

Se admitirá la subdivisión en lotes internos, siempre que los lotes resultantes cumplan con las dimensiones establecidas para el Barrio y que el pasillo posea las medidas reglamentarias, de acuerdo a lo dispuesto en el Título IV.

### 4. Tejido urbano

4.1. Se autoriza para el uso comercial un FOS de 85 % hasta una altura de 12,50 (doce con cincuenta) metros de la cota de la parcela. Por sobre esta altura deberá ajustarse a las disposiciones de la Comisión Asesora.

Fachada obligatoria sobre línea municipal en caso de los inmuebles destinados al comercio. Previo cumplimiento de la presentación del legajo correspondiente, se podrán aprobar construcciones sobre el fondo del terreno, siempre y cuando los inmuebles tengan un destino residencial.-

4.2. En las calles peatonales y semipeatonales que surjan en el futuro de este barrio, se prohíbe la localización de playas de estacionamiento o espacios guarda vehículos.

### 5. Usos

Ver Anexo II

6. No se autorizan fachadas de chapa o similares.

## **Artículo 68°) *Ejido o Zona Sub-rural***

### 1. Carácter

Corresponde al sector sub-rural que rodea a la ciudad. Se caracteriza por contar con explotaciones agrícola-ganaderas y otras. El Municipio solo presta servicios básicos como arreglo de caminos y alcantarillas. El Municipio ejerce el poder de policía y amplía la trama urbana hacia ese sector cuando lo cree conveniente.

### 2. Delimitación

Ver Plano en Anexo III

### 3. Usos

Ver Anexo II

## **TÍTULO IX TRÁMITE**

**Artículo 69°)** El trámite referido a las materias comprendidas en el presente Código se regirá por las disposiciones comprendidas en esta Sección. Para toda cuestión no expresamente prevista regirán en forma supletoria las demás Ordenanzas o reglamentaciones de Trámites Administrativos.

## **Capítulo 1° De las subdivisiones y urbanizaciones**

**Artículo 70°)** Toda urbanización requiere aprobación municipal con el objeto de verificar si se ajusta a lo dispuesto en el presente Código. Si se trata de Loteos o Fraccionamientos en urbanizaciones existentes sólo se requerirá la visación de los planos de mensura de la oficina técnica correspondiente.

**Artículo 71°)** Cuando se trate de urbanizaciones, el trámite a realizar constará de tres etapas:

- a) factibilidad,
- b) aprobación y
- c) habilitación

**Artículo 72°) Factibilidad:** para solicitar la factibilidad se presentará ante Mesa de Entradas una carpeta conteniendo:

- a) Solicitud de declaración de factibilidad del anteproyecto de subdivisión del predio, acreditando la propiedad del bien a subdividir.
- b) Plano de ubicación del terreno en escala 1:10.000, en donde se indicará el amanzanamiento e infraestructura real existente hasta 5 (cinco) cuadras a partir de su perímetro y en todo el entorno relacionado con el anteproyecto con mención del Barrio de zonificación que corresponda.
- c) Anteproyecto de amanzanamiento, loteo, infraestructura, localización del espacio de reserva municipal y forestación en escala conveniente.
- d) Planos con cota de nivel del terreno, las correspondientes curvas de nivel con una equidistancia a determinar en cada caso, el que deberá relacionarse a desagües próximos existentes y por lo menos a dos puntos de la calle más cercana.
- e) Memoria descriptiva del proyecto, la que incluirá certificaciones de los entes prestadores de los Servicios de *agua, cloaca y energía eléctrica*, sobre la posibilidad de dotación de los mismos; y, si el terreno bordea o comprende algún elemento del sistema fluvial-lacustre, certificación de la Dirección de Hidráulica Provincial de no inundabilidad. En el caso de terrenos con pendientes pronunciadas, sobre laderas de barrancas u accidentes topográficos muy pronunciados, las oficinas técnicas correspondientes podrán exigir la presentación de estudios específicos de estabilidad del suelo firmado por un profesional competente. Las oficinas técnicas competentes tendrán un plazo de 45 (Cuarentaicinco) días hábiles para efectuar las observaciones del caso.

