

#2

C.O.T.A.

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL

PLAN

3103 urbano



ÍNDICE

TÍTULO #1

EL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL

CAPÍTULO I: FINALIDAD, CONTENIDOS Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

- Artículo 1º: de la finalidad
- Artículo 2º: del ámbito de aplicación
- Artículo 3º: de los contenidos Artículo
- Artículo 4º: de los sujetos de aplicación
- Artículo 5º: de la autoridad de aplicación

TÍTULO #2

EL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO DE LIBERTADOR SAN MARTÍN

CAPÍTULO II: CLASIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO DEL SUELO

- Artículo 6º: de la clasificación del suelo
- Artículo 7º: de la Zona Urbana (división interna)
- Artículo 8º: de la Zona Urbana (identificación de la zonificación interna)

CAPÍTULO III: ASIGNACIÓN DE INDICADORES URBANÍSTICOS ZONA URBANA

- Artículo 9º: de los indicadores urbanísticos para la Zona Urbana
- Artículo 10º: Polígono I
- Artículo 11º: Polígono II
- Artículo 12º: Polígono III
- Artículo 13º: Polígono IV
- Artículo 14º: Polígono V
- Artículo 15º: Polígono VI
- Artículo 16º: Polígono VII

CAPÍTULO IV: INDICADORES PARA LA ZONA PERIURBANA Y ZONA SUBRURAL

- Artículo 17º: de la Zona Periurbana y SubRural
- Artículo 18º: Zona Periurbana y Zona SubRural

CAPÍTULO V: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS A LOS INDICADORES URBANÍSTICOS

- Artículo 19º: del tipo de disposiciones complementarias
- Artículo 20º: del Factor de Ocupación Total -FOT-
- Artículo 21º: del Factor de Ocupación del Suelo -FOS-
- Artículo 22º: de la altura máxima de una edificación
- Artículo 23º: del uso de los indicadores de altura máxima
- Artículo 24º: de las alturas mínimas para locales comerciales
- Artículo 25º: de los balcones
- Artículo 26º: de los retiros de la construcción de la Línea de Edificación Municipal
- Artículo 27º: de los patios

Artículo 28º: de los espacios de estacionamiento para vehículos

Artículo 29º: de los espacios de carga y descarga

CAPÍTULO VI: DISPOSICIONES ESPECIALES DE INCREMENTO DE ALTURA Y DE SUPERFICIE CONSTRUIDA

- Artículo 30º: del incremento de altura
- Artículo 31º: del incremento de unidades funcionales en viviendas multifamiliares
- Artículo 32º: del incremento de unidades funcionales en viviendas unifamiliares
- Artículo 33º: de la construcción de viviendas apareadas
- Artículo 34º: de la construcción de viviendas apareadas (exigencias)
- Artículo 35º: de la construcción de viviendas apareadas (prohibiciones)

TÍTULO #3

LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO Y GESTIÓN

CAPÍTULO VII: INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO Y GESTIÓN

- Artículo 36º: del alcance de los instrumentos de ordenamiento y gestión
- Artículo 37º: de los tipos de instrumentos de ordenamiento y gestión del suelo

CAPÍTULO VIII: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO

- Artículo 38º: del Banco Municipal de Tierras
- Artículo 39º: del Convenio Urbanístico
- Artículo 40º: de la Sobretasa de Baldío
- Artículo 41º: de la Contribución por Mejoras

CAPÍTULO IX: INSTRUMENTOS DE PROMOCIÓN DEL DESARROLLO URBANO

- Artículo 42º: del Área de Urbanización Prioritaria
- Artículo 43º: de las Áreas de Interés Urbanístico
- Artículo 44º: de la Contribución por Valorización Inmobiliaria

CAPÍTULO X: INSTRUMENTOS DE CUIDADO DEL PATRIMONIO NATURAL Y CONSTRUIDO

- Artículo 45º: del Inventario del Patrimonio Natural y Construido
- Artículo 46º: Área de Protección del Patrimonio Natural y Construido

CAPÍTULO XI: INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

- Artículo 47º: del Consejo Consultivo de Planificación
- Artículo 48º: de la Audiencia Pública

TÍTULO #4

PROYECTO Y TRAMITACIÓN DE LA SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO XII: FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

Artículo 49º: concepto

Artículo 50º: de las obligaciones a tener en cuenta en el fraccionamiento del suelo

Artículo 51º: de la presentación de un proyecto de fraccionamiento del suelo

Artículo 52º: de las donaciones

CAPÍTULO XIII: PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN LA ZONA URBANA

Artículo 53º: del Proyecto Urbano

Artículo 54º: de los contenidos del Proyecto Urbano

Artículo 55º: del Esquema Estructural Básico

CAPÍTULO XIV: EXIGENCIAS PARA LA URBANIZACIÓN EN ZONA URBANA

Artículo 56º: de la Cesión de Suelo para trazados

Artículo 57º: de la ejecución de las obras de infraestructura

Artículo 58º: de las eximiciones en la ejecución de obras de infraestructura

CAPÍTULO XV: TRAMITACIÓN DE UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Artículo 59º: de la conformidad de localización

Artículo 60º: del Certificado de conformidad de localización

Artículo 61º: de la presentación del Proyecto Urbano

Artículo 62º: del Trámite de Aprobación

Artículo 63º: de la cesión de calles

Artículo 64º: de la aprobación provisoria

Artículo 65º: de la observancia de reglamentaciones provinciales y nacionales

Artículo 66º: de los cambios en la modalidad de presentación

Artículo 67º: de la inscripción de la mensura

Artículo 68º: de la solicitud aprobación definitiva

Artículo 69 º: del final de obra

TÍTULO #5

CUIDADO DEL AMBIENTE Y DE LOS ESPACIOS ABIERTOS

CAPÍTULO XVI: DE LA ACCIÓN MUNICIPAL EN LA PROTECCIÓN DEL AMBIENTE

Artículo 70º: de la protección del ambiente

Artículo 71º: del estudio de Evaluación de Impacto Ambiental

Artículo 72º: de los contenidos del estudio de Evaluación de Impacto Ambiental

Artículo 73º: de la aprobación municipal del estudio de Evaluación de Impacto Ambiental

Artículo 74º: de las acciones del gobierno municipal para proteger el ambiente del territorio bajo su jurisdicción

CAPÍTULO XVII: DE LA PROTECCIÓN DE LOS COMPONENTES AMBIENTALES

Artículo 75º: del cuidado del aire

Artículo 76º: de la emanación de humos / gases

Artículo 77º: del cuidado del agua

Artículo 78º: del tratamiento de aguas residuales

Artículo 79º: de la inspección municipal

Artículo 80º: de los pozos de extracción de agua

Artículo 81º: de los pozos absorbentes

Artículo 82º: del tratamiento de desechos

Artículo 83º: del tratamiento de residuos sólidos urbanos

Artículo 84º: de la acción municipal ante situaciones de contaminación ambiental

Artículo 85º: de la responsabilidad de los causantes de daños ambientales

CAPÍTULO XVIII: CUIDADO DEL ESPACIO PÚBLICO Y DE LOS ESPACIOS COMUNES

Artículo 86º: del espacio público

Artículo 87º: del cuidado de los espacios públicos

Artículo 88º: del cuidado de los espacios comunes

CAPÍTULO XIX: ARBOLADO URBANO

Artículo 89º: del arbolado urbano

Artículo 90º: del cuidado del arbolado urbano

Artículo 91º: de la poda y escamonda

Artículo 92º: de la protección de las especies arbóreas

Artículo 93º: de la reposición de las especies arbóreas

CAPÍTULO XX: TERRENOS BALDÍOS

Artículo 94º: del mantenimiento interno de los terrenos baldíos

Artículo 95º: del cuidado de los terrenos baldíos

Artículo 96º: de la intervención municipal en los terrenos baldíos

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 97º: de la vigencia de la presente Ordenanza

Artículo 98º: de la derogación de ordenanzas anteriores

ANEXOS

ANEXO 1 • PLANO DEL EJIDO MUNICIPAL DE LIBERTADOR SAN MARTÍN Y SU SUBDIVISIÓN EN ZONA URBANA, ZONA PERIURBANA Y ZONA SUBRURAL

ANEXO 2 • PLANO DE LA ZONA URBANA DE LIBERTADOR SAN MARTÍN Y SU SUBDIVISIÓN INTERIOR

ANEXO 3 • CLASIFICACIÓN GENERAL DE USOS DEL SUELO

TÍTULO #1

EL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL

CAPÍTULO I

FINALIDAD, CONTENIDOS Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º: De la finalidad

El presente Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental tiene por objeto regular la subdivisión, uso y ocupación del suelo, la preservación de las condiciones ambientales y todo otro aspecto que tenga relación con el ordenamiento territorial en la jurisdicción del Municipio de Libertador San Martín.

Artículo 2º: Del ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental es el territorio que se encuentra bajo la jurisdicción del Municipio de Libertador San Martín.

Artículo 3º: De los contenidos

Para llevar adelante su propósito el Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental se basará en:

- a. La zonificación del territorio de acuerdo con un criterio físico funcional a los efectos de asignación de indicadores urbanísticos a las áreas identificadas a tal efecto
- b. La definición de una serie de instrumentos de ordenamiento y gestión a los cuales podrá recurrir el gobierno municipal para sus tareas vinculadas con el ordenamiento territorial.

Artículo 4º: De los sujetos de aplicación

Las disposiciones de este Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental se aplicarán a los bienes inmuebles pertenecientes a las personas humanas y jurídicas privadas y públicas, estén o no afectados al uso público.

Artículo 5º: De la Autoridad de Aplicación

La Autoridad de Aplicación del Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental será la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Medio Ambiente o la unidad del gobierno local que en el futuro se proponga.

