Ordenanza Nº 1571

VISTO:

La Ordenanza N° 1.257 (Código de Ordenamiento Territorial y Planificación Urbana de la ciudad de El Trébol) –Texto Ordenado- que incluye Modificaciones según Ordenanza N° 1.340 de fecha 16-12-2021; y

CONSIDERANDO:

Que la dinámica de la ciudad de El Trébol y su distrito requiere estar a la vanguardia con los parámetros de urbanización, hábitat y desarrollo urbano, donde la convivencia entre los ciudadanos, los individuos ocasionales, las actividades cotidianas y el entorno que los rodea busque amalgamar perspectivas de bienestar y confort, generando el mínimo roce entre ellos;

Que los profesionales que operan sobre el territorio, y evalúan en forma práctica los beneficios y dificultades que la aplicación de la reglamentación mencionada tiene sobre el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de la ciudad, realizaron numerosos aportes que fueron coordinados por la Autoridad Técnica de Aplicación;

Que los Sres. Concejales, acuerdan sancionar una nueva ordenanza del Código de Ordenamiento Territorial y Planificación Urbana, por lo cual expresan en forma unánime su conformidad a esta propuesta;

Por todo ello, el Intendente de la Municipalidad de El Trébol, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Municipalidades Nº 2756, eleva para su tratamiento el siguiente

PROYECTO DE ORDENANZA

–

ARTÍCULO 1°: Apruébese el nuevo Código de Ordenamiento Territorial y Planificación Urbana (COTPU) cuyo texto, de cuarenta y un (41) Artículos y dieciocho (18) Gráficos, integran el presente proyecto de Ordenanza como Anexo Único y que comienza a regir a partir de la promulgación del Departamento Ejecutivo Municipal.

ARTÍCULO 2º: El Código que se aprueba en el Artículo 1º tiene alcance y es de cumplimiento efectivo en todo el ámbito del Distrito El Trébol, Departamento San Martín, Provincia de Santa Fe.

ARTÍCULO 3º: Deróguese la ordenanza Nº 1.257, y toda otra disposición u ordenanza en forma total o parcial, que se oponga al presente Código.

ARTÍCULO 4º: Comuníquese, promúlguese, publíquese y dese al Registro Municipal.-

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Municipal de la ciudad de El Trébol, Departamento San Martín, Provincia de Santa Fe, a los doce días del mes de junio del año dos mil veinticinco.-

ANEXO ÚNICO

De Ordenanza Nº 1.571 de fecha 12-06-2025

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

y PLANIFICACIÓN URBANA

ÍNDICE

PRIMERA SECCIÓN

DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO I

_

OBJETIVOS, DENOMINACION, ALCANCES, ÁMBITO DE APLICACIÓN, OBLIGACION Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS

_

CAPÍTULO 1

_

OBJETIVOS Y DENOMINACION

_

1. OBJETIVOS
    - OBJETIVO GENERAL
    - OBJETIVOS PARTICULARES
2. DENOMINACION
3. NORMAS VINCULADAS
    - CODIGO CIVIL Y COMERCIAL

_

CAPÍTULO 2

_

ALCANCES, AMBITO DE APLICACIÓN, OBLIGACION

4. ALCANCES
    - AREAS Y ZONAS
    - USO, OCUPACION Y FRACCIONAMIENTO
    - PROCEDIMIENTOS
5. AMBITO DE APLICACIÓN
6. OBLIGACION
    - USUARIOS EN GENERAL
    - INFORMACION PLENA
7. DISPOSICIONES TRANSITORIAS
    - EXPEDIENTE EN TRAMITE
    - EXPIRACION DE PLAZOS

_

TÍTULO II

CAPÍTULO 3

IDIOMA Y SISTEMA METRICO DECIMAL, DEFINICIONES, ACTUALIZACION Y GRAFICOS

8. **IDIOMA Y SISTEMA METRICO DECIMAL**
9. **DEFINICIONES**
10. **ACTUALIZACION**
11. **GRAFICOS**
    - **ANEXOS**
12. **PREVALENCIA**

SEGUNDA SECCIÓN

CLASIFICACION DEL ESPACIO TERRITORIAL

TÍTULO III

AREAS, UNIDADES AMBIENTALES, ZONAS Y SECTORES

CAPÍTULO 4

13. **CLASIFICACION DEL TERRITORIO**
14. **AREAS**
15. **AREA RURAL**
    - **DELIMITACION**
    - **UNIDADES AMBIENTALES**
    - **IDENTIFICACION**
    - **DELIMITACION Y AMOJONAMIENTO**
    - **REGISTRO TRIBUTARIO**

- **REGLAMENTACION Y PLAN DE MANEJO**
- **USO Y OCUPACION**

16. **AREA PERIURBANA**
    - **DELIMITACION**
    - **UNIDADES AMBIENTALES**
    - **IDENTIFICACION**
    - **DELIMITACION Y AMOJONAMIENTO**
    - **REGISTRO TRIBUTARIO**
    - **REGLAMENTACION Y PLAN DE MANEJO**
    - **USO Y OCUPACION**
    - **ZONAS**
    - **IDENTIFICACION DE LAS ZONAS Y SECTORES**
17. **AREA URBANA**
    - **CARACTERISTICAS**
    - **ZONAS**
    - **IDENTIFICACION DE LAS ZONAS Y SECTORES**
    - **SECTORES ESPECIALES (K)**
    - **AMPLIACION DEL AREA URBANA**
18. **MAPA DE CRITICIDAD AMBIENTAL**

TÍTULO IV

_

SISTEMA DE MOVIMIENTO Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

CAPÍTULO 5

SISTEMA DE MOVIMIENTO

19. **SISTEMA DE MOVIMIENTO**
    - **RED VIAL PRIMARIA**
    - **RED VIAL SECUNDARIA**
    - **RED VIAL TERCIARIA**
20. **CALLE SIN SALIDA**
21. **PASAJE VEHICULAR**

22. **PASAJE PEATONAL**
23. **CICLO SENDA**
    - **CALLE ESTRUCTURANTE**
24. **VIA TURISTICA**
25. **VIA VERDE**
26. **CAMINOS, SENDAS Y PICADAS RURALES**
27. **AMPLIACION DEL SISTEMA DE MOVIMIENTOS**
    - **PENDIENTES**
    - **RADIO DE GIRO**
    - **CALLE LATERAL**

CAPÍTULO 6

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

21. **ATRIBUCIONES**
22. **PARCELA RURAL – UNIDAD ECONOMICA**
    - **MODIFICACION DEL PARCELADO RURAL EXISTENTE**
    - **CAMBIO DE USO RURAL A URBANO**
23. **PARCELA URBANA**
24. **MODIFICACION DEL PARCELADO URBANO EXISTENTE**
    - **PARCELA URBANA MINIMA**
    - **SUBDIVISION DE PARCELAS**
        - **EDIFICIOS PREEXISTENTES**
        - **PROVISION DE SERVICIOS**
        - **CESION DE SUPERFICIES A LA MUNICIPALIDAD**
    - **FORMA DE LAS PARCELAS**
    - **RELACION DE MAGNITUDES**
    - **LINEAS DIVISORIAS Y ANGULOS**
    - **OCHAVA**
    - **ACCESO**
    - **ESQUINA**
    - **NIVELACION**
    - **DEMARCACION**
25. **LOTES ADYACENTES DE RUTAS, FFCC, CANALES, ARROYOS O LAGUNAS**
    - **RED VIAL PRIMARIA Y SECUNDARIA**
    - **RED FFCC**
    - **CANAL 12 DE OCTUBRE**
    - **CESION DE CALLES**

        - **ANCHO DE CALLES**
    - **APROBACION**
    - **LEY 11.717 Y 13.060**

CAPÍTULO 7

NUEVAS URBANIZACIONES O LOTEOS

26. **DISPOSICIONES GENERALES**
    - **OCUPACION REAL**
    - **TRAMA**
    - **ADICION**
    - **PERMISO DE EDIFICACION**
27. **LOTEO**
28. **INTEGRACION**
29. **LOTEO NO APROBADO**
    - **ESTUDIO DE IMPACTO URBANO**
    - **ANCHO MINIMO**
    - **CALLE LATERAL**
    - **CESION DE CALLES AL MUNICIPIO**
    - **APERTURA DE CALLES**
    - **CESION DE SUPERFICIES AL MUNICIPIO**
    - **TOPOGRAFIA**
    - **NIVELACION**
    - **RIESGO HIDRICO**
    - **AMOJONAMIENTO**
30. **CONTROL DE AMOJONAMIENTO**
31. **DURACION DE LOS MOJONES**
    - **MANZANAS**
32. **TRAZADO CUADRANGULAR**
33. **MACRO MANZANA**
34. **LADO MENOR**
    - **PARCELAS NUEVAS**
35. **EQUIVALENCIA PARCELARIA**
36. **TAMAÑO DE LAS PARCELAS SEGÚN USO Y DESTINO**
    - **HABITACIONAL**
        - **LOTE BALDIO**
        - **LOTE INTERNO**
        - **SUPERFICIES PREEXISTENTES**

- **COMERCIAL**
  - **LOTE BALDIO**
  - **SUPERFICIES PREEXISTENTES**
- **SERVICIOS**
- **EQUIPAMIENTO**
- **INDUSTRIAL**
- **AGROPECUARIO**
- **GRANDES SUPERFICIES**

37. **PROYECTOS URBANOS**
38. **LOTEOS NO RESIDENCIALES FUERA DEL AREA URBANA**
    - **DIMENSION MINIMA DE LOTES**
    - **CONDICIONES DEL TERRENO**
39. **APTITUD**
40. **ENERGIA**
41. **APROBACION**

TÍTULO V

USO DEL SUELO, MODOS DE OCUPACION Y TIPOLOGIAS EDILICIAS

CAPITULO 8

USO DEL SUELO

30. **CLASIFICACION**
31. **CONSIDERACIONES GENERALES**
    - **USOS NO TOLERADOS**
    - **PLANOS APROBADOS**
    - **ESTUDIOS DE IMPACTO URBANO Y AMBIENTAL**
    - **USO ACCESORIO**
    - **EJERCICIO PROFESIONAL**
    - **LOCALIZACION**
    - **USO MIXTO**
    - **EQUIPAMIENTO URBANO**

- **USO ESPECIFICO**
- **CAMBIO DE USO**
- **INCOMPATIBILIDAD DE USOS**
- **COMBINACION DE ACTIVIDADES**
- **PODER REGULATORIO PREVENTIVO**
- **LEY 11.273 Y 11.717**

32. **CLASIFICACION DE USOS Y DESTINOS**
    - **HABITACIONAL**
33. **VIVIENDA INDIVIDUAL**
34. **VIVIENDA INDIVIDUAL AGRUPADA**
35. **VIVIENDA INDIVIDUAL ADOSADA**
36. **VIVIENDA COLECTIVA**
37. **RESIDENCIA TRANSITORIA**
    - **COMERCIAL**
38. **SIN TRANSFORMACION DEL PRODUCTO**
39. **CON FRACCIONAMIENTO DEL PRODUCTO**
40. **CON ELABORACION DEL PRODUCTO**
41. **CON ELABORACION Y SERVICIO DEL PRODUCTO**
42. **COMERCIO ANEXO A VIVIENDA**
43. **CONDICIONADO Y NO PERMITIDO**
44. **DEPOSITOS**
45. **CENTRO COMERCIAL**
46. **COMERCIAL MINORISTA**
47. **COMERCIAL MAYORISTA**
    - **EQUIPAMIENTO**
48. **AGUA POTABLE**
49. **CLOACAS**
50. **COMUNICACIONES**
51. **CULTURAL**
52. **DEPORTIVO**
53. **ENERGETICO**
54. **EDUCATIVO**
55. **TRANSPORTE**
56. **RSU - PODA - ESCOMBROS**
57. **RELIGIOSO**
58. **SEGURIDAD**
59. **SANITARIO**
60. **SOCIAL**
    - **SERVICIOS**
61. **GENERALES BASICOS**
62. **CENTRALES**
63. **RECREATIVOS**
64. **FUNEBRES**
65. **DEL AUTOMOTOR**
66. **LAVADERO DE AUTOMOTORES**
67. **PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO**

68. **ESTACIONES DE SERVICIO**
69. **TRANSPORTE**
    - **INDUSTRIAL**
70. **INOCUAS**
71. **TOLERABLES**
72. **MOLESTAS**
73. **NOCIVAS**
74. **ARTESANAL**
75. **EXTRACTIVO**
76. **CAMBIO DE USO INDUSTRIAL**
    - **AGROPECUARIO**
77. **AGROECOLOGICAS**
78. **AGRO-BIOTECNOLOGICAS**

CAPITULO 9

MODOS DE OCUPACION DEL SUELO

33. **DISPOSICIONES GENERALES**
    - **SEGURIDAD AMBIENTAL**
    - **ESCORRENTIAS**
    - **RUIDOS Y VIBRACIONES**
    - **PUBLICIDAD**
34. **INDICADORES DE OCUPACION**
    - **ZONA 01**
    - **ZONA 02**
    - **ZONA 03**
    - **ZONA 04**
    - **ZONA 05**
    - **ZONA 06**
    - **ZONA 07**
    - **ZONA 08**
35. **INDICADORES ESTETICOS**
    - **FACHADA**
    - **FACHADA LATERAL**
    - **FACHADA DE FONDO**
    - **TECHOS (QUINTA FACHADA)**

- **JARDIN DELANTERO**
- **VEREDAS, CAZUELAS Y ARBOLADO**
- **CARTELES**

CAPITULO 10

TIPOLOGIAS EDILICIAS

36. **DEFINICIONES**
    - **HABITACIONAL**
    - **COMERCIAL, EQUIPAMIENTO, SERVICIO E INDUSTRIA**

TERCERA SECCIÓN

AUTORIDAD DE APLICACIÓN, DISPOSICIONES ORGANICAS Y PROCEDIMIENTOS, INFRACCIONES Y PENALIDADES

TITULO VI

UNICO

CAPITULO 11

AUTORIDAD DE APLICACIÓN

37. **AUTORIDAD DE APLICACIÓN**
    - **AUTORIDAD TECNICA DE APLICACIÓN**
    - **CAMOT**

CAPITULO 12

DISPOSICIONES ORGANICAS Y PROCEDIMIENTOS

38. **DISPOSICIONES ORGANICAS**
    - **FUNCIONES ESPECIFICAS**
    - **PEDIDO DE INFORME**
    - **CURSOGRAMA**
    - **SUBDIVISION SIMPLE**
    - **LOTEO Y EDIFICACIONES EN INFRACCION**
39. **PROCEDIMIENTOS**
    - **DOCUMENTACION PARA APROBACION DE MENSURAS**
        - **VISADO PREVIO**
        - **CERTIFICADO DE VISADO PREVIO**
        - **INTERES URBANISTICO**
        - **CONTINUACION DEL TRAMITE**
        - **DICTAMEN TECNICO**
        - **RECOMENDACIÓN**
        - **PROYECTO EJECUTIVO**
        - **GARANTIAS**
        - **REQUISITOS PARA LA APROBACION**
        - **DECRETO DE APROBACION**
        - **INMUEBLES EDIFICADOS**
    - **USO Y OCUPACION DEL SUELO HABITACIONAL**
        - **DOCUMENTACION DEFINITIVA PARA VIVIENDA INDIVIDUAL**
        - **DOCUMENTACION DEFINITIVA PARA VIVIENDA ADOSADA, COLECTIVA Y TRANSITORIA**
    - **DEMAS USOS Y OCUPACION DEL SUELO**
        - **RELOCALIZACION DE USOS**
        - **PLAZOS PARA EL CESE DE USO**
        - **CONSERVACION DE EDIFICIOS**
        - **CERTIFICADO DE LOCALIZACION**
        - **PLANO MUNICIPAL APROBADO**

CAPITULO 13

INFRACCIONES Y PENALIDADES

40. **INFRACCIONES**
    - **CARTEL**
    - **RESPONSABLES**
    - **PUBLICIDAD**
    - **OTROS INCUMPLIMIENTOS**
    - **OBRAS INCOMPLETAS**
    - **OBRAS NO CONFORME**
    - **VEREDA, CERCOS Y OCHAVAS**
    - **CONSERVACION DE EDIFICIOS Y PREDIOS**
    - **TECNICA CONSTRUCTIVA**
    - **VENTA DE PARCELAS**
    - **OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**
41. **PENALIDADES**
    - **MULTAS**
    - **ANTECEDENTES**
    - **REINCIDENCIA**
    - **DEMOLICION Y RESTITUCION**
    - **REGISTRO DE PENALIDADES**

ANEXOS

Planos

Gráfico 01: PLANO GENERAL DE ÁREAS y de Unidad Ambiental de Área Rural

Gráfico 02: TABLA DE CARACTERIZACIÓN de la Unidad Ambiental del Área Rural.

Gráfico 03: PLANO LÍMITES de las Unidad Ambiental del Área Periurbana

Gráfico 04: TABLA DE CARACTERIZACIÓN de la Unidad Ambiental del Área Periurbana.

Gráfico 05: MAPA DE CRITICIDAD AMBIENTAL DEL TERRITORIO

Gráfico 06: PLANO ZONIFICACIÓN ÁREA URBANA

Gráfico 07: PLANO DEL SISTEMA DE MOVIMIENTOS

Gráfico 08: PLANO DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Gráfico 09: PLANO DEL SERVICIO DE BARRIDO DE CALLES PROPUESTO.

Gráfico 10: PLANO DE PLAZAS, PARQUES Y PASEOS PÚBLICOS.

Gráfico 11: PLANO DE RECOLECCIÓN DE RSU Y PODA

Gráfico 12: PLANO DE LA RED DE AGUA CORRIENTE POTABLE

Gráfico 13: PLANO DE LA RED DE DESAGÜES CLOACALES EJECUTADAS Y PROYECTADAS.

Gráfico 14: PLANO DE LA RED DE DESAGÜES PLUVIALES Y ESCURRIMIENTO SUPERFICIAL

Gráfico 15: PLANO DE MANTENIMIENTO DE CALLES, CORDÓN CUNETA Y PAVIMENTO

Gráfico 16: PLANO DE ARBOLADO PÚBLICO

Gráfico 17: PLANO DE LA RED DE GAS NATURAL

Gráfico 18: PLANO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y SERVICIOS URBANOS.

CÓDIGO

PRIMERA SECCION

DISPOSICIONES GENERALES

TITULO I

OBJETIVOS, DENOMINACIÓN, ALCANCES, ÁMBITO DE APLICACIÓN, OBLIGACIÓN y DISPOSICIONES TRANSITORIAS

CAPÍTULO 1

OBJETIVOS Y DENOMINACIÓN

Artículo 1º.- OBJETIVOS

En el marco conceptual y de referencia específica, que dispone la Constitución de la Provincia de Santa Fe, la Ley Orgánica Municipal y demás leyes concordantes, son objetivos del presente Código, los siguientes:

1.1.- OBJETIVO GENERAL

1.1.1.- Integrar la planificación y el desarrollo local con el de la Región y el de la Provincia, armonizando sus intereses.

1.1.2.-Clasificar el espacio territorial rural, urbano y periurbano en ÁREAS geográficas según su situación, carácter y modelo de utilización, zonificando dentro de ellas los usos, ocupación y el fraccionamiento por medio de indicadores, compatibilizando progreso y desarrollo socio-económico con calidad de vida y características culturales de la Comunidad.

1.1.3.- Estimular la generación de una clara conciencia vecinal sobre la necesidad vital de un uso y ocupación equilibrados y sustentables del territorio.

1.2.-OBJETIVOS PARTICULARES

1.2.1.-Armonizar las Áreas Rural, Urbana y Periurbana, con el propósito de mantener la coexistencia en el ordenamiento territorial y el planeamiento urbano de las dos primera, evaluando con antelación el impacto ambiental que puede ocasionar el crecimiento urbano sobre las áreas rurales y viceversa, fomentando usos agropecuarios compatibles con los asentamientos poblacionales.

1.2.2.- Promover el desarrollo urbano equilibrado y sustentable alentando la compactación del Área Urbana en sectores centrales y consolidando la estructura urbana preexistente que le brinda carácter e identidad.

1.2.3.-Sistematizar las principales vías de tránsito que conforman el sistema de movimiento primario y secundario, favoreciendo su integración al uso y al paisaje urbano.

1.2.4. Prevenir situaciones de riesgo para los vecinos en particular y la población en general, originadas en crecientes de los cursos de agua, escorrentías superficiales, situaciones geológicas o geomorfológicas especiales y por las actividades de producción, comercialización y servicios.

1.2.5.- Preservar los espacios y lugares de interés natural, paisajístico, histórico y funcional a los fines de un uso y ocupación sustentables.

1.2.6. Asegurar la integración de nuevos usos, modos de ocupación y fraccionamientos a la trama urbana existente, mediante el otorgamiento de pre-factibilidad con dictamen técnico sólo a aquellos que la soliciten, acompañada de una evaluación de impacto urbano y ambiental

1.2.7 Establecer disposiciones orgánicas y protocolos de procedimiento, con plazos y términos de referencia, para dar curso a las solicitudes que impacten sobre los usos, modos de ocupación y fraccionamientos del suelo, amalgamando sus especificaciones y disposiciones con las vigentes en el conjunto de la Administración municipal.

Artículo 2º.- DENOMINACIÓN

Este Código será conocido y citado como CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA del Distrito EL TREBOL

Artículo 3°.- NORMAS VINCULADAS

3.1.- CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

De manera referencial, se transcriben los artículos del CCC de la República Argentina.

Art. 1970.- Normas administrativas*. Las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público están regidas por el derecho administrativo. El aprovechamiento y uso del dominio sobre inmuebles debe ejercerse de conformidad con las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción. Los límites impuestos al dominio en este Capítulo en materia de relaciones de vecindad, rigen en subsidio de las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.*

Art. 1971.- Daño no indemnizable*. Los deberes impuestos por los límites al dominio no generan indemnización de daños, a menos que por la actividad del hombre se agrave el perjuicio.*

Art. 1973.- Inmisiones*. Las molestias que ocasionan el humo, calor, olores, luminosidad, ruidos, vibraciones o inmisiones similares por el ejercicio de actividades en inmuebles vecinos, no deben exceder la normal tolerancia teniendo en cuenta las condiciones del lugar y aunque medie autorización administrativa para aquéllas. Según las circunstancias del caso, los jueces pueden disponer la remoción de la causa de la molestia o su cesación y la indemnización de los daños. Para disponer el cese de la inmisión, el juez debe ponderar especialmente el respeto debido al uso regular de la propiedad, la prioridad en el uso, el interés general y las exigencias de la producción.*

Art. 1975.- Obstáculo al curso de las aguas*. Los dueños de inmuebles linderos a un cauce no pueden realizar ninguna obra que altere el curso natural de las aguas, o modifique su dirección o velocidad, a menos que sea meramente defensiva. Si alguno de ellos resulta perjudicado por trabajos del ribereño o de un tercero, puede remover el obstáculo, construir obras defensivas o reparar las destruidas, con el fin de restablecer las aguas a su estado anterior, y reclamar del autor el valor de los gastos necesarios y la indemnización de los demás daños. Si el obstáculo se origina en un caso fortuito, el Estado sólo debe restablecer las aguas a su estado anterior o pagar el valor de los gastos necesarios para hacerlo.*

Art. 1976.- Recepción de agua, arena y piedras*. Debe recibirse el agua, la arena o las piedras que se desplazan desde otro fundo si no han sido degradadas ni hubo interferencia del hombre en su desplazamiento. Sin embargo, puede derivarse el agua extraída artificialmente, la arena o las piedras que arrastra el agua, si se prueba que no causan perjuicio a los inmuebles que las reciben.*

Art. 1977.- Instalaciones provisorias y paso de personas que trabajan en una obra*. Si es indispensable poner andamios u otras instalaciones provisorias en el inmueble lindero, o dejar pasar a las personas que trabajan en la obra, el dueño del inmueble no puede impedirlo, pero quien construye la obra debe reparar los daños causados.*

***Art. 1978.- Vistas**. Excepto que una ley local disponga otras dimensiones, en los muros linderos no pueden tenerse vistas que permitan la visión frontal a menor distancia que la de tres metros; ni vistas laterales a menor distancia que la de sesenta centímetros, medida perpendicularmente. En ambos casos la distancia se mide desde el límite exterior de la zona de visión más cercana al inmueble colindante.*

***Art. 1979.- Luces**. Excepto que una ley local disponga otras dimensiones, en el muro lindero no pueden tenerse luces a menor altura que la de un metro ochenta centímetros, medida desde la superficie más elevada del suelo frente a la abertura.*

***Art. 1980.- Excepción a distancias mínimas**. Las distancias mínimas indicadas en los artículos 1978 y 1979 no se aplican si la visión está impedida por elementos fijos de material no transparente.*

***Art. 1981.- Privación de luces o vistas**. Quien tiene luces o vistas permitidas en un muro privativo no puede impedir que el colindante ejerza regularmente su derecho de elevar otro muro, aunque lo prive de la luz o de la vista.*

***Art. 1982.- Árboles, arbustos u otras plantas**. El dueño de un inmueble no puede tener árboles, arbustos u otras plantas que causan molestias que exceden de la normal tolerancia. En tal caso, el dueño afectado puede exigir que sean retirados, a menos que el corte de ramas sea suficiente para evitar las molestias. Si las raíces penetran en su inmueble, el propietario puede cortarlas por sí mismo.*

***Art. 2073.- Conjuntos inmobiliarios**. Concepto. Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.*

***Art. 2074.- Características.** Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible.*

***Art. 2075.- Marco legal.** Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción. Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.*

Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real.

Art. 2078.- Facultades y obligaciones del propietario. *Cada propietario debe ejercer su derecho dentro del marco establecido en la presente normativa, con los límites y restricciones que surgen del respectivo reglamento de propiedad horizontal de3l conjunto inmobiliario y teniendo en miras el mantenimiento de una buena y normal convivencia y la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos.*

Art. 2166.- Servidumbre forzosa. *Nadie puede imponer la constitución de una servidumbre, excepto que la ley prevea expresamente la necesidad jurídica de hacerlo, caso en el cual se denomina forzosa.*

Son servidumbres forzosas y reales la servidumbre de tránsito a favor de un inmueble sin comunicación suficiente con la vía pública, la de acueducto cuando resulta necesaria para la explotación económica establecida en el inmueble dominante, o para la población, y la de recibir agua extraída o degradada artificialmente de la que no resulta perjuicio grave para el fundo sirviente o, de existir, es canalizada subterráneamente o en cañerías.

Si el titular del fundo sirviente no conviene la indemnización con el del fundo dominante, o con la autoridad local si está involucrada la población, se la debe fijar judicialmente.

La acción para reclamar una servidumbre forzosa es imprescriptible.

CAPITULO 2

ALCANCES, ÁMBITO DE APLICACIÓN, OBLIGACIÓN

Artículo 4°.- ALCANCES

Este Código establece:

4.1.- ÁREAS Y ZONAS

A partir del reconocimiento de las categorías Rural y Urbana preexistentes, se crea el Área Periurbana como espacio intermedio entre ambas a los fines de evitar el crecimiento espontaneo del AU sobre el AR y, dentro de las tres áreas resultantes, se delimitan las Unidades y Zonas para clasificar los usos, modos de ocupación y fraccionamiento.

4.2.- USO, OCUPACIÓN Y FRACCIONAMIENTO

Por medio de indicadores diferenciales, se clasifican los usos, ocupación y fraccionamiento del suelo permitidos para cada área.

4.3.- PROCEDIMIENTOS

Para la tramitación de solicitudes de aprobación de proyectos, obras y habilitaciones, que impacten sobre los usos, modos de ocupación y fraccionamientos del suelo que se harán por medio de textos,

formularios y gráficos digitales y papel.

Artículo 5°.- ÁMBITO de APLICACIÓN

Este Código, es de aplicación en todo el espacio territorial del Distrito El Trébol que comprende el área de influencia de prestaciones directas e indirectas, actuales y futuras, de servicios de competencia municipal y de las actividades socio-económicas, culturales, educacionales y recreativas que definen la pertenencia a ese territorio.

Artículo 6°.-OBLIGACIÓN

6.1. USUARIOS EN GENERAL:

Los propietarios, usuarios, profesionales, empresas u organismos que pretendan acciones comprendidas dentro de los ALCANCES, y los funcionarios y empleados de la Municipalidad, quedan obligados a conocer y cumplir con las disposiciones de este Código.