**Artículo 73°)** Las reparticiones técnicas Municipales competentes podrán solicitar las aclaraciones y/o informes complementarios necesarios a los fines del mejor entendimiento y, si es el caso, los ajustes que deban realizarse tanto en orden de superficies, como de diseño de urbanización, ubicación del espacio para reserva y distribución de servicios, el Departamento Ejecutivo queda facultado a contratar profesionales idóneos a cuenta y orden del interesado, en los casos en los que la capacidad técnica del Municipio sea desbordada.

**Artículo 74°)** Producidos los informes a que hace referencia el artículo 71° y el 72°, en su caso, el Departamento Ejecutivo en base a las recomendaciones de las oficinas técnicas competentes, se expedirá sobre la factibilidad del proyecto, cuando se ajusten a este Código y a las condiciones complementarias y reglamentarias del mismo.

**Artículo 75°)** La Resolución que otorgue Factibilidad deberá contener además de ello:

- a) El plazo para la presentación de los proyectos definitivos de las obras de infraestructura y de forestación, el cual no podrá ser superior a 3 (tres) meses.
- b) El plazo para la ejecución de las obras proyectadas a que se refiere el apartado anterior, el cual no debe ser mayor de 1 (uno) año a partir de la fecha aprobación de los mismos por los organismos competentes.
- c) El apercibimiento de que dicha Resolución caducará automáticamente si no se cumplimentan en plazo las obligaciones de los apartados anteriores, que son a cargo exclusivo del propietario solicitante.

**Artículo 76°)** El Departamento Ejecutivo declarará no factible el proyecto cuando se presente alguna de las siguientes causas:

- a) Se efectúe en zonas en las que no exista capacidad para absorber ampliaciones del servicio de agua corriente por parte del ente prestador y la realización de las obras necesarias no sean asumidas por el Propietario.
- b) La zona donde esté ubicado el inmueble a fraccionar se considere no apta para la construcción de viviendas y/o insalubre para el asentamiento permanente del hombre.

- c) Cuando medie Interés Público que torne inconveniente la aprobación de una urbanización en la zona lo que deberá fundamentarlo. Dicha declaración deberá ratificarse por Ordenanza, dándose intervención al interesado.
- d) No se ajuste a lo preceptuado en las disposiciones del presente Código.

**Artículo 77°) *Aprobación:*** emitida la Resolución de factibilidad, aprobados los proyectos definitivos de las obras de infraestructura y forestación, y ejecutada la obra de trama vial se está en condiciones de presentar la solicitud de Aprobación de la urbanización, incluyendo la siguiente documentación:

- a) Certificado de libre deuda del terreno por tributos municipales.
- b) Acta por duplicado de cesión gratuita de tierras destinadas a calles, ochavas y reserva que corresponda, firmada por los propietarios y sus cónyuges, y certificada ante Escribano Público.
- c) Plano de Proyecto de urbanización y loteo georreferenciado y ajustado a la factibilidad otorgada que estará firmado por el propietario y por el profesional habilitado, y además visado por el Colegio Profesional Correspondiente.
- d) Los proyectos de agua corriente, energía eléctrica, alumbrado público, desagües y obras de arte, aprobados por los organismos competentes, deberán estar georreferenciados, a la Red geodésica básica de la Provincia de Entre Ríos.
- e) Certificado final de la obra de infraestructura de la trama vial, ajustado al proyecto oportunamente aprobado.

**Artículo 78°)** Los Organismos Técnicos competentes de la Municipalidad controlarán el cumplimiento de las exigencias de este Código, la calidad técnica de toda la documentación presentada y en su caso, el plan de ejecución de obras de infraestructura, visando el mismo de ser satisfactorio.