TÍTULO #2

EL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO DE LIBERTADOR SAN MARTÍN

CAPÍTULO II

CLASIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO DEL SUELO

Artículo 6º: De la clasificación del suelo

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

- a. Zona Urbana: Porción del territorio dentro del Ejido Municipal que cuenta con apertura de calles y con las obras de nexo necesarias para posibilitar accesibilidad vial; con dotación de infraestructuras o con factibilidad de provisión y mantenimiento de los servicios públicos, y que está efectivamente parcelada, ocupada y edificada, independientemente de los niveles de ocupación, infraestructuración y consolidación que presenten las distintas áreas internas que la componen
- b. Zona Periurbana: Porción del territorio que rodea a la Zona Urbana en la que se desarrollan usos productivos intensivos (quintas, chacras, granjas agroecológicas, emprendimientos de agricultura urbana, forestación) y usos turístico-recreativos (clubes y establecimientos deportivos, campings, establecimientos de salud y spa, cabañas)

- c. Zona SubRural: Porción del territorio destinada al desarrollo de actividades primarias de carácter extensivo (actividades agropecuarias, extracción forestal, minería) con las instalaciones necesarias y adecuadas para tales tareas y para depósitos de la producción del suelo.

Toda actividad no contemplada en las zonas mencionadas estará sujeta a la aprobación del Consejo Consultivo de Planificación.

En el **ANEXO 1** se indica la cartografía referida a la división del Ejido Municipal en Zona Urbana, Zona Perirubana y Zona SubRural.

En el **ANEXO 3** se indica la clasificación general de usos del suelo según grados de molestia para la Zona Urbana, Zona Periurbana y Zona SubRural.

Artículo 7º: De la Zona Urbana (división interna)

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

- a. Polígonos: Porción del territorio comprendido dentro de la Zona Urbana y que delimita sectores del tejido urbano con condiciones particulares de trazados, división fundiaria, edificación y usos
- b. Áreas Internas (AI): Porción del polígono que comparte condiciones relativamente homogéneas respecto del tejido urbano que lo conforma y que, en general, sus bordes están definidos por los corredores urbanos
- c. Corredores Urbanos (CU): Ejes de la red vial de la ciudad que, por su disposición y flujos de tránsito, se distinguen del resto de calles y avenidas por concentrar en ambos frentes o lados determinados usos y determinadas densidades de ocupación

- d. Frentes Urbanos (FU): Ejes de la red vial de la ciudad que reúnen las mismas particularidades que un corredor urbano, salvo que cuentan con un solo frente. Corresponden a las parcelas frentistas a las calles colectoras a la RN 131
- e. Grandes Equipamientos Urbanos (GEU): Predios de más de una hectárea que contienen en su interior edificaciones e instalaciones de usos de carácter comunitario (administración, salud, educación, deportes, etc.)
- f. Áreas Especiales: Porción de un polígono que, por sus particulares condiciones de localización y/o extensión, y/o topografía, y/o uso, y/u ocupación, y/o edificación, tendrá condiciones particulares respecto de su ordenamiento urbanístico

Se identifican dos tipos de Áreas Especiales:

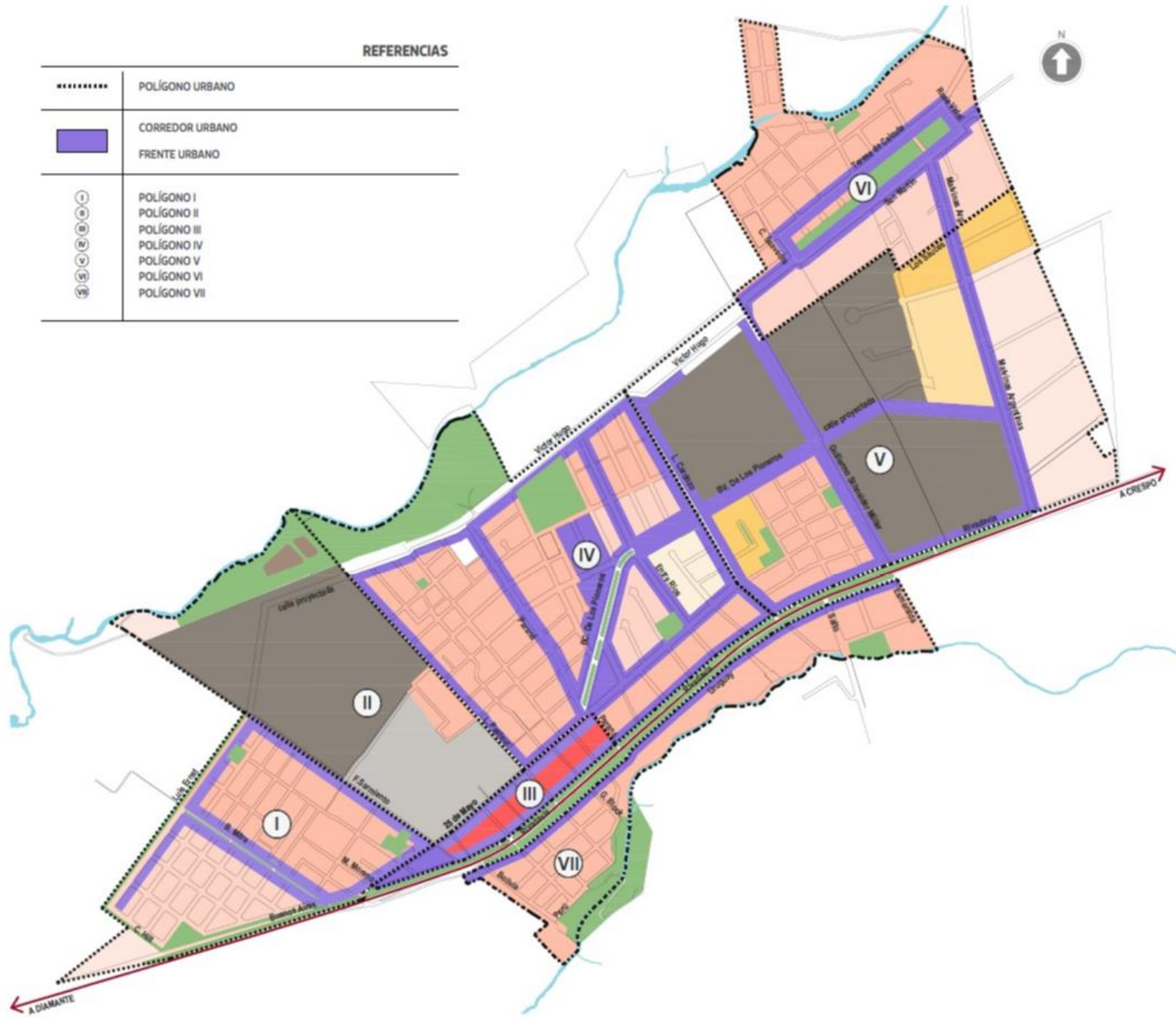
- 1. Áreas de Proyecto Urbano (APU): Porciones del tejido cuyo ordenamiento urbanístico se resolverá a partir de la definición de un proyecto urbano que dé cuenta de las condiciones del trazado de calles, parcelamiento, tipos edilicios y usos del suelo
- 2. Áreas de Protección del Patrimonio Natural y Construido (APPNC): Porciones del tejido cuyas posibilidades de uso, ocupación y edificación se definirán por Ordenanza especial atento a las condiciones naturales y/o construidas que se pretende proteger

Artículo 8º: De la Zona Urbana (identificación de la zonificación interna)

Dentro de la Zona Urbana, y de acuerdo con lo indicado en el Artículo precedente, se identifican las siguientes situaciones:

- a. Polígonos
 - 1. Polígono I
 - 2. Polígono II
 - 3. Polígono III
 - 4. Polígono IV
 - 5. Polígono V
 - 6. Polígono VI
 - 7. Polígono VII

REFERENCIAS	
	POLÍGONO URBANO
	CORREDOR URBANO FRENTE URBANO
      	POLÍGONO I POLÍGONO II POLÍGONO III POLÍGONO IV POLÍGONO V POLÍGONO VI POLÍGONO VII



b. Áreas internas (AI) que se reconocen dentro de los polígonos y a las cuales corresponden sus respectivos indicadores urbanísticos.

1. AI 1
2. AI 2
3. AI 3
4. AI 4
5. AI 5
6. AI 6
7. AI 7
8. AI 8

c. Corredores Urbanos (CU) que se reconocen dentro de los polígonos y a los cuales corresponden sus respectivos indicadores urbanísticos.

1. CU 1
2. CU 2
3. CU 3
4. CU 4

d. Frentes Urbanos (FU) que se reconocen dentro de los polígonos y a los cuales corresponden sus respectivos indicadores urbanísticos.

1. FU 1
2. FU 2
3. FU 3
4. FU 4

e. Grandes Equipamientos Urbanos (GEU) que se reconocen dentro de los polígonos.

1. GEU Estación Terminal de Ómnibus
2. GEU Edificio Municipal
3. GEU Universidad Adventista del Plata
4. GEU Sanatorio Adventista del Plata
5. GEU Cementerio Municipal
6. GEU Polideportivo
7. GEU Escuela secundaria
8. GEU Parque Urbano
9. GEU Cementerio El Reposo
10. GEU Policía de Entre Ríos

f. Áreas Especiales que se reconocen dentro de los polígonos.

1. Áreas de Proyecto Urbano
 - APU Expansión Instituciones
 - APU Linares Cardozo
 - APU Schneider Müller 1
 - APU Schneider Müller 2
2. Áreas de Protección del Patrimonio Natural y Construido
 - APPNC Primeras Viviendas de los Profesores UAP
 - APPNC Arroyo Gómez
 - APPNC Arroyo Paraíso

En el **ANEXO 2** se indica la cartografía referida a la división interna de la Zona Urbana en polígonos, áreas internas, corredores urbanos, frentes urbanos, grandes equipamientos urbanos, áreas de proyecto urbano y áreas de protección del ambiente natural y construido.