6.2. INFORMACIÓN PLENA:

La Municipalidad garantiza el derecho a la plena información pública a todo vecino interesado, a las entidades representativas de derechos o intereses de incidencia colectiva, y a los ciudadanos en general. Toda persona con domicilio real, legal o especial en el Municipio de EL TREBOL, tendrá derecho a que la autoridad municipal competente le informe por escrito sobre el régimen y condiciones aplicables a un inmueble o ámbito de actuación territorial determinados.

Artículo 7º.-DISPOSICIONES TRANSITORIAS

7.1.- EXPEDIENTES EN TRÁMITE

Los interesados, con expedientes en trámite anteriores a la puesta en vigencia del presente Código, tendrán un plazo de 60 días, previa notificación fehaciente y contados a partir de la promulgación de la ordenanza que lo sanciona, para cumplimentar con la totalidad de la documentación pertinente, faltante, a los efectos de continuar con el trámite para obtener la aprobación definitiva de los proyectos.

7.2.- EXPIRACIÓN DE PLAZOS

No habiendo el interesado cumplimentado con lo requerido en el inciso precedente, sin necesidad de intimación alguna, el trámite caducará de pleno derecho, debiendo iniciarse las actuaciones en un nuevo expediente, no pudiendo valerse de los anteriores, sin perjuicio del desglose de documentos que hubiesen incorporado.

TITULO II

CAPÍTULO 3

IDIOMA y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL, DEFINICIONES,

ACTUALIZACIÓN y GRÁFICOS

Artículo 8°.- IDIOMA Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL

Todos los documentos que se relacionen con el presente Código serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos, si no poseen equivalentes en nuestro idioma. Así mismo, es obligatorio el uso del sistema métrico decimal y la consignación de todas las medidas de longitud, área, volumen y fuerza, en todo momento, para el diligenciamiento de documentación comprendida dentro de los ALCANCES.-

Artículo 9º.- DEFINICIONES

Los términos y definiciones consignados y usados en este Código tienen como único objeto evitar interpretaciones distintas a las de su intención en su aplicación en el Municipio.

ACTIVIDAD INDUSTRIAL: (AI) Se adopta la definición contenida en el artículo 2° del Decreto Provincia N° 101/2003. “Toda aquella mediante la que se desarrolle un proceso tendiente a la conservación, separación o transformación de la forma, esencia, calidad y cantidad de una materia prima o material, para la obtención de un producto final.”

CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL: (CAA) Se adopta la definición contenida en el artículo 2° del Decreto Provincial 101/2003 “Es el documento emitido por la Autoridad de Aplicación que acredita en forma exclusiva el cumplimiento de las normas ambientales de la Provincia, luego de verificada la adecuación a los parámetros y cumplimiento de la normativa ambiental vigente.”

Los «loteos con fines de urbanización simple» a la propuesta de subdivisiones o parcelamientos del territorio que impliquen apertura de calles, destinados a usos residenciales o actividades compatibles. Se consideran «conjuntos inmobiliarios», a los clubes de campo, barrios cerrados o privados, o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria.-

Una Fórmula de Categorización para Subdivisiones de inmuebles y los loteos con fines de urbanización simple y los conjuntos inmobiliarios.

La Formula de Categorización es la siguiente: FC: L + H + D + S

Donde: FC: Fórmula de Categorización; L: Localización; H: Riesgo Hídrico; S: Servicios; D: Dimensiones.

A continuación se cita las ESCALAS DE VALORES DE LA FORMULA DE CATEGORIZACIÓN:

FC: igual o menor a 11 es CATEGORÍA 1 y debe presentar Declaración Jurada Ambiental.

FC: mayor A 11 y menor a 25 es CATEGORÍA 2 y debe presentar estudio de Impacto Ambiental.

FC: mayor o igual a 25 es NO URBANIZABLE

ÁREA GEOGRÁFICA: (AG) Es la porción de territorio, que por sus características similares, situación y modalidad de uso, es posible de ser clasificada y subdividida en unidades ambientales o zonas según constituyan ámbitos rural, periurbano o urbano.

ÁREA RURAL: (AR) En El Trébol, es la porción de territorio de suaves pendientes, con cauces de agua temporarios que derivan de oeste a este, destinado a la explotación agropecuaria.

ÁREA URBANA: (AU) En El Trébol, es la porción de territorio conformado por el parcelado urbano de los loteos que le dieron origen.

AREA PERIURBANA: (AP) En El Trébol, son las porciones de territorio interpuestas entre las AR y AU a partir del borde externo del parcelado urbano colindante con las fracciones rurales sobre las cuales no está permitida la expansión del AU.

AUTORIDAD DE APLICACIÓN: (AA) Máximo responsable, con autoridad institucional, de la Repartición de Obras y Servicios Públicos y Gestión Ambiental o de la función que la reemplace por Decreto.

AUTORIDAD TECNICA DE APLICACIÓN: (ATA) Máximo responsable técnico, con título universitario de arquitecto o ingeniero civil, encargado de los dictámenes técnicos de la Repartición de Obras y Servicios Públicos y Gestión Ambiental que asiste a la autoridad institucional. Su función puede abarcar la de ser AA.

CAMINO RURAL: (CR) Espacio público destinado al tránsito vehicular y peatonal que se ubican fuera del área urbana.

CALLE: (C) Espacio destinado al tránsito vehicular y peatonal. Está constituido por la vereda y la calzada.

CALZADA:(Cal) Espacio de la calle destinada al tránsito de vehículos rodados.

CARÁCTER URBANÍSTICO: (CUR) Define las variables e indicadores de regulación en una zona urbana, en cuanto a fraccionamiento, uso, modo de ocupación de manera descriptiva y orientativa para el emprendimiento de las acciones privadas y el efectivo control.

CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL: (CCC) Código Civil y Comercial de la República Argentina, Ley 26.994.

CONJUNTO INMOBILIARIO: (CI) Ver articulo 2073 CCC.

CONSEJO ASESOR MUNICIPAL PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL: (CAMOT) Ver Ordenanza.

CORREDOR URBANO:(CU) Zona de conexión y concentradora de servicios, de conformación lineal, que articula espacios públicos y privados. Integra el sistema de movimientos intraurbana (travesía) e interurbano conectando a los habitantes de cada zona de la ciudad y entre ciudades, con los servicios y la producción.

DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL: (DEM) Órgano ejecutivo de gobierno encabezado por el Intendente.

DESARROLLO INMOBILIARIO: (DI) Proyecto y obra para implantar sobre el territorio que, para su desarrollo, requiere de estudios de impacto urbano y ambiental para el otorgamiento de factibilidad de suministros y modificación del parcelario.

EJE MEDIANERO: (EM) Ver LINEA DIVISORIA DE PREDIOS.

EQUIPAMIENTO: (EQ) Instalaciones de infraestructura y servicios imprescindibles para el funcionamiento de la estructura social. Pueden ser públicos o privados.

ESTUDIO DE IMPACTO URBANO: (EsIU) Procedimiento técnico dirigido a identificar, evaluar y eventualmente mitigar y corregir el déficit, la insatisfacción y la tensión, que origina un emprendimiento sobre el uso del espacio, el territorio, la infraestructura y el equipamiento de la ciudad, mediante indicadores que posibilitan su control y su atenuación. [1]

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL: (EsIA) Documento técnico que describe pormenorizadamente las características de un proyecto o actividad que se pretende realizar o modificar sobre el territorio. Debe proporcionar antecedentes fundados para la predicción, identificación, e interpretación de su impacto ambiental y describir la o las acciones que ejecutará para impedir o minimizar sus efectos significativamente adversos.

ESTUDIO DE IMPACTO HIDRICO: (EsIH) Consiste en la caracterización del predio en el cual se va a desarrollar un emprendimiento inmobiliario, desde el punto de vista del riesgo de inundación potencial y del diseño de los desagües pluviales internos.

ESPACIO VERDE: (EV) Superficie destinada a reserva verde, o a actividad recreativa pasiva o activa, con el equipamiento adecuado a dichos usos. Puede ser público o privado

FACTOR IMPERMEABILIZACION SUELO: (FIS) Relación de la superficie total de la parcela, con la superficie del edificio que apoya sobre el terreno más las correspondientes a veredas, natatorios y demás coberturas que impiden la infiltración de agua y escurren hacia espacios comunes.

FACTOR OCUPACION TOTAL: (FOT) Relación de la superficie total de la parcela, con la superficie máxima total edificable.

FACTOR OCUPACION SUELO: (FOS) Relación entre la máxima superficie autorizada del edificio, proyectado sobre el terreno y la superficie total de la parcela.

FRACCIÓN: (Fcc) A los efectos de la presente Ordenanza, es la porción de territorio que es sometida a fraccionamiento o subdivisión.

FRACCIONAMIENTO:**(F)** Toda división de la tierra mediante el procedimiento legal de urbanización, loteo y subdivisión, que deberá contar con EIU y EIA.

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL: (HCM) Órgano deliberativo de gobierno.

LINEA AGRONOMICA: (LA) Poligonal periférica al AU y a sectores poblados, que establece un

perímetro dentro de la cual no está permitido la aplicación de productos fitosanitarios. Es variable con relación a la clasificación del producto y al método de aplicación. Ver Ley 11.273 Provincia de Santa Fe.

LÍNEA DIVISORIA DE PREDIOS: **(LDP)** Medianera. Línea que divide las parcelas entre sí. Puede ser lateral o de fondo.

LÍNEA MUNICIPAL: (LM) Frente de Parcela. Línea que divide el dominio público del dominio privado. Correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.

LÍNEA DE RIBERA: **(LR)** Línea que divide el dominio público del dominio privado, sobre cursos de agua permanentes o temporarios. Calculada para períodos de recurrencia que establece la reglamentación provincial. Ver Ley 11.730 y 13.740.

LÍNEA DE RIESGO HÍDRICO: **(LRH)** Línea que delimita sectores colindantes a cursos de agua permanentes o temporarios, con riesgo de crecidas de carácter extraordinario. Se calcula para periodos mayores que la LR. Ver Ley 11.730 y 13.740.

LOTEO: (L) Procedimiento legal mediante el cual, se subdivide un predio dentro del Área Urbana, con el fin implícito o explícito de realizar una edificación, con ampliación o modificación de la red vial, con provisión de espacios verdes públicos y espacios para equipamiento público. Se considera loteo, todo fraccionamiento de un terreno de 1.500 m2 o más y/o por el que se generen de tres o más parcelas aunque no haya apertura de calles.-

La fórmula de categorización para subdivisiones de inmuebles y los loteos con fines de urbanización simple, y los conjuntos inmobiliarios.

La fórmula de categorización es la siguiente:

FC: L + H + D +S

Donde:

FC= Fórmula de categorización

L= Localización

H= Riesgo hídrico

S= Servicios

D= Dimensión

A continuación se citan las ESCALAS DE VALORES DE LAS FORMULAS DE CATEGORIZACION

FC= igual o menor a 11 es CATEGORIA 1; y debe presentar la declaración jurada ambiental.

FC= mayor a 11 y menor a 25 es CATEGORIA 2; y debe presentar estudio de impacto ambiental.

FC= mayor o igual a 25 es NO URBANIZABLE.

MACIZO: **(M)** Ver MANZANA.

MANZANA: (M) Superficie de terreno constituida por una o más parcelas, edificadas o no, delimitadas por espacios del dominio público.

MAPA DE CRITICIDAD AMBIENTAL: (MCA) Permite localizar los lugares donde pueden producirse eventos con consecuencias negativas para la comunidad y que posibilita programar tareas de control y mantenimiento que las eviten.

MESA GENERAL UNIFICADA: (MGU) Oficina municipal encargada de la recepción, registro, distribución y seguimiento de los documentos dirigidos al DEM y todas sus dependencias.

OCUPACION DEL SUELO: (OC) Aplicado al urbanismo, son los indicadores morfológicos, tipológicos, de superficies y de ubicación que, para cada zona o unidad ambiental, condicionan la implantación de edificios e instalaciones dentro de la parcela catastralmente identificada.

ORDENAMIENTO TERRITORIAL: (OT) Gestión técnico política del territorio mediante la cual, se establece una estrategia de uso, ocupación y fraccionamiento del suelo equilibrado, en términos físicos, sociales y económicos.

PLAN DE CONTINGENCIA: (PC) Procedimiento alternativo, que se implementa ante una emergencia ambiental, territorial y urbanística.

PLANIFICACIÓN URBANA: (PU) Es el conjunto de directivas ordenadas y codificadas mediante las cuales, se establece un modelo espacial de uso fraccionamiento y ocupación del suelo mediante el cual, se asegura la correcta integración y sustentabilidad de las infraestructuras y los sistemas urbanos. Es una ciencia interdisciplinaria que integra la arquitectura, la ingeniería civil, el derecho, la economía, la demografía y la sociología entre otras.

PARCELA: (P) Lote o Terreno. Se refiere a una superficie bruta de terreno que, legalmente constituida conforme al catastro, el título y la mensura actúa como soporte de uso y ocupación que, de acuerdo a la normativa vigente, regula su aprovechamiento sustentable.

PASAJE: (Pas) Espacio destinado al tránsito vehicular y peatonal o sólo peatonal, cuyo ancho puede ser menor a los mínimos contemplados para calles.

PLAN DE MANEJO: (PM) Protocolo de seguimiento y supervisión que establece acciones para controlar la operación de un proyecto sobre el territorio conforme al programa previsto.

PREDIO: (Pre) Ver FRACCION.

PROYECTO URBANO: (PUr) Diseño urbano. Es la respuesta creativa y satisfactoria a lo regulado por la planificación urbana, compuesta por elementos físicos estructurados correctamente para que funcione de manera armónica, sin provocar conflictos en el entorno. Corresponde al dominio de la Arquitectura y la Ingeniería Civil.

SECTOR: (S) Es la porción de territorio resultante de localizar dentro de las áreas, lugares que

requieren un tratamiento normativo diferente de la unidad ambiental o zona que las contiene.

SISTEMA DE MOVIMIENTOS: (SM) Aplicado al urbanismo, es el conjunto de elementos fijos que conforman una red y que, junto con los dispositivos móviles adecuados, posibilitan el desplazamiento de las personas y sus bienes, y los productos y servicios necesarios para la vida.

SUBDIVISIÓN: (Sub) Subdivisión simple. Todo fraccionamiento de tierra sin apertura de calles, que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes en el registro gráfico catastral, ni supere el número de tres parcelas.

SUBDIVISIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL: (SPH) Aquella subdivisión establecida para edificios en el CCC.

SUBDIVISIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL: (SPHE) Aquella subdivisión establecida para conjuntos inmobiliarios en el CCC.

SUBDIVISIÓN POR PARTICIÓN HEREDITARIA: (SPPH) Aquella subdivisión establecida para estos casos de partición, en el CCC.

TRAVESÍA URBANA: (TU) Tramo de carretera en zonas de marcado desarrollo urbano y gran actividad comercial en poblaciones concentradas donde se mezclan tráfico urbano e interurbano y que tiene como función prioritaria dar movilidad al tránsito pasante y en segundo lugar proporcionar servicio a los usos colindantes. [2]

UNIDAD AMBIENTAL: (UA) Es la porción de territorio que por sus características físicas y por su comportamiento ante determinadas intervenciones o estímulos exteriores configura una unidad de gestión de las áreas rural y periurbana, dentro de las cuales se deben observar las variables de clima, estructura geológica, cobertura vegetal, dominio, condición tributaria y uso mediante indicadores específicos, que regulen el fraccionamiento, uso y modo de ocupación del suelo. Las factibilidades para desarrollos inmobiliarios que implican nuevos fraccionamientos, cambio de uso y modo de ocupación en las UA están condicionadas por la realización de audiencia pública, el estudio de impacto ambiental y el otorgamiento de la licencia ambiental.

UNIDAD COMPLEMENTARIA: (UC) Son espacios que tienen por objeto servir a las unidades funcionales adicionándoles a éstas la posibilidad de un mejor aprovechamiento y confort. Por ejemplo: cochera o baulera.

UNIDAD ECONOMICA AGRARIA: (UEA) Ver Ley 12.749.

UNIDAD FUNCIONAL: (UF) Parte indivisa del inmueble, independiente de otras que lo conforman, con salida directa al exterior autónoma o por medio de un pasillo común, que puede contener una o más unidades complementarias.

UNIÓN: (U) Futura unión. Es la modificación del estado parcelario que importe la creación de una nueva parcela por integración de otras colindantes del mismo titular, y de distinto titular en el caso de futura unión.

URBANIZACIÓN: (URB) Ver LOTEO.

USO COMPLEMENTARIO: (UC) El que se señala como compatible con el uso dominante, con determinados condicionantes y subordinado al dominante.

USO CONDICIONADO: (UCon). El que se señala como compatible con el uso dominante pero que por algunas de sus acciones o escala resulta conflictivo razón por la cual, se fijan ciertas condiciones que deben cumplir en forma permanente para no afectar la zona. Deberá contar con la aprobación municipal del anteproyecto.

USO DEL SUELO: (US) Término que establece la actividad o DESTINO específico de un inmueble.

USO O DESTINO HABITACIONAL: (UH) Comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas.

Se consideran dentro del uso/destino habitacional permanente al de **Vivienda**, con las siguientes tipologías: **Vivienda individual (Vi), Vivienda individual adosada (Via), Vivienda individual agrupada (Viag) y Vivienda colectiva (Vc)**.

Se considera dentro del uso/destino habitacional para alojamiento temporario, con las restricciones que impone la Ley 25.995, al **Hotel, Apart hotel, Hostería, Posada, Hostal, Residencial, Albergue, Cabaña, Bungaló, Estancia, Conjunto** de casas y/o departamentos tiempo compartido o similar, **Complejo turístico, Complejo especializado, Hostal, Camping o acampe.**

USO O DESTINO COMERCIAL: (UC) Comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad y a personas, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. Comprende: comercios minoristas en general, comercios mayoristas en general, comercios minoristas y/o mayorista de uso tolerado, no conforme y no permitido.

USO O DESTINO EQUIPAMIENTO: (UE) Comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación. Para todos aquellos equipamientos que cuenten con normas específicas a nivel nacional y/o provincial que regulen la actividad, las mismas serán de cumplimiento obligatorio.

USO O DESTINO SERVICIOS: (US) Comprende al conjunto de actividades destinadas a la atención de necesidades con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

USO O DESTINO INDUSTRIAL: (UI) Comprende el destinado al desarrollo de actividades referidas a: Acopio y tratamiento de la producción de bienes agropecuarios, transformación física o química o refinamiento de sustancias orgánicas o inorgánicas; el montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento de bienes en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material. Quedan exceptuados de este uso, las panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo.

USO O DESTINO AGROPECUARIO: (UA) Comprende el destinado a la producción vegetal y

animal y sus derivados a partir del cultivo de la tierra y el pastoreo y engorde de diversos ganados

USO DOMINANTE: (UD) El que se señala como preferencial y se desea preservar en sus condiciones esenciales promoviéndolo en el futuro.

USO NO CONFORME: (UnC) El que se comprueba como preexistente en todo o parte de un edificio y terreno, habilitado por Autoridad Competente, que con la puesta en vigencia del presente Código no puede encuadrarse como uso permitido y produce un impacto negativo en la zona. Se deberá adecuar en un plazo de tiempo razonable.

USO NO CONSIGNADO: (UNC) La solicitud de localización de un uso no consignado sólo se podrá realizar luego de la evaluación de impacto urbano y/o ambiental a considerar por la Autoridad de Aplicación en consulta con el HCM.

USO NO PERMITIDO: (UNP) Se señalan como uso no permitido en el Área Urbana, Periurbana y Rural los que se consignan en el presente Código así como los permitidos no conforme. Los mismos son los que, por sus características, no son compatibles con el carácter de las áreas del distrito donde se pretendan emplazar.

El siguiente listado es a modo indicativo y no excluyente

1. Uso Industriales o asimilables nocivos, peligrosos y/o explosivos.
2. Usos Agropecuarios contaminantes.
3. Planta de agroquímicos.
5. Centrales nucleares.
6. Plantas de tratamiento y/o disposición de residuos nucleares y enterramiento de dichos residuos.

USO TOLERADO: (UT) El que se comprueba como preexistente en todo o parte de un edificio y terreno, habilitado por Autoridad Competente, que con la puesta en vigencia del presente Código no puede encuadrarse como uso permitido y no produce impacto negativo. Podrá peticionar la permanencia condicionada a la licencia social que se le otorgue por medio de una consulta con los vecinos del sector en un radio de trescientos (300) metros. En caso contrario se deberá adecuar en un plazo de tiempo razonable.

VEREDA: (V) Acera. Espacio de la calle destinado al tránsito de peatones.

ZONA: (Z) Es la porción de territorio resultante de la subdivisión del área urbana, que por sus variables de infraestructura, estructura geológica, cobertura vegetal, dominio, condición tributaria y uso conforman una unidad dentro de la cual y mediante indicadores específicos, se regula el fraccionamiento, uso y modo de ocupación del suelo. Las factibilidades para desarrollos inmobiliarios que implican nuevos fraccionamientos, cambio de uso y modo de ocupación en las Zonas están condicionadas por la realización de audiencia pública, el estudio de impacto urbano y el otorgamiento de la licencia ambiental.

Artículo 10.- ACTUALIZACIÓN

Para mantener la armonía y el equilibrio que debe existir entre la reglamentación y las necesidades

de la población, este Código podrá actualizarse mediante ordenanza, modificándose a partir de reunir en un informe de la ATA la experiencia administrativa y profesional resultante de su aplicación, el cual será remitido por el DEM al CAMOT para su análisis y dictamen. El informe de la ATA y el dictamen del CAMOT serán remitidos conjuntamente al HCM, quién actuará conforme sus funciones.

En función de los expuesto, la ATA, producirá un informe anual durante los meses de junio de cada año en el cual recomendará o no la necesaria actualización.

Artículo 11.- GRÁFICOS

11.1.- ANEXOS:

Forman parte integrante del presente Código los siguientes gráficos que se adjuntan a continuación y deberán ser interpretados en forma integral y complementaria al texto del Código

11.1.1.- Plano General de Áreas y UA del AR. **Gráfico 1**

11.1.2.- Tabla de caracterización de las UA del AR. **Gráfico 2**

11.1.3.- Plano de límites de las Unidades Ambientales del AP. **Gráfico 3**

11.1.4.- Tabla de caracterización de las UA del AP. **Gráfico 4**

11.1.5.- Mapa de criticidad ambiental del territorio**. Gráfico 5**

11.1.6.- Plano de zonificación del AU. **Gráfico 6**

11.1.7.- Plano del Sistema de Movimientos. **Gráfico 7**

11.1.8.- Plano de la red de alumbrado público. **Gráfico 8**

11.1.9.- Plano del servicio de barrido de calles. **Gráfico 9**

11.1.10.- Plano de plazas, parques y paseos públicos. **Gráfico 10**

11.1.11.- Plano de recolección de RSU y poda. **Gráfico 11**

11.1.12.- Plano de la red de agua corriente potable. **Gráfico 12**

11.1.13.- Plano de la red de desagües cloacales. **Gráfico 13**

11.1.14.- Plano de la red de desagües pluviales y escurrimiento superficial. **Gráfico 14**

11.1.15.- Plano de mantenimiento de calles. Cordón cuneta y pavimento. **Gráfico 15**

11.1.16.- Plano de arbolado público. **Gráfico 16**

11.1.17.- Plano de la red de gas natural. **Gráfico 17**

11.1.18.- Plano de equipamiento comunitario y servicios urbanos. **Gráfico 18**

Artículo 12°.- PREVALENCIA

En caso de discrepancia entre el texto consignado en los artículos y alguno de los gráficos, prevalecerá el texto.

SEGUNDA SECCIÓN

CLASIFICACION DEL ESPACIO TERRITORIAL

TÍTULO III

ÁREAS, UNIDADES AMBIENTALES, ZONAS Y SECTORES

CAPÍTULO 4

Artículo 13.- CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

El espacio territorial del DISTRITO se clasifica, para su ordenamiento y planificación, en ÁREAS, UNIDADES AMBIENTALES / ZONAS y SECTORES conforme las definiciones contenidas en el artículo 9º.

Artículo 14.- ÁREAS

Dentro del espacio territorial del Distrito de El Trébol se reconocen tres (3) áreas que, por sus características geomorfológicas, ambientales, de registro, tributarias, de dominio, uso, ocupación y fraccionamiento, se designan como Área Rural, Área Urbana y Área Periurbana. (Ver Gráfico 01 – Art. 11.1.1)

Artículo 15.- ÁREA RURAL

Es la porción de territorio plano con leves pendientes, clasificado como perteneciente a la Región 3, 5 y 7 (en partes), con cauces de agua temporarios que derivan de oeste a este, cuyo parcelado rural se usa para la explotación agropecuaria de forma dominante, ocupado por sembradíos y pastoreos de ganados y sus derivados. También, se localizan actividades preexistentes relacionadas con el equipamiento de servicios e infraestructura urbana y, parque industrial.

15.1.- DELIMITACIÓN

Los límites externos de esta área son coincidentes con los que corresponden al Distrito de acuerdo a

la siguiente descripción:

Posteriormente a la escisión de 1933, el actual distrito de El Trébol, compuesto catastralmente por las colonias El Trébol sección norte, El Trébol sección sur, Tais, Passo y Los Tres Árboles, se define a través de los siguientes límites políticos-viales:

Al Norte: limita con los distritos de Carlos Pellegrini y Casas.

El límite norte del distrito lo configuran parcialmente los perímetros de las colonias Passo, Los Tres Árboles, Tais y El Trébol sección norte. Se describe como: "Camino Público que separa la colonia Passo de la colonia Carlos Pellegrini, Camino Público que separa la colonia Los Tres Árboles de la colonia Carlos Pellegrini, Camino Público que separa la colonia Los Tres Árboles de la colonia Santo Tomás, Camino Público que separa la colonia Tais de la colonia Santo Tomás, **parcialmente ocupado por el trazado de la Ruta Provincial Nº 32-S hasta transformarse en la Ruta Provincial Nº 45-S, y luego Camino Público** que separa la colonia El Trébol sección norte de la colonia Santo Tomás, ocupado por la Ruta Provincial Nº 45-S".-

Al Este: limita con el distrito de Casas.

El límite este del distrito lo configura en su totalidad parte del perímetro de la colonia El Trébol sección norte. Se describe como: "Camino Público que separa la colonia El Trébol sección norte de la colonia San Andrés, **parcialmente ocupado por el trazado de la Ruta Provincial Nº 240-S hasta transformarse en la Ruta Provincial Nº 40-S,** y luego nuevamente en la Ruta 240-S hasta la finalizar la línea interdistrital en el vértice con la colonia Los Cardos (Campo El Cardo)".-

Al Sur: limita en parte con el distrito de Los Cardos, y con los distritos de Las Rosas y Bouquet (Departamento Belgrano).

El límite sur del distrito lo configuran parcialmente los perímetros de las colonias El Trébol sección norte y El Trébol sección sur. Se describe como: "Camino Público que separa la colonia El Trébol sección norte de la colonia Los Cardos (Campo El Cardo), Camino Público que separa la colonia El Trébol sección norte de la colonia Los Cardos (Estancia Santa Catalina) hasta su confluencia con la **Ruta Provincial Nº 32-S,** Camino Público que separa la colonia El Trébol sección sur de la colonia Los Cardos (Estancia Santa Catalina), parcialmente ocupado por la Ruta Provincial Nº 32-S, Camino Público que separa la colonia El Trébol sección sur de la colonia Las Rosas (Campo La Oriental) y del distrito Bouquet (Campo La Oriental) asumiendo el límite entre los departamentos San Martín y Belgrano hasta confluir en el vértice con el distrito María Susana".-

Al Oeste: limita con los distritos de María Susana y Piamonte.

El límite oeste del distrito lo configuran parcialmente los perímetros de las colonias El Trébol sección sur y Passo. Se describe como**: "Camino Público que separa la colonia El Trébol sección sur de la colonia María Susana** (Campo Los Palmeros y Estancia La Victoria), Camino Público que separa la colonia Passo de la colonia María Susana (Estancias La Victoria y Los Laureles) hasta su confluencia con la Ruta Provincial Nº 40-S, **Camino Público que separa la colonia Passo de la colonia Piamonte** (Estancia La Caledonia) hasta confluir en el vértice con el distrito Carlos Pellegrini".