**Artículo 79°)** Cumplimentados los trámites descriptos, el Departamento Ejecutivo elevará al Honorable Concejo Deliberante, el Proyecto de Ordenanza Aprobatoria.

**Artículo 80°)** Una vez promulgada y notificada la Ordenanza Aprobatoria de la urbanización, el propietario presentará los planos de mensura definitivos de calles, ochavas, manzanas y espacios de reserva dentro de los 60 (sesenta) días de la notificación, efectuando el amojonamiento de los vértices de las manzanas y espacios libres.

**Artículo 81°)** Dentro de los 90 (noventa) días a contar desde la notificación de la Ordenanza Aprobatoria los interesados deberán realizar todos los trámites y actos necesarios para que se concrete la toma de posesión y el perfeccionamiento del Título municipal sobre las tierras ofrecidas en donación.

**Artículo 82°)** Las reparticiones Municipales no visarán planos de mensura, ni acordarán Permisos de Uso ni de edificación o Línea Municipal, hasta tanto se haya promulgado la Ordenanza Aprobatoria de la urbanización, se haya otorgado la habilitación y se hubiera cumplido con las obligaciones posteriores a ésta, a cargo del propietario (presentación de planos de mensura definitivos de espacios públicos, ochavas y manzanas, amojonamiento y toma de posesión efectiva de las tierras ofrecidas), o notificación fehaciente.

**Artículo 83°) *Habilitación:*** promulgada la Ordenanza aprobatoria de la urbanización, realizadas las obras de infraestructura correspondiente a la trama vial y agua corriente con sus respectivos finales de obra y cumplimentadas las exigencias establecidas en los arts. N° 79°, 80° y 81°, se dictará la resolución de habilitación por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, autorizando a visar planos de mensura permitiéndose la subdivisión en lotes de dimensiones no inferiores al doble de las medidas

Mínimas permitidas en el Distrito. Efectuadas las obras de infraestructura correspondientes al alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, servicio de cloaca (si correspondiera) y arbolado y parquizado de la superficie libre donada, presentando los certificados finales de obra correspondiente, se dictará la resolución de habilitación por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, autorizando la subdivisión en lotes de acuerdo a las dimensiones mínimas establecidas para cada Barrio. La habilitación podrá ser total o parcial.

## **Capítulo 2°.**

### **De las urbanizaciones especiales**

**Artículo 84°)** Para iniciar el trámite de aprobación de Proyectos Urbanísticos Residenciales y/o Clubes de Campo dentro del ejido de la Ciudad, se deberá previamente obtener el Permiso de Uso correspondiente. Para ello el propietario debe presentar ante el organismo de aplicación la solicitud en la que especificará:

- a) Nombre completo, apellido, número de documento del solicitante si es persona física o razón social y tipo societario si se tratará de una persona jurídica.
- b) Ubicación, superficie y medidas de la parcela.
- c) Memoria descriptiva del proyecto.

La Resolución respectiva será adoptada por el Organismo de aplicación.

En caso de hacerse lugar se extenderá un Permiso de Uso, el que automáticamente perderá validez si dentro de los 6 (seis) meses de su otorgamiento no es utilizado para promover el trámite de Factibilidad del proyecto.

**Artículo 85°) *Factibilidad:*** el trámite para obtener la Factibilidad deberá iniciarse con una solicitud firmada por el propietario y un profesional habilitado con incumbencia, a la que se deberá acompañar la siguiente documentación:

- a) Permiso de Uso.
- b) Plano reproducible del inmueble a utilizar donde constará además de la ubicación, la relación con las calles, caminos, y vías públicas existentes, distancias a las que se encuentran los servicios de luz, agua corriente y calles pavimentadas. También se debe demarcar el Área de Uso Común, el Área de Uso Particular, los servicios y equipamientos existentes y proyectados.
- c) Una copia del título de propiedad debidamente autenticada.
- d) Memoria descriptiva del proyecto, con indicación precisa y detallada de las obras de uso común, infraestructura de servicios y de equipamiento proyectadas.
- e) Plano a escala conveniente, con cotas de nivel de terreno y las correspondientes curvas con una equidistancia a determinar en cada caso, la que se deberá relacionar a desagües próximos de conformidad con las instrucciones que determinen los organismos técnicos municipales.
- f) Plano a nivel de Anteproyecto de los servicios y equipamiento a ejecutar y de parcelamiento de unidades residenciales previstas en el área de uso particular y de trazado de calles y vías de circulación interna.