CAPÍTULO III

ASIGNACIÓN DE INDICADORES URBANÍSTICOS ZONA URBANA

Artículo 9º: De los indicadores urbanísticos para la Zona Urbana

Dentro de la Zona Urbana, y a los efectos de su ordenamiento urbanístico interior, se definen los siguientes indicadores que serán aplicados en las Áreas Internas, Corredores Urbanos y Frentes Urbanos indicados en el Artículo precedente:

- a. Indicadores referidos al parcelamiento
 1. Superficie mínima de la parcela (en metros cuadrados)
 2. Frente mínimo de la parcela (en metros lineales)
- b. Indicadores referidos a la ocupación de la parcela
 1. Factor de Ocupación del Suelo -FOS- (valor numérico que expresa la superficie máxima de la planta de una parcela que puede ser ocupada por la edificación)
 2. Factor de Ocupación Total -FOT- (valor numérico que, multiplicado por la superficie total de la parcela, indica la superficie máxima a construir en dicha parcela)
 3. Factor Absorbente del Suelo -FAS- (valor numérico que expresa la superficie mínima de la planta de una parcela que debe contar con suelo absorbente)
 4. Altura máxima de construcción (se indica en metros lineales y en número de plantas)
 5. Retiro mínimo de la construcción de la Línea de Edificación Municipal y de los deslindes parcelarios laterales y de fondo (se indica en metros lineales)
- c. Indicadores referidos a los usos del suelo dominantes o predominantes. Se indican los usos del suelo dominantes que se toleran en las distintas áreas interiores de los polígonos tal como se menciona en los artículos siguientes:
 - **VI:** Vivienda unifamiliar o individual y vivienda individual apareada tipo dúplex o triplex
 - **VC:** Vivienda multifamiliar o colectiva

- **C:** Local comercial / comercio
- **O/C:** Oficina / consultorio / estudio
- **UUM:** Unidad de Usos Mixtos. Construcción con local comercial en la planta baja y en los pisos superiores consultorios, oficinas, estudios, viviendas (solamente hasta dos viviendas por edificación)
- **CGS:** Comercios de Grandes Superficies (construcciones de más de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) de superficie destinadas al uso comercial)
- **G:** Gastronomía
- **A:** Alojamiento (hotel, hostel, apart hotel, hostería, motel, cabañas)
- **D:** Depósitos.

La clasificación general de Usos del Suelo según grados de molestias se indica en el **ANEXO 3**.

Artículo 10º: POLÍGONO I

a. Caracterización

Sector urbano donde el uso dominante es la vivienda. Se identifican dos grandes áreas internas de uso residencial dominante (una corresponde a uno de los más antiguos barrios de la Villa y la otra, de más reciente formación). En uno de sus extremos se encuentra la Plaza San Martín y los edificios de la Municipalidad y de la Terminal de Ómnibus. Dentro de una de las áreas residenciales se encuentra un Área de Protección Histórica que corresponde a las primeras viviendas destinadas a los profesores de la Universidad Adventista del Plata. Se propone continuar con el completamiento y la consolidación del tejido residencial, evitando los conflictos generados por la presencia de construcciones de viviendas colectivas de alta densidad que se encuentran dispersas en un tejido urbano en el cual la presencia de la vivienda unifamiliar es prácticamente excluyente.

A los efectos de evitar esos conflictos se definen corredores donde se promueve la ubicación de construcciones de vivienda colectiva y de comercios.

b. Planta



c. Indicadores generales

Los indicadores urbanísticos para las áreas internas del POLÍGONO I se establecen a continuación:

ÁREA / CORREDOR	PARCELAMIENTO		OCUPACIÓN			ALTURA MÁXIMA		RETIROS			USOS ADMITIDOS								
	sup min m²	frente min m	FOS	FOT	FAS	metros	plantas	frente m	lateral m	fondo m	VI	VC	C	O/C	UUM	CGS	G	A	D
A. INTERNA 1	450	15	0.4	0.8	0.3	6	2	2	-	-	•	-	-	•	-	-	-	-	-
A. INTERNA 2	360	12	0.5	1	0.3	6	2	2	-	-	•	-	•	•	-	-	•	-	-
A. INTERNA 3	1250	25	0.3	0.6	0.6	6	2	10	4	10	•	-	-	-	-	-	-	-	-
CORREDOR 1	300	10	0.7	2.1	0.15	10	3	-	-	-	-	•	•	•	•	•	•	•	-
CORREDOR 2	360	12	0.5	1	0.3	9	3	2	-	-	•	•	•	•	-	-	•	-	-

CORREDORES Y FRENTE URBANOS

Luis Ernst	tramo C. Hilt – Sarmiento	C2
Buenos Aires	tramo Mitre – Sarmiento (parcelas frentistas lado norte)	C1
Mitre	tramo Luis Ernst – 25 de Mayo	C2
Sarmiento	tramo Luis Ernst – 25 de Mayo (solamente parcelas frentistas lado SO)	C2

GEU – Grandes Equipamientos Urbanos “Estación Terminal de Ómnibus”

GEU – Grandes Equipamientos Urbanos “Edificio Municipal”

ÁREAS ESPECIALES

APPNC – Área de Protección del Patrimonio Natural y Construido
Viviendas profesores UAP

Ref.: •: Admitido / -: No admitido

d. Indicadores para viviendas colectivas o multifamiliares

UBICACIÓN	USOS EN PB		RETIROS m		ALTURA MÁXIMA		UNID. FUNCIONALES	INCREMENTO EDIFICABILIDAD		BALCONES
CORREDOR / ÁREA	comercio	vivienda	frente	lateral	planta	metros	por planta	ocup-PB	ocup-altura	vuelo m
CORREDOR 1	•	-	-	-	3	10	3	-	•	1.2
CORREDOR 2	•	•	2	-	3	9	3	-	-	1.2

Artículo 11º: POLÍGONO II**a. Caracterización**

Dos grandes áreas internas particularizan a esta porción del territorio municipal que se presenta como una cuña dentro de la configuración urbana de la ciudad: una, que corresponde a los predios ocupados por la Universidad Adventista del Plata y el Sanatorio Adventista del Plata en torno a la cual comienzan a desarrollarse los primeros barrios de la Villa. La segunda, una gran área indivisa y vacante de uso cuyo futuro ordenamiento urbanístico se remite a la figura de proyecto urbano. Se encuentra también una reducida porción de tejido urbano que se corresponde con las características del entorno barrial próximo, en el Polígono IV Pioneros y otra a continuación del trazado ferroviario, que consiste en una reducida urbanización de baja densidad.

El futuro desarrollo del polígono se completará con la definición de los contenidos del gran área de proyecto urbano que ocupa la mitad de su superficie. Para ese proyecto futuro se propone la continuidad del corredor Luis Ernst y una vinculación entre los corredores Sarmiento y Luis Pasteur.

b. Planta

c. Indicadores generales

Los indicadores urbanísticos para las áreas internas del POLÍGONO II se establecen a continuación:

ÁREA / CORREDOR	PARCELAMIENTO		OCUPACIÓN			ALTURA MÁXIMA		RETIROS			USOS ADMITIDOS								
	sup min m ²	frente min m	FOS	FOT	FAS	metros	plantas	frente m	lateral m	fondo m	VI	VC	C	O/C	UU M	CGS	G	A	D
A. INTERNA 2	360	12	0.5	1	0.3	6	2	2	-	-	•	-	•	•	-	-	•	-	-
A. INTERNA 3	2500	50	0.2	0.4	0.7	6	2	10	10	10	•	-	-	-	-	-	-	-	-

CORREDORES Y FRENTES URBANOS

Luis Ernst tramo Sarmiento – Luis Pasteur **C**

GEU - Grandes Equipamientos Urbanos “Cementerio Municipal”

GEU - Grandes Equipamientos Urbanos “Universidad Adventista del Plata”

GEU - Grandes Equipamientos Urbanos “Sanatorio Adventista del Plata”

ÁREAS ESPECIALES

APPNC – Área de Protección del Patrimonio Natural y Construido” Arroyo Gómez”

APU – Área de Proyecto Urbano “Expansión Instituciones”

(los indicadores se explicitarán con la presentación del Proyecto Urbano dentro del cual se encuentra)

Ref.: •: Admitido / -: No admitido

d. Indicadores para viviendas colectivas o multifamiliares

No corresponde.

Artículo 12º: POLÍGONO III

a. Caracterización

Este sector de la ciudad se desarrolla entre la RN 131 y el polígono que contiene a las dos grandes instituciones de la ciudad (la Universidad y el Sanatorio). Con ellas, el Polígono Centro configura la centralidad principal de Libertador San Martín, el sector de la ciudad de mayor generación de movimientos diarios por motivos de trabajo, salud y educación. El polígono se desplaza a lo largo de calle 25 de Mayo, donde se concentra la mayor cantidad de comercios y donde la vivienda individual tiende a desaparecer. Por ese motivo, ya no se contempla más la radicación de la vivienda individual en el polígono y, en cambio, se alienta la radicación de comercios y servicios, proponiéndose, además, un nuevo tipo edilicio, la unidad de usos múltiples (UUM), que se trata de una edificación en altura, con local comercial en la planta baja y en los pisos superiores consultorios, oficinas, estudios y/o departamentos (de estos últimos, sólo dos por plantas). Se trata de garantizar la coexistencia de distintas actividades que no generen conflictos de funcionamiento entre ellas.

b. Planta



c. Indicadores generales

Los indicadores urbanísticos para las áreas internas del POLÍGONO III se indican a continuación:

ÁREA / CORREDOR	PARCELAMIENTO		OCUPACIÓN			ALTURA MÁX		RETIROS			USOS ADMITIDOS								
	sup min m ²	frente m	FOS	FOT	FAS	metros	plantas	frente m	lateral m	fondo m	VI	VC	C	O/C	UUM	CGS	G	A	D
A. INTERNA 4	300	10	0.7	1.5	0.15	10	3	-	-	-	-	-	•	•	•	-	•	•	-
CORREDOR 1	300	10	0.7	2.1	0.15	10	3	2 ⁽¹⁾	-	-	-	•	•	•	•	•	•	•	-
FRENTE UR 1	400	12	0.6	1.8	0.2	10	3	-	-	-	-	•	•	•	-	•	•	•	-