Los límites internos de esta área son:

La poligonal resultante del trazado del límite externo del AP.

15.2.- UNIDADES AMBIENTALES

Dentro del AR, se pueden identificar de manera provisoria las siguientes UA, definidas a partir de sus actividades preexistentes:

1. Bajo de aporte a las lagunas de la Cooperativa de Agua Potable y Otros Serv. Públicos de El Trébol
2. Ruta 40 S al oeste
3. Área Industrial Oficial de Desarrollo de El Trébol
4. Bajo de aporte al Canal 12 de octubre
5. Tambo Las Taperitas – Sector feedlot
6. Bajo Las Taperitas
7. Ruta provincial 13 al Norte
8. Sector norte de las vías FFCC
9. Ruta 32 S – 45 S
10. Canal 12 de octubre
11. Laguna de tratamiento de líquidos de la fábrica Williner
12. Laguna de tratamiento de líquidos cloacales de la Ciudad

- Planta de clasificación y disposición final de RSU

1. Ruta 40 S al este
2. Canal prolongación calle Río Negro
3. Escuelas (4)
4. Canal María Susana – Las Bandurrias
5. Ruta Provincial 13 al sur
6. Ruta 32 S

Ver Gráfico 1 – Art. 11.1.1)

15.3.- IDENTIFICACIÓN

Las U.A. se identifican según características asociadas a Generalidades, Particularidades y Singularidades a saber: Generalidades: características que denominan su identidad. Particularidades: superficies con algunas diferencias entre sí que conforman la totalidad de la unidad. Singularidades: superficies muy pequeñas o puntuales y formaciones lineales tanto de origen natural como humano. (Ver Gráfico – 2 Art. 11.1.2)

15.4.- DELIMITACIÓN Y AMOJONAMIENTO

La Oficina de Catastro de la Municipalidad, es la encargada responsable de dictaminar sobre la delimitación física de las UA, utilizando como base los parcelarios urbanos y hojas rurales y, en merito, oportunidad y conveniencia realizar el amojonamiento de aquellas que por su interés social corresponda individualizar y señalizar

15.5.- REGISTRO TRIBUTARIO

La Repartición municipal encargada de los recursos tributarios, con la apoyatura documental y gráfica de la Oficina de Catastro, es la encargada responsable de mantener actualizado el registro de contribuyentes de todos los inmuebles rurales.

15.6.- REGLAMENTACIÓN Y PLAN DE MANEJO

El control y supervisión del uso y ocupación de las UA se mantendrán actualizados bajo responsabilidad de la Oficina de Gestión Ambiental sobre la base de la Tabla de caracterización del AR.

15.7.- USO Y OCUPACIÓN

Los usos y modo de ocupación del suelo en las UA, son los indicados en la Tabla de caracterización del AR. Queda prohibido la realización de desarrollos inmobiliarios habitacionales para vivienda permanente dentro del AR. (Ver Gráfico 2 – Art. 11.1.2)

DOMINANTE: AGROPECUARIO

CONDICIONADO: EQUIPAMIENTO – HABITACIONAL – INDUSTRIAL (Estándar 1, 2 y 3)

NO PERMITIDO: URBANIZACION

Artículo 16.- ÁREA PERIURBANA

Son las parcelas de territorio interpuestas entre las AR y AU a partir del perímetro urbano dentro de la cual, no se autorizan loteos para el desarrollo urbano de uso habitacional. Los proyectos para equipamiento urbano que deban realizarse en esta Área deben contar con EIU y EIA. (Ver Gráfico 03 – Art. 11.1.3)

16.1.- DELIMITACIÓN

La delimitación del Área Periurbana se concebirá en dos sectores o perímetros, los que engloban las parcelas que se encuentran frente o adosadas a la planta urbana de la ciudad de El Trébol. La finalidad de cada uno de ellos es permitir que, a futuro, puedan desarrollarse diferentes tipos de usos del suelo, en concordancia con lo estipulado en la presente normativa, y las presentaciones de los proyectos respectivos para su estudio pertinente.

Se tomará como eje delimitador físico de ambos sectores o perímetros el trazado de las vías del FCGBM (ramal de Cañada de Gómez a Las Yerbas), el cual atraviesa el distrito desde el Sureste (distrito Los Cardos) hacia el Noroeste (distrito Carlos Pellegrini). Hacia el Noreste del trazado se denominará “Perímetro A”, el que podrá, con previos y exhaustivos análisis, la posibilidad de afectación a equipamiento urbano. Hacia el Suroeste, en tanto, se denominará “Perímetro B”, el que podrá, con previos y exhaustivos análisis, la posibilidad de afectación a prestación de servicios.

16.1.1. PERIMETRO A

De norte a sur los siguientes lotes rurales:

1. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173165/0000, identificado como Parcela 00036 (API) de la Colonia Tais, consta de 132,9129 hectáreas según Mensura Nº 184735/2016. Linda al Norte con la Parcela 00778 (API) del Plano de Mensura Nº 155909/2010, perteneciente a la misma colonia; al Este linda, en parte, con las Parcelas 00371 (API), 00616 (API) del Plano de Mensura Nº 53542/1969 y 00338 (API) del Plano de Mensura Nº 89896/1979, todas de la misma colonia; al Sur con el Camino Rural que lo separa, en parte, de las Parcelas 00327 y 00329 (API) de la Colonia Tais; y al Oeste con la Avenida Sarmiento que lo separa del trazado del pueblo Passo (hoy ciudad de El Trébol).-
2. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173166/0000, identificado como Parcela 00372 (API) de la Colonia Passo, consta de 71,9654 hectáreas. Linda al Norte, en parte, con las Parcelas 00373 y 00378 (API) del Plano de Mensura Nº 23019/1957, con la Parcela 00379 (API) y con la Parcela 00375 (API), todas pertenecientes a la misma colonia; al Este linda con el Camino Rural que lo separa de la Colonia Tais; al Sur Este con calle Aconcagua que lo separa del trazado del pueblo Passo (hoy ciudad de El Trébol), al SO con Avenida Pellegrini que lo separa del trazado del FCGBM.-
3. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173186/0000, identificado como Parcela 00327 (API), consta de 39,7005 hectáreas. Linda al Norte con Camino Rural que lo separa del Periurbano I, al Oeste con Avenida Sarmiento que lo separa del trazado del pueblo Passo (hoy ciudad de El Trébol), al SO con Avenida Pellegrini que lo separa del trazado del FCGBM, al Sur con la Parcela 00321 (API) del mismo propietario, y al Este con la Parcela 00329 (API) también del mismo propietario.
4. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173188/0000, identificado como Parcela 00321 (API), consta de 19,7881 hectáreas. Linda al Norte en parte con la Parcela 00327 (API) y en parte con la Parcela 00329 (API), al SO con Avenida Pellegrini que lo separa del trazado del FCGBM, al Sur con la Parcela 00698 (API), y al Este en parte, con la Parcela 00322 (API) y en parte con la Parcela 00907 (API). Según el Plano de Mensura y Subdivisión Nº 30353/1960 del Agr. Francisco Meroni se identifica como lote H.
5. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173189/0002, identificado como Parcela 00698 (API), consta de 15,1568 hectáreas. Linda al Norte con la Parcela 00321 (API), al SO con Avenida Pellegrini que lo separa del trazado del FCGBM y con la Parcela 00697 (API) de la Cooperativa Agrícola Ganadera de El Trébol Limitada, al SE con calle Tacuarí que lo separa del trazado del pueblo Tais (hoy ciudad de El Trébol) y en parte con la Parcela 00003- Manzana 0302 (API), y al Este en parte con la Parcela 00905 (API) y en parte con la Parcela 00907 (API). Según el Plano de Mensura y Subdivisión Nº 144543/2007 del Agr. Rodolfo José Maurino se identifica como lote A.
6. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173189/0001, identificado como Parcela 00697 (API), consta de 1,1679 hectáreas. Linda al NO y NE con la Parcela 00698 (API), al SO con Avenida Pellegrini que lo separa del trazado del FCGBM, al SE con calle Tacuarí que lo separa del trazado del pueblo Tais (hoy ciudad de El Trébol). Según el Plano de Mensura y Subdivisión Nº 144543/2007 del Agr. Rodolfo José Maurino se identifica como lote B.
7. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173203/0002, identificado como Parcela 00905 (API), consta de 32,8348 hectáreas. Linda al Norte con la Parcela 00907 (API), al Sur con la Ruta Provincial Nº 32-S, al Oeste en parte con la Parcela 00002- Manzana 0302 (API) y en parte con la Parcela 00698 (API), y al Este con la Ruta Provincial Nº 32-S. Según el Plano de Mensura y Subdivisión Nº 183917/2015 del Agr. Federico Piancatelli se

identifica como lote 2.

8. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173207/0003, identificado como Parcela 00959 (API) de la Colonia Tais, consta de 6,5194 hectáreas. Linda al Noroeste con la Ruta Provincial Nº 32-S, al Noreste con la Parcela 00992 (API), al Sureste con la Parcela 00001 – Manzana 0531 (API), y al Suroeste, en parte, con las Parcelas 00001 – Manzana 0527 (API), 00001 – Manzana 0248 (API), 00001 – Manzana 0255 (API), y parte con Calle Pública sin nombre que lo separa del Pueblo Tais (hoy ciudad de El Trébol). Según el Plano de Mensura y Subdivisión Nº 233288/2020 del Agr. Federico Piancatelli se identifica como lote 1.-
9. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173207/0005, identificado como Parcela 00992 (API) de la Colonia Tais, consta de 35,3403 hectáreas. Linda al Norte con la Ruta Provincial Nº 32-S, al Este con Camino Público que lo separa del resto de la Colonia Tais, y al Suroeste, en parte, con la Parcela 00001 – Manzana 0529 (API), calles Alejandría, Calle Pública sin nombre, calle Lisboa (las tres últimas que lo separan del Pueblo Tais – hoy ciudad de El Trébol), y la Parcela 00959 (API). Según el Plano de Mensura y Subdivisión Nº 264614/2023 del Agr. Federico Piancatelli se identifica como Remanente de la Mensura Parcial.-
10. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173206/0005, identificado como Parcela 00929 (API) de la Colonia Tais, consta de 106,1114 hectáreas según Plano de Mensura Nº 212421/2018. Linda al Norte con Camino Público que lo separa del resto de la colonia, al Este, en parte, con la Parcela 00930 (API) del mismo plano, la Parcela 00663 (API) del Plano de Mensura Nº 130151/1999 y la Parcela 00437 (API) del Plano de Mensura Nº 120510/1992, al Sur con la Ruta Provincial Nº 40-S que lo separa de la Colonia El Trébol Norte, y al Oeste con Camino Público que lo separa del Lote 31 de la Colonia Tais.-
11. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173277/0002, identificado como Parcela 00269 (API) de la Colonia El Trébol Norte, consta de 5,1959 hectáreas según Plano de Mensura Nº 62970/1971. Linda al Norte con la Ruta Provincial Nº 40-S que lo separa de la Colonia Tais, al Este con la Parcela 00909 (API) del Plano de Mensura Nº 184836/2016, al Sur con la Parcela 00911 (API) del Plano de Mensura Nº 62970/1971, y al Oeste con la calle Sancti Spiritu que lo separa del trazado del pueblo El Trébol (hoy ciudad de El Trébol).-
12. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173277/0004, identificado como Parcela 00911 (API) de la Colonia El Trébol Norte, consta de 7,8158 hectáreas según Plano de Mensura Nº 62970/1971. Linda al Norte con la Parcela 00269 (API) del mismo plano, al Este con la Parcela 00909 (API) del Plano de Mensura Nº 184836/2016, al Sur con la Parcela 00910 (API) del mismo plano, y al Oeste con la calle Sancti Spiritu que lo separa del trazado del pueblo El Trébol (hoy ciudad de El Trébol).-
13. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173277/0003, identificado como Parcela 00910 (API) de la Colonia El Trébol Norte, consta de 3,8910 hectáreas según Plano de Mensura Nº 184836/2016. Linda al Norte, en parte, con la Parcela 00911 (API) del Plano de Mensura Nº 62970/1971 y la Parcela 00909 (API) del Plano de Mensura Nº 184836/2016, al Suroeste con Camino Público que lo separa del trazado del FCGBM (ramal de Cañada de Gómez a Las Yerbas), y al Oeste con la calle Sancti Spiritu que lo separa del trazado del pueblo El Trébol (hoy ciudad de El Trébol).-

16.1.2. PERIMETRO B

De norte a sur los siguientes lotes rurales:

1. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173168/0000, identificado como Parcela 00359 (API) de la Colonia Passo, consta de 11,4122 hectáreas. Linda al Noreste con el trazado del FCGBM (ramal de Cañada de Gómez a Las Yerbas), al Sureste con calle Gerardo Campos que lo separa del trazado del pueblo Passo (hoy ciudad de El Trébol), y al Noroeste con la Parcela 00358 (API) del mismo propietario.-
2. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173167/0002, identificado como Parcela 00358 (API) de la Colonia Passo, consta de 17,9172 hectáreas. Linda al Noroeste con el trazado de la Ruta Provincial Nº 13, al Sur Este con calle Gerardo Campos que lo separa del trazado del pueblo Passo (hoy ciudad de El Trébol), al Sureste con la Parcela 00359 (API) del mismo propietario, y al Noreste con el trazado del FCGBM (ramal de Cañada de Gómez a Las Yerbas).-
3. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173167/0001, identificado como Parcela 00333 (API) de la Colonia Passo según Plano de Mensura Nº 135348/2003, consta de 248,6841 hectáreas. Linda al Este, en parte, con el trazado de la Ruta Provincial Nº 13, y con las calles Gerardo Campos y Martín Miguel de Güemes que lo separan del trazado del pueblo Passo (hoy ciudad de El Trébol); al Sur con Camino Público que lo separa, en parte, con las Parcelas 00320 (API) y 00316 (API) del Plano de Mensura Nº 72573/1974 del mismo propietario, las Parcelas 00699 (API) y 00700 (API) del Plano de Mensura Nº 58282/1970, la Parcela 00031 (API) del Plano de Mensura Nº 257250/2022 y la Parcela 00032 (API) del Plano de Mensura Nº 264824/2023; al Noroeste con Camino Público que lo separa del resto de la Colonia Passo, y al Norte con la Parcela 00702 (API), éstas últimas del mismo propietario.-
4. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173174/0003, identificado como Parcela 00320 (API) de la Colonia Passo, consta de 15,6944 hectáreas según Plano de Mensura Nº 72573/1974. Linda al Norte con la Parcela 00333 (API) del Plano de Mensura Nº 135348/2003, al Noreste con calle Martín Miguel de Güemes que lo separa del trazado del pueblo Passo (hoy ciudad de El Trébol), al Sur con la Parcela 00299 (API) del Plano de Mensura Nº 72573/1974, y al Oeste con la Parcela 00316 (API) del mismo plano.-
5. 12-15-00-173174/0002, identificado como Parcela 00299 (API) de la Colonia Passo, consta de 11,2222 hectáreas según Plano de Mensura Nº 72573/1974. Linda al Norte con la Parcela 00320 (API) del mismo plano, al Noreste con calle Martín Miguel de Güemes que lo separa del trazado del pueblo Passo (hoy ciudad de El Trébol), al Sur con la Parcela 00301 (API) del Plano de Mensura Nº 169792/2013, y al Oeste con la Parcela 00316 (API) del Plano de Mensura Nº 72573/1974.-
6. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173175/0006, identificado como Parcela 00300 (API) de la Colonia Paso, consta de 5,1556 hectáreas según Plano de Mensura Nº 49864/1967. Linda al Noreste con calle Martín Miguel de Güemes que lo separa del trazado del pueblo Passo (hoy ciudad de El Trébol), al Sur con la Parcela 00308 (API) del mismo plano, y al Oeste, en parte, con las Parcelas 00301 (API) del Plano de Mensura Nº 169792/2013 y 00299 (API) del Plano de Mensura Nº 72573/1973.-
7. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173175/0001, identificado como Parcela 00308 (API) de la Colonia Passo, consta de 3,4933 hectáreas según Plano de Mensura Nº 49864/1967. Linda al Norte con la Parcela 00300 (API) del mismo plano, al Noreste con calle Martín Miguel de Güemes que lo separa del trazado del pueblo Passo (hoy ciudad de El Trébol), al Sur, en parte, con la Parcela 00640 (API) y 00298 (API) del Plano de Mensura Nº 93323/1980, y al Oeste con la Parcela 00301 (API) del Plano de Mensura Nº 169792/2013.-

8. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173175/0010, identificado como Parcela 00640 (API) de la Colonia Passo, consta de 7,1464 hectáreas según Plano de Mensura Nº 93323/1980. Linda al Norte con la Parcela 00308 (API) del Plano de Mensura Nº 49864/1967, al Este con la Parcela 00298 (API) del Plano de Mensura Nº 93323/1980, al Sur con la Parcela 00638 (API) del Plano de Mensura Nº 93321/1980, y al Oeste con la Parcela 00294 (API) del Plano de Mensura Nº 169792/2013.-
9. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173175/0002, identificado como Parcela 00298 (API) de la Colonia Passo, consta de 4,0008 hectáreas según Plano de Mensura Nº 93323/1980. Linda al Norte con la Parcela 00308 (API) del Plano de Mensura Nº 49864/1967, al Noreste, en parte, con calle Martín Miguel de Güemes que lo separa del trazado del pueblo Passo (hoy ciudad de El Trébol) y con la Ruta Provincial Nº 13, al Sur con la Parcela 00287 (API) del Plano de Mensura Nº 93321/1980, y al Oeste, en parte, con la Parcela 00640 (API) del Plano de Mensura Nº 93323/1980 y la Parcela 00638 (API) del Plano de Mensura Nº 93321/1980.-
10. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173175/0007, identificado como Parcela 00287 (API) de la Colonia Passo, consta de 5,9938 hectáreas según Plano de Mensura Nº 93321/1980. Linda al Norte con la Parcela 00298 (API) del Plano de Mensura Nº 93323/1980, al Este con la Ruta Provincial Nº 13, y al Sur y al Oeste con la Parcela 00638 (API) del Plano de Mensura Nº 93321/1980.-
11. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173175/0008, identificado como Parcela 00638 (API) de la Colonia Passo, consta de 27,2015 hectáreas según Plano de Mensura Nº 93321/1980. Linda al Norte con la Parcela 00640 (API) del Plano de Mensura Nº 93323/1980, al Este, en parte, con la Parcela 00298 (API) del Plano de Mensura Nº 93323/1980, la Parcela 00287 (API) del Plano de Mensura Nº 93321/1980, la Ruta Provincial Nº 13 y la Parcela 00874 (API) del Plano de Mensura Nº 171632/2013, al Sur con la Ruta Provincial Nº 40-S, y al Oeste, en parte, con la Parcela 00639 (API) del Plano de Mensura Nº 135680/2003 y la Parcela 00294 (API) del Plano de Mensura Nº 169792/2013.-
12. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173260/0004, identificado como Parcela 00874 (API) de la Colonia Passo, consta de 4,0325 hectáreas, fracción remanente según Plano de Mensura Nº 171633/2013. Linda al Sur con la Ruta Provincial Nº 40-S, al Este con la Ruta Provincial Nº 13, y al Norte y al Oeste con la Parcela 00638 (API) del Plano de Mensura Nº 93321/1980.-
13. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173260/0004, identificado como Parcela 00875 (API) de la Colonia Passo, consta de 3,7992 hectáreas según Plano de Mensura Nº 171633/2013. Linda al Norte con la Ruta Provincial Nº 40-S, al Este con la Ruta Provincial Nº 13, y al Sur y al Oeste con la Parcela 00262 (API) del Plano de Mensura Nº 125416/1996.-
14. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173260/0001, identificado como Parcela 00262 (API) de la Colonia Passo, consta de 36,8063 hectáreas según Plano de Mensura Nº 125416/1996. Linda al Norte, en parte, con la Ruta Provincial Nº 40-S y con la Parcela 00875 (API) del Plano de Mensura Nº 171633/2013, al Este con la Ruta Provincial Nº 13, al Sur con la Parcela 00247 (API), y al Oeste con la Parcela 00270 (API).-
15. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173262/0001, identificado como Parcela 00262 (API) de la Colonia Passo, consta de 68,3547 hectáreas. Linda al Norte con la Parcela 00262 (API) del Plano de Mensura Nº 125416/1996 y la Parcela 00270 (API); al Este, en parte, con la Ruta Provincial Nº 13 y con la Parcela 00248 (API) del Plano de Mensura

Nº 61795/1971, al Sur con la Parcela 00184 (API) del Plano de Mensura Nº 52987/1968, y al Oeste con las Parcelas 00862 y 00863 (API) del Plano de Mensura Nº 169663/2013.-

16. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173262/0002, identificado como Parcela 00248 (API) de la Colonia Passo, consta de 15,3658 hectáreas según Plano de Mensura Nº 61795/1971. Linda al Norte y al Oeste con la Parcela 00247 (API), al Este con la prolongación de calle J. C. Aguirrezabal y el inicio de la Ruta Provincial Nº 32-S, y al Sur con la Parcela 00184 (API) del Plano de Mensura Nº 52987/1968.-
17. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173273/0002, identificado como Parcela 000173 (API) de la Colonia El Trébol Norte, consta de 16,1305 hectáreas según Plano de Mensura Nº 53812/1969. Linda al Norte con la prolongación de calle Tucumán, y en parte con la Ruta Provincial Nº 13, al Este, en parte, con la Parcela 00792 (API) y la Parcela 00791 (API), ambas del Plano de Mensura Nº 157303/2010 y la Parcela 00012- Manzana 0010 (API) del Plano de Mensura Nº 60658/1971 de la zona suburbana del Pueblo El Trébol, al Sur con Camino Público que lo separa del resto de la colonia, y al Oeste con la Ruta Provincial Nº 32-S.-
18. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173273/0058, identificado como Parcela 00792 (API) de la Colonia El Trébol Norte, consta de 35,9654 hectáreas según Plano de Mensura Nº 157303/2010. Linda al Norte, en parte, con la Parcela 00012- Manzana 0010 (API), Parcela 00001- Manzana 0010 (API), Parcela 00003- Manzana 0005 (API), Parcela 00002- Manzana 0005 (API), Parcela 00001- Manzana 0005 (API) y la Parcela 00001- Manzana 0003 (API), todas del Plano de Mensura Nº 60658/1971 de la zona suburbana del Pueblo El Trébol, y con la Parcela 00222 (API) del Plano de Mensura Nº 84637/1977, al Oeste, en parte, con Pasillo en Condominio, la Parcela 00795 (API) y la Parcela 00793 (API) del Plano de Mensura Nº 157303/2010, y la Parcela 00162 (API) del Plano de Mensura Nº 68716/1973, al Sur, en parte, con la Parcela 00790 (API) y la Parcela 00791 (API) del Plano de Mensura Nº 157303/2010, y al Oeste con la Parcela 00173 (API) del Plano de Mensura Nº 53812/1969.-
19. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173273/0003, identificado como Parcela 00222 (API) de la Colonia El Trébol Norte, consta de 1,00 hectárea según Plano de Mensura Nº 84637/1977. Linda al Norte con propiedad de la Dirección Provincial de Vialidad – Zona V, y al Sur, Este y Oeste con la Parcela 00792 (API) del Plano de Mensura Nº 157303/2010.-
20. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173274/0001, identificado como Parcela 00162 (API) de la Colonia El Trébol Norte, consta de 50,5926 hectáreas según Plano de Mensura Nº 68716/1973. Linda al Norte con la Ruta Provincial Nº 13, al Este con la Parcela 00161 (API) del mismo plano, al Sur con Camino Público que lo separa del resto de la colonia, y al Oeste, en parte, con la Parcela 00790 (API), la Parcela 00792 (API), la Parcela 00793 (API) y Pasillo en Condominio, todos del Plano de Mensura Nº 157303/2010.-
21. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173274/0002, identificado como Parcela 00161 (API) de la Colonia El Trébol Norte, consta de 50,5935 hectáreas según Plano de Mensura Nº 68716/1973. Linda al Norte con la Ruta Provincial Nº 13, al Este con la Parcela 00159 (API) del Plano de Mensura Nº 266639/2023, al Sur con Camino Público que lo separa del resto de la colonia, y al Oeste con la Parcela 00162 (API) del Plano de Mensura Nº 68716/1973.-
22. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173275/0000, identificado como Parcela 00159 (API) de la Colonia El Trébol Norte, consta de 80,1120 hectáreas según Plano de Mensura Nº 266639/2023. Linda al Norte con la Ruta Provincial Nº 13, al Este con

Camino Público que lo separa del resto de la colonia, al Sur con Camino Público que lo separa del resto de la colonia, y al Oeste con la Parcela 00161 (API) del Plano de Mensura Nº 68716/1973.-

23. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173276/0005, identificado como Parcela 00925 (API) de la Colonia El Trébol Norte, consta de 54,0005 hectáreas. Linda al Norte y al Noreste con la Ruta Provincial Nº 13, al Sureste con Parcela 00924 (API) con destino a Canal María Susana (Decreto Nº 285/2017) según Plano de Mensura Nº 211494/2018, al Oeste con Camino Público que lo separa del resto de la Colonia.-
24. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173014/0001, identificado como Parcela 00979 (API) de la Colonia El Trébol Norte, consta de 8,2445 hectáreas según Plano de Mensura Nº 253779/2022. Linda al Norte y Noreste con la Parcela 00427 (API) del Plano de Mensura Nº 6268/1949, al Sur con Camino Público que lo separa del resto de la colonia, y al Oeste con calle Sancti Spiritu que lo separa del pueblo El Trébol (hoy ciudad de El Trébol).-
25. Inmueble designado bajo Partida Impuesto Inmobiliario 12-15-00-173013/0000, identificado como Parcela 00427 (API) de la Colonia El Trébol Norte, consta de 2,4523 hectáreas según Plano de Mensura Nº 6268/1949. Linda al Noreste con el trazado del FCGBM (ramal de Cañada de Gómez a Las Yerbas), al Sur y Suroeste con la Parcela 00979 (API) del Plano de Mensura Nº 253779/2022, y al Oeste con la calle Sancti Spiritu que lo separa del trazado del pueblo El Trébol (hoy ciudad de El Trébol).-

16.2.- UNIDADES AMBIENTALES

Dentro de esta área se encuentran las siguientes UA:

1. Campo de siembra
2. Parque recreativo Cooperativa de agua
3. Depósito de chatarra
4. Vivienda rural
5. Hogar canino – Asentamiento precario
6. Vivienda rural
7. Campo de siembra
8. Conjunto de viviendas lotes baldíos
9. Monte
10. Campo de siembra
11. Vivienda rural
12. Club de caza y pesca
13. Campo de siembra
14. Vivienda rural
15. Monte
16. Campo de siembra
17. Campo de siembra
18. Campo de siembra
19. Suburbana de urbanización diferida – Depósito residuos
20. Campo de siembra
21. Campo de siembra
22. Campo Club El Expreso

23. Campo de siembra
24. Circuito
25. ILPA
26. Campo de siembra
27. Campo Club Trebolense
28. Cementerio
29. Campo de siembra
30. Depósito DPV
31. Comercio grandes superficies
32. Comercio grandes superficies
33. Vivienda rural y lotes baldíos
34. Industria – Fábrica de muebles
35. Depósito de chatarra
36. Aeroclub El Trébol
37. Depósito comercio grandes superficie
38. Club de polo Las Rosas
39. Campo de siembra
40. Planta Celotti

(Ver Gráfico 04 – Art. 11.1.4)

16.3.- IDENTIFICACIÓN

Las U.A. se identifican según características asociadas a Generalidades, Particularidades y Singularidades a saber: Generalidades: características que denominan su identidad. Particularidades: superficies con algunas diferencias entre sí que conforman la totalidad de la unidad. Singularidades: superficies muy pequeñas o puntuales y formaciones lineales tanto de origen natural como humano. (Ver Gráfico 04 Art. 11.1.4)

16.4.- DELIMITACIÓN Y AMOJONAMIENTO

La Oficina de Catastro de la Municipalidad, es la encargada responsable de dictaminar sobre la delimitación física de las UA, utilizando como base los parcelarios urbanos y hojas rurales y, en merito, oportunidad y conveniencia realizar el amojonamiento de aquellas que por su interés social corresponda individualizar y señalizar

16.5.- REGISTRO TRIBUTARIO

La Repartición municipal encargada de los recursos tributarios, con la apoyatura documental y gráfica de la Oficina de Catastro, es la encargada responsable de mantener actualizado el registro de contribuyentes de todos los inmuebles incluidos en el AP.