**Artículo 86°)** Con la totalidad de la documentación requerida por el artículo anterior se formará un expediente en el cuál informarán los distintos organismos técnicos competentes de la Administración Municipal. Producidos los mismos el Departamento Ejecutivo deberá expedirse sobre la Factibilidad del proyecto sometido a su consideración.

La Factibilidad se otorgará cuando el proyecto se ajuste a las normas de este Código y disposiciones complementarias y reglamentarias. En este caso la Resolución que se dicte deberá establecer lo siguiente:

- a) El plazo para la presentación de los proyectos definitivos de las obras de los servicios de alumbrado, agua potable, desagües cloacales, desagües pluviales, calles y obras de equipamientos de uso común,

demarcación de áreas, parcelamiento de unidades residenciales y trazado de vías de circulación interna y de parqueización y forestación.

Estos proyectos deberán ajustarse y respetar los anteproyectos presentados con anterioridad, según lo previsto en el *artículo 84°* y las reglamentaciones vigentes aplicables. El plazo no podrá ser superior a 3 (tres) meses.

b) El plazo para la ejecución de las obras proyectadas a que se refiere el inciso anterior no debe ser mayor de dos años desde la fecha de aprobación de los mismos por los Organismos competentes municipales. Cuando la importancia de las obras lo justifique el Departamento Ejecutivo podrá autorizar la ejecución en etapas y plazos parciales o ampliar el plazo a cuatro años.

c) El apercibimiento de que dicha Resolución caducará automáticamente si no se cumplimentan en término las obligaciones de los incisos anteriores que son a cargo exclusivo del solicitante.

**Artículo 87°)** Aprobación. Cumplido con lo dispuesto en el *inc. a* del art. anterior, las reparticiones técnicas competentes emitirán su opinión sobre cada uno de los proyectos. Si hubiere informe favorable de todas ellas el Departamento Ejecutivo dictará la Resolución Aprobatoria correspondiente.

Si el proyecto contempla la donación de calles perimetrales y/o espacios de uso público, el Departamento Ejecutivo elevará al Honorable Concejo Deliberante el Proyecto de Ordenanza aceptando la misma como requisito previo a la habilitación.

**Artículo 88°)** Habilitación. Cuando se finalicen las obras de infraestructura de servicios y equipamientos cuyo plazo de ejecución se fijó de conformidad con el *inc. b del art. 86°*, se deberá solicitar la habilitación del conjunto construido. En todos los casos se deberá acompañar los certificados finales de obras expedidos por los Organismos de aplicación.

**Artículo 89°)** Podrá solicitarse la habilitación parcial cuando se haya proyectado la ejecución por etapas de las obras de infraestructura y equipamiento. En estos casos el Departamento Ejecutivo podrá autorizar una habilitación parcial en proporción a lo ejecutado.

**Artículo 90°)** Las Reparticiones de la Municipalidad no expedirán, salvo resolución fundada y expresa en contrario del Departamento Ejecutivo y siempre que se garantice la continuidad del destino como Proyecto Urbanístico Residencial o Club de Campo y la ejecución de las obras de infraestructura de servicios y equipamiento, ni se visarán planos de mensura, ni se acordarán permisos de edificación, ni se aprobarán otros proyectos de edificación hasta tanto se haya habilitado el mismo. Cuando la habilitación sea parcial el Departamento Ejecutivo determinará el sector de unidades residenciales parceladas para la construcción de viviendas que queda habilitado.