CORREDORES Y FRENTE URBANOS

25 de Mayo - tramo Moreno – Paraná **C1**

Rivadavia - tramo M. Moreno – Paraná **F1**

⁽¹⁾ Retiro solamente en planta baja a los efectos de configurar una “recova” continua y ampliar el ancho de vereda. Las plantas superiores a planta baja no tienen retiro de la LEM
Ref.: •: Admitido / -: No admitido

d. Indicadores para viviendas colectivas o multifamiliares

UBICACIÓN	USOS EN PB		RETIROS m		ALTURA MÁXIMA		UNID. FUNCIONALES	INCREMENTO EDIFICABILIDAD		BALCONES
CORREDOR / ÁREA	comercio	vivienda	frente	lateral	planta	metros	por planta	ocup-PB	ocup-altura	vuelo m
CORREDOR 1	•	-	-	-	3	10	3	-	•	1,2
FRENTE URBANO 1	•	-	-	-	3	10	3	-	•	1,2

Ref.: •: Admitido / -: No admitido

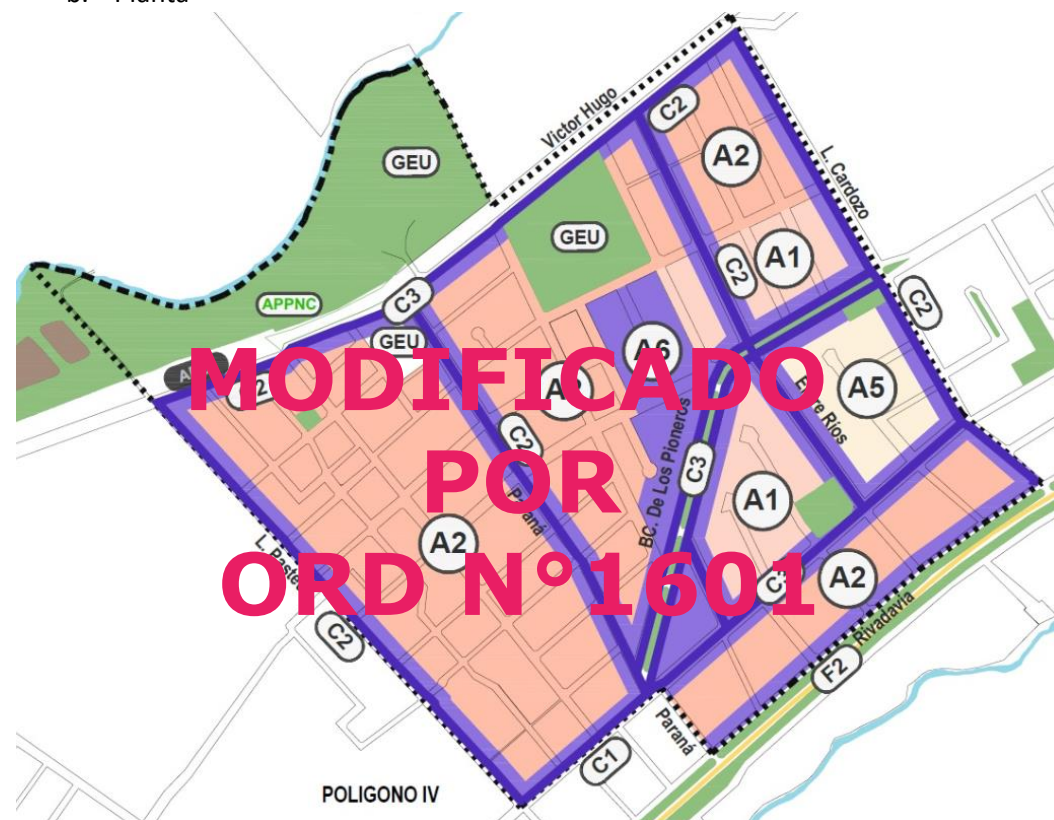
Artículo 13º: POLÍGONO IV

a. Caracterización

Corresponde a la primera expansión hacia el noroeste de la ciudad que comprende diversas situaciones de tejido de uso residencial dominante, en algunos sitios aún por completar, y que se encuentran articulados por la presencia de uno de los corredores estructurales más importantes de la ciudad: el Bulevar de los Pioneros.

Se proponen distintas acciones: continuar el “centro de la ciudad” hacia el este, acompañando la calle 25 de Mayo, completar los sitios ya parcelados pero sin ocupación y evitar la interferencia de la vivienda colectiva con la vivienda unifamiliar. Para esto último se propone el completamiento del sector de vivienda colectiva en torno de Bulevar de los Pioneros y definir una serie de corredores para concentrar los futuros emprendimientos de vivienda multifamiliar y de establecimientos comerciales.

b. Planta



c. Indicadores generales

ÁREA / CORREDOR	PARCELAMIENTO		OCUPACIÓN			ALTURA MÁX		RETIROS			USOS ADMITIDOS								
	sup min m ²	frente m	FOS	FOT	FAS	metros	plantas	frente m	lateral m	fondo m	VI	VC	C	O/C	UUM	CGS	G	A	D
A. INTERNA 1	450	15	0.4	0.8	0.3	6	2	2	-	-	•	-	-	•	-	-	-	-	-
A. INTERNA 2	360	12	0.6	1.2	0.3	6	2	2	-	-	•	-	•	•	-	-	-	-	-
A. INTERNA 5	600	15	0.35	0.7	0.4	6	2	3	3	-	•	-	-	•	-	-	-	-	-
A. INTERNA 6	600	15	0.5	1	0.4	6	2	2	-	-	•	•	-	•	-	-	-	-	-
CORREDOR 1	300	10	0.7	2.1	0.15	10	3	2 ⁽¹⁾	-	-	-	•	•	•	•	-	•	•	-
CORREDOR 2	300	10	0.5	1.5	0.3	9	3	2	-	-	-	•	•	•	-	-	•	-	-
CORREDOR 3	600	15	0.5	1.5	0.3	9	3	3	-	-	-	•	•	•	-	-	•	•	-
CORREDOR 3.1	400	20	0.5	1.8	0.3	9	3	-	-	-	-	•	•	•	-	-	-	-	-
FTE URBANO 2	400	12	0.6	1.8	0.2	10	3	-	-	-	-	•	•	•	-	•	•	•	•

CORREDORES Y FRENTE URBANOS

Víctor Hugo - tramo Luis Pasteur – Jorge Lust **C2** (parcelas frente sur)
Víctor Hugo - tramo Luis Pasteur – B. Houssay **C3.1** (parcelas frente norte)
Víctor Hugo - tramo Jorge Lust – Córdoba **C3**
Víctor Hugo - tramo Córdoba – L. Cardozo **C2**
De Los Pioneros - tramo Paraná – L. Cardozo **C3**
25 de Mayo - tramo Luis Pasteur – Paraná **C1**
25 de Mayo - tramo Paraná – L. Cardozo **C3** (incluye las parcelas frentistas a San Martín y Entre Ríos (25 de Mayo))

Luis Pasteur - tramo Víctor Hugo – 25 de Mayo **C2** (parcelas frentistas NE)

⁽¹⁾ Retiro solamente en planta para los edificios con un "recoy" continua y amplia ancho de vereda. Las plantas superiores y plantas bajas no tienen retiro.

Paraná - tramo Víctor Hugo – 25 de Mayo **C2**

Entre Ríos - tramo Víctor Hugo - 25 de Mayo **C2**

Entre Ríos - tramo Víctor Hugo – Rivadavia **C2**

Rivadavia - tramo Paraná – L. Cardozo **F2**

G – Grandes Equipamientos Urbanos “Polideportivo”

GEU – Grandes Equipamientos Urbanos “Escuela Secundaria”

GEU – Grandes Equipamientos Urbanos “Parque Urbano”

ÁREAS ESPECIALES

APP – Área de Protección Patrimonial Natural Construido “A. Gómez”

d. Indicadores para viviendas colectivas o multiamiliares

UBICACIÓN CORREDOR / ÁREA	USOS EN PB		RETIROS m		ALTURA MÁXIMA		UNID. FUNCIONALES por planta	INCREMENTO EDIFICABILIDAD		BALCONES vuelo m
	comercio	vivienda	frente	lateral	planta	metros		Ocup-PB	Ocup-altura	
ÁREA INTERNA 6	-	•	2	-	2	6	3	-	-	1,2
CORREDOR 2	•	•	2	-	3	9	3	-	-	1,2
CORREDOR 3	•	•	3	-	3	9	3	•	•	1,2
CORREDOR 3.1 ⁽²⁾	•	•	-	-	3	9	2	-	•	1,2
FRENTE URBANO 2	•	-	-	-	3	10	3	-	•	1,2

⁽²⁾ se prevé ensanche de la calzada de 5 metros en el lado norte de Víctor Hugo. Ref.: • Admitido / - No admitido.