16.6.- REGLAMENTACIÓN Y PLAN DE MANEJO

El control y supervisión del uso y ocupación de las UA se mantendrán actualizados bajo responsabilidad del área de Gestión Ambiental sobre la base de la Matriz de uso y ocupación del AP. (Ver Gráfico 6 – Art. 11.1.06)

Ordenanza 962/2012 – Artículo 2º: *Incorpórese como Artículo 10º de la Ordenanza Nº 841 de fecha 07.12.2010, el que a continuación se transcribe:* ***Artículo 10º:*** *Toda trasgresión a lo dispuesto por la presente, será pasible de una multa que a criterio del Juzgado de Faltas Municipal, será equivalente al valor de entre 50 y 1.000 litros de la nafta de menor valor, precio promedio estaciones de servicio locales.-*

16.7.- USO Y OCUPACIÓN

Los usos y modo de ocupación del suelo en las UA deberán cumplimentar con lo establecido en los capítulos 6, 7 y 8 del presente Código y los preexistentes, si correspondiera, deberán adaptarse a la nueva reglamentación. Queda prohibida la realización de desarrollos inmobiliarios habitacionales para vivienda permanente dentro del AP.

16.8.- ZONAS

Las zonas del AP se clasifican en base a los siguientes usos permitidos (Ver Artículo 9° DEFINICIONES)

1. a) Dominante
2. b) Condicionado
3. c) No permitido

Así mismo, para cada uno de estos usos, se determinarán indicadores de fraccionamiento, destinos, modos de ocupación y las tipologías según variables que consideran las condiciones geomorfológicas, el sistema de movimientos, la infraestructura, la estructura urbana, el dominio y la situación tributaria.

16.9.- IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS Y SECTORES:

El AP se clasifica en la siguiente ZONAS conforme a los usos y destinos permitidos y dominantes:

16.9.1.- ZONA 01

Perímetro A:

DOMINANTE: AGROECOLOGICO

CONDICIONADO: AGROPECUARIO – INDUSTRIAL (Estándar 1 y 2)

NO PERMITIDO: INDUSTRIAL (Estándar 3)

Perímetro B:

DOMINANTE: AGROECOLOGICO

CONDICIONADO: AGROPECUARIO – INDUSTRIAL (Estándar 1 y 2)

NO PERMITIDO: INDUSTRIAL (Estándar 3)

Artículo 17.- ÁREA URBANA

Es la porción del territorio urbano y suburbano, con parcelario y amanzanamiento urbano aprobado por Catastro de la Provincia a la fecha de promulgación de la ordenanza que sanciona el presente Código.

17.1.- CARACTERÍSTICAS

Superficie plana con leve pendiente de oeste a este, se encuentra conformada por la articulación espacial de cuatro loteos realizados en diferentes épocas. El primero es un típico damero que responde a la cuadricula de origen romano, el segundo también es una cuadricula ortogonal cuyo eje principal es la vía del FFCC de orientación NE – SO y, los otros dos, completan la trama rellenando el espacio oblicuo resultante de la intercepción de los anteriores.

17.2.- ZONAS

Las zonas del AU se clasifican en base a los siguientes usos permitidos (Ver Artículo 9° DEFINICIONES)

1. a) Dominante
2. b) Complementario
3. c) Condicionado
4. d) Tolerado
5. e) Mixto

Así mismo, para cada uno de estos usos, se determinan indicadores de fraccionamiento, destinos, modos de ocupación y las tipologías según variables que consideran las condiciones geomorfológicas, el sistema de movimientos, la infraestructura, la estructura urbana, el dominio y la situación tributaria.

(Ver Mapa de criticidad ambiental – Gráfico 05 – Artículo 11.1.5)

17.3.- IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS Y SECTORES

El AU se clasifica en las siguientes ZONAS y SECTORES conforme a los usos y destinos permitidos y dominantes:

17.3.1.- ZONA 01.

DOMINANTE MIXTO: Institucional, Comercial y Habitacional

Perímetro A: calles J. F. Seguí – Manuel Dorrego – Malvinas Argentinas – Av. Libertad – Av. E. López – L. de la Torre – E. Bertolé – F. A. Candioti – Córdoba. Se restan sectores K.

Perímetro B: calles San Lorenzo – Santa Fe – Gral. Las Heras – Italia – Manuel Leiva – Bruselas – Gral. Mitre – Malvinas Argentinas – Manuel Belgrano – A. Tibaldo – Av. Libertad – Malvinas Argentinas – Manuel Dorrego – J. F. Seguí – Corrientes – F. A. Candioti – Emilia Bertolé –L. de la Torre – Santa Fe – Pedro. T. de Larrechea – Mendoza. Se restan sectores K, Zona 04 – Perímetro G y F.

Perímetro C: calle Bv. Europa (ambos frentes), desde Gral. Las Heras hasta San Lorenzo, y desde Pedro T. de Larrechea hasta Manuel Lozada.

COMPLEMENTARIO: COMERCIAL, ABASTECIMIENTO BARRIAL. **TOLERADO**: SERVICIOS.

CONDICIONADO: EQUIPAMIENTO, INDUSTRIAS (Estándar 1 – Categoría 1; Estándar 2 – Categoría 1)

NO PERMITIDO: INDUSTRIAS (Estándar 2 – Categoría 2; Estándar 3 – Categoría 3)

17.3.2.- ZONA 02.

DOMINANTE: HABITACIONAL

Perímetro A: calles Gral. Las Heras – Santa Fe – San Lorenzo – Tucumán – F. Bianchi – San Juan. Se resta Zona 01 – Perímetro C, Sectores K y Zona 04 – Perímetros I y J.-

Perímetro B: calles M. Lozada – Bv. Europa – Vías FFCC – Santa Fe – Pedro T. de Larrechea – Mendoza. Se resta Zona 01 – Perímetro C, Zona 07 – Perímetro A, Sectores K y Zona 04 – Perímetro K.-

Perímetro C: calles Compañía Argentina de Tierras – Av. E. López – Av. Independencia – Tacuarí – Calle Pública sin abrir – Ruta Prov. Nº 32 S – Triunvirato – Sgto. Cabral – Patricios – Arribeños – Lisboa – Calle Pública – Alejandría – Calle Pública sin abrir – Río Negro – Sancti Spiritu – Santa Fe – M. Lozada. Se restan sectores K.-

Perímetro D: calles Gral. Mitre – Bruselas – M. Leiva – Italia – Gral. Las Heras – Bv. Eva Perón. Se resta Zona 04 – Perímetro H.-

Perímetro E: calles Gral. Las Heras – Malvinas Argentinas – M. Moreno – Viena – Gral. Mitre – Paris – Cta. Tierra del Fuego – Berlín – Balcarce – Génova – San Martín – Arturo Tibaldo – Balcarce – Canal 12 de Octubre – Av. Libertad – A. Tibaldo – M. Belgrano – Malvinas Argentinas – Gral. Mitre – Bv. Eva Perón. Se restan Zona 04 – Perímetros D y E, y sectores K.-

Perímetro F: Balcarce – Gerardo Campos – Av. Libertad – canal 12 de Octubre. Exceptuando Zona 4 – Perímetro C.

COMPLEMENTARIO: COMERCIAL – ABASTECIMIENTO BARRIAL – TOLERADO: SERVICIOS

CONDICIONADO: EQUIPAMIENTO – INDUSTRIAS (Estándar 1 – Categoría 1; Estándar 2 – Categoría 1)

NO PERMITIDO: INDUSTRIAS (Estándar 2 – Categoría 2; Estándar 3 – Categoría 3)

17.3.3.- ZONA 03

DOMINANTE: EQUIPAMIENTO URBANO

Perímetro A: Cementerio: Manuel Lozada – Mendoza – Sancti Spiritu – Ruta Provincial Nº 13.-

Perímetro B: Empresa Provincial de la Energía: Polígono ABCA – Plano Nº 27052/1959 – 12-15-00-172968/0098.-

Perímetro C: Cooperativa de Agua Potable y Otros Servicios Públicos de El Trébol Limitada: Lote 22 – Plano Nº 65437/1972 – PII Nº 12-15-00-172968/0058 ; Lote 23 – Plano Nº 65437/1972 – PII Nº 12-15-00-172968/0059 ; Lote 24 – Plano Nº 65437/1972 – PII Nº 12-15-00-172968/0020 ; Lote 1 – Plano Nº 65437/1972 – PII Nº 12-15-00-172968/0020 ; Lote 2 – Plano Nº 65437/1972 – PII Nº 12-15-00-172968/0020 ; Lote 3 – Plano Nº 65437/1972 – PII Nº 12-15-00-172968/0019 ; Lote 4 – Plano Nº 65437/1972 – PII Nº 12-15-00-172968/0019.-

Perímetro D: Club Atlético Trebolense M. S. y B.: Mendoza – Manuel Lozada – Bv. Europa – Sancti Spiritu.-

Perímetro E: Club Atlético Trebolense M. S. y B.: Córdoba – F. A. Candioti – Corrientes – J. F. Seguí.-

Perímetro F: Club Atlético El Expreso M. y S.: Patricios – Sgto. Cabral – Triunvirato – Ruta Provincial Nº 32-S – Área Periurbana – Escuela Técnica Nº 343 "Gral. M. M. de Güemes".-

Perímetro G: Escuela Técnica Nº 343 "Gral. M. M. de Güemes"

Perímetro H: AMPIL: Ruta Provincial Nº 13 – Arturo Tibaldo – San Martín – Génova.-.

TOLERADO: SERVICIOS

CONDICIONADO: INDUSTRIAS (Estándar 1 – Categoría 1; Estándar 2 – Categoría 1) – HABITACIONAL

NO PERMITIDO: INDUSTRIAS (Estándar 2 – Categoría 2; Estándar 3 – Categoría 3)

17.3.4.- ZONA 04

DOMINANTE: ESPACIOS VERDES

Perímetro A: Espacio verde recreativo de uso público

1. Vías ex FFCC, entre Gerardo Campos y 9 de Julio.-

Perímetro B: Espacio verde recreativo de uso publico

1. Vías ex FFCC, entre 9 de Julio y Av. E. López. Se restan Sectores K y Zona 01 – Perímetro A.-

Perímetro C: Espacio verde recreativo de uso público

1. Vías ex FFCC, 9 de Julio y Sancti Spiritu.-

Perímetro D, E, F, G, H, I, J, K y L: Plazas Públicas.-

COMPLEMENTARIO: COMERCIAL, ABASTECIMIENTO BARRIAL.

CONDICIONADO: SERVICIOS y EQUIPAMIENTO.

NO PERMITIDO: INDUSTRIAL (Estándar 1, 2 y 3)

17.3.5.- ZONA 05

DOMINANTE: COMERCIAL GRANDES SUPERFICIES

Perímetro A: Ruta 40 S – Las Heras – San Juan – F. Bianchi – Tucumán – San Lorenzo – Mendoza – M. Lozada – Frentes Traza Sur y Oeste de la Ruta 13 –- Incluye lotes con frente a la ruta 13 al sur y al oeste desde J. F. Seguí hasta Ruta Provincial Nº 40-S.-

Perímetro B: Berlín – M. M. de Güemes – G. Campos – Balcarce – Av. Sarmiento – Cta. Tierra del Fuego – Paris – Gral. Mitre – Viena – M. Moreno – M. Argentinas – Gral. Las Heras – Santa Fe – Ruta Provincial Nº 40-S. Se resta Zona 03 Perímetro H, Zona 03 Perímetro C, Zona 07 – Perímetro D, Zona 07 – Perímetro C y Sectores K.-

TOLERADO: HABITACIONAL – SERVICOS – EQUIPAMIENTO

CONDICIONADO: INDUSTRIAL (Estándar 1 – Categoría 1; Estándar 2 – Categorías 1 y 2)

NO PERMITIDO: INDUSTRIAL (Estándar 3 – Categoría 3)

17.3.6.- ZONA 06

DOMINANTE: AGROECOLOGICO

Perímetro A: Av. Pellegrini – Aconcagua – Av. Sarmiento. Se restan Zona 07 – Perímetro E y Sectores K.-

TOLERADO: AGROECOLÓGICO

CONDICIONADO: INDUSTRIAS (Estándar 1 – Categoría 1; Estándar 2 – Categorías 1 y 2) – EQUIPAMIENTO URBANO

NO PERMITIDO: HABITACIONAL – INDUSTRIAS (Estándar 3 – Categoría 3)

17.3.7.- ZONA 07

DOMINANTE: RESERVA URBANA

Perímetro A: Buenos. Aires – Vías FFCC – E. Ríos. PII Nº 12-15-00-172981/0000 y 12-15-00-172980/0000.-

Perímetro B: Cooperativa de Provisión de Agua Potable y Otros Servicios Públicos de El Trébol Limitada: 12-15-00-173175/0007 y 12-15-00-173175/0002.-

Perímetro C: M .M. de Güemes – A. Beruti – Ruta Provincial Nº 13 – D. French.-

Perímetro D: M. M. de Güemes – G. Campos – Ruta Provincial Nº 13 – Oceanía.-

Perímetro E: Antofalla – Independencia – Canal 12 de octubre – Av. Pellegrini.-

COMPLEMENTARIO: COMERCIAL ABASTECIMIENTO BARRIAL

TOLERADO: SERVICIOS

CONDICIONADO: HABITACIONAL

NO PERMITIDO: INDUSTRIAL (Estándar 1, 2 y 3)

17.3.8.- ZONA 08

DOMINANTE: INDUSTRIAL (Estándar 1 y 2)

NO PERMITIDO: INDUSTRIAL (Estándar 3 – Categoría 3) – INDUSTRIAL HUMEDO – ALMACENAMIENTO, DEPOSITO Y TRATAMIENTO DE GRANOS Y SEMILLAS.-

Perímetro A: Ruta Provincial Nº 40-S – Heriberto Maurino – Zona Rural.

17.4.- SECTORES ESPECIALES (K)

Todos los usos preexistentes a excepción del HABITACIONAL quedan condicionados a EIU y EIA, y de acuerdo al proyecto presentado por el interesado se incorporarán a la zona que corresponda, bajo la denominación K.- **(***Modificado por Ordenanza N° 1.340 de fecha 16-12-2021).* Los mismos se detallan a continuación, a través de la Partida de Impuesto Inmobiliario del inmueble que ocupan:

17.4.1.- COOPERATIVA AGRICOLA GANADERA DE EL TREBOL LIMITADA

Polígono ABCD – Plano Nº 7076/1950 – PII Nº 12-15-00-171670/0000

Polígono ABCD – Plano Nº 7077/1950 – PII Nº 12-15-00-171631/0000

Lote B – Plano Nº 144543/2007 – PII Nº 12-15-00-173189/0001

17.4.2.- PLAYA DE CAMIONES MUNICIPALIDAD DE EL TREBOL

Lote Remanente – Plano Nº 136126/2004 – PII Nº 12-15-00-171771/0048

Lote 1 – Plano Nº 136126/2004 – PII Nº 12-15-00-171771/0046

17.4.3.- BERGERO HUGO ALBERTO Y OT – EST. DE SERVICIO “ESSO”

Lote A – Plano Nº 114804/1988 – PII Nº 12-15-00-171723/0002

17.4.4.- DI TONDO MAURICIO A. Y OT – EST. DE SERVICIO “SHELL”

Lote 3 – Plano Nº 45972/1966 – PII Nº 12-15-00-171929/0000

17.4.5.- KAST GERMAN GUSTAVO Y OT – PLANTA DE SILOS

Lote 3 – Plano Nº 122618/1994 – PII Nº 12-15-00-172387/0003

17.4.6.- CROSSETTI MARCELO DANIEL – EST. DE SERVICIO “YPF”

Lote 1 – Plano Nº 243716/2021 – PII Nº 12-15-00-172243/0001

Lote 2A – Plano Nº 256297/2022 – PII Nº 12-15-00-172243/0005

17.4.7.- JUAN BAUTISTA BOSIO S. A.

Lote 1 – Plano Nº 86760/1978 – PII Nº 12-15-00-172225/0000

Lote 2A – Plano Nº 119384/1991 – PII Nº 12-15-00-172226/0001

Lote 2B – Plano Nº 119384/1991 – PII Nº 12-15-00-172226/0002

Lote A – Plano Nº 123635/1995 – PII Nº 12-15-00-172226/0005

Lote 2D – Plano Nº 172226/0004 – PII Nº 12-15-00-172226/0004

Lote A – Plano Nº 34248/1962 – PII Nº 12-15-00-172117/0001

Lote B – Plano Nº 34248/1962 – PII Nº 12-15-00-172117/0003

Lote 1 – Plano Nº 71084/1974 – PII Nº 12-15-00-172086/0008

Lote 2 – Plano Nº 71084/1974 – PII Nº 12-15-00-172086/0008

Lote 3 – Plano Nº 71084/1974 – PII Nº 12-15-00-172086/0002

Lote 4 – Plano Nº 71084/1974 – PII Nº 12-15-00-172086/0009

17.4.8.- MAXIMO BAUDUCCO SACIFEI

Lote 8 – Plano Nº 45066/1966 – PII Nº 12-15-00-171676/0006

Lote 7 – Plano Nº 45066/1966 – PII Nº 12-15-00-171676/0004

Lote 6 – Plano Nº 45066/1966 – PII Nº 12-15-00-171676/0003

Lote 5 – Plano Nº 45066/1966 – PII Nº 12-15-00-171676/0003

Lote 4 – Plano Nº 45066/1966 – PII Nº 12-15-00-171676/0003

Lote 1 – Plano Nº 45066/1966 – PII Nº 12-15-00-171676/0001

Lotes 9-2-B2 – Plano Nº 123745/1995 – PII Nº 12-15-00-171676/0003

Lotes 1B-2 – Plano Nº 66889/1973 – PII Nº 12-15-00-171676/0003

Lote 1A – Plano Nº 66889/1973 – PII Nº 12-15-00-171676/0002

Lote 3 – Plano Nº 45066/1966 – PII Nº 12-15-00-171676/0005

Lote 1 – Plano Nº 236198/2021 – PII Nº 12-15-00-171677/0002

Polígono ABCD – Plano Nº 24842/1958 – PII 12-15-00-171677/0001

Lote S/P – PII Nº 12-15-00-171682/0000

Lote A – Plano Nº 88644/1979 – PII Nº 12-15-00-171681/0001

Lote B1 – Plano Nº 123745/1995 – PII Nº 12-15-00-171681/0002

Lote 1 – Plano Nº 252636/2022 – PII Nº 12-15-00-171674/0000

Lote 1 – Plano Nº 252567/2022 – PII Nº 12-15-00-171641/0000

Lote 1 – Plano Nº 113000/1987 – PII Nº 12-15-00-171641/0001

17.4.9.- DORIA ALBINO ROBERTO – PLANTA DE SILOS

Lote 23 – Plano Nº 74498/1974 – PII Nº 12-15-00-173020/0100

Lote 22 – Plano Nº 74498/1974 – PII Nº 12-15-00-173020/0099

Lote 21 – Plano Nº 74498/1974 – PII Nº 12-15-00-173020/0098

Lote 20 – Plano Nº 74498/1974 – PII Nº 12-15-00-173020/0097

Lote 19 – Plano Nº 74498/1974 – PII Nº 12-15-00-173020/0096

Lote 18 – Plano Nº 74498/1974 – PII Nº 12-15-00-173020/0108

Lote 17 – Plano Nº 74498/1974 – PII Nº 12-15-00-173020/0107

Lote 16 – Plano Nº 74498/1974 – PII Nº 12-15-00-173020/0106

Lote 15 – Plano Nº 74498/1974 – PII Nº 12-15-00-173020/0105

Lote 14 – Plano Nº 74498/1974 – PII Nº 12-15-00-173020/0104

Lote 13 – Plano Nº 74498/1974 – PII Nº 12-15-00-173020/0103

Lote 12 – Plano Nº 74498/1974 – PII Nº 12-15-00-173020/0102

Lote 11 – Plano Nº 74498/1974 – PII Nº 12-15-00-173020/0101

Lote 10 – Plano Nº 74498/1974 – PII Nº 12-15-00-173020/0095

17.4.10.- MACCARI LORENA SILVIA Y OT – PLANTA DE SILOS

Lote 4 – Plano Nº 66890/1973 – PII Nº 12-15-00-173021/0004

Lote B – Plano Nº 142801/2006 – PII Nº 12-15-00-173021/0007

Lote 15 – Plano Nº 55081/1969 – PII Nº 12-15-00-173022/0017

Lote 16 – Plano Nº 55081/1969 – PII Nº 12-15-00-173022/0018

17.4.11.- RAMELLO ALBERTO F. Y OT – DESARMADERO

Lote 1 –Plano Nº 157924/2010 – PII Nº 12-15-00-172910/0001

Lote 2.2 – Plano Nº 125111/1996 – PII Nº 12-15-00-172909/0002

Lote S/P – PII Nº 12-15-00-172911/0000 (Ocupación de terreno privado)

17.4.12.- VISKOVIC MIRTHA A. G. DE – PLANTA DE SILOS

Lote 3 – Plano Nº 137680/2004 – PII Nº 12-15-00-173026/0003

17.4.13.- MORERO Y CIA S. A. – PLANTA DE SILOS

Polígono EFGHE – Plano Nº 90030/1979 – PII Nº 12-15-00-173034/0001

17.4.14.- SUCESORES DE ALFREDO WILLINER S. A. – PLANTA LACTEA

Lote S/P – PII Nº 12-15-00-171727/0000

Lote S/P – PII Nº 12-15-00-171726/0000

17.4.15.- BONELLI LUIS Y OT – FUNDICION DEL LITORAL

Lote 3 – Plano Nº 74763/1975 – PII Nº 12-15-00-171958/0001

Lote 1 – Plano Nº 158781/2011 – PII Nº 12-15-00-171956/0002

17.4.16.- MUYA ALFREDO OSCAR – CORRALON EL CONSTRUCTOR

Lote 9 – Plano Nº 187857/2017 – PII Nº 12-15-00-171947/0010

Lote a – Plano Nº 23516/1958 – PII Nº 12-15-00-171954/0002

Lote C – Plano Nº 35642/1962 – PII Nº 12-15-00-171947/0009

Lote B – Plano Nº 136689/2004 – PII Nº 12-15-00-171947/0008

17.4.17.- ENVASES DON JUSTO S. A. – FABRICA DE BOLSAS DE PAPEL

Lote 8B – Plano Nº 65505/1972 – PII Nº 12-15-00-171625/0002

Lote B – Plano Nº 95152/1980 – PII Nº 12-15-00-171622/0002

Lote 2 – Plano Nº 107672/1985 – PII Nº 12-15-00-171622/0002

17.4.18.- MATTALIA ENRIQUE Y OTR – CRIA DE ANIMALES DE GRANJA

Lote Remanente – Plano Nº 36962/1963 – PII Nº 12-15-00-172822/0000

Lote Remanente – Plano Nº 36962/1963 – PII Nº 12-15-00-172809/0000

17.4.19.- MAZZINI FABIO OMAR Y OTR – ESTR. METALICAS MAZZINI

Lote 6 – Plano Nº 244355/2021 – PII Nº 12-15-00-171601/0000

17.4.20.- DIRECCION PROVINCIAL DE VIALIDAD – ZONA V – OFICINAS

Polígono ABCDA – Plano Nº 20300/1956 – PII Nº 12-15-00-171849/0000

17.4.21.- DIRECCION PROVINCIAL DE VIALIDAD – ZONA V – PLANTA ASFALTICA

Fracción terreno Ruta Provincial Nº 13 Km 31,455 (SD)

17.4.22.- WALTER GROSSO SRL – EMPRESA METALURGICA

Lote 2 – Plano Nº 152604/2009 – PII Nº 12-15-00-171732/0013

Lote 6B1 – Plano Nº 130070/1999 – PII Nº 12-15-00-171732/0010

Lote 6B2 – Plano Nº 130070/1999 – PII Nº 12-15-00-171732/0011

Lote 1A – Plano Nº 111182/1986 – PII Nº 12-15-00-171732/0008

17.4.23.- ELVAR BELTRANDO E HIJOS – EMPRESA METALURGICA

Lote 4 – Plano Nº 118116/1990 – PII Nº 12-15-00-171730/0002

Lote 5 – Plano Nº 118116/1990 – PII Nº 12-15-00-171730/0002

Lote 6 – Plano Nº 118116/1990 – PII Nº 12-15-00-171730/0002

Lote 7 – Plano Nº 118116/1990 – PII Nº 12-15-00-171730/0002

Lote 8 – Plano Nº 118116/1990 – PII Nº 12-15-00-171730/0002

Lote 9 – Plano Nº 118116/1990 – PII Nº 12-15-00-171730/0004

Lote 10 – Plano Nº 118116/1990 – PII Nº 12-15-00-171730/0005

-JOSE Y PEDRO CELOTTI SACIFEI EMPRESA

-JOSE Y PEDRO CELOTTI SACIFEI PLANTA

17.4.26.- SOLARI S. A. – EMPRESA METALURGICA

Lote A – Plano Nº 118988/1991 – PII Nº 12-15-00-172189/0001

Lote 6 – Plano Nº 5634/1949 – PII Nº 12-15-00-172197/0000

Lote 2 – Plano Nº 165499/2012 – PII Nº 12-15-00-172195/0004

17.4.27.- GERVASONI MARCELO Y OTR – EST. DE SERVICIO “PUMA”

Lote 18 – Plano Nº 65437/1972 – PII Nº 12-15-00-173091/0015

Lote 19 – Plano Nº 65437/1972 – PII Nº 12-15-00-173091/0014

Lote 9 – Plano Nº 65437/1972 – PII Nº 12-15-00-173091/0004

Lote 8 – Plano Nº 65437/1972 – PII Nº 12-15-00-173091/0002

Lote 20 – Plano Nº 65437/1972 – PII Nº 12-15-00-173091/0017

Lote 1 – Plano Nº 65437/1972 – PII Nº 12-15-00-173091/0016

Lote 2 – Plano Nº 65437/1972 – PII Nº 12-15-00-173091/0013

Lote 3 – Plano Nº 65437/1972 – PII Nº 12-15-00-173091/0012

17.4.28.- PARUCCI FABRICIO Y OTR – EX ESTACION DE SERVICIO

Lote 1 – Plano Nº 53588/1965 – PII Nº 12-15-00-173065/0002

Lote 2 – Plano Nº 53588/1965 – PII Nº 12-15-00-173065/0002

17.4.29.- DESARMADERO “LOPEZ”

Lote s/Nº – PII Nº 12-15-00-173053/0000 (RUIZ Rosa y Otros)

Lote s/Nº – PII Nº 12-15-00-173045/0000 (VERBENA Leandro)

Lote s/Nº – PII Nº 12-15-00-173046/0000 (ROCCIA Ana)

Lote s/Nº – PII Nº 12-15-00-173047/0000 (BUSTOS Rodolfo y O)

17.4.30.- BOASSO Y CIA – EMPRESA DE GENERADORES ELECTRICOS

Lote B – Plano Nº 132568/2005 – PII Nº 12-15-00-173029/0002

17.4.31.- DIGNANI PEDRO JOSE – EST. DE SERVICIO “YPF”

Lote 30 – Plano Nº 55081/1969 – PII Nº 12-15-00-173022/0005

17.4.32.- VEROLIN HUGO ANTONIO – DESARMADERO

Lote 4 – Plano Nº 75942/1975 – PII Nº 12-15-00-172674/0004

17.4.33.- MEDELINOX – EMPRESA METALURGICA

Lote 1 – Plano Nº 167373/2012 – PII Nº 12-15-00-172675/0029

Lote 2 – Plano Nº 167373/2012 – PII Nº 12-15-00-172675/0030

Lote 7 – Plano Nº 96888/1981 – PII Nº 12-15-00-172675/0012

Lote 4f – Plano Nº 66201/1972 – PII Nº 12-15-00-172675/0022

Lote 4e – Plano Nº 66201/1972 – PII Nº 12-15-00-172675/0021

17.4.34.- ARCANDO ARMANDO Y O – ASTILLERO “SAILORS”

Lote e – Plano Nº 26519/1959 – PII Nº 12-15-00-172317/0002

17.4.35.- PREDIO BASURAL MUNICIPAL AV. SARMIENTO

Lote 113 – Plano Nº 267708/2023 – PII Nº 12-15-00-172722/0000 (GAIDO Silvio Omar y Otros)

Lote s/Nº – PII Nº 12-15-00-172719/0000 (MANSILLA José María)

Lote s/Nº – PII Nº 12-15-00-172721/0000 (ALGARVES Apolinario)

Lote s/Nº – PII Nº 12-15-00-172720/0000 (GAGNA Clorinda de y O)

Lote s/Nº – PII Nº 12-15-00-172738/0000 (ARANDA Joaquin Suc. De)

17.4.35.- PREDIO BASURAL MUNICIPAL AV. PELLEGRINI

Lote s/Nº – PII Nº 12-15-00-172805/0000 (COMISION COMUNAL)

Lote s/Nº – PII Nº 12-15-00-172806/0000 (MILES Juan Bautista)

Lote 97 – Plano Nº 218882/2019 – PII Nº 12-15-00-172807/0000 (RACIGH María Laura)

17.4.36.- PREDIO EX ILPA – MUNICIPALIDAD DE EL TREBOL

Lote Quinta 1 – Plano Nº 5806/1949 – PII Nº 12-15-00-172985/0001

Lote 1 – Plano Nº 268340/2023 – PII Nº 12-15-00-172988/0001

17.4.37.- MAGNANO JORGE ALBERTO Y O – FERRERO FERIAS GANADERAS

Lote 1 – Plano Nº 5668/1949 – PII Nº 12-15-00-172977/0000

Lote 3 – Plano Nº 5668/1949 – PII Nº 12-15-00-172985/0002

Lote 2 – Plano Nº 5668/1949 – PII Nº 12-15-00-172985/0000

Lote 4 – Plano Nº 5668/1949 – PII Nº 12-15-00-172988/0002

17.4.38.- NATALI OMAR EMILIO RAMON – PLANTA DE SILOS

Lote 1 – Plano Nº 113899/1988 – PII Nº 12-15-00-172660/0011

Lote 2 – Plano Nº 113899/1988 – PII Nº 12-15-00-172660/0005

En el caso de que alguno de ellos formalizara su desafectación, deberá realizar una evaluación del pasivo ambiental y, si fuera necesario, el tratamiento correspondiente, presentando el expediente en el Ministerio de Ambiente y Cambio Climático de la Provincia de Santa Fe, o el que lo suceda en el futuro.-

17.4.1.- USOS NO PERMITIDO / NO CONFORME

Edificios e instalaciones cuya actual localización es de uso NO PERMITIDO / NO CONFORME, con plazos para su reubicación y nuevo destino a concertar por ordenanza específica.