**Artículo 91°)** El propietario o responsable del Proyecto Urbanístico Residencial o Club de Campo según el caso, debe hacer constar en todos los instrumentos que formalice para la transferencia de parcelas y/o para la utilización de las mismas por cualquier otra forma jurídica, que las mismas se ejecutaron o ejecutarán, formando parte de un Proyecto Urbanístico Residencial ó Club de Campo según el régimen de éste código y asimismo detalladamente la forma y modo como se realizará la gestión, prestación y administración de los servicios exigidos para cada tipo de conjunto proyectado. Deberá aclarar expresamente que la Municipalidad de Viale no es responsable de la prestación de los mismos, sin perjuicio de las atribuciones emergentes del poder de policía y demás que le corresponden a la misma como gobierno local.

En los casos en que el Departamento Ejecutivo ejercite la facultad de excepción conferida por el artículo anterior se dejará constancia en el certificado o en el plano correspondiente de las obras que faltan terminar y además, que la Municipalidad no asume ningún compromiso en relación a la terminación de las mismas.

**Artículo 92°)** Tratándose de un Proyecto Urbanístico Residencial, el propietario podrá ofrecer en donación las calles, ochavas, espacios de reserva y demás equipamiento comunitario, al momento en que la zona o Barrio en que esté ubicado cuente con la posibilidad de dotación de servicios por parte de la Municipalidad; siempre y cuando aquellos reúnan los requisitos exigidos por el presente Código para las urbanizaciones (*Título IV*).

En este caso regirán en lo pertinente las disposiciones de trámite fijadas para las subdivisiones y urbanizaciones.

### **Capítulo 3° De la edificación**

**Artículo 93°)** Factibilidad: el solicitante conjuntamente con un profesional habilitado, podrá presentar la documentación que se detalla a continuación, la que será evaluada por el Organismo competente a fin de pronunciarse sobre la factibilidad del volumen edificable proyectado de acuerdo a las disposiciones de éste Código y demás normativas de la edificación vigentes:

- a) Solicitud de Uso Conforme autorizado.
- b) Plano de mensura.
- c) Anteproyecto a escala conveniente visado por el Colegio Profesional correspondiente.
- d) En caso de edificios Declarados de Interés, documentación gráfica y fotográfica del estado del inmueble (*art. N° 45°*).

Una vez otorgada la factibilidad sobre el inmueble, el trámite se continuará según lo establecido en el Reglamento de Edificación. La misma tendrá una validez de 6 (seis) meses desde su notificación.

### **Capítulo 4° De los usos del suelo**

**Artículo 94°)** Para habilitar, cambiar de uso o destino, una parcela, edificio, estructura o instalación, total o parcialmente, es obligación contar previamente con el Permiso de Uso (uso conforme) otorgado por la Dirección de Obras y Servicios Públicos y Áreas de Obras Privadas.

Este permiso se otorgará cuando el uso sea permitido en el Barrio o zona de ubicación del predio.

**Artículo 95°)** La exigencia de contar con el permiso de uso previo se requerirá también en los casos de presentación de anteproyectos o proyectos de obra.

**Artículo 96°)** Para obtener el permiso de uso se debe presentar en la Dirección de Obras y Servicios Públicos una solicitud en la que se especificará:

- a) Nombre completo, apellido y N° de Documento de Identidad del solicitante.
- b) Ubicación, medidas y superficie de la parcela.
- c) Superficie cubierta existente y/o proyectada.
- d) Especificación de la actividad a desarrollar con indicación de la cantidad de personas a emplear, fuerza motriz necesaria, materia prima a utilizar o cosas a depositar, cantidad y tipo de vehículos a utilizar incluyendo los de transporte de mercaderías o cosas para el establecimiento, movimiento estimado por día de personas, mercaderías y vehículos.
- e) Copia del plano de construcción o croquis de la edificación indicando distribución, medida y destino a dar a los locales.

**Artículo 97°)** El certificado de uso perderá su validez si dentro de los seis meses de su otorgamiento no es utilizado para los fines previstos en el art. 94° y 95° de este Código.