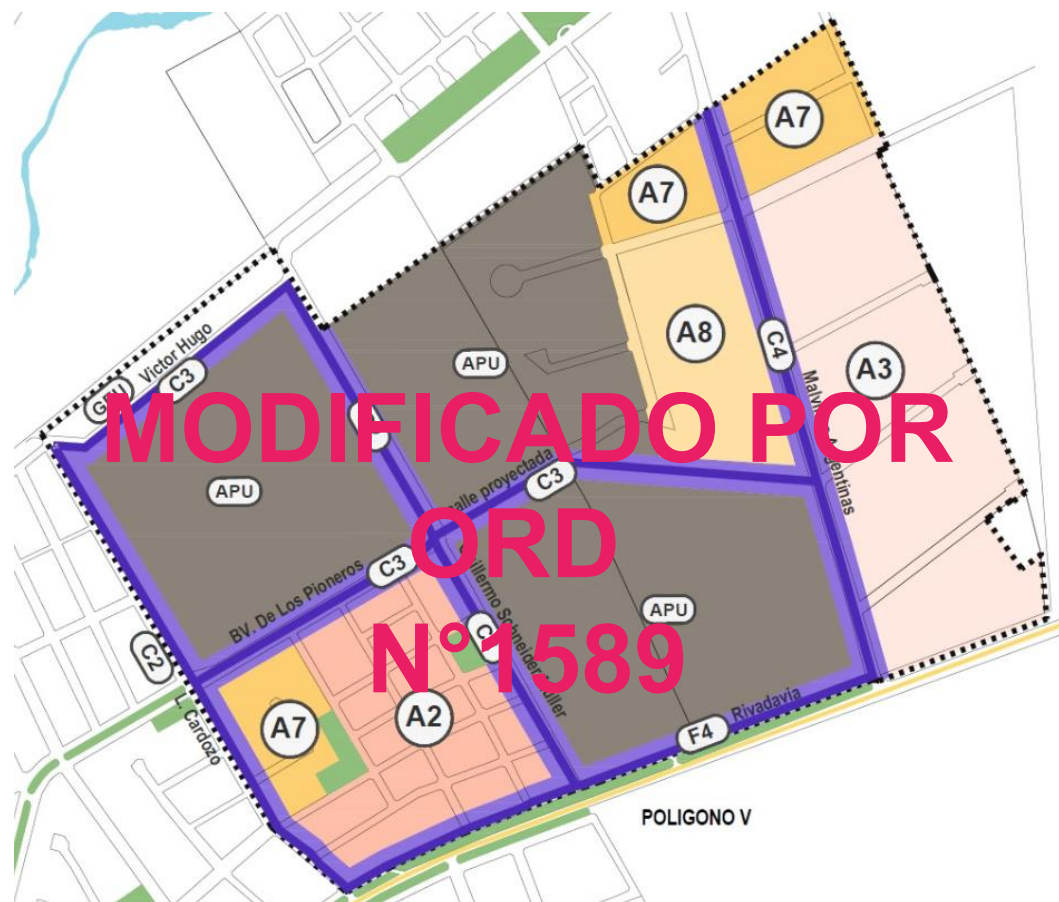
Artículo 14º: POLÍGONO V

a. Caracterización

Sector urbano del extremo este que presenta dos situaciones internas claramente diferenciadas. Una, corresponde a grandes parcelas vacantes de uso y cuyo ordenamiento urbanístico se definirá a partir de la elaboración de los proyectos urbanos que correspondan; otra, comprende un tejido urbano de baja densidad que aún resta por completar. La continuación del Bulevar de Los Pioneros y Malvinas Argentinas configuran los dos principales corredores urbanos que estructuran el polígono.

Se propone mantener este sector de la ciudad como un sector residencial de baja densidad y, a la vez, concentrar alturas y mayor diversidad de usos en los corredores urbanos que articulan los distintos sectores del polígono.

b. Planta



c. Indicadores generales

Los indicadores urbanísticos para las áreas internas del POLÍGONO V se establecen a continuación:

ÁREA / CORREDOR	PARCELAMIENTO		OCUPACIÓN			ALTURA MÁX		RETIROS			USOS ADMITIDOS								
	sup min m²	frente m	FOS	FOT	FAS	metros	plantas	frente m	lateral m	fondo m	VI	VC	C	O/C	UUM	CGS	G	A	D
A. INTERNA 2	360	12	0.6	1.2	0.2	6	2	2	-	-	•	-	•	•	-	-	-	-	-
A. INTERNA 3	2.500	50	0.2	0.4	0.7	6	2	10	0	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A. INTERNA 7	1.000	20	0.35	0.7	0.5	6	2	7	3	3	•	-	-	•	-	-	-	-	-
A. INTERNA 8	1.250	25	0.3	0.6	0.6	6	2	10	4	10	•	-	-	-	-	-	-	-	-
CORREDOR 2	360	12	0.5	1	0.3	9	3	-	-	-	•	•	•	•	-	-	•	-	-
CORREDOR 3	600	15	0.5	1.5	0.3	9	3	3	-	-	•	•	•	•	-	-	•	•	-
CORREDOR 4	800	20	0.6	1.2	0.3	9	3	5	4	4	-	•	•	•	-	-	•	-	-
FTE URBANO 2	400	12	0.6	1.8	0.2	10	3	-	-	-	-	•	•	•	-	•	•	•	•

CORREDORES Y FRENTE URBANOS

Víctor Hugo - tramo G. Schneider Müller – L. Cardozo **C3**
De Los Pioneros – tramo L. Cardozo – M. Argentinas **C3**
Linares Cardozo - tramo Víctor Hugo – Rivadavia **C2**
G.S. Müller - tramo Víctor Hugo – Rivadavia **C2**
M. Argentinas - tramo Los Sauces – Rivadavia **C4**
Rivadavia - tramo L. Cardozo – M. Argentinas **F4**

GEU – Grandes Equipamientos Urbanos “Cementerio El Reposo”

GEU – Grandes Equipamientos Urbanos “Policía de Entre Ríos”

ÁREAS ESPECIALES

APU – Área de Proyecto Urbano “Linares Cardozo”

APU – Área de Proyecto Urbano “Schneider Müller 1”

APU – Área de Proyecto Urbano “Schneider Müller 2”

d. Indicadores para viviendas colectivas o multifamiliares

UBICACIÓN	USOS EN PB		RETIROS m		ALTURA MÁXIMA		UNID. FUNCIONALES	INCREMENTO EDIFICABILIDAD		BALCONES
CORREDOR / ÁREA	comercio	vivienda	frente	lateral	planta	metros	por planta	Ocup-PB	Ocup-altura	vuelo
CORREDOR 2	•	•	2	-	3	9	3	-	-	1.2
CORREDOR 3	•	•	3	-	3	9	3	•	•	1.2

CORREDOR 4	•	•	5	4	3	9	4	•	•	1.2
FRENTE URBANO 1	•	-	-	-	3	10	3	-	•	1.2

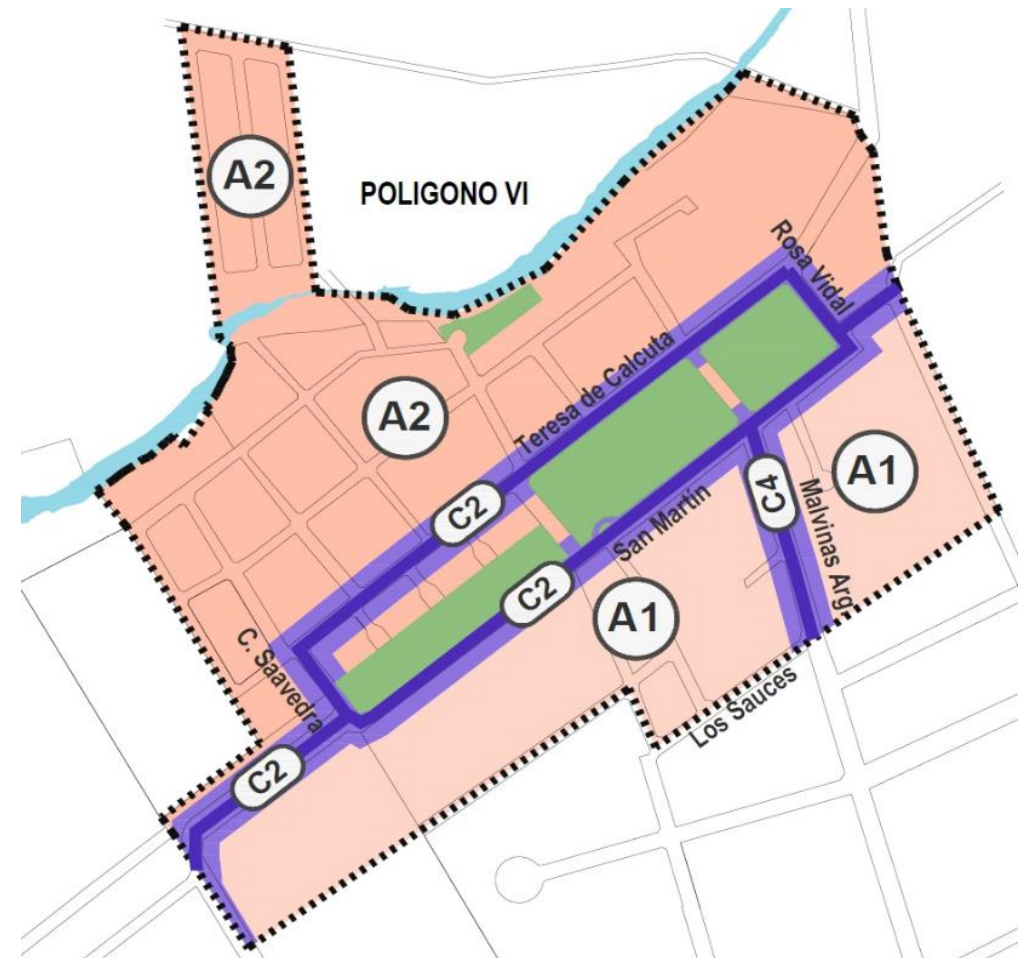
Artículo 15º: POLÍGONO VI

a. Caracterización

Sector urbano que se desarrolla en torno del cuadro de estación y la Estación Puíggari de la ex Línea del Este de los Ferrocarriles del Estado (Ramal Puerto Diamante–Curuzú Cuatiá). El cuadro de estación divide en dos este sector fundacional de la ciudad, cuyo uso dominante es el residencial.