17.4.2.- VALOR PATRIMONIAL

Edificios, instalaciones y lugares de interés para catalogar, recuperar, controlar y promover, respetando las características ambientales, históricas y funcionales. (Ver Ordenanza 644/2006 – Resolución 35/2018)

17.5.- AMPLIACIÓN DEL ÁREA URBANA

La ampliación del AU sólo se podrá autorizar por adición a la existente, siempre con EIU y con EIA.

Las factibilidades de suministros estarán condicionadas expresamente a los mencionados Estudios, tendrán un plazo de ciento ochenta (180) días y, no autorizan la comercialización de lotes como parcelas urbanas hasta que no se haya cumplimentando con el otorgamiento de la licencia social y la aprobación del Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia.

Artículo 18.- MAPA DE CRITICIDAD AMBIENTAL TERRITORIAL

Para la asignación del uso del suelo, deben ser respetadas en todo momento y en todo el territorio las referencias del mapa que indica la criticidad ambiental del territorio. (Ver Gráfico 5 – Artículo

11.1.5)

TITULO IV

SISTEMA DE MOVIMIENTO Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

CAPÍTULO 5

SISTEMA DE MOVIMIENTO

Artículo 19.- SISTEMA DE MOVIMIENTO

Es el conjunto mediante el cual se conectan las Áreas y sus diferentes Unidades Ambientales, Zonas y Sectores entre sí y a su vez, con la Región y la Provincia conformando una red jerarquizada por su función intraurbana e interurbana.

Lo integran elementos fijos tales como la red vial y peatonal, los intercambiadores, estacionamientos, paradas, puntos terminales, equipamiento y señalética vial y los dispositivos móviles tales como vehículos con motor auto propulsados, colectivos y particulares, que posibilitan el desplazamiento de las personas, los productos y servicios sobre los elementos fijos y otros sin motor que cumplen similares funciones.

Así mismo, es posible comprobar, que sobre el sistema de movimientos se ubican los ductos pertenecientes a las redes de suministros y servicios varios, que se extienden por el espacio aéreo y subterráneo, con sus correspondientes impulsores y transformadores.

19.1.- RED VIAL PRIMARIA:

Son travesías urbanas y conexiones regionales que por su función conforman corredores que concentran actividades mixtas, con gran volumen de tránsito, que condiciona el uso y la ocupación del suelo colindante.

Deben conformar vereda y calzada y, posibilitar el desarrollo de ciclo sendas. A la fecha, se consignan las siguientes:

19.1.1.- Ruta P13 – Sin nombre

19.1.2.- Colectora NE de Ruta P13 – Tucumán– Aguirrezabal

19.1.3.- Colectora Sur Ruta P13 – Sin nombre

19.1.4.- Ruta 40 S Tramo Oeste – Sin nombre

19.1.5.- Ruta 40 S Tramo Este desde Sancti Spiritu

19.1.6.- Ruta 32 S desde Patricios al este

19.1.7.- Ruta 32 S desde Ruta P13 al sur

19.1.8.- Traza antigua Ruta P13 enlace con Los Cardos

19.1.9.- Camino tránsito pesado: Santa Rosa – San Martín – Santa Rita – Avenida Pellegrini – Tacuarí – Avenida Independencia – 9 de Julio

19.2.- RED VIAL SECUNDARIA:

Son conexiones locales, algunas de las cuales sirven para conectarse con la Red Primaria, que por su función, conforman circuitos y corredores con mixtura actividades y un volumen de tránsito que condicionan el uso y la ocupación del suelo colindante. Deben conformar vereda y calzada diferenciada y posibilitar el desarrollo de ciclo sendas. A la fecha, se consignan las siguientes:

19.2.1.- Av. Libertad – Bv. América

19.2.2.- Bv. Europa

19.2.3.- Italia

19.2.4.- Rio Negro

19.2.5.- Eva Perón

19.2.6.- Malvinas Argentinas

19.2.7.- Palermo

19.2.8.- A. Tibaldo

19.2.9.- Dorrego – J. F. Seguí

19.2.10.- Belgrano – E. Bertole – F. Candioti

19.2.12.- Belgrano – San Lorenzo

19.2.13.- San Martin – Juan XXIII

El listado, es enunciativo y pueden agregarse otras vías que se constituyan y propongan

19.3.- RED TERCIARIA:

Son las calles que no están incluidas en la Red Primaria y Secundaria y su función es servir de acceso a las viviendas y al equipamiento inmediato. De baja velocidad y volumen vehicular, el tránsito de paso es escaso. Deben conformar vereda y calzada y posibilitar el desarrollo de ciclo sendas.

Se clasifican en:

19.3.1.- CALLES SIN SALIDA:

Calle conectada al trazado vial por uno solo de sus extremos. En cualquier caso deberá contar en el extremo cerrado con una plaza de giro, que permita la salida de frente a un camión recolector de residuos.

19.3.2.- PASAJE VEHICULAR:

Calle cuya función es servir de acceso a las viviendas y al equipamiento inmediato. De baja velocidad y volumen vehicular, el tránsito de paso es escaso. De ancho menor a las calles de la Red Terciaria deben conformar vereda y calzada.

19.3.3.- PASAJE PEATONAL:

Calle de uso peatonal y bicicleta, sin posibilidad de acceso vehicular. Deberá tener obstáculos en los ingresos o intersecciones para evitar el ingreso de automóviles.

19.3.4.- CICLO SENDA:

Calle de uso peatonal, en bicicleta o vehículos ciclomotor hasta 50 ccc. Se ubican en el espacio destinado a la vereda, al cantero central de bulevares, calzada diferenciada y banquinas de la Red Primaria.

19.4.- CALLE ESTRUCTURANTE:

Circuito, Tramo parte de una calle o elemento del sistema, que por su singularidad requiere un diseño particular en sus magnitudes, ejes, solados y equipamiento.

19.4.1.- VÍA TURÍSTICA:

Calles de conexión entre sitios y espacios patrimoniales culturales y ambientales

1. San Lorenzo – Rosario – Bv. América
2. Edificio Sociedad Italiana
3. Museo Histórico Municipal – Casa Roccia – Fca. Williner
4. Salón Club Trebolense

El listado, es enunciativo y pueden agregarse otros espacios que se constituyan y propongan

19.4.2.- VÍA VERDE:

Calles que a lo largo de su recorrido una o ambas trazas están conformadas en forma predominante por Espacios Verdes.

1. Pellegrini
2. Libertad
3. Lisandro de la Torre

4. CAT
5. Lozada
6. Tucumán – Ruta 13 sur

El listado, es enunciativo y pueden agregarse otros espacios que se constituyan y propongan

19.4.3. CAMINOS, SENDAS Y PICADAS RURALES:

1. a) Acceso Planta GIRSU, enlace Ruta 40 S con Ruta 45 S

El listado, es enunciativo y pueden agregarse otros espacios que se constituyan y propongan

Artículo 20.- AMPLIACIÓN DEL SISTEMA DE MOVIMIENTOS

Los polígonos destinados al sistema de movimientos serán cedidos al dominio público del municipio, con el único cargo de no dar otro destino y luego que se haya cumplimentado la aprobación y el registro de loteo al que pertenecen por parte de la Provincia.

20.1.- PENDIENTES:

Las pendientes longitudinales mínimas permitidas para asegurar drenajes será del cero cuarenta por ciento (0.40%). En los casos en que la topografía del terreno no permita alcanzar dicho valor, se aceptará un mínimo del cero veinticinco por ciento (0.25%) para calles pavimentadas y cero treinta y cinco por ciento (0.35%) para calles de firme natural. En todos los casos, la pendiente mínima en bocacalles será del cero cincuenta por ciento (0,50 %).-

20.2.- RADIO DE GIRO

Los radios de giro internos mínimos para el diseño de intersecciones o encuentros entre vías de igual o diferente jerarquía en ningún caso serán menores a diez (10) metros.

20.3.- CALLE LATERAL:

Cuando en el predio sobre el cual se amplía el sistema de movimientos colinde o incluya cursos de agua naturales permanentes o temporarios, será obligatorio el trazado de una calle lateral en ambas márgenes a partir de los bordes del ancho máximo de la escorrentía temporaria.

CAPITULO 6

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

Artículo 21.- ATRIBUCIONES

La Municipalidad está facultada para aceptar o rechazar urbanizaciones o loteos, subdivisiones y las correspondientes transferencias de dominio destinados al dominio público o privado Municipal,

ajustándose en todos los casos a las exigencias y normas del presente código.

<u>Artículo 22.-</u> PARCELA RURAL – UNIDAD ECONOMICA

Dentro del ÁREA RURAL, la superficie de la parcela no puede ser inferior a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva según corresponda y sus dimensiones mínimas y máximas están determinadas por la Legislación Provincial y Nacional vigente.

22.1.- MODIFICACIÓN DEL PARCELARIO RURAL EXISTENTE

La modificación por subdivisión de una parcela rural no podrá ser menor al mínimo de superficie establecido para unidades económicas de explotación con mejoras, entendiendo por estas las que establece la Legislación Provincial y Nacional vigente.

22.2.- CAMBIO DE USO RURAL A URBANO

En ningún caso está permitido el cambio de uso rural a urbano sin licencia social resultante del ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL y la aprobación del ESTUDIO DE IMPACTO URBANO.

Artículo 23.- PARCELA URBANA

Dentro de ÁREA URBANA, se consideran parcelas, a los terrenos que cumplen con todos los requisitos para el uso y modo de ocupación previstos en el presente Código y cuenten con los servicios de infraestructura necesarios de energía eléctrica, agua corriente potable, sistema de evacuación de líquidos residuales, canalización de agua de lluvia, acceso directo desde calle, recolección de residuos sólidos y de poda domiciliarios, alumbrado público y limpieza y mantenimiento de calles y espacios comunes.

<u>Artículo 24.-</u> MODIFICACIÓN DEL PARCELARIO URBANO EXISTENTE

24.1.- PARCELA URBANA MÍNIMA

Corresponde a la superficie y el frente que más veces se repite en el parcelario del loteo que le dio origen y solo se permite la subdivisión en los casos legislados por el CCC. Para los nuevos loteos ver Artículo 28 del presente Código.

24.2.- SUBDIVISIÓN PARCELAS

En las zonas dentro del AREA URBANA en que existan manzanas y/o lotes con posibilidades de fraccionamiento, se permitirá la subdivisión y las parcelas resultantes deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas conforme al inciso 24.1. Así mismo, cuando se solicite la subdivisión de parcelas edificadas, las parcelas resultantes deberán cumplir con las dimensiones de la parcela mínima y con todos los indicadores de ocupación establecidos en el presente Código, agregándose la implementación del EsIU y Certificado de No Inundabilidad para las subdivisiones en origen menores a diez mil metros cuadrados (10.000 m^2), mientras que para los casos mayores o iguales a diez mil metros cuadrados (10.000 m^2) se considerará agregar EsIU, EsIA y EsIH.

24.2.1. EDIFICIOS PREEXISTENTES

Podrán subdividirse todas aquellas propiedades que se encuentren construidas con anterioridad a la vigencia y en las condiciones establecidas en el presente Código, debidamente declaradas y registradas, y que formen unidades de vivienda independientes, con instalaciones mínimas compuestas de baño, cocina y dormitorio y que cuenten con un patio mínimo y ventilación de ambientes, según lo exigido por el Código de Edificación en vigencia, y conforme a las condiciones que se indican en los ítems siguientes:

Para que las subdivisiones citadas sean aprobadas, los solicitantes deberán presentar los siguientes elementos:

1. Croquis de la subdivisión
2. Copia del plano de construcción aprobado en su momento por el área Municipal competente.
3. Libre deuda municipal y provincial.

Previa aprobación final de la subdivisión, ATA procederá a inspeccionar si la edificación responde al plano de construcción e informar si la subdivisión propuesta resulta reglamentaria respecto al Código de Edificación en vigencia y a lo normado por la presente.

Para una subdivisión de superficie menor a las establecidas en el presente, la misma deberá ser ajustada al Régimen de PH.

Para subdivisiones de edificaciones preexistentes a la sanción de la Ordenanza Nº 1257/2019, el frente mínimo queda establecido según Art. Nº 28.1.

24.2.2. PROVISION DE SERVICIOS

Se establece que en todo el parcelario existente dentro del AREA URBANA será obligatoria la realización de obras de: provisión de agua potable; provisión de energía eléctrica; alumbrado público; arbolado de calles y tratamiento de espacios verdes; apertura y consolidación de calles con calzadas compactadas con triturado pétreo, o pavimentadas según corresponda, con cordón cuneta, badenes y bocacalles de hormigón, y con veredas construidas; manejo de escurrimientos pluviales; sistema cloacal, y si corresponde, planta de tratamiento de líquidos domésticos e industriales; red de gas natural; y toda otra obra que el Órgano Técnico de Aplicación considere necesaria, por cuenta y cargo del Loteador cuando involucren una superficie mayor o igual a diez mil metros cuadrados (10.000 m^2).

En los casos que involucren superficies menores a diez mil metros cuadrados (10.000 m^2), el loteador tendrá a su cargo garantizar la provisión de energía eléctrica y alumbrado público, y contar con el proyecto presentado ante la Empresa Litoral Gas para suministro de gas natural, y las factibilidades de conexión de redes de agua potable y desagües cloacales.

El loteador, por su parte, en cualquiera de los casos anteriormente indicados, deberá contar con la factibilidad de recolección de residuos sólidos urbanos. Con la finalidad de la preservación y cuidado del ambiente, los cestos de residuos deberán adecuarse a los modelos y medidas que determine la AA para cada proyecto en particular, la cual dispondrá los horarios permitidos para la disposición inicial de los residuos en los cestos, de acuerdo a lo estipulado en la Ord. Nº 512/02. El costo total de los mismos, estarán a cargo del urbanizador, mientras que el mantenimiento quedará a cargo del propietario.

24.2.3. CESION DE SUPERFICIES A LA MUNICIPALIDAD

Para loteos y subdivisiones que se autoricen en el Área Urbana, cuando involucren una superficie mayor o igual a diez mil metros cuadrados (10.000 m2), se regirá según lo establecido en el Art. 27.10 de la presente, quedando exceptuado de esta obligación para superficies menores a diez mil metros cuadrados (10.000 m2).

24.3.- FORMA DE LAS PARCELAS

Las parcelas resultantes deberán ser preferentemente cuadrangulares. En el caso de manzanas irregulares, las parcelas emergentes deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones mínimas y proporciones reglamentarias para los usos y modos de ocupación de cada zona. No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres siempre que razones técnicas no justifiquen lo contrario.

24.4.-RELACIÓN DE MAGNITUDES

La relación entre ancho y fondo de las parcelas urbanas deberá aproximarse a uno en tres. La ATA podrá rechazar las parcelas que se presenten una distorsión exagerada de esta relación e incompatible con el conjunto

24.5.-LÍNEAS DIVISORIAS Y ÁNGULOS

Las líneas divisorias que nazcan de la Línea Municipal, deberán formar preferentemente con ésta un ángulo de noventa grados (90º). En ningún caso el ángulo entre Línea Municipal y ejes medianeros podrá ser menor a setenta y cinco grados (75°), salvo los ya constituidos en la fracción que se divide.

24.6.-OCHAVA

La superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas esquinas forman parte del uso público. En cuanto concierne a su determinación deberá respetarse lo establecido en el presente Código.

24.7.-ACCESO

Toda parcela deberá tener acceso desde calle de manera directo o por pasaje según lo especificado en el presente Código

24.8.- ESQUINA

En los casos en que exista obligación de retiro de Línea de Edificación las parcelas esquinas incrementarán la medida de su frente mínimo en un 20% (veinte por ciento).

24.9.-NIVELACIÓN

Es obligación la presentación del plano de nivelación de la parcela, con indicación de los escurrimientos de aguas naturales, consignando distancia cauces naturales no permanentes. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las parcelas colindantes, compatibilizando el aporte de caudal de ésta (si lo hubiere) a los linderos.

24.10.-DEMARCACIÓN

La nivelación y demarcación debe quedar materializada obligatoriamente en los vértices mediante el amojonamiento correspondiente. Con el fin de facilitar la verificación, los mojones de la parcela serán ejecutadas en materiales de calidad indestructible, con el paso del tiempo, siendo en todos los casos acero de construcción de diámetro mínimo doce (12) milímetros y de sesenta (60) centímetro de longitud fijadas al suelo natural con hormigón.

Artículo 25.- LOTEOS ADYACENTES DE RUTAS, FERROCARRILES, CANALES, ARROYOS O LAGUNAS

25.1.-DESARROLLO DE LOTEOS CON FRENTE A RUTAS

A ambas márgenes de la trazas de las rutas primarias y secundarias provinciales o nacionales, se dejará una franja de 20 metros para el trazado de una calle colectora, de modo de evitar los accesos directos de rutas.-

25.2.-DESARROLLO DE LOTEOS CON FRENTE A TRAZADOS FERROVIARIOS

A ambos lados de las zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 20 metros de ancho, para uso público.

25.3.-DESARROLLO DE LOTEOS CON FRENTE A CANALES, ARROYOS O LAGUNAS

Queda prohibido el loteo con frente hacia el Canal 12 de Octubre, o ante cualquier otro canal a habilitarse a futuro, debiéndose realizar el corrimiento de la línea de edificación 10 metros hacia el interior del lote en todo su recorrido dentro del radio urbano, a los efectos de prevenir daños por eventuales desbordes de agua que puedan ocurrir ante posibles fenómenos hídricos de importancia. Se tomará el mismo criterio para el frente a cualquier curso de agua de manera transitoria o permanente que hubiese sobre el distrito El Trébol, de la misma manera que con cualquier eventual situación referida a lagunas y reservorios de agua, teniendo en cuenta para cada caso el riesgo hídrico del sector correspondiente.

En todos los casos precedentes, dentro de este artículo, deberá presentarse el estudio avalado por profesional competente.-

CAPÍTULO 7

NUEVAS URBANIZACIONES O LOTEOS

Artículo 26.- DISPOSICIONES GENERALES

Será evaluado y acordado con el Municipio en función del rol y desarrollo futuro del sector, ensamblado con los trazados existentes en el entorno, considerando la topografía, las visuales y tendiendo al crecimiento armónico y organizado de la Ciudad.

Las urbanizaciones o loteos serán posibles siempre que se den las siguientes condiciones:

26.1.- OCUPACIÓN REAL

Que se haya producido una ocupación real (parcelas edificadas) de un cincuenta por ciento (50%) como mínimo de las parcelas pertenecientes al ÁREA URBANA colindante o frentista al sitio que se quiere fraccionar, sin perjuicio de cumplimentar con todos los requisitos para aprobación de fraccionamientos establecidos en el presente Código y la legislación provincial vigente.

26.2.- TRAMA

Todo nuevo loteo deberá desarrollarse continuando la trama existente y posibilitando la conexión barrial y urbana.

26.3.- ADICIÓN

Todo proyecto de loteo debe realizarse por añadidura al ÁREA URBANA existente.

26.4.-PERMISO DE EDIFICACION

Para el otorgamiento de permisos de edificación en los sectores de la ciudad que no cuenten con algún servicio, se hará constar en dicho permiso que, aquellos cuya prestación corresponda a la órbita municipal, podrán ejecutarse cuando se cumplimenten los siguientes requisitos:

1. a) Factibilidad técnica para la provisión del servicio.
2. b) Adhesión de los frentistas involucrados para la ejecución de las obras por contribución de mejoras o apertura del Registro de Oposición correspondiente, de acuerdo al ordenamiento normativo que dé origen a la obra.
3. c) Disponibilidad económica-operativa del Municipio para la provisión del servicio.-

26.4.1.- LOTEO

El proyecto de ordenanza establece que en toda urbanización será obligatoria la realización de obras de: provisión de agua potable; provisión de energía eléctrica; alumbrado público; arbolado de calles y tratamiento de espacios verdes; apertura y consolidación de calles con calzadas compactadas con triturado pétreo, o pavimentadas según corresponda, con cordón cuneta, badenes y bocacalles de hormigón, y con veredas construidas; manejo de escurrimientos pluviales; sistema cloacal, y si corresponde, planta de tratamiento de líquidos domésticos e industriales; red de gas natural; y toda otra obra que el Órgano Técnico de Aplicación considere necesaria, por cuenta y cargo del Loteador.

Servicio de recolección de residuos sólidos domiciliarios.

Con la finalidad de la preservación y cuidado del medio ambiente, los cestos de residuos deberán adecuarse a los modelos y medidas que determine la AA para cada proyecto en particular, la cual dispondrá los horarios permitidos para la disposición inicial de los residuos en los cestos. El costo total de los mismos, estarán a cargo del urbanizador, mientras que el mantenimiento quedará a cargo del propietario.

26.4.2. INTEGRACION

El proyecto vial y el proyecto del sistema de manejo de escurrimientos pluviales deberán estar

integrados.

26.4.3. LOTEO NO APROBADO

Servicios en Loteos y/o Lotes NO Aprobados: La Municipalidad no prestará ninguna clase de servicios a los lotes provenientes de fraccionamientos no aprobados, ya sean baldíos o edificados; ni autorizará la ejecución de construcciones sobre dichos lotes, quedando en estos casos las infracciones que se cometan, sujetas a las penalidades establecidas.

26.5.- ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

En el trazado se debe estudiar el impacto urbano entorno a un radio de quinientos (500) metros, considerando la forestación, la circulación vehicular, el equipamiento y los servicios.

26.6.- ANCHO MÍNIMO

El ancho mínimo de la red vial es de 20 metros

26.7.- CALLE LATERAL

Cuando el predio sobre el que se realice fraccionamiento colinde con cursos de aguas naturales permanentes o temporario, es obligatorio el trazado de una calle lateral en ambas márgenes

26.8.-CESION DE CALLES AL MUNICIPIO

En todo loteo, será obligatoria la cesión de superficies con destino a nuevas calles y prolongación de calles. Estas cesiones serán a título gratuito y a favor del Municipio y se incorporarán automática y legalmente al Dominio Público o Privado Municipal al aprobarse la urbanización o loteo, efectuándose el registro correspondiente en el Registro General de la Propiedad de la Provincia. En ningún caso el propietario podrá exigir compensación alguna por el traspaso señalado precedentemente.

26.9.- POSIBILIDAD DE APERTURA DE CALLES

La cesión para la apertura de calles originadas en nuevos loteos y/o la apertura de calles en general no genera obligación inmediata de ejecución, quedando a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal en función de la utilidad pública que brinden y de las posibilidades técnico-operativas para su ejecución.

26.10.- CESIÓN DE SUPERFICIES AL MUNICIPIO

En función del EIU (Articulo 27.1.), en todo loteo, será obligatoria la cesión al Municipio del diez por ciento (10%) de la superficie a lotear, para ser destinada a equipamiento social de servicios y vivienda, debiendo preverse además un diez por ciento (10%) para espacio verde cuyos polígonos no podrán ser remanentes, debiendo cumplir con idénticos requisitos que los demás parcelas.

La extensión de los espacios verdes de uso público, será de un 10% como mínimo de la superficie total loteada una vez descontadas las áreas destinadas exclusivamente a calles y avenidas, para aquellos emprendimientos que superen en su superficie los 10.000 m2.

Este espacio debe ser calculado aparte de los espacios que se establezcan con destino a equipamiento comunitario, o espacios para retardadores de excedentes hídricos, como caso excepcional podrán incorporarse las áreas centrales de avenidas o bulevares que tengan un ancho mínimo de 5 metros de cobertura vegetal. En el caso particular que existieran edificios en altura, el espacio verde deberá garantizar un promedio de 10 m2 por habitante.-

26.11.-TOPOGRAFÍA

El relieve topográfico del conjunto de cada una de las manzanas del loteo, deberá tener pendiente suficiente, que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes, en forma directa o a través de espacios verdes colindantes previstos para ese fin.

26.12.-NIVELACIÓN

Para nuevas subdivisiones y loteos, es obligación la presentación del plano de nivelación con indicación de las cotas necesarias que permitan interpretar los escurrimientos de aguas superficiales naturales hacia los cauces naturales no permanentes. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta -si lo hubiere- a los linderos.

26.13.- RIESGO HÍDRICO

En todo proyecto de loteo o subdivisión próximos a cauces de naturales de agua, permanentes o temporarios y canales, se deberá presentar el plano aprobado y certificado por la Repartición Provincial pertinente. Sin este requisito no será iniciado ningún trámite.-

26.14.- AMOJONAMIENTO

La nivelación y demarcación deberá quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal del loteo y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente.

Dicha operación deberá ser realizada por profesional con competencia y habilitado, quien extenderá certificado de la labor realizada para proseguir con el trámite municipal.-

26.14.1.- CONTROL DE AMOJONAMIENTO

La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes supervisará el replanteo y amojonamiento del loteo o subdivisión previo a la aprobación final. Será obligación del loteador entregar amojonada la parcela a cada comprador, como así mismo cualquier parcela o polígono que el loteador ceda a la Municipalidad, acompañando la documentación de la transferencia con un certificado de deslinde y amojonamiento realizado por profesional con competencia y habilitado.