## **Título X** **De las responsabilidades y penalidades**

### **Capítulo 1°** **De las obligaciones en general sobre las urbanizaciones**

**Artículo 98°)** El propietario del bien es personalmente responsable ante la Municipalidad de Viale por el cumplimiento total de las disposiciones de este Código hasta el momento de la inscripción de los títulos traslativos del inmueble.

Todo acto de publicidad y/o promoción de la urbanización deberá contar con una resolución de la Factibilidad otorgada por el Departamento Ejecutivo Municipal. Los actos de venta no se podrán iniciar hasta obtener su habilitación parcial o total.

**Artículo 99°)** Toda venta de fracciones deberá ajustarse a los planos de proyecto aprobados, con indicación del número de expediente por el cual se tramitó y N° de Ordenanza de aprobación y resolución de habilitación.

**Artículo 100°)** Todo gráfico deberá ajustarse exactamente al modelo que fuese aprobado por la Municipalidad y será obligación del agente de venta interviniente hacer conocer a los futuros compradores las normas de regulación de uso, restricciones y servicios de infraestructura a prestar en cada predio, debiendo constar en todo acto de publicidad o venta la designación del barrio de zonificación de acuerdo a este Código en que esté incluido el predio objeto de la transacción.

**Artículo 101°)** El trabajo de agrimensura, con o sin modificación del predio, debe ser ejecutado bajo la responsabilidad de un profesional con título habilitante.

### **Capítulo 2°** **Penalidades**

**Artículo 102°)** Quienes fueran responsables de actos de publicidad y/o promoción de urbanizaciones sin contar con una Resolución de Factibilidad, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieren corresponderle, se harán pasibles de una multa equivalente al 30 % del avalúo fiscal del total del inmueble a subdividir.

**Artículo 103°)** Quienes fueran responsables de ventas a terceros de lotes integrantes de subdivisiones que no cuenten con la habilitación municipal, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieren corresponderles, se harán pasibles de una multa equivalente al 30 % del avalúo fiscal del inmueble a subdividir, por cada lote vendido.

**Artículo 104°)** Será sancionado con una multa igual a la determinada en el artículo anterior, el comisionista de ventas o rematador que transgreda alguna de las obligaciones fijadas en este Código. Asimismo, si correspondiera, se hará la comunicación ante el Colegio de Corredores Inmobiliarios u otro a los fines de la aplicación de la de las medidas correspondientes.

**Artículo 105°)** En todos los casos la Municipalidad se reserva el derecho de iniciar acciones judiciales y/o administrativas sin que el pago de las multas signifique la suspensión de las causas.

**Artículo 106°)** Todo propietario, profesional interviniente, comisionista de venta, rematador y en general cualquier responsable de venta a terceros de lotes integrantes de



subdivisiones y urbanizaciones de «hecho» no susceptibles de ser aprobadas conforme a este Código, y que no cuenten con habilitación municipal, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieren corresponderles, serán pasibles de una multa equivalente al 30% del avalúo fiscal del total del inmueble. Asimismo, si correspondiera, se hará la comunicación pertinente ante el Colegio Profesional, que ejerza el control de la matrícula del profesional penado, a los fines de la aplicación de las medidas correspondientes.

**Artículo 107º)** Toda transgresión a las disposiciones del presente Código, que no tenga fijada una penalidad especial, será pasible de las mismas sanciones previstas para tales tipos contravencionales por el Reglamento Municipal de Edificación, Ordenanza N° 340/90, o la norma que lo sustituya; y/o en el Código Municipal de Faltas y demás normas de procedimientos y complementarias, Ordenanzas N° 772/04; 773/04 y 774/04.

**ART. 2º) Comuníquese, Regístrese, Publíquese y Oportunamente Archívese.-**

Dada en la sala de sesiones del HCD. De Viale a los 17 días del mes de Junio de 2013.-