Se propone completar y consolidar este sector como uno de los residenciales de la ciudad, protegiendo todas las edificaciones y sitios de valor patrimonial (histórico, arquitectónico, simbólico) y concentrando en corredores el uso comercial y la vivienda colectiva o multifamiliar.

b. Planta



c. Indicadores generales

Los indicadores urbanísticos para las áreas internas del POLÍGONO VI se establecen a continuación:

ÁREA / CORREDOR	PARCELAMIENTO		OCUPACIÓN			ALTURA MÁX		RETIRO			USOS ADMITIDOS								
	sup min m ²	frente m	FOS	FOT	FAS	metros	planta s	frente m	lateral m	fondo m	VI	VC	C	O/C	UUM	CGS	G	A	D
A. INTERNA 1	450	15	0.4	0.8	0.3	6	2	2	-	-	•	-	-	•	-	-	-	-	-
A. INTERNA 2	360	12	0.5	1	0.3	6	2	2	-	-	•	-	•	•	-	-	•	-	-
A. INTERNA 5	600	15	0.35	0.7	0.4	6	2	3	3	-	•	-	-	•	-	-	-	-	-
CORREDOR 2	360	12	0.5	1	0.3	9	3	2	-	-	•	•	•	•	-	-	•	-	-
CORREDOR 4	800	20	0.6	1.2	0.3	9	3	5	4	4	-	•	•	•	-	-	•	-	-

CORREDORES Y FRENTES URBANOS

San Martín - tramo G.S. Müller – Camino rural

C2

Teresa de Calcuta - tramo C. Saavedra – Rosa Vidal

C2 (incluye parcelas frentistas a calles C. Saavedra y Rosa Vidal, ambas entre T. de Calcuta y San Martín)

Malvinas Argentinas -tramo San Martín – Los Sauces

C4

d. - Indicadores para viviendas colectivas o multifamiliares

UBICACIÓN	USOS EN PB		RETIROS (metros)		ALTURA MÁXIMA		UNID. FUNCIONALES	INCREMENTO EDIFICABILIDAD		BALCONES
CORREDOR / ÁREA	comercio	vivienda	frente	lateral	planta	metros	por planta	ocup-PB	ocup-altura	vuelo m
CORREDOR 2	•	•	2	-	3	9	3	-	-	1,2
CORREDOR 4	•	•	5	4	3	9	4	•	•	1,2

Ref.: •: Admitido / - : No admitido

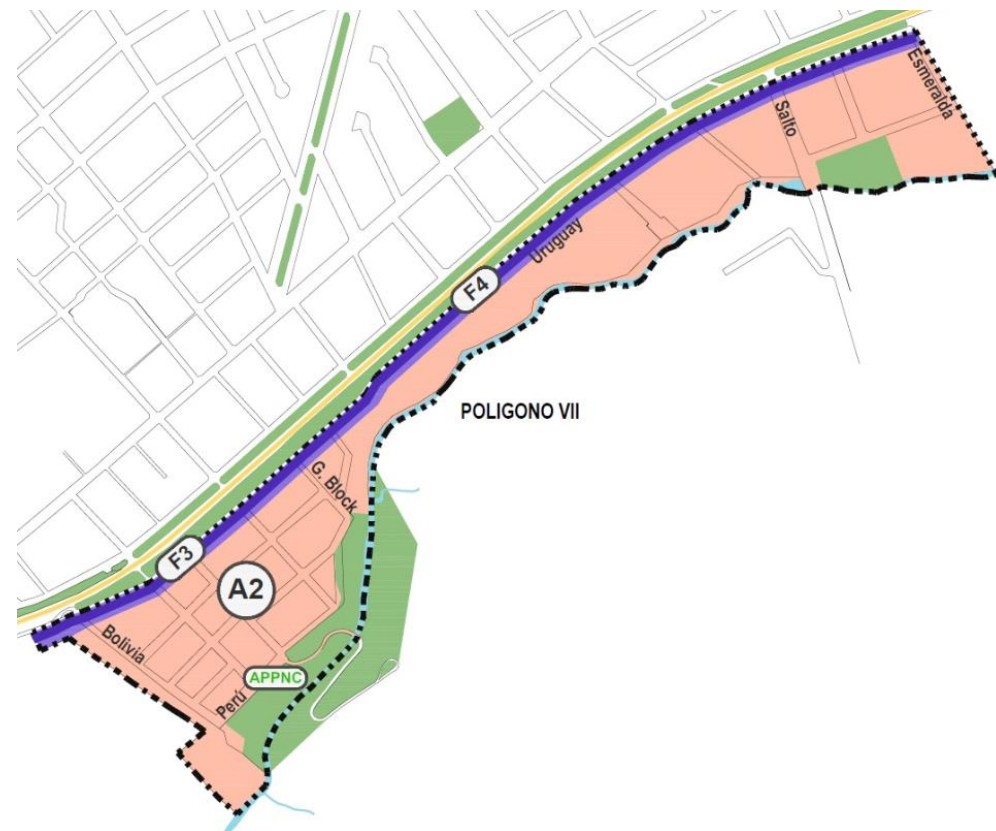
Artículo 16º: POLÍGONO VII

a. Caracterización

Sector urbano que se dispone entre la RN 131 y el Arroyo del Paraíso. Comprende un gran área de tejido y un frente urbano que se desarrollan a lo largo de la ruta. Contiene, también, en su interior áreas de alto valor paisajístico que son sitios de recreación de la población de la ciudad y de ciudades del entorno próximo.

Se propone el completamiento y consolidación de este polígono de la ciudad, en particular de su frente urbano. No se alienta en él la construcción de viviendas colectivas.

b. Planta



c. Indicadores generales

Los indicadores urbanísticos para las áreas internas del POLÍGONO VII se indican a continuación:

ÁREA / CORREDOR	PARCELAMIENTO		OCUPACIÓN			ALTURA MÁX		RETIROS			USOS ADMITIDOS								
	sup min m ²	frente m	FOS	FOT	FAS	metros	plantas	frente m	lateral m	fondo m	VI	VC	C	O/C	UUM	CGS	G	A	D
A. INTERNA 2	360	12	0.5	1	0.3	6	2	2	-	-	•	-	•	•	-	-	•	-	-
FTE URBANO 3	400	12	0.6	1.8	0.2	10	3	-	-	-	-	-	•	•	-	•	•	•	-
FTE URBANO 4	400	12	0.6	1.8	0.2	10	3	-	-	-	-	-	•	•	-	•	•	•	•

CORREDORES Y FRENTE URBANOS

Colectora Uruguay tramo límite esta área urbana–España **F3**

Colectora Uruguay tramo España –Esmeralda **F4**

ÁREAS ESPECIALES

APPNC – Área de Protección del Patrimonio Natural y Construido
“Arroyo Paraíso “

Ref.: •: Admitido / -: No admitido

d. Indicadores para viviendas colectivas o multifamiliares

No corresponde.

CAPÍTULO IV

INDICADORES PARA LA ZONA PERIURBANA Y ZONA SUBRURAL

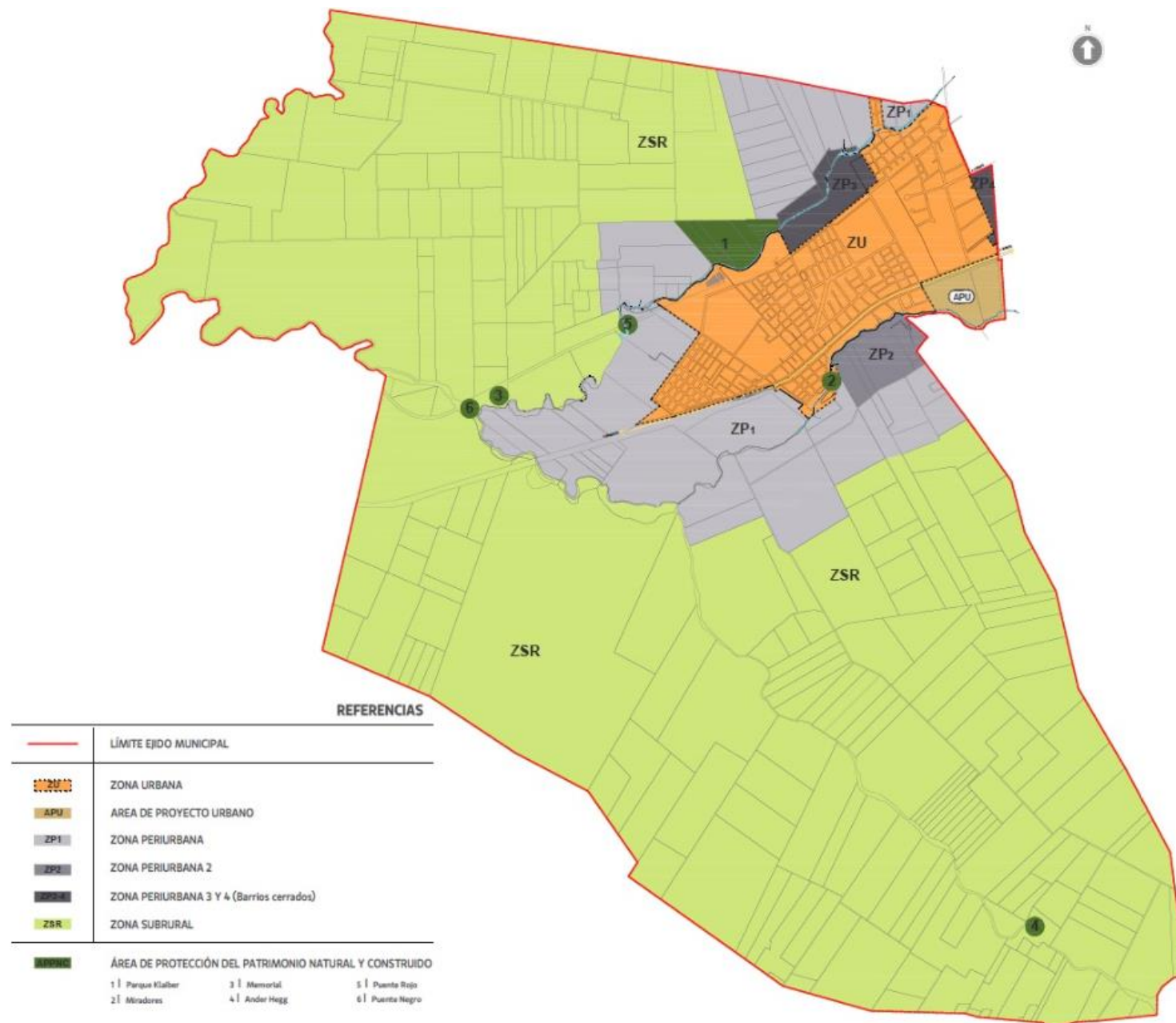
Artículo 17º: De las Zona Periurbana y Zona SubRural

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

- a. Área General: Porción del territorio donde se prevé el desarrollo de las actividades previstas en el Artículo N° 6.
- b. Áreas Especiales: se reconocen Áreas de Protección del Patrimonio Natural y Construido.
 1. APPNC Parque Klaiber
 2. APPNC Memorial
 3. APPNC Miradores
 4. APPNC Ander Egg
 5. APPNC Trazado ferroviario y Puentes Rojo y Negro
- c. Usos del suelo. En el **ANEXO 3** se indica la clasificación general de usos del suelo según grados de molestia.