26.14.2.- DURACIÓN DE LOS MOJONES

Con el fin de facilitar la identificación, ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación y mensura, los mojones de la poligonal y de los vértices de manzana, así como los mojones de cada parcela serán ejecutadas en materiales de calidad indestructible con el paso del tiempo, siendo en todos los casos, como mínimo de acero de construcción de diámetro doce (12)

milímetros o mayor y de sesenta (60) centímetro de longitud, fijadas al suelo natural con hormigón. El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación los mojones hasta tanto se transfiera la parcela. Será obligación del propietario adquirente su posterior mantención.-

26.15.- MANZANAS

26.15.1.- TRAZADO CUADRANGULAR

En los nuevos loteos y subdivisiones las manzanas deberán proyectarse preferentemente de forma cuadrangular. Se debe considerar la necesaria racionalidad del amanzanamiento para el tendido de las infraestructuras.

26.15.2.- MACRO MANZANA

El lado mayor de la manzana no podrá superar los doscientos (200) metros y la manzana no podrá exceder los cuarenta mil (40.000) metros cuadrados.

26.15.3.- LADO MENOR

El lado menor de la manzana no podrá ser inferior a cincuenta (50) metros, manteniendo como lado mayor el límite máximo de doscientos metros (200) metros.

26.16.- PARCELAS NUEVAS

Se consideran parcelas nuevas a las originadas por la subdivisión del parcelario urbano existente y a las producidas por el fraccionamiento de nuevos loteos los que, para iniciar expediente municipal, deberán cumplimentar con lo establecido en el presente Código y en legislación provincial vigente.

26.16.1.- EQUIVALENCIA PARCELARIA

Cuando una parcela cuya superficie supere en más de tres veces la superficie de la parcela mínima y sea sometida al régimen de propiedad horizontal especial, se deberá guardar una relación equivalente entre los indicadores urbanísticos y edilicios permitidos para la parcela mínima y para la parcela de mayor superficie.

Artículo 27.- TAMAÑO DE PARCELAS SEGÚN USO / DESTINO

En concordancia con lo establecido en el artículo 35 y para el caso en que se cumplimente con todo lo requerido la parcela mínima autorizada se establece en función del uso del suelo de acuerdo al siguiente detalle:

27.1.- HABITACIONAL

27.1.1. LOTE BALDIO

Superficie mínima: 200 m2.

Frente mínimo: 10 m

27.1.2 LOTE INTERNO:

Superficie mínima: 200 m2.

Frente mínimo vía pública: 3,00 m

27.1.3. SUPERFICIES PREEXISTENTES

Superficie mínima: 140 m2

Frente mínimo: 7 m

27.2.- COMERCIAL

27.2.1. LOTE BALDIO

Superficie mínima: 360 m2

Frente mínimo: 12 m

27.2.2. SUPERFICIES PREEXISTENTES (*)

Superficie mínima: 120 m2

Frente mínimo: 6 m

(*) Sólo será válido para las parcelas ubicadas en la Zona 01 – Perímetro A del presente Código.-

27.3.- SERVICIOS

Superficie mínima: 600 m2

Frente mínimo: 15 m

27.4.- EQUIPAMIENTO

Superficie mínima: 3.000 m2

Frente mínimo: 40 m

27.5.- INDUSTRIAL

Superficie mínima: 3.000 m2

Frente mínimo: 40 m

27.6.- AGROPECUARIO

Preexistente de acuerdo a lo que establece la legislación provincial con relación a la unidad mínima de producción.

27.7. GRANDES SUPERFICIES

El tamaño de las parcelas para los destinos Comercial y Servicios que se localicen en los Perímetros del AP serán de tres mil (3.000 m2) metros cuadrados de superficie mínima y de cuarenta (40 m) metros de frente

Artículo 28.- PROYECTOS URBANOS

Los proyectos urbanos púbicos o privados que deban implantarse en parcelas grandes, que superen en más de tres veces la parcela urbana mínima y ocupen hasta cuarenta mil (40.000) metros cuadrados deberán ser evaluados por el HCD y el CAMOT. Todo proyecto que supere la máxima extensión deberá tener calles intermedias.

Artículo 29.- LOTEOS NO RESIDENCIALES FUERA DEL ÁREA URBANA

Se podrán autorizar subdivisiones para fines no residenciales fuera del área urbana con la aprobación expresa del HCM, previo EIU y EIA, con cargo al proponente y cumplimentando los requisitos que se detallan en los ítems siguientes

29.1.- DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOTES:

El tamaño mínimo del lote será de 3.000 m2 de superficie y 40 m de frente y/o lado mínimo.

29.2.- CONDICIONES DEL TERRENO:

Todo fraccionamiento deberá cumplir con los siguientes requisitos:

29.2.1.-APTITUD:

Tener un nivel y aptitud que permita considerar el terreno libre de inundaciones o anegamientos, debidamente certificado por profesional competente en la materia.

29.2.2.-ENERGIA

Contar con las instalaciones adecuadas aprobadas por la ATA y la Empresa Provincial de la Energía. Esta obra de infraestructura, la misma podrá incluirse en el proyecto de urbanización con cargo de ejecución al solicitante, pudiendo extenderse en tal caso una aprobación provisoria, sujeta la aprobación definitiva al cumplimiento de lo precitado.

29.2.3.- APROBACIÓN

Para la aprobación definitiva del loteo, deberán estar terminadas en un 100 % todas las obras de infraestructura requeridas y detalladas precedentemente.

TÍTULO V

USO DEL SUELO, MODOS DE OCUPACIÓN Y TIPOLOGÍAS EDILICIAS

CAPÍTULO 8

USO DEL SUELO

Artículo 30.-CLASIFICACIÓN

Los usos y destinos permitidos en el Distrito El Trébol donde tiene alcance el presente Código, se clasifican de acuerdo con su ACTIVIDAD DOMINANTE en: HABITACIONAL, COMERCIAL, EQUIPAMIENTO, SERVICIO, INDUSTRIAL y AGROPECUARIO.

Artículo 31.- CONSIDERACIONES GENERALES

Para la autorización de los distintos tipos de usos del suelo se deberá dar cumplimiento a las condiciones generales que a continuación se especifican

31.1. USOS NO TOLERADOS

Son los usos que a continuación se describen, que no pueden ser autorizados dentro del AU a partir de la vigencia del presente Código y que, de ser preexistentes, en las categorías 2 y 3 deberán reconvertirse o relocalizarse en un plazo a establecer por ordenanza específica, de acuerdo a la siguiente clasificación:

1. No Conforme
2. No Consignado
3. No Permitido

31.2.- PLANOS APROBADOS

La Repartición municipal correspondiente en cada caso no dará curso a la habilitación de las actividades autorizadas para los distintos tipos de uso de suelo clasificados en el presente Código sin la presentación del plano de la edificación aprobado y con la intervención de la Oficina de Catastro. En la carátula y, en el gráfico de planta y caratula deberá estar consignado el destino de la edificación y de cada local respectivamente.

31.3.- ESTUDIO DE IMPACTO URBANO Y AMBIENTAL

En todos los casos que expresamente se indique y en las que así lo determine la legislación vigente, se deberá dar cumplimiento a los requisitos de Estudio de Impacto Urbano y Estudio de Impacto Ambiental según corresponda en cada caso.

31.4.- USO ACCESORIO

El uso habitacional de vivienda individual, aun cuando no fuera previsto como dominante o complementario, siempre será posible en la medida que fuera accesorio o anexo a otro uso previsto y que expresamente no estuviera prohibido.

31.5.- EJERCICIO PROFESIONAL

El ejercicio profesional, en la medida que estuviere integrado al uso residencial, será considerado como tal, siempre que no esté prohibido expresamente.

31.6.- LOCALIZACIÓN

La localización de los usos permitidos y dominantes, de acuerdo al artículo 31.-, se autorizan según las zonas y las unidades ambientales en que está dividido el territorio y en función de su escala, con relación al entorno y el cumplimiento de lo establecido en el artículo 32.2 si correspondiese.-

31.7.- USO MIXTO

Donde se admitan usos mixtos, se deberán cumplimentar las normas establecidas para cada una de las actividades integrantes de tales usos.

31.8.- EQUIPAMIENTO URBANO

Donde se requiera equipamiento urbano de gran escala, monumentos y construcciones alegóricas, su implantación quedará sujeta a disposiciones de excepción aprobadas por ordenanza específica, previo estudio de impacto urbano y estudio de impacto ambiental

31.9.- USO ESPECÍFICO

Los usos vinculados a los servicios de infraestructuras urbanas quedan sujetos a lo establecido en las disposiciones legales vigentes, siempre que no se encuadren en el inciso anterior (32.5.)

31.10.- CAMBIO DE USO

La regulación sobre usos, establecida en este Código, se aplicará tanto en edificios o instalaciones de cualquier tipo nuevos, como en edificios o instalaciones existentes, en las que se cambie el uso existente parcial o totalmente.

31.11.- INCOMPATIBILIDAD DE USOS

Son limitaciones de aplicación preventiva, establecidas por la presente norma o las que pueden establecerse, a los usos de distinto tipo que por adición en un sector urbano resulten incompatibles y suponga efectos tales como molestias para el vecindario, deterioro del medio físico natural o construido y para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.

31.12.- COMBINACIÓN DE ACTIVIDADES

Los edificios que para su funcionamiento requieran combinaciones de actividades diferentes deberán cumplimentar con todas las limitaciones y los requisitos exigidos para cada actividad con el fin de evitar la incompatibilidad de usos.

31.13.- PODER REGULATORIO PREVENTIVO

El Departamento Ejecutivo podrá establecer limitaciones por adición o propia del mismo uso incompatibles para cada caso, mediante Dictamen Técnico del CAMOT, ad-referéndum del HCM.

31.14.- LEY 11.273 y 11.717

Para el caso de inmuebles destinados al almacenamiento y comercialización de productos fitosanitarios, exceptuando los productos de uso veterinario, son de aplicación las disposiciones de la Ley Nº 11273 y 11.717.

Artículo 32.- CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS

32.1.- HABITACIONAL

Uso destinado a residencia permanente o transitoria de personas.

La destinada a residencia permanente se clasifican en: vivienda individual, vivienda individual agrupada, vivienda individual adosada y en vivienda colectiva.

La destinada a residencia transitoria de personas, se clasifican de acuerdo a la categoría hotelera que establece la Ley 25.997 Anexo I Inciso 1.1.

32.1.1.- VIVIENDA INDIVIDUAL

Unidad funcional construida sobre una o varias parcelas colindantes, con acceso directo desde calle y conexiones individuales a los servicios de infraestructura disponibles en el sector. La unidad funcional debe disponer, como mínimo, de un local sanitario completo, un local para cocina y almacenamiento básico de suministros, un local para lavadero y guardado de enseres de limpieza, un local para dormitorio y un local para estar.

32.1.2.- VIVIENDA INDIVIDUAL AGRUPADA

Unidad funcional construida sobre una o varias parcelas colindantes de propiedad común, sometida al régimen de SPHE o SPH. Cada unidad funcional debe disponer, como mínimo, de un local sanitario completo, un local para cocina y almacenamiento básico de suministros, un local para lavadero y guardado de enseres de limpieza, un local para dormitorio, un local para estar y espacio para guardacoches.

32.1.3.- VIVIENDA INDIVIDUAL ADOSADA

Unidad funcional construida en bloque sobre una o varias parcelas colindantes de propiedad común, con unidades complementarias para el estacionamiento de automóvil y baulera, sometida al régimen SPH. Cada unidad funcional debe disponer, como mínimo, de un local sanitario completo, un local para cocina y almacenamiento básico de suministros, un local para lavadero y guardado de enseres de limpieza, un local para dormitorio y un local para estar.

32.1.4.- VIVIENDA COLECTIVA

También denominada vivienda comunitaria. Unidad funcional construida en bloque sobre una o más parcelas colindantes de propiedad común, con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario. Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.

32.1.5.- RESIDENCIA TRANSITORIA

Uso destinado al alojamiento de personas en forma temporaria y en tránsito sin régimen común de relación interna. Puede ser individual, agrupada, adosada y colectiva.

Deben cumplimentar con el artículo 32.2 según corresponda a su localización.

A los efectos del presente Código, su uso también se encuadra como Servicio y son de aplicación las definiciones, objetivos y disposiciones que regulan el alojamiento turístico en la Provincia de Santa Fe.[3] Así mismo, pueden incluir usos mixtos, sociales, deportivos y culturales para lo cual deben cumplir los artículos 32.6 y 33.3.-

Al sólo efecto enunciativo se enumera la clasificación referenciada, cuya definición y características se pueden consultar en la Ley

1. HOTEL
2. APART-HOTEL
3. HOSTERÍA Y/O POSADA
4. MOTEL
5. HOSTAL
6. RESIDENCIAL
7. ALBERGUES
8. APART-CABAÑAS
9. CONJUNTO DE CASAS Y DEPARTAMENTOS
10. COMPLEJO TURISTICO
11. COMPLEJO ESPECIALIZADO
12. CAMPAMENTO TURÍSTICO / CAMPING

(m) HOSTEL. También denominado hostería. Brinda servicio de alojamiento temporario a bajo costo, con familiaridad entre los viajeros al estilo de las antiguas casas de huéspedes, zonas comunes, dormitorios compartidos; instalaciones básicas similares a un hotel de tres estrellas. También abarca establecimientos de lujo que, si bien siguen siendo económicos, cuentan con piscina y servicios de hidroterapia tipo spa.

32.2.- COMERCIAL

Uso destinado a la compra y venta de productos diversos, que se desarrolla en un espacio físico, que puede incluir lugar para almacenamiento temporario, preparado, exhibición y consumo, de acuerdo al producto que comercialice. Puede ser de escala minorista o mayorista.

32.2.1.- SIN TRANSFORMACIÓN DEL PRODUCTO

Unidad funcional o parte de ella abierta al público en general donde se ofrecen productos

terminados para consumo y uso fuera del local.

32.2.2.- CON FRACCIONAMIENTO DEL PRODUCTO

Unidad funcional o parte de ella abierta al público en general donde se ofrecen productos terminados o fraccionados para consumo y uso fuera del local.

32.2.3.- CON ELABORACIÓN DEL PRODUCTO

Unidad funcional o parte de ella abierta al público en general donde se ofrecen productos elaborados, terminados o fraccionados, para consumo y uso fuera del local.

32.2.4.- CON ELABORACIÓN Y SERVICIO DEL PRODUCTO

Unidad funcional o parte de ella abierta al público en general donde se ofrecen y sirven productos elaborados, terminados o fraccionados, para consumo y uso fuera o dentro del local. Deben integrar playa de estacionamiento y maniobra de carga y descarga propia en proporción a la cantidad de personal empleado y de personas que reciben el servicio dentro del local.

32.2.5.-COMERCIO ANEXO A VIVIENDA

Unidad complementaria abierta al público, que ocupa parte de una unidad funcional destinada a vivienda y que debe encuadrase como uso mixto conforme al artículo 32.5 y 33.2.

32.2.6.-CONDICIONADO Y NO PERMITIDO

Unidad funcional para el almacenamiento y venta de productos con riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Inflamables, venta a granel sobre superficies de acopio al aire libre. Debe cumplimentar con el artículo 32.2, 32.5, 32.11 y 32.12.

32.2.7.- DEPÓSITOS

Unidad funcional o parte de ella, cerrada al público, destinada para guardar cosas que no son de uso frecuente o para almacenamiento temporario de productos hasta su posterior utilización o reposición para su eventual comercialización. Dependiendo del producto que vayan a contener deben poseer un conjunto de instalaciones que le permiten prevenir riesgos y tolerar distintas consistencias, temperaturas, pesos y volúmenes. Deben cumplimentar con el artículo 32.2., 32.11 y 32.12., según corresponda a su localización e integrar playa de estacionamiento proporcional al personal que emplea y para maniobra de carga y descarga en función y proporción a las distintas consistencias de los productos que almacena.

32.2.8.- CENTRO COMERCIAL

Conjunto de unidades funcionales agrupadas y adosadas en uno o más edificios, abiertas al público, donde se ofrecen y sirven productos de diversos rubros, sin transformación, terminados, fraccionados y elaborados, para consumo fuera y dentro del conjunto, servicios de esparcimiento, entretenimiento y diversión; oficinas y equipamiento comunitario. Deben encuadrarse en los artículos 32.2., 32.2.5., 32,12, 33.2. y 33.4., e integrar playa de estacionamiento proporcional a la cantidad de personal que emplean, para maniobra de carga y descarga y para las personas que

concurren.

Se clasifican según el ICSC[4] en:

Muy Grande MG más de 79,999 m2

Grande GR entre 40,000 y 79,999 m2

Mediano ME entre 20,000 y 39,999 m2

Pequeño PE entre 5,000 y 19,999 m2

Galería Comercial GC edificios con menos de 5.000 m2

32.2.9.- COMERCIAL MINORISTA

Cuando la actividad comercial se realiza al detalle o menudeo, en forma directa al público y mediante unidades o pequeñas cantidades.

32.2.10.- COMERCIAL MAYORISTA

Cuando la actividad comercial se realiza en grandes cantidades, se almacena y se vende en lotes de una cantidad designada por el fabricante a los revendedores, usuarios o grupos profesionales, pero no fraccionada a los consumidores finales. Su localización requiere de EIU y EIA

32.3.- EQUIPAMIENTO

Uso destinado a dotar de espacios, edificios e instalaciones para el funcionamiento de la infraestructura y de los servicios necesarios en el Municipio.

A criterio de la Autoridad de Aplicación, para la implementación y ubicación de alguno de ellos debe realizarse EIU y EIA y ser convenido y concertado con la Nación, la Provincia y con localidades vecinas.

32.3.1.- AGUA POTABLE CORRIENTE

Aquellos inmuebles e instalaciones fijas que contienen actividades de producción, almacenamiento y distribución de agua potable corriente y actividades complementarias para la prestación del servicio.

32.3.2.- CLOACAS

Aquellos inmuebles e instalaciones fijas que contienen actividades de recolección por red, tratamiento y posterior disposición de aguas negras y grises domiciliarias y otros residuos líquidos provenientes de actividades comerciales e industriales. Incluye las instalaciones complementarias para la prestación del servicio. Así mismo, comprende los sistemas alternativos, individuales o sectoriales

32.3.3.- COMUNICACIONES

Aquellos inmuebles e instalaciones fijas que contienen actividades cuyo fin principal es la producción y distribución de productos audiovisuales por red o por aire, así como la producción y distribución de contenidos impresos. Incluye antenas cuya localización requiere EIU y EIA.

32.3.4.- CULTURAL:

Aquellos inmuebles e instalaciones fijas que contienen actividades de producción, conservación y difusión de expresiones y bienes artísticos o de reconocimiento institucional, que puede incluir la transmisión en presencia de espectadores en forma permanente u ocasional en lugares abiertos o cerrados, públicos o privados. Ver artículos 32.2 y 33.1.5.-

Las actividades que presentan riesgos de molestias y/o peligros a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, otros similares Incluye predios feriales, autocines, parques recreativos y de diversiones, circos están sujetos al estudio previo por parte del Órgano Técnico de Aplicación en función de las características del equipamiento propuesto, el sistema de movimiento y su localización.

32.3.5.- DEPORTIVO:

Aquellos inmuebles e instalaciones fijas que contienen actividades de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, nucleada con propósitos comunes, que incluye la práctica, enseñanza y exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores.

a.- Establecimiento nuevo o ampliación del existente, cuya superficie total es menor a 10.000 m2 y pueden ser incluidos dentro de una manzana, su localización dentro del AU requiere de EIU

b.- Establecimientos nuevo o ampliación del existente, cuya superficie es mayor a 10.000 m2 y exceden el área correspondiente a una manzana y su localización requiere EIA

32.3.6.- ENERGETICO

Aquellos inmuebles e instalaciones fijas que contienen y posibilitan procedimientos capaces de brindar energía a partir de fuentes naturales renovables y no renovables. Comprende edificios, ductos y equipos necesarios para su producción, almacenaje, distribución y mecanismos de medición.

32.3.7.- EDUCATIVO

Aquellos inmuebles e instalaciones fijas que contienen las actividades destinadas al aprendizaje, la enseñanza, formación e investigación en sus distintos grados obligatorios y opcionales y en todos los ámbitos del saber y la información.

a.- Establecimiento nuevo o ampliación del existente, cuya superficie total es menor a 10.000 m2 y pueden ser incluidos dentro de una manzana, su localización dentro del AU requiere de EIU

b.- Establecimientos nuevo o ampliación del existente, cuya superficie es mayor a 10.000 m2 y exceden el área correspondiente a una manzana, deben localizarse fuera del AU y su localización

requiere EIA

32.3.8.- TRANSPORTE

Comprende a aquellos inmuebles e instalaciones fijas cuyo fin principal es el servir al desplazamiento y transporte de personas, animales u objetos. Pueden corresponder a circuitos locales y regionales. (Ver Cap. 5)

Se componen de:

a.- Red vial primaria, secundaria y terciaria para la circulación de vehículos.

b.- Circuitos peatonales, veredas, senderos y pasarelas.

c.- Ciclo sendas, para el tránsito de bicicletas y ciclomotores de hasta 50 Cm3.

d.- Intercambiadores viales, rotondas, dársenas de giro, puentes, túneles.

e.- Estacionamiento. En la vía pública, sobre la red vial, de conformidad al reglamento de tránsito. En inmuebles privados o parte de ellos, con fines comerciales o no.

f.– Paradas. Espacios reservados en la vía pública sobre la red vial, para el estacionamiento temporario de vehículos para el ascenso y descenso de personas, animales y objetos. Para los vehículos de emergencias, la parada temporaria puede ser sobre las veredas, en espacios debidamente señalizados.

g.– Punto Terminal. Construcciones especiales para la detención temporaria de vehículos de transporte de personas. Incluye vehículos de larga, media y corta distancia. Deben incluir instalaciones de descanso, higiene y refrigerio para choferes y pasajeros en edificios cubiertos y acondicionados; playa de maniobra de los ómnibus, dársenas para el ascenso y descenso del pasajero, estacionamiento de ómnibus, estacionamiento para vehículos particulares y un sector de acceso y parada para el ascenso y descenso de personas que arriban para hacer uso del servicio de transporte.

h.– Circuito ferroviario. Existente. Zona de vías perteneciente al ex FFCC Mitre concesionado a NCA para el transporte de cargas actualmente desafectado

i.– Señalización. Conjunto de elementos homologados que sirven para orientar, dirigir y ordenar la circulación de las personas por cualquier medio que lo hagan

j.– Señalética. Conjunto de elementos diseñados para orientar el desplazamiento de las personas por cualquier medio que lo hagan, vinculándolas con el entorno por el que lo hacen. Sus elementos pueden o no estar homologados.

32.3.9.- RSU – PODA – ESCOMBROS

Aquellos inmuebles e instalaciones fijas que posibilitan las actividades cuyo fin principal es la recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos urbanos y poda de origen local, así como las instalaciones complementarias para tal fin. Incluye los residuos de origen comercial e

industrial local. Su ubicación requiere de EIA

32.3.10.- RELIGIOSO:

Aquellos inmuebles e instalaciones fijas que contienen actividades de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, nucleada con propósitos comunes de culto religioso. Puede realizarse en lugares abiertos o cerrados privados y ocasionalmente en lugares públicos

32.3.11.- SEGURIDAD:

Aquellos inmuebles e instalaciones fijas, que contienen a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes. En todos los casos se deberán cumplimentar las normas nacionales y provinciales específicas que regulan estas actividades.

Incluye comisarías, destacamentos, comandos, otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos y defensa civil.

Su localización requiere EIU en caso de situarse en Área Urbana y EIA en caso de situarse en Área Rural.

32.3.12.- SANITARIO:

Aquellos inmuebles e instalaciones fijas que contienen actividades terapéuticas destinadas a la salud humana y animal en todas sus especialidades y formas. Aquellas que incluyen internación y procedimientos quirúrgicos con internación requiere de EIU.

32.3.13.- SOCIAL:

Aquellos inmuebles e instalaciones fijas que contienen actividades de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, nucleada con propósitos comunes, sin fines de lucro. Puede realizarse en lugares abiertos o cerrados privados y ocasionalmente en lugares públicos

32.4.- SERVICIOS

Actividades que se desarrollan en forma ambulatoria o en inmuebles, con instalaciones para tal fin, que resultan complementarios y tolerados por los demás usos o condicionados según el impacto urbano y ambiental que producen.

32.4.1.- SERVICIOS GENERALES BASICOS:

Reparación de máquinas, enseres, herramientas y electrodomésticos (no incluye vehículos rodados ni maquinaria pesada), tintorerías y lavaderos de ropa familiar, alquiler de videos, vajilla y anexos, cerrajería, estafeta postal, peluquería, farmacia y otros similares.

32.4.2.- SERVICIOS CENTRALES:

Sedes administrativas y oficinas de organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana y otras destinadas a la prestación de servicios profesionales, gremiales, bancarios o financieros. Incluye compañías de seguros, de créditos, agencias de cambio, mutuales,

estudios profesionales, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, y otras actividades asimilables.

32.4.3.- SERVICIOS RECREATIVOS:

Actividades de ocio, contemplación y relación social que incluye bares, restaurantes, sala de juegos, de proyecciones y representaciones. Guardan relación con el equipamiento descripto en el artículo 33.3.

32.4.4.- SERVICIOS FUNEBRES:

Actividades relacionadas al velatorio de personas difuntas que pueden incluir instalaciones de cámaras refrigeradas y para otras actividades relacionadas. No incluye cementerios. Requiere de EIU y deben cumplimentar con las siguientes condiciones:

1. Estacionamiento interior para la maniobra con féretros. Carga y descarga de ambulancia y vehículo de transporte mortuorio
2. Sala velatoria acondicionada para tal fin
3. Sala de estar, una por cada sala velatoria
4. Cocina y dos baños por cada sala velatoria
5. Espacio interior para la ubicación de ofrendas

32.4.5.- SERVICIOS DEL AUTOMOTOR:

Edificios e instalaciones para el mantenimiento, reparación y atención de autos y camionetas con actividades de mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomería, cerrajería, aire acondicionado, radios y estética vehicular deben cumplir con los siguientes condicionantes

1. Acceso directo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m), debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.
2. Las actividades propias se deben realizar dentro del inmueble y en ningún caso se podrán efectuar operaciones en la vereda o en la calzada.
3. Deben poseer, como mínimo, una unidad sanitaria.
4. Las instalaciones eléctricas de fuerza no deben generar inconvenientes en el suministro eléctrico de las actividades de la vecindad.
5. Protocolo de disposición de residuos específicos

Los talleres mecánicos destinados a actividades tales como reparación de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas, de caños de escape, atención de máquinas agrícolas y camiones, además de cumplimentar con lo anterior deben cumplimentar con las siguientes condicionantes:

1. Evaluación de Impacto Ambiental.
2. Evaluación de impacto urbano

32.4.6.- LAVADERO DE AUTOMOTORES:

Los edificios e instalaciones para la atención de automóviles y camionetas deben reunir las siguientes condiciones:

1. Las actividades deben realizarse dentro del inmueble el cual debe estar cerrado con cercos opacos y de altura necesaria para evitar molestias a linderos.
2. El inmueble debe tener una superficie total que permita el estacionamiento de vehículos lavados en espera de ser retirados y que permita la circulación y maniobra sin ocupar la vía pública.
3. De existir paredes medianeras, las instalaciones se deben ubicar de tal manera que se eviten golpes o ruidos sobre dichas paredes y si correspondiera se deberán revestir con material impermeable.
4. Los residuos provenientes de las actividades desarrolladas y los barros contaminados con productos insolubles de petróleo, aceites y otros elementos de características peligrosas, se deben extraer para su posterior tratamiento. El efluente que ingrese a un cuerpo receptor debe responder en concentración a las características biológicas, químicas y organolépticas definidas en los valores límites permitidos de vertidos regulados en las normativas vigentes.

Los edificios e instalaciones para la atención de camiones, ómnibus y maquinaria agrícola además de cumplimentar con las condiciones supra deben:

1. Localizarse fuera del AU
2. Realizar EIA

32.4.7.- PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO

Los edificios e instalaciones destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles y camionetas deben cumplimentar las siguientes condiciones:

1. El módulo de estacionamiento mínimo debe ser rectangular, de tres metros de ancho y cinco metros de fondo y debe posibilitar el estacionamiento del vehículo marcha atrás, en dos maniobras.
2. La circulación interna debe ser de cinco metros de ancho entre módulos de estacionamiento y entre módulos y medianeras
3. El acceso debe permitir el ingreso y egreso de dos vehículos en forma simultanea
4. Para el caso de utilizar barreras o portones automáticos las mismas deben ubicarse de manera tal que el vehículo en espera no interfiera con la circulación peatonal por vereda

Los edificios e instalaciones para el estacionamiento de camiones, ómnibus y maquinaria agrícola pueden localizarse en el AP y el AR – Perímetros A y B, la Zona 5 – Perímetros A y B del AU, y la Playa de Camiones perteneciente a la Municipalidad de El Trébol, grabada como Sector K siendo su uso no permitido en el resto del AU y deben reunir las siguientes condiciones:

1. Cerco perimetral de seguridad e iluminación nocturna
2. Acceso controlado, conexión a internet y telefónica
3. Módulos de estacionamiento identificables
4. Calle de circulación interna para el desplazamiento de las unidades

32.4.8.- ESTACIONES DE SERVICIO:[5]

Edificios e instalaciones para carga de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtos, reposición de lubricantes y demás líquidos e insumos para el servicio del automotor. Para su aprobación y habilitación deben cumplir con la legislación provincial y nacional que regula la actividad y las siguientes condiciones:

1. Evaluación de impacto urbano
2. Evaluación de impacto ambiental

En los casos en que las estaciones de servicio además de las actividades mencionadas supra, realicen y tengan incorporadas lavado y cambio de aceite de automotores, venta de repuestos, comercio minorista con o sin elaboración y servicio de productos fuera y dentro del establecimiento (shop) deben cumplimentar con las condiciones establecidas en los artículos 33.2 y 33.4.

En caso de expender bebidas alcohólicas deben cumplimentar con las leyes 24.788 y 26.657

32.4.9.- TRANSPORTE:

Edificios e instalaciones para recibir y albergar las actividades de transporte de personas y bienes. En todos los casos deben contar con dos sanitarios como mínimo de uso público, lugar de descanso e higiene para el personal transportista y estacionamiento para los vehículos de transporte en espera y de cortesía.

1. Agencias de Taxis: transporte diferencial y particular de personas con o sin equipajes en vehículos especialmente habilitados. Deben contar con dársena de ascenso y descenso de pasajero y espera cubierta
2. Punto terminal de transporte público de pasajeros de larga y media distancia con frecuencia preestablecida. Deben contar con dársena de ascenso y descenso de pasajeros y espera cubierta, depósito de equipaje y paquetes, oficina de despacho de pasajes y cartel de anuncios
3. Destino final y en tránsito de mercaderías. La operatoria debe realizarse en el interior del establecimiento. Deben contar con deposito cubierto, oficina de despacho y recepción, lugar de espera y estacionamiento de cortesía
4. Playa de transferencia y reducción de cargas. La operatoria debe realizarse en el interior del establecimiento

32.5.- INDUSTRIAL Y ACTIVIDADES DE SERVICIO

La Autoridad de Aplicación utilizará para la categorización de los emprendimientos o actividades, los standards de incidencia ambiental de actividades que se establecen en la reglamentación provincial vigente.

Será obligatoria la presentación de los formularios de categorización ante la AA, la misma quedará a evaluación provincial. La presentación del informe de impacto urbano será obligatoria en las categorías 2 y 3, y a criterio de la AA para la categoría 1.

Los emprendimientos o actividades se encuadrarán en tres categorías, a saber:

Categoría 1: De Bajo o Nulo Impacto Ambiental, cuando no presentan impactos negativos o, de hacerlo, lo hacen en forma mínima, dentro de lo tolerado y previsto por la legislación vigente;

asimismo, cuando su funcionamiento involucre riesgos o molestias mínimas a la población y al medio ambiente. Su localización es de uso dominante en Parque Industrial, Comercial de Grandes Superficies y equipamiento Urbano. Éstos podrán ser solamente los encuadrados por Resolución Provincial en Estándares 1 y 2.

Categoría 2: De Mediano Impacto Ambiental, cuando pueden causar impactos negativos moderados, afectando parcialmente al ambiente, pudiendo eliminarse o minimizarse sus efectos mediante medidas conocidas y fácilmente aplicables; asimismo, cuando su funcionamiento constituye un riesgo potencial y en caso de emergencias descontroladas pueden llegar a ocasionar daños moderados para la población, el ambiente o los bienes materiales. . Su localización es de uso dominante en Parque Industrial, Comercial de Grandes Superficies y equipamiento Urbano. Éstos podrán ser solamente los encuadrados por Resolución Provincial en Estándares 1 y 2.

Categoría 3: De Alto Impacto Ambiental, cuando pueden presentar impactos ambientales negativos cualitativa o cuantitativamente significativos, contemple o no el proyecto medidas de prevención o mitigación; asimismo, cuando su funcionamiento constituya un riesgo potencial alto y en caso de emergencias descontroladas pueden llegar a ocasionar daños graves a las personas, al ambiente o a los bienes materiales. . Su localización es de uso dominante en el Parque Industrial y no será permitida su localización dentro del área urbana ni periurbana. Éstos podrán ser solamente los encuadrados por Resolución Provincial en Estándar 3.

32.5.1.- CAMBIO DE USO INDUSTRIAL:

Los cambios de titularidad del emprendimiento o actividad deberán ser notificados a la Autoridad de Aplicación adjuntando la documentación que acredite tal circunstancia, dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción del instrumento. El Certificado de Aptitud Ambiental subsistirá, asumiendo el nuevo titular el compromiso contraído por el titular anterior.

En caso de producirse cambios o modificaciones en la actividad, con anterioridad al otorgamiento del Certificado de Aptitud Ambiental el proponente deberá notificarlo por escrito de inmediato a la Autoridad de Aplicación quien determinará si procede o no la remisión de información adicional a la presentada. Si los cambios o modificaciones ocurrieren con posterioridad al otorgamiento del Certificado de Aptitud Ambiental, ya sea por cambios en cualesquiera de sus emisiones, o bien por modificaciones significativas de los requerimientos de materia prima, insumos ó proceso, el titular deberá notificar por escrito de inmediato a la Autoridad de Aplicación. En estos casos la Autoridad de Aplicación podrá revalidar la autorización otorgada, modificarla y eventualmente recategorizar la actividad.

32.5.2.- PREEXISTENTE

Posteriormente a la entrada en vigencia del presente Código, el DEM, por intermedio de la Autoridad de Aplicación, procederá a realizar un inventario de todos aquellos edificios e instalaciones destinados a actividades susceptibles de provocar conflictos funcionales y ambientales dentro del AU por los procesos, escala y magnitud que desarrollan, incluidas en las que se encuadran en las categorías mencionadas en el presente artículo 33, con el objeto de reglamentar por medio de ordenanza específica la adecuación o relocalización de dichos establecimientos cuyas actividades resulten tolerables, molestas nocivas y no permitidas.

32.6.- AGROPECUARIO

Superficies que contienen y correlacionan factores físico-biológicos y sociales que las caracterizan, con instalaciones y edificios que permiten realizar actividades de producción agropecuaria, según sus capacidades, recursos y necesidades. En función de su impacto ambiental, las actividades agropecuarias se reconocen según la siguiente clasificación:

32.6.1.- AGROECOLOGICAS:

Las que utilizan prácticas ecológicas y orgánicas mediante el manejo racional de los recursos naturales, que promueve la conservación del suelo, el agua y la biodiversidad, tendiente a la obtención de alimentos y otros productos, aplicando los conceptos y principios de la ecología y las prácticas socio culturales de tradición campesina y sin la utilización de productos de síntesis química.

Estas actividades son de uso dominante en el AP, en la Zona 06 del AU y en cercanía de lugares, dentro del AR, que por sus condiciones de uso y su relación con cursos de agua y ecosistemas en proceso de recuperación natural resultan de interés patrimonial y de conservación. Sus condicionantes están dadas por las disposiciones Nacionales, Provinciales y Municipales que las regulan.

32.6.2.- AGRO-BIOTECNOLOGICOS:

Las que producen cultivos vegetales con usos de agroquímicos y productos fitosanitarios, engorde de ganado a corral (feetlot), criaderos a galpón de aves, cerdos, conejos y otras actividades productivas, cuya condición sanitaria obliga a respetar áreas de amortiguación. Su localizacion en el AU, en el AP y en proximidad de lugares, dentro del AR, que por sus condiciones de uso y su relación con cursos de agua y ecosistemas en proceso de recuperación natural resultan de interés patrimonial y de conservación es de uso NO PERMITIDO.

Es de uso dominante en el AR, con las condicionantes que establece la legislación a nivel Nacional, Provincial y Municipal, que regulan la utilización de productos fitosanitarios y agroquímicos.

CAPITULO 9

MODOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 33.- DISPOSICIONES GENERALES

Toda edificación a realizar en el Distrito de El Trébol debe respetar los indicadores establecidos para la ocupación del suelo que establece en presente Código.

33.1.- SEGURIDAD AMBIENTAL

La implantación de las edificaciones se debe realizar considerando el principio precautorio consagrado por la legislación vigente, ubicando la obra de modo tal que no resulte afectada, ni afecte a terceros por fenómenos meteorológicos, ni por la actividad que se desarrolle en la misma y,

su construcción, debe realizarse mediante técnicas y procedimientos aprobados.

1. Se establece la prioridad de la supresión de barreras físicas en los ámbitos urbanos arquitectónicos que se proyecten y en los existentes que se remodelen, sustituyendo sus elementos constitutivos, con el fin de lograr la accesibilidad para las personas con movilidad reducida y proveyendo accesorios que faciliten el desplazamiento y comprensión a personas hipo acusicas o ciegas
2. Se entiende por accesibilidad para las personas con movilidad reducida, las adecuadas condiciones de seguridad y autonomía como elemento primordial para el desarrollo de las actividades de la vida diaria sin restricciones derivadas del ámbito físico urbano y arquitectónico, para su integración y equiparación de oportunidades. c. Se entiende por barreras físicas las existentes en los espacios públicos y privados de uso público cuya supresión se tiende en el presente Artículo a partir de cumplimentar con los siguientes criterios:
3. Itinerarios peatonales que registren un ancho mínimo en todo su recorrido que permita el paso de dos personas, una de ellas en silla de ruedas Los pisos serán antideslizantes sin resaltos ni aberturas que permitan el tropiezo de personas con bastones o sillas de ruedas. Los desniveles de todo tipo tendrán un diseño y grado de inclinación no mayor al diez (10%) porciento, que permita el desplazamiento seguro.
4. Escaleras y rampas: las escaleras deben ser de escalones cuya dimensión vertical no supere los dieciocho (18) centímetros y horizontal no menor a veintisiete (27) centímetros para que se facilite su utilización y estarán dotadas de pasamanos Las rampas tendrán las características señaladas para los desniveles en el punto i.
5. Parques, jardines plazas y espacios libres: deberán observar en sus itinerarios peatonales las normas establecidas para los mismos en el punto i, además de señales de lectura braille en los sitios de descanso e interés.
6. Los baños públicos deben ser accesibles y utilizables y, en todos los casos equipados convenientemente para servir a las personas con las dificultades mencionadas. En todos los casos los baños para personas con discapacidad motriz también podrán ser utilizados por usuarios en general
7. Estacionamientos: tendrán zonas reservadas y señalizadas para vehículos que transporten personas con las dificultades mencionadas ubicados cerca de los accesos peatonales
8. Las señales de tráfico. semáforos. postes de iluminación y cualquier otro elemento vertical de señalización o de mobiliario urbano se dispondrán de forma que no constituyan obstáculos para los no videntes y para las personas que se desplacen en silla de ruedas

33.2.- ESCORRENTIAS En la ocupación del suelo, se deben respetar los canales naturales de escurrimiento pluvial.

1. a) No se permite realizar obras que requieran la ruptura de la pendiente natural hacia canales, caminos y calles o interrumpan el libre escurrimiento de las aguas pluviales.
2. b) En las superficies que por su conformación natural tengan pendientes negativas con relación a los canales naturales de escurrimiento, caminos, calles y avenidas, se debe invertir dicha pendiente y ubicar el nivel cero (0) de la planta baja de la edificación por encima del galibo del camino o calle existente.
3. c) En los lotes que se encuentran próximos a cursos de agua superficial permanentes o temporarios, se deben estudiar y respetar los condicionantes emergentes del comportamiento

del mismo, previendo fajas parquizadas de resguardo, y también condiciones de la edificación que permitan evitar riesgos derivados de eventuales inundaciones.

4. d) Así mismo, las técnicas de construcción a emplear deberán considerar el anegamiento de pozos negros, cámaras sépticas y sótanos y, la erosión extraordinaria derivada del aumento de la napa freática.

33.3.-RUIDOS Y VIBRACIONES:

En el AU, los usos cuyas actividades generan ruidos en forma continua o intermitente, que superan los límites autorizados, se requiere de la aislación acústica del edificio. Para el caso de vibraciones que se trasmiten a inmuebles linderos, los artefactos y equipos que las producen, deben ser convenientemente aislados. Se debe acondicionar las paredes medianeras y los pisos que reciban rebotes de pelotas o equipos por actividades deportivas.

Se distinguen los ruidos molestos como provenientes de dos fuentes principales:

11. Actividades Industriales y de Servicio (Ley 11.717 y Anexo II – Dec. Prov. 101/2003)
12. Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento.

Los niveles de ruido se evaluarán de acuerdo a lo establecido en la Norma IRAM Nº 4062 de ruidos molestos.

33.4.- PUBLICIDAD:

La exhibición de publicidad mediante carteles o elementos similares, que sobresalgan de la LM debe tener dimensiones adecuadas, calculo estructural y diseño eléctrico en los casos que sean iluminados, de manera tal de no obstaculizar las visuales. Sus medidas y ubicación se regulan por una ordenanza específica.

Artículo 34.- INDICADORES DE OCUPACION:

En el AU, son los siguientes factores que condicionan la ubicación del edificio dentro de la parcela de terreno y pueden variar para cada ZONA y PERIMETRO, en función del uso al que se destina. Se aplican para toda nueva construcción y para la ampliación, remodelación que implique cambio de destino de las existentes:

AF – ALTURA DE FACHADA.

AF´– Altura máxima sobre LÍNEA de Fondo.

AL – Altura máxima sobre Ejes medianeros.

AM PH – Altura máxima para propiedad Horizontal

FOS – FACTOR DE ACUPACION DE SUELO.

FOT – FACTOR DE OCUPACION TOTAL.

FIS – FACTOR DE IMPERMEABILIZACION DE SUELO.

RF – RETIRO LINEA DE EDIFICACION DE FRENTE.

RFO – RETIRO LINEA DE EDIFICACION DE FONDO.

RL – RETIRO LATERAL.

34.1.- ZONA 01

PERIMETRO A –

AF PH 1,5 el ancho de calle, luego un retiro escalonado a 30º entre la horizontal y la nueva pared.

AF´ 7m

AF´PH 7m, luego retiro de 2m.

AL 7m

AL PH 7m, luego retiro de 2m.

FOS 0,85

FOS PH 0,95

AM PH hasta 2 Veces el ancho de la calle (LM a LM). En casos de esquinas se tomará el ancho mayor.

FOT 1,5

PERIMETRO B –

AF PH 1,3 el ancho de calle, luego un retiro escalonado a 30º entre la horizontal y la nueva pared.

AF´ 7m

AF´PH 7m, luego retiro de 2m.

AL 7m

AL PH 7m, luego retiro de 2m.

FOS **0,85**

FOS PH 0,80

FOT 1,5

AM PH hasta 1,5 Veces el ancho de la calle (LM a LM). En casos de esquinas se tomará el ancho mayor.

PERIMETRO C

AF PH 0,50 vez el ancho de calle, luego un retiro escalonado a 30º entre la horizontal y la nueva pared.

AF´ 7m

AF´PH 7m, luego retiro de 2m.

AL 7m

AL PH 7m, luego retiro de 2m.

FOS 0,70

FOS PH 0,80

FOT 1,5

AM PH hasta 0,70 Veces el ancho de la calle (LM a LM). En casos de esquinas se tomará el ancho mayor.

34.2.- ZONA 02

PERIMETRO A – B – C – D – E – F

AF´=AL= 7m

FOS **0,70**

FOT 1,30

34.3.- ZONA 03

PERIMETRO A

Indicadores a convenir según EIU y EIA

34.4.- ZONA 04

PERIMETROS A – B – D – E – F- G – H – I – J – K

Indicadores a convenir según EIU y EIA

PERIMETRO C

FOS A convenir

FOT A convenir

FIS A convenir

RF A convenir

RFO Sin RFO

RL Sin RL

34.5.- ZONA 05

PERIMETRO A y B

AF´=AL= 10m, luego retiro de 2m.

FOS 0,60

FOT 1,00

34.6.- ZONA 06 – URBANIZACION DIFERIDA

FOS 0,20

FOT 0,20

34.7.- ZONA 07 – RESERVA URBANA

PERIMETRO A – B – C – D – E

Indicadores a convenir según EIU y EIA

El desmonte y retiro de árboles requieren autorización municipal y ser supervisado por la Autoridad Técnica de Aplicación.

34.8.- ZONA 08 – INDUSTRIAL

PERIMETRO A

FOS 0,70

FOT 1,00

REO – Retiro especial obligatorio de 2m desde la LM para los lotes que dispongan sobre alguno de sus frentes línea de media tensión.

REO – Para los lotes que disponen tendido de media tensión en su interior, es obligatorio un retiro especial de 5,50m hacia cada lado de la LAMT33

<u>Artículo 35.-</u> INDICADORES ESTETICOS:

En el AU, son los factores que condicionan las vistas exteriores de los edificios y pueden variar para cada ZONA y PERIMETRO, en función del uso al que se destina. Guardan relación con la percepción amigable de los edificios y lugares que el ciudadano hace del espacio visible. La proporción y escala de las construcciones, que no sometan al peatón Se aplican para toda nueva construcción y para la ampliación, remodelación que implique cambio de destino de las existentes:

35.1.- FACHADA

En todos los casos deben estar terminadas y correctamente ejecutadas, conforme a las reglas del arte del buen construir, con el material correspondiente al diseño original o predominante de la construcción y deben ser mantenidas, con el fin de evitar riesgos por su deterioro.

35.2.- FACHADA LATERAL

En todos los casos, aquellas partes con visuales desde el espacio público exterior deben estar terminadas y correctamente ejecutadas, conforme a las reglas del arte del buen construir, con el material correspondiente al diseño original o predominante de la construcción y deben ser mantenidas, con el fin de evitar su deterioro.

35.3.- FACHADA DE FONDO

En todos los casos aquellas partes con visuales desde el espacio público exterior deben estar terminadas y correctamente ejecutadas, conforme a las reglas del arte del buen construir, con los materiales iguales o similares a los del diseño original o predominante de la construcción y deben ser mantenidas, con el fin de evitar su deterioro.

35.4.- TECHOS (QUINTA FACHADA)

En todos los casos la ubicación de accesorios e instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio conforme a su uso debe hacerse de manera tal que no interfieran con las visuales de los edificios linderos y deben estar terminadas y correctamente ejecutadas, conforme a las reglas del arte del buen construir con materiales iguales o similares a los del diseño original o predominante en de la construcción.

Los casos de techos planos accesibles e inaccesibles con visuales desde espacios públicos o privados, deben estar limpios y libres de materiales y enseres en desuso.

35.5.- JARDIN DELANTERO

En las ZONAS que este condicionado el RF, el espacio resultante debe ser acondicionado y nivelado con césped y los senderos de acceso desde la vereda se computan dentro del FIS.

En la ZONA 05 el espacio resultante del RF debe ser acondicionado y nivelado con césped y será obligatorio la ubicación de por lo menos una escultura la que podrá ser representativa del emblema empresario.

En ningún caso podrá construirse en estos espacios.

35.6.- VEREDAS, CAZUELAS Y ARBOLADO

Las veredas estarán conformadas por dos sectores: uno revestido junto a la LM, que cubra el 50% del ancho y otro verde, de absorción, junto al cordón, donde se ubican los árboles. Las esquinas deben estar completamente revestidas y con rampa de acceso para rodados.

35.7.- CARTELES

En todos los casos deben estar autorizados por la Municipalidad a excepción de aquellos que, mediante placas, identifiquen servicios profesionales.

CAPITULO 10

TIPOLOGIAS EDILICIAS

Artículo 36.- DEFINICION

En la construcción de edificios, la tipología, es una categorización de modelos arquitectónicos y estructurales, que en el presente Código, se aplica a los diferentes usos y destino de los mismos, con el propósito de ordenar el territorio urbano de acuerdo a las ZONAS en que se clasifica.

36.1.- HABITACIONAL

En todas las ZONAS, se permite proyecto libre ajustándose a las disposiciones de los artículos 33 y 34 del presente Código

36.2.- COMERCIAL, EQUIPAMIENTO, SERVICIO e INDUSTRIAL

En todas las ZONAS, se permite proyecto libre ajustándose a las disposiciones de los artículos 33 y 34 del presente Código a excepción de la ZONA 05 donde las construcciones deben respetar fachadas con vidrieras de exposición, colores corporativos y los edificios tendrán una altura mínima de diez (10) metros. La planta baja debe respetar como nivel cero el eje central de la ruta 13

TERCERA SECCION

AUTORIDAD DE APLICACIÓN, DISPOSICIONES ORGANICAS Y PROCEDIMIENTOS, INFRACCIONES Y PENALIDADES

TÍTULO VI

UNICO

CAPÍTULO 11

AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Artículo 37.-AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Facultad institucional, que detenta la máxima autoridad de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos y Gestión Ambiental o quien la reemplace, sin perjuicio de la participación de otros organismos municipales, para decidir legalmente sobre las acciones pertinentes que regula el presente Código, que deben ser obedecidas por el personal dependiente y cumplimentadas por quienes las realizan.

37.1. AUTORIDAD TECNICA DE APLICACIÓN

Facultad operativa, en base a incumbencia profesional, conocimiento y experiencia, que detenta el personal técnico en la materia, para actuar sobre las acciones pertinentes que regula el presente Código y asesorar a la Autoridad de Aplicación en aquellos casos en que esta no posea facultad operativa en la materia.

37.2. CAMOT

El Consejo Asesor Municipal de Ordenamiento Territorial, creado por ordenanza 1200/2018, con la misión de estudiar, investigar y asesorar al Gobierno Municipal en aquellas cuestiones relacionadas con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, es órgano de consulta previa obligada por parte de la Autoridad de Aplicación, en todos los casos que el presente Código establece como condición la realización de EIU y EIA.

CAPITULO 12

DISPOSICIONES ORGANICAS Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 38.- DISPOSICIONES ORGANICAS

38.1. FUNCIONES ESPECÍFICAS

Corresponden a la Autoridad de Aplicación y a la Autoridad Técnica de Aplicación las siguientes funciones, sin que el listado sea excluyente de otras que pueden realizarse.

1. Velar por el cumplimiento de los objetivos y disposiciones del presente Código.

2. Centralizar todos los trámites relacionados con el uso, la ocupación y el fraccionamiento del suelo en jurisdicción del Distrito El Trébol.
3. Solicitar la intervención del CAMOT
4. Programar anualmente las obras públicas.
5. Supervisar las obras públicas verificando la calidad de los trabajos conforme a las exigencias de la conducción técnica de obra y, el avance de las mismas, de acuerdo al diagrama de avance proyectado.
6. Llevar el registro estadístico de las obras públicas y privadas mediante expedientes administrativos, con ingreso por MEU y el archivo digital de dichas actuaciones
7. Aprobar la documentación técnica de los proyectos de obras privadas, mensuras, subdivisiones, fraccionamientos y loteos, que se presenten y certificar el final de obra para su habilitación y comercialización.
8. Registrar la documentación técnica de obras privadas subsistentes a los fines de su regularización administrativa
9. Detectar la construcción de obras privadas que no hayan realizado la presentación de la documentación técnica correspondiente e informar a la Dirección de Gobierno o dependencia que la reemplace, para que realice la inspección e intimación correspondiente.

38.2. PEDIDO DE INFORME

Todo vecino o profesional en la materia tiene derecho a que se le informe sobre las condiciones que el presente Código propone para un determinado inmueble que puede ser o no ser de su propiedad. Dicha información consiste en un resumen de las disposiciones vigentes, que puede extenderse por escrito, con fecha y sin firma, que no constituye antecedente valido para ningún reclamo. El Municipio no otorga factibilidad ni pre factibilidad ninguna

38.3. CURSOGRAMAS

Los expedientes administrativos relacionados con el presente Código, se incorporan al registro municipal por medio del sistema de MEU, se derivan a la Secretaria para su operación donde se verifican y vinculan según corresponda con el SCIT y de los colegios profesionales de arquitectos, agrimensores, ingenieros, técnicos constructores y maestros mayor de obras.

Los expedientes administrativos pueden permanecer en la Secretaria hasta su conclusión o en despacho de archivo y ser solicitado cuando se requiere su intervención.

38.4.- SUBDIVISION SIMPLE

En los casos en que se haya efectuado una subdivisión simple de una parcela original, no se admitirán nuevas subdivisiones simples y sucesivas que impliquen una metodología de loteo, que eluda las condicionantes que le son propias a las urbanizaciones y loteos.

38.5. LOTEO Y EDIFICACIONES EN INFRACCION

Cuando el loteo y las edificaciones estén o se realicen contraviniendo lo establecido por el presente Código y en infracción a la legislación vigente sobre el particular, no se dará curso al trámite de subdivisión

Artículo 39. PROCEDIMIENTOS

39.1 – DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN DE MENSURAS.

Todo tipo de plano de mensura que requiera de la visación municipal y que no se encuadre en el inciso siguiente, deberá contar con:

1. a) Nota de solicitud firmada por el propietario y profesional habilitado.
2. b) Constancia del pago de derechos y aranceles correspondientes a la ordenanza impositiva.
3. c) Libre deuda municipal del inmueble objeto del trámite.
4. d) En casos de existir superficies construidas, deberán disponer de los planos oficiales actualizados.-

39.1.1. VISADO PREVIO

1. Nota de solicitud firmada por el propietario y profesional habilitado en su condición de loteadores.
2. Fotocopia del título de propiedad
3. Libre deuda municipal del inmueble objeto del tramite
4. Memoria Descriptiva de la propuesta de fraccionamiento.
5. Planos de anteproyectos dibujados de acuerdo a las especificaciones técnicas para la arquitectura, la agronomía y la ingeniería en donde se aprecie la propuesta de fraccionamiento, curvas de nivel cada cinco (5) metros y diseño de la urbanización, si se trata de un parcelado en el AU y el AP.
6. Plano de ubicación abarcando un radio no menor a quinientos (500) metros del perímetro del inmueble en cuestión. Se indicarán las calles existentes, los servicios y equipamiento existentes.
7. Plano de relevamiento con especificaciones de la vegetación existente: indicando el porcentaje de cobertura y ubicación de las principales unidades vegetales y suelo desnudo. Descripción y cantidad de individuos de todas las especies arbóreas y arbustivas
8. Indicación de las superficies a donar a la Municipalidad según lo establecido en el presente Código.
9. Anteproyectos de trazados de redes de Infraestructura: Agua Potable, Energía Eléctrica y Alumbrado Público, Gas. Arbolado de calles y Tratamiento de Espacios Verdes, Tratamiento de calzadas y veredas, Manejo de Escurrimientos Pluviales, Sistema Cloacal. En caso de corresponder: obras a realizar sobre cursos de agua permanentes y temporarios.
10. Factibilidad técnica de suministro de energía eléctrica, gas natural y agua potable corriente expedido por los prestadores correspondientes especificando potencia y continuidad; caudal diario y presión. Determinación de punto de derivación, punto de conexión a la red de distribución, y las especificaciones de las obras complementarias y de nexo requeridas.
12. Anteproyecto de las redes de distribución de energía eléctrica, gas natural y agua potable corriente, de las obras complementarias de repotenciación, de reducción de presión y de bombeo y de nexo, requeridas en la factibilidad técnica.
13. Factibilidad técnica de conexión a la red de servicio de cloacas o en su defecto sistema alternativo a emplear.
14. Estudio de impacto urbano presentado por el loteador y evaluado por ATA.
15. Otorgamiento del uso conforme de suelo por la ATA

16. Para fraccionamientos frentistas a la red vial Primaria, anteproyecto de accesos e intersecciones aprobado visado por la DPV.

Toda la documentación se debe presentar por duplicado como mínimo, firmada por un profesional habilitado y el propietario y, en soporte digital.