Artículo 18º: ZONA PERIURBANAS Y ZONA SUBRURAL

a. Planta del Polígono



b. Indicadores generales

Los indicadores urbanísticos para las áreas interiores de las ZONAS PERIURBANAS Y ZONA SUBRURAL se establecen a continuación:

ZONAS	PARCELAMIENTO		OCUPACIÓN		ALTURA MÁXIMA		RETIROS			USOS ADMITIDOS
	sup min ha	frente min m	FOS	FOT	metros	plantas	frente m	lateral m	fondo m	
PERIURBANA 1	5	100	0,02	0,04	6	2	10	10	10	Los indicados en el Artículo Nº 6
PERIURBANA 2	1	50	0,05	1	6	2	10	10	10	Los indicados en el Artículo Nº 6
SUBRURAL General	15	150	0,006	0,012	6	2	20	20	20	Los indicados en el Artículo Nº 6

Los indicadores de FOS, FOT y altura máxima se refieren únicamente a construcciones destinadas a vivienda individual y distintos tipos de alojamiento.

Las dimensiones y alturas de las instalaciones referidas a la producción y depósitos son libres.

Para uso turístico se admiten hasta cuatro (4) cabañas. Se aplica la categoría de vivienda apareada (con un máximo de ocho (8) unidades funcionales respetando los indicadores establecidos).

En el caso de vivienda individual se contempla una (1) unidad funcional principal y hasta dos (2) unidades complementarias.

ÁREAS ESPECIALES

APPNC – Área de Protección del Patrimonio Natural y Construido “Parque Klaiber”

APPNC – Área de Protección del Patrimonio Natural y Construido “Trazado ferroviario y Puentes Rojo y Negro”

APPNC – Área de Protección del Patrimonio Natural y Construido “Memorial”

APPNC – Área de Protección del Patrimonio Natural y Construido “Miradores”

APPNC – Área de Protección del Patrimonio Natural y Construido “Ander Egg”

APU – Área de Proyecto Urbano RN 131

Barrios Cerrados

Zona Periurbana 3

Sobre los Barrios Cerrados

Los barrios cerrados existentes se ubican en la zona de periurbanos contiguos a la planta urbana. El Municipio podrá acordar con la administración del emprendimiento la posibilidad de incorporarlo como barrio abierto, aprovechando la continuidad de calles y futuras expansiones. Las condiciones del acuerdo y posibles compensaciones serán acordadas con la Autoridad de Aplicación y refrendadas por el Consejo Consultivo de Planificación.

Todas las obras que se realicen dentro de los barrios cerrados deberán cumplir con las mismas presentaciones y tramitaciones de expediente de edificación que se incluyen en las normativas locales y el Reglamento de Edificación.

El pago de la Tasa General Inmobiliaria al que estará afectado el barrio corresponderá a un valor diferencial, conforme a lo que establezca el Código Tributario Municipal en vigencia. El Municipio priorizará las urbanizaciones abiertas.

CAPÍTULO V
DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS A LOS INDICADORES
URBANÍSTICOS

Artículo 19º: Del tipo de disposiciones complementarias

Los indicadores establecidos para la Zona Urbana en los artículos precedentes se complementan con disposiciones referidas a:

- a. Cálculo del Factor de Ocupación Total -FOT-
- b. Cálculo del Factor de Ocupación del Suelo -FOS-
- c. Cálculo de la altura máxima de la edificación
- d. Uso del indicador de altura
- e. Altura mínima en locales comerciales
- f. Balcones
- g. Retiros de la edificación
- h. Superficie mínima de patios en viviendas unifamiliares
- i. Módulos o espacios de estacionamiento para vehículos automotores por tipo de construcción
- j. Carga y descarga en comercios de grandes superficies.

Artículo 20º: Del Factor de Ocupación Total -FOT-

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

Artículo 21º: Del Factor de Ocupación del Suelo -FOS-

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

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

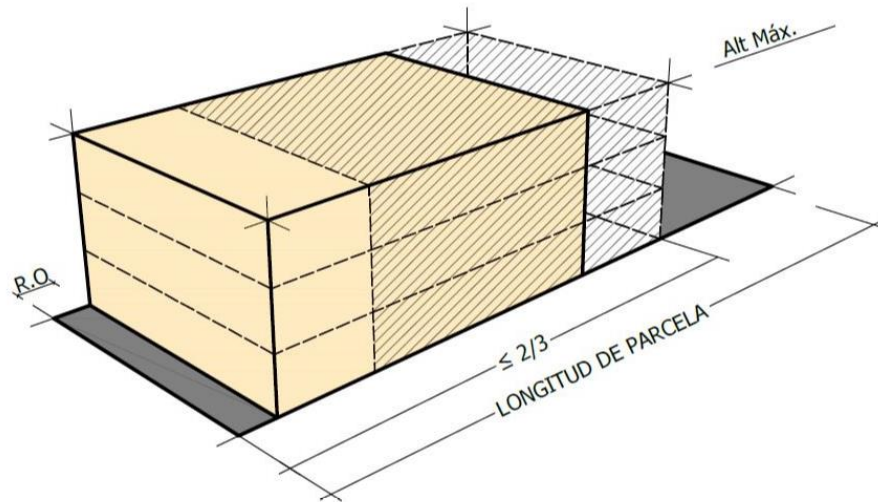
Artículo 22º: De la altura máxima de una edificación

Para el cálculo de la altura máxima de una edificación se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a. La altura se tomará desde la Línea de Edificación Municipal hasta el nivel superior de losa de azotea o inicio de cubierta liviana, sin considerar parapetos o barandas, si los hubiere
- b. Por encima de esa altura máxima sólo serán aceptadas cubiertas inclinadas, espacios técnicos y tanques de reserva
- c. En caso de parcelas ubicadas en calles con pendiente de terreno significativas, se acordarán con la Autoridad de Aplicación los criterios para el ajuste de altura, respetando siempre la cantidad máxima de plantas que se especifican en los indicadores establecidos para las Áreas Internas, Corredores Urbanos y Frentes Urbanos de los distintos polígonos de la Zona Urbana
- d. Se establece una tolerancia de hasta un cinco por ciento (5 %) más en la altura máxima, como ajuste necesario de proyecto.

Artículo 23º: Del uso de los indicadores de altura máxima

Para cualquier tipo de construcción el indicador de altura máxima podrá ser utilizado hasta dos tercios ($\frac{2}{3}$) de la longitud de la parcela a contar desde la Línea de Edificación Municipal. Esto será independiente del retiro obligatorio pertinente al Área.



Artículo 24º: De las alturas mínimas para locales comerciales

Las alturas mínimas para los locales comerciales serán las siguientes:

- Cuatro metros (4 m) para todo tipo de local comercial ubicado en Corredor Urbano donde el uso comercial en planta baja sea exclusivo.
- Cuatro metros (4 m) en locales comerciales de superficie mayor a los cincuenta metros cuadrados (50 m^2).
- Tres metros (3 m) en locales comerciales de superficie igual o menor a cincuenta metros cuadrados (50 m^2).
- En los casos de vivienda colectiva donde la planta baja esté ocupada parcialmente por un local comercial, la altura del local podrá unificarse con la altura de las unidades funcionales que completen la planta baja de la edificación.

Artículo 25º: De los balcones

Los balcones deberán disponerse cumpliendo con las siguientes condiciones:

- Sobre la Línea de Edificación Municipal a partir de la segunda planta (tercer nivel)
- Sobre la línea de edificación de frente, cuando la construcción está retirada de la Línea de Edificación Municipal, a partir de la primera planta (segundo nivel)
- Sobre la línea de edificación de contrafrente a partir de la primera planta (segundo nivel)
- No se podrán construir balcones sobre las líneas de edificación laterales cuando la construcción esté retirada de una o de las dos líneas de deslinde medianero lateral
- Los balcones no podrán tener ningún tipo de instalación para la disposición de pileta para lavar y/o lavarropas
- La saliente máxima de un balcón de la línea de edificación será de un metro veinte centímetros (1,20 m).

Artículo 26º: De los retiros de la construcción de la Línea de Edificación Municipal

Los retiros de la construcción de la Línea de Edificación Municipal serán los siguientes:

- a. Cuando corresponda a una parcela ubicada en la esquina de la manzana, el retiro se aplicará sobre el lado menor de la misma
- b. La superficie libre que resulte del retiro de la construcción de la Línea de Edificación Municipal deberá ser de suelo absorbente y tendrá tratamiento verde
- c. En la construcción de viviendas unifamiliares y colectivas se aceptará que la superficie correspondiente al retiro de la Línea de Edificación Municipal sea utilizada como módulo o espacio de estacionamiento para vehículo automotor, quedando sujeto al Reglamento de Edificación.

Artículo 27º: De los patios

Las dimensiones de los patios en las viviendas unifamiliares y las dimensiones de patios y distancias de los espacios entre bloques edificados en las viviendas colectivas se regirán por lo dispuesto en el Reglamento de Edificación.