39.1.2. CERTIFICADO DE VISADO PREVIO

Con toda la documentación presentada por el loteador, la AA pasará a estudio el expediente por sesenta (60) días prorrogables por un término igual, realizando las observaciones pertinentes y habilitando la presentación del proyecto definitivo o rechazando la propuesta. Para el caso en que el anteproyecto no sea rechazado ni observado, la AA emitirá un certificado de visado previo, con un plazo de noventa (90) días para presentar el proyecto definitivo.

39.1.3.- INTERES URBANISTICO

La AA sólo aprobará aquellos trazados que contemplen los intereses urbanísticos de la comunidad, estando facultada para proponer soluciones más aconsejables, según los casos y zona.

39.1.4. CONTINUACION DEL TRÁMITE

El visado previo solo autoriza al interesado a proseguir con el trámite de aprobación de la urbanización o loteo y no genera derecho alguno a la aprobación futura del fraccionamiento, pudiendo el DEM dejarlo sin efecto, cuando cuestiones de interés público debidamente fundadas, así lo exijan.

39.1.5. DICTAMEN TECNICO

Antes de emitir el certificado de visado previo, la AA remite el anteproyecto al CAMOT, solicitando el estudio técnico de la propuesta quien en el término de treinta (30) días producirá dictamen técnico que pondrá en conocimiento de la AA y del HCM.

39.1.6. RECOMENDACION

En conocimiento, y si no se manifiesta oposición al dictamen técnico del CAMOT, el HCM dictara una resolución recomendando a la AA emitir el Certificado de Visado Previo en donde se deben incluir las condiciones y exigencias que debe cumplir el proyecto ejecutivo de loteo para la continuación del trámite. Para el caso en que el HCM se manifieste en contra del anteproyecto en cuestión, también producirá una resolución, manifestando su oposición y recomendando el rechazo al anteproyecto en cuyo caso la AA notificara de forma fehaciente al interesado y mantendrá el expediente en trámite durante cinco (5) días a contar a partir de la comunicación, plazo durante el cual el interesado podrá insistir con su petición. Vencido dicho plazo el expediente pasara a archivo.

39.1.7. PROYECTO EJECUTIVO

Con el certificado de visado previo del anteproyecto de loteo y dentro de un plazo de noventa (90) días de su recepción fehaciente, el interesado deberá presentar por MEU, el proyecto ejecutivo, con la totalidad de los proyectos de las obras de infraestructura a realizar, con el visado de conformidad

e informe técnico de cada prestataria, incluido plan de inversión y diagrama de avance, solicitando su incorporación al expediente. Vencido el plazo de noventa (90) días y su prorroga si la hubiese solicitado, sin que se haya incorporado el proyecto ejecutivo con la totalidad de los proyectos de obras de infraestructura a realizar el expediente caduca y pasa archivo, debiendo reiniciar el tramite desde el punto señalado en el artículo 40 inciso 1.1 y subsiguientes.

39.1.8. GARANTIAS

Para la aprobación del proyecto ejecutivo el interesado deberá garantizar la ejecución de las obras de infraestructura en los plazos comprometidos y de conformidad a lo dispuesto en el presente Código y en la legislación y reglamentos vigentes a nivel provincial.

1. Las garantías deberán constituirse para cada una de las obras de infraestructura en particular y deberán cubrir en forma suficiente el presupuesto durante el avance de obra del plan de inversión más un treinta (30%) por ciento, para atender imprevistos que requieran de la ejecución de las garantías por un valor de realización inmediato y de acuerdo a las disposiciones estipuladas por la Secretaria de Hacienda.
2. La Secretaría de Hacienda será el Organismo responsable de aprobar o rechazar las garantías presentadas y de realizar su verificación y control sistemático. En caso de aprobarlas, la notificación de la resolución será el momento desde el cual comenzará a correr el plazo para la ejecución de las obras de infraestructura.
3. Las garantías podrán constituirse mediante hipotecas en primer grado de uno o más inmuebles tasado por la Municipalidad a estos efectos, títulos públicos, seguros de caución u otra forma que acepte la Municipalidad y serán reajustables en forma semestral conforme al índice del costo de la construcción. (Nivel general INDEC).-
4. Las garantías se liberarán progresivamente a medida que se recepcione cada obra de infraestructura. En cada caso, se liberará hasta el noventa por ciento (90%) del total de cada obra recibida, debiendo el loteador mantener el diez por ciento (10%) restante, en concepto de fondo de reparo, por el término de dos (2) años, contados desde la recepción de cada obra.
5. Aprobadas las garantías, si el loteador, en un plazo de treinta (30) días no iniciara las obras de infraestructura comprometidas o si estas fueran paralizadas sin causa debidamente justificada la Municipalidad podrá ejecutar las garantías y con el dinero obtenido continuar los trabajos por sí o por intermedio de terceros, hasta su conclusión, sin perjuicio de cualquier otra sanción que le pudiera corresponder al loteador por su incumplimiento.

39.1.9. REQUISITO PARA LA APROBACION

La aprobación del fraccionamiento, se producirá de conformidad con lo dispuesto por el Decreto 4109/2016, que parcialmente se transcribe a continuación.

1. Informe del organismo técnico provincial mediante el cual se aprueba el proyecto de escurrimiento hídrico
2. Estudio de impacto ambiental
3. Decreto 4109/2016 (extracto)[6]

Art.1°: Dispónese que toda publicidad referida a la venta de lotes en cualquiera de sus modalidades, venta de lotes ya existentes o que lo serán a futuro, integrando fideicomisos y/o cualquier figura jurídica que, en última instancia, culmine con el otorgamiento de una porción de terreno a los

adquirentes, debe ser veraz, clara y suficiente para evitar incurrir en error al eventual adquirente.

Art. 2°: Para garantizar el derecho constitucional a una adecuada información, la publicidad deberá consignar de manera que no admita dudas el objeto de la venta, detallando sus características en cuanto a posibilidades de uso o constructivas y restricciones al dominio, al igual que constancia de la inscripción definitiva del plano de mensura en el Servicio de Catastro e Información Territorial (SCIT). Estos aspectos deberán resaltarse en igual tipo de letra a la de mayor tipografía utilizada en el medio publicitario del que se trate. En caso de ser publicidad radial o televisiva deberá darse a esta información idéntico tiempo y características de la brindada al objeto de la venta.

Art. 3°: La publicidad destacar las obras de infraestructura con las que cuenta o contara el emprendimiento, su estado de ejecución en su caso y la garantía otorgada por el emprendedor para avalar su cumplimiento, destacando en forma expresa si es de naturaleza hipotecaria o similar que brinde idéntica seguridad en cuanto a su ejecución en tiempo y forma.

Art. 4°: Teniendo en cuenta que la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 en sus arts. 12 y 13 establece la obligatoriedad de transcribir en la escritura el texto del certificado catastral, bajo apercibimiento de no tener la inscripción por definitiva, en toda publicidad deberá consignarse que la escritura pública solamente podrá otorgarse cuando el SCIT otorgue el certificado mencionado en legal forma.

1. Cuando el propietario adjunte al expediente constancia de la inscripción definitiva del plano de mensura en el Servicio de Catastro e Información Territorial (SCIT) instancia en que la Oficina de Catastro Municipal incorpora de forma definitiva la nomenclatura de cada parcela, siempre que se encuentren pagados todos los derechos que rigen en la Ordenanza Impositiva vigente, debiendo la propiedad sometida a fraccionamiento, encontrarse al día en los pagos a la tasa de servicios y contribución que incide sobre los inmuebles, rural o urbano según corresponda.
2. Una copia del plano de mensura y subdivisión y de cada plano de infraestructura registrados en los Colegios Profesionales pertinentes y dos copias más, como mínimo, una para ser devuelta al interesado y otra para el expediente municipal
3. Certificados finales de obra, planos, memorias descriptivas y actas de transferencia de las obras de infraestructura habilitadas a favor de la Municipalidad y de las prestatarias según corresponda.
4. Constancia del pago de derechos y aranceles correspondientes a la ordenanza impositiva
5. Actas de transferencia de las superficies destinadas al dominio público y privado a favor de la Municipalidad

39.1.10.- DECRETO DE APROBACION

Con toda la documentación mencionada supra incorporada al expediente el DEM dictara el Decreto de aprobación, que habilitara la comercialización del loteo.

39.1.11 – INMUEBLES EDIFICADOS

Cuando se tratare de inmuebles edificados, previo a iniciar el trámite previsto en el artículo anterior, el interesado deberá presentar el plano municipal aprobado o de existir alguna construcción no declarada se requerirá tener registrada la edificación y no poseer deuda tributaria para proseguir con el trámite de fraccionamiento, para todo tipo de plano de mensura que se solicite su aprobación.-

39.2. USO Y OCUPACION DEL SUELO HABITACIONAL

Para obras nuevas y el registro por relevamiento de obras subsistentes la documentación se deberá presentar para su visado previo, por duplicado, ingresando por la MEU, de acuerdo al siguiente detalle.

- **VISADO PREVIO VIVIENDA INDIVIDUAL**

1. Nota de solicitud firmada por el propietario y profesional habilitado. Una para devolver consignando la recepción y el número de expediente
2. Memoria Descriptiva de la propuesta
3. Pliego de especificaciones técnicas
4. Planos de anteproyectos dibujados en escala 1:100 en donde se aprecie la propuesta de construcción en plantas, cortes y fachadas, instalaciones eléctricas y sanitaria, estructura de sostén y los niveles del terreno con relación al centro de calzada, con la propuesta de desagües pluviales. Para el caso de no tener servicio de cloacas deberá presentar la propuesta de tratamiento de aguas negras y grises.
5. Caratula consignando la nomenclatura catastral, uso y destino de inmueble a construir, propietario, profesional interviniente, croquis de ubicación con distancias a esquinas y medidas de la parcela, superficies del lote y del edificio a construir, indicadores edilicios correspondientes a la Zona y Perímetro donde se ubica la construcción.
6. En croquis de planta a escala conveniente la vegetación existente indicando los arboles existente a conservar y a retirar. Arboles a plantar o reponer en vereda.

39.2.1 DOCUMENTACION DEFINITIVA PARA VIVIENDA INDIVIDUAL

Transcurrido un plazo de hasta treinta (30) días, la ATA producirá un despacho visando la propuesta y autorizando la presentación de la documentación definitiva para la aprobación y el permiso de edificación. Para el caso en que la propuesta resulte inconsistente, con relación a lo especificado en el presente Código, la ATA devolverá la documentación observada haciendo constar dichas inconsistencias. Subsanadas las observaciones en un plazo máximo de treinta (30), se podrá reingresar la propuesta con las correcciones pertinentes. Transcurrido dicho plazo sin reingreso de la documentación la ATA archivara las actuaciones.

- **DOCUMENTACIÓN PARA LA APROBACION**

Luego de obtenido el visado previo los interesados tendrán un plazo máximo de noventa (90) días para agregar al expediente la documentación definitiva conforme al siguiente detalle, vencido dicho plazo la ATA pasara las actuaciones a archivo.

1. Un Plano de anteproyecto escala 1:100 visado por el Colegio Profesional que corresponda al profesional matriculado actuante habilitado para control y archivo.
2. El plano del último visado previo para sellar y devolver al profesional para mantener en obra
3. Mínimo dos copias de los planos del anteproyecto para sellar y devolver. Uno para control y archivo y otro para que conserve el propietario
4. Título de dominio del inmueble sobre el que se interviene
5. Libre deuda municipal
6. Constancia de pago de los aranceles y derechos que indica la ordenanza tarifaria

- **PERMISO DE EDIFICACIÓN**

Completada la documentación, la ATA aprueba las actuaciones, sella y desglosa el expediente de la siguiente manera:

1. Memoria descriptiva una para el expediente y una para devolver
2. Pliego de especificaciones técnicas uno para el expediente y otro para devolver
3. Un plano del último visado previo para el expediente y otro para devolver al profesional el cual deberá mantener en obra
4. Una copia del plano visado por el Colegio Profesional pertinente, para el expediente
5. Una copia de plano para el expediente y otro para devolver al propietario
6. Copia del título de dominio para el expediente
7. Libre deuda municipal para el expediente
8. Copia de la constancia de pago de aranceles y derechos tributarios

El expediente así desglosado pasara a despacho para firmar la Resolución aprobando la documentación y otorgando el permiso de edificación.

- **VISADO PREVIO VIVIENDA AGRUPADA, ADOSADA, COLECTIVA Y TRANSITORIA**

Se consideran Vivienda Individual Agrupada, Vivienda Individual Adosada, Vivienda Colectiva aquellos emprendimientos que estén integrados por más de tres (3) unidades funcionales y, Residencia Transitoria de más de tres (3) dormitorios con baño privado, las que deben presentar la siguiente documentación:

1. Nota de solicitud firmada por el propietario y profesional habilitado
2. Memoria Descriptiva de la propuesta
3. Pliego de especificaciones técnicas
4. Planos de anteproyectos dibujados en escala 1:100 en donde se aprecie la propuesta de construcción en plantas, cortes y fachadas, instalaciones eléctricas y sanitaria, estructura de sostén y los niveles del terreno con relación al centro de calzada, con la propuesta de desagües pluviales. Para el caso de no tener servicio de cloacas deberá presentar la propuesta alternativa para el tratamiento de aguas negras y grises.
5. Caratula consignando la nomenclatura catastral, uso y destino del inmueble a construir, propietario, profesional interviniente, croquis de ubicación con distancias a esquinas y medidas de la parcela, superficies del lote y de los edificios a construir, indicadores edilicios correspondientes a la Zona y Perímetro donde se ubica la construcción.
6. Plano de implantación del conjunto acotado en los que se visualice el entorno inmediato, con las especificaciones técnicas que permitan evaluar la accesibilidad y funcionalidad del emprendimiento, localización de áreas de estacionamiento y del equipamiento.
7. En croquis de planta a escala conveniente la vegetación existente indicando los arboles existente a conservar y a retirar. Arboles a plantar o reponer en vereda.
8. Indicación de las superficies a donar a la Municipalidad según lo establecido en el presente Código.
9. Anteproyectos de trazados de redes de Infraestructura: Agua Potable, Energía Eléctrica y Alumbrado Público, Gas. Arbolado de calles y Tratamiento de Espacios Verdes, Tratamiento de

calzadas y veredas, Manejo de Escurrimientos Pluviales, Sistema Cloacal. En caso de corresponder: obras a realizar sobre cursos de agua permanentes y temporarios.
10. Factibilidad técnica de suministro de energía eléctrica, gas natural y agua potable corriente expedido por los prestadores correspondientes especificando potencia y continuidad; caudal diario y presión. Determinación de punto de derivación, punto de conexión a la red de distribución, y las especificaciones de las obras complementarias y de nexo requeridas.
11. Factibilidad técnica de conexión a la red de servicio de cloacas o en su defecto sistema alternativo a emplear.
12. Estudio de impacto urbano y estudio de impacto ambiental si correspondiera por la magnitud de la propuesta, de acuerdo a lo especificado en el presente Código (Cap. 6)
13. Para emprendimientos frentistas a la red vial Primaria, anteproyecto de accesos e intersecciones visado por la DPV.

39.2.2 DOCUMENTACION DEFINITIVA PARA VIVIENDA AGRUPADA, ADOSADA, COLECTIVA Y TRANSITORIA

Transcurrido un plazo de hasta treinta (30) días, la ATA producirá un despacho visando la propuesta y solicitara la intervención del CAMOT, quien dispondrá de treinta (30) días para decidir su intervención o no para estudiar el caso. Para el caso en que el CAMOT resuelva su no intervención, la ATA proceda a autorizar la presentación de la documentación definitiva para la aprobación y el permiso de edificación. Para el caso en que la propuesta resulte inconsistente, con relación a lo especificado en el presente Código, la ATA devolverá la documentación observada haciendo constar dichas inconsistencias. Subsanadas las observaciones en un plazo máximo de treinta (30), se podrá reingresar la propuesta con las correcciones pertinentes. Transcurrido dicho plazo sin reingreso de la documentación la ATA archivara las actuaciones.

Para el caso en que el CAMOT acepte estudiar el caso dispondrá de los plazos consignados en el artículo 40.1.5 para producir dictamen técnico, siguiendo su curso conforme el artículo 40.1.6

- **DOCUMENTACION PARA LA APROBACION**

Luego de obtenido el visado previo los interesados tendrán un plazo máximo de noventa (90) días para agregar al expediente la documentación definitiva conforme al siguiente detalle, vencido dicho plazo la ATA pasara las actuaciones a archivo.

1. Una copia de los planos con la intervención de los Colegios Profesionales pertinentes para el expediente y control.
2. Los planos del último visado previo para sellar y devolver al profesional para mantener en obra
3. Mínimo dos copias de todos los planos del proyecto (edificios e infraestructuras) para sellar y devolver. Uno para el expediente y control y otro para el propietario
4. Título de dominio del inmueble sobre el que se interviene
5. Libre deuda municipal
6. Constancia de pago de los aranceles y derechos que indica la ordenanza tarifaria

- **PERMISO DE EDIFICACION**

Completada la documentación, la ATA aprueba las actuaciones, sella y desglosa el expediente de la siguiente manera:

1. Memoria descriptiva una para el expediente y una para devolver
2. Pliego de especificaciones técnicas uno para el expediente y otro para devolver
3. Los planos del último visado previo para sellar y devolver al profesional para mantener en obra
4. Mínimo dos copias de todos los planos del proyecto (edificios e infraestructuras) para sellar y devolver. Uno para el expediente y control y otro para el propietario
5. Copia del título de dominio para el expediente
6. Libre deuda municipal para el expediente
7. Copia de la constancia de pago de aranceles y derechos tributarios

El expediente así desglosado pasara a despacho para firmar la Resolución aprobando la documentación y otorgando el permiso de edificación.

39.3 DEMAS USOS Y OCUPACION DEL SUELO

Todo uso nuevo o cambio del existente, que se efectúe a partir de la vigencia del presente Código, deberá ser acompañado del informe de la ATA, quien producirá un dictamen técnico sobre las condiciones para su localización, situación del registro de obra y catastro y del estado de habitabilidad del inmueble.

39.3.1 RELOCALIZACION DE USOS

Cuando se deje de ejercer un uso considerado no tolerado, en cualquiera de sus tres categorías clasificadas en el artículo 32.1, por un término igual o mayor a doce (12) meses, el mismo no podrá ser restablecido en el lugar. Tal uso podrá ser relocalizado cumplimentando lo que dispone el presente Código

39.3.2 PLAZO PARA EL CESE DE USO

Cuando fuera necesario y dentro de un plazo, que en cada caso se determine, la Autoridad de Aplicación podrá decidir el cese de un uso no tolerado. Para la fijación de este plazo, se deberán considerar los siguientes aspectos:

1. a) Antigüedad y estado de las construcciones
2. b) La inversión existente
3. c) categorización de las molestias que la persistencia ocasiona.

Tal uso podrá ser relocalizado cumplimentando lo que se disponga en el presente Código

39.3.3 CONSERVACION DE EDIFICIOS

En los edificios donde se realicen actividades relacionadas a usos no tolerados solo se admitirán trabajos de conservación y mantenimiento de sus estructuras e instalaciones existentes siempre que ello no implique el incremento del suelo ocupado y de la superficie edificada.

39.3.4 CERTIFICADO DE LOCALIZACION

Para obtener el Certificado de Localización se deberá presentar ante la Autoridad de Aplicación la siguiente documentación:

1. Nota de solicitud en la que deberá identificarse claramente al propietario del inmueble y al peticionaste. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades para actuar en representación.
2. Titulo perfecto del dominio del inmueble y contrato donde figure claramente el uso y destino de la actividad que se va a realizar en el mismo.
3. Planos municipales aprobados o registrados de la edificación existente
4. Libre deuda municipal y provincial
5. Gráficos a escala conveniente y memoria descriptiva de la actividad a realizar
6. Certificado de factibilidad de prestación de servicios de infraestructura especificando potencia y continuidad; caudal diario y presión. Determinación de punto de derivación, punto de conexión a la red de distribución, y las especificaciones de las obras complementarias y de nexo requeridas.
7. Según la actividad a realizar memoria descriptiva y metodología para la recolección y disposición final de los residuos que la actividad produzca.
8. EIU y EIA según corresponda y de conformidad con el presente Código y con la legislación provincial y nacional vigente

39.3.5 PLANO MUNICIPAL APROBADO

Para los casos en que las actividades no cuenten con plano municipal aprobado el procedimiento a seguir es el consignado en los artículos 40.2.4 a 7

CAPITULO 13

INFRACCIONES Y PENALIDADES

Artículo 40. INFRACCIONES

Todo uso y ocupación, obra, fraccionamiento de tierra y loteo, que se inicie sin autorización municipal, se considera una actuación en infracción al presente Código. Así mismo, todo uso y ocupación, obra, fraccionamiento de tierra y loteo, que contravenga lo dispuesto por la presente normativa también se considera una actuación en infracción.

40.1 CARTEL

Es considerada infracción, para el caso de obras, fraccionamiento de tierra y loteos, la no exhibición de un cartel donde se mencione todos los datos oficiales del emprendimiento.

40.2 RESPONSABLES

Se consideran responsables de las infracciones, los propietarios del inmueble, sus representantes,

asociados, empresas y profesionales intervinientes en las tramitaciones, dirección y ejecución de los usos y ocupación, obras, fraccionamiento de tierra y loteos.

40.3 PUBLICIDAD

Son considerados infractores los responsables de la producción de publicidad, que omitan o lleven a cabo la difusión en forma oscura, insuficiente e inexacta y en transgresión al Decreto 4109/2016, y están obligados a la rectificación inmediata de los datos no concordantes con la situación real.

40.4 OTROS INCUMPLIMIENTOS

Las infracciones al presente Código no excluyen la contravención a otros y el incumplimiento de otras Ordenanzas.

40.5 OBRAS INCOMPLETAS

Cuando la paralización de una obra privada sea por más de seis (6) meses y ello implique un riesgo de inseguridad e higiene para los linderos y vecinos próximos. Por igual motivo las obras de infraestructura paralizadas sin causa justificada por más de quince (15) días, siempre que no resulte de cumplimentar una etapa de su construcción en cuyo caso se debe acondicionar el punto de la futura ampliación de manera conveniente para evitar las situaciones de inseguridad e insalubridad.

Los fraccionamientos y loteos que interrumpan su desarrollo por más de quince (15) días y no se encuentren convenientemente cercados y señalizados de día y de noche

40.6 OBRAS NO CONFORME

La construcción de obras privadas, de infraestructura, fraccionamiento y loteo sin respetar la documentación aprobada

40.7 VEREDAS, OCHAVAS Y CERCOS

La falta de ejecución de las veredas y ochavas reglamentarias así como la construcción de cercas de protección y división de predios cuando fuera requerido por seguridad y resguardo de la privacidad.

40.8 CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS Y PREDIOS

La falta de solidez, mantenimiento e higiene de los edificios que representen un riesgo para la seguridad, salubridad y estética urbana, así como las necesarias reparaciones de sus frentes, toldos y marquesinas.

También, los predios del AU que no se encuentren desmalezados, nivelados, sin pozos de antiguo uso sanitario y, cercados

40.9 TÉCNICA CONSTRUCTIVA

La realización de una obra sin planos, equipos necesarios y empleando las reglas del arte del buen construir, así como la realización de un fraccionamiento y loteo sin emplear las técnicas e instrumental de la agrimensura.

40.10 VENTA DE PARCELAS

La venta a terceros de parcelas que no estuvieren debidamente aprobados de conformidad a las disposiciones vigentes, será pasibles de multa a los responsables en forma indistinta o conjunta que llegará al máximo establecido por la ordenanza tarifaria y por cada parcela que se hubiere vendido en infracción.

40.11 OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

La falta de ejecución de las obras de infraestructura según los proyectos aprobados, hará pasibles a los responsables de multas conforme lo establecido en la ordenanza tarifaria, sin perjuicio de ejecutar la garantías a los fines previstos.

Artículo 41. PENALIDADES

Toda infracción en contra del presente Código, constatada en forma fehaciente, hace posible desde la clausura y paralización de la actividad y de la obra hasta la demolición de lo construido en infracción y la restitución a su estado original del sitio intervenido.

41.1 MULTAS

También y sin perjuicio de lo anterior, hará pasible a los responsables de las multas que determine la ordenanza impositiva.

41.2 ANTECEDENTES

Las sanciones se graduarán según la naturaleza o la gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.

41.3 REINCIDENCIA

En caso de reincidencia de la infracción descripta, la multa ascenderá al doble de lo establecido por cada reiteración de la infracción en forma acumulativa.

41.4 DEMOLICIÓN Y RESTITUCIÓN

Cuando se trate de una construcción que se haya realizado contraviniendo las disposiciones del presente Código, resulte anti estéticas privando de la armonía constructiva al entorno, se encuentren en estado de abandono constituyéndose en un riesgo para la seguridad y la salud pública e impliquen un riesgo para las personas que la habitan o transitan por el lugar, la AA dispondrá su demolición mediante los mecanismos de constatación técnica, intimación fehaciente y demolición con cargo.

Para el caso de una obra de infraestructura que se realice sin cumplimentar las especificaciones técnicas, se deberá rehacer, con cargo al responsable y, si su funcionamiento y emplazamiento resulten inconveniente, se deberá relocalizarla, también, con cargo al responsable.

Para el caso de fraccionamiento de tierra y loteo, que se realicen sin cumplimentar lo establecido en el presente, deberán restituir los terrenos a su estado original.

41.5 REGISTRO DE PENALIDADES

La ATA llevara un Registro donde anotara las penalidades impuestas a cada responsable, propietario, empresa y profesional y realizara la publicación de las sanciones por los medios habituales que utiliza el Municipio.

GRÁFICOS

Gráfico 01: PLANO GENERAL DE ÁREAS y de Unidad Ambiental de Área Rural

Gráfico 02: TABLA DE CARACTERIZACIÓN de la Unidad Ambiental del Área Rural.

Gráfico 03: PLANO LÍMITE de las UA del AP

Gráfico 04: TABLA DE CARACTERIZACIÓN de las Unidad Ambiental del Área Periurbana.

Gráfico 05: MAPA DE CRITICIDAD AMBIENTAL DEL TERRITORIO

Gráfico 06: PLANO ZONIFICACIÓN ÁREA URBANA

Gráfico 07: PLANO DEL SISTEMA DE MOVIMIENTOS

Gráfico 08: PLANO DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Gráfico 09: PLANO DEL SERVICIO DE BARRIDO DE CALLES PROPUESTO.

Gráfico 10: PLANO DE PLAZAS, PARQUES Y PASEOS PÚBLICOS.

Gráfico 11: PLANO DE RECOLECCIÓN DE RSU Y PODA

Gráfico 12: PLANO DE LA RED DE AGUA CORRIENTE POTABLE

Gráfico 13: PLANO DE LA RED DE DESAGÜES CLOACALES EJECUTADAS Y PROYECTADAS.

Gráfico 14: PLANO DE LA RED DE DESAGÜES PLUVIALES Y ESCURRIMIENTO SUPERFICIAL

Gráfico 15: PLANO DE MANTENIMIENTO DE CALLES, CORDÓN CUNETA Y PAVIMENTO

Gráfico 16: PLANO DE ARBOLADO PÚBLICO

Gráfico 17: PLANO DE LA RED DE GAS NATURAL

Gráfico 18: PLANO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y SERVICIOS URBANOS.

[1] Definición referenciada a partir del Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo – ROU. También, del Trámite 10: Contenidos Mínimos para el Estudio de Impacto Urbano de la Ciudad de Neuquén – RA y el trabajo de LUENGO, Gerardo. Estudio del Impacto sobre los valores Históricos-Urbanísticos. Caso Mérida – RV

[2] Definición referenciada a partir del Glosario de la Ley de Tránsito

[3]En forma subsidiaria Ley 25.997

[4]Consejo Internacional de Centros Comerciales. Es una asociación que nuclea organizaciones de comercialización

[5] Ley 17.319 – Decreto 2407/1983 y modificatorios “Normas de seguridad para el expendio de combustible por surtidor en estaciones de servicio” – Cap. VIII especificaciones para la construcción de estaciones de servicio

[6] Texto completo https://www.santafe.gov.ar/index.php/rmyc/content/download/233523/1221031/file/Cir%20N%2042Decreto%20N%C2%B0%204109-2016.pdf