Artículo 28º: De los espacios de estacionamiento para vehículos

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

- a. En vivienda unifamiliar única (con o sin unidad adicional): un (1) módulo para estacionamiento
- b. En vivienda unifamiliar dispuesta en forma apareada en una misma parcela: un (1) módulo para estacionamiento por cada vivienda

- c. En viviendas colectivas: módulos para estacionamiento que representen el setenta por ciento (70%) de las unidades funcionales de la edificación. El criterio de redondeo se aplicará por número entero -por ejemplo: 5,3 o 5,9 se interpretará como cinco (5) módulos. Para motos y bicicletas deberá considerarse un (1) módulo por unidad funcional
- d. En unidades de usos mixtos: un (1) módulo de estacionamiento cuando el proyecto considere hasta dos (2) unidades funcionales
- e. En alojamientos (hotel, hostel, hostería, apart hotel): un (1) módulo para estacionamiento cada dos (2) habitaciones. Dichos módulos podrán estar dentro de la misma parcela o en otra de propiedad del titular del alojamiento ubicada a no más de doscientos metros (200 m) del ingreso al predio
- f. En cabañas: un (1) módulo para estacionamiento por cabaña.

Artículo 29º: De los espacios de carga y descarga

En los comercios de grandes superficies deberá preverse en el interior de la parcela la superficie necesaria para las actividades de carga y descarga.

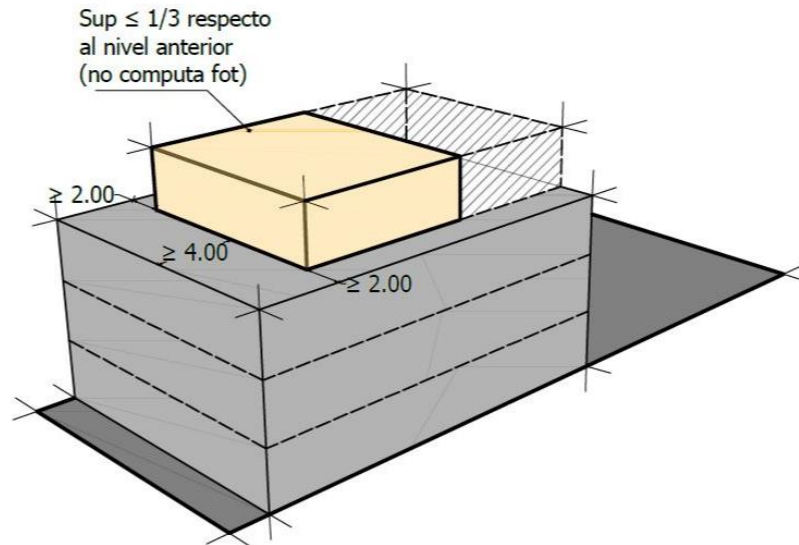
CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES ESPECIALES DE INCREMENTO DE ALTURA
Y DE SUPERFICIE CONSTRUIDA

Artículo 30º: Del incremento de altura

La altura máxima permitida en las edificaciones destinadas a vivienda multifamiliar, alojamiento o unidades de usos mixtos que se encuentren en parcelas ubicadas sobre Corredores Urbanos podrá incrementarse en una planta bajo el cumplimiento de las siguientes condiciones:

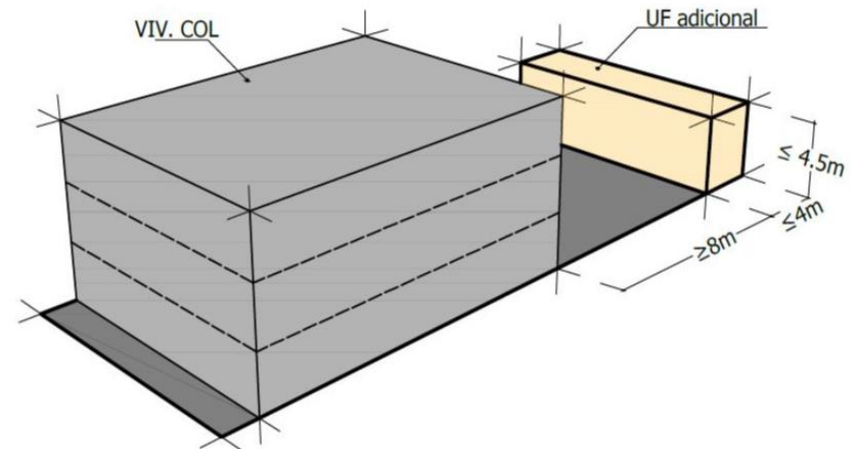
- La superficie máxima posible de construir en la planta adicional será igual o menor a un tercio ($1/3$) de la superficie de la planta anterior sobre la que se apoya
- La construcción de la planta adicional deberá estar retirada cuatro metros (4 m) de la Línea de Edificación Municipal o de la línea de edificación frentista, según corresponda, y dos metros (2 m) de los ejes medianeros laterales o de las líneas de edificación laterales, según corresponda
- El uso de la planta adicional podrá ser destinado para salón de usos múltiples, gimnasio, bar, lavadero o similar. No se admitirá uso de vivienda
- La superficie adicional de lo edificado como incremento de altura no se computará para el cálculo del Factor de Ocupación Total – FOT.



Artículo 31º: Del incremento de unidades funcionales en viviendas multifamiliares

En las parcelas destinadas a la construcción de vivienda multifamiliar se admitirá la construcción de una unidad funcional adicional, respetando los indicadores generales referidos a FOT, FOS, FAS y retiros de la edificación asignados al Área Interna donde se encuentre la parcela, y deberá cumplir con las siguientes condiciones:

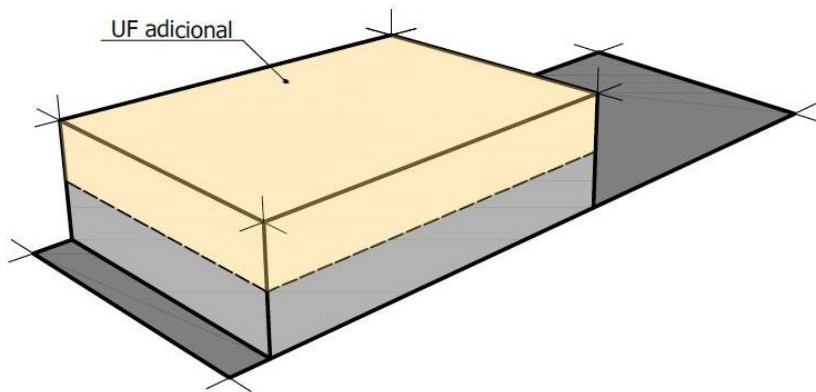
- La unidad funcional adicional deberá estar apoyada sobre la línea de deslinde parcelario de fondo o contrafrente
- La altura máxima será de cuatro metros y medio (4,5 m) o una planta
- La ocupación máxima podrá ser hasta cuatro metros (4 m) a contar desde la línea de deslinde parcelario de fondo.



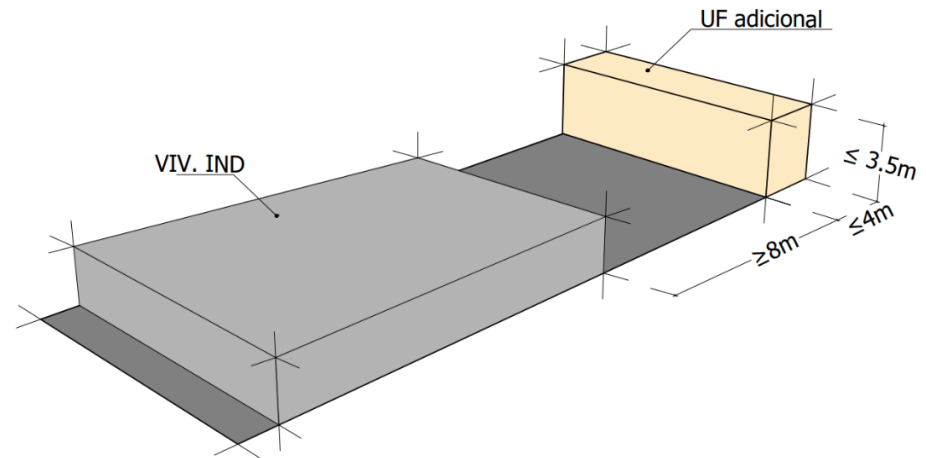
Artículo 32º: Del incremento de unidades funcionales en viviendas unifamiliares

En las parcelas de Áreas Internas donde se admite la construcción de vivienda unifamiliar se podrá construir una unidad funcional adicional, respetando los indicadores generales referidos a FOT, FOS, FAS y retiros de la edificación asignados al Área Interna correspondiente, y se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Ubicada en la planta alta (segundo nivel) de la edificación principal.



- b. Apoyada sobre el deslinde parcelario de fondo o contrafrente con una altura máxima de tres metros y medio (3,5 m) o una planta, y una ocupación máxima de cuatro metros (4 m) a contar desde el deslinde parcelario de fondo.



Artículo 33º: De la construcción de viviendas apareadas

En una parcela destinada a la construcción de vivienda individual podrán construirse unidades de vivienda apareadas (tipología dúplex o triplex), debiendo respetarse los indicadores generales referidos a FOT, FOS, FAS y los retiros de la edificación asignados al Área Interna que corresponda por su ubicación.

Artículo 34º: De la construcción de viviendas apareadas (exigencias)

En la construcción de viviendas apareadas deberán observarse las siguientes condiciones:

- a. El frente mínimo será igual o mayor a cinco metros (5 m).
- b. Se desalentará el uso comercial en la vivienda.

Artículo 35º: De la construcción de viviendas apareadas (prohibiciones)

En la construcción de viviendas apareadas no se admitirá la construcción de una unidad funcional adicional.

TÍTULO #3

LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO Y GESTIÓN

CAPÍTULO VII

INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO Y GESTIÓN

Artículo 36º: Del alcance de los instrumentos de ordenamiento y gestión

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

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

Artículo 37º: De los tipos de instrumentos de ordenamiento y gestión del suelo

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

- a. Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano
 1. Banco Municipal de Tierras
 2. Convenio Urbanístico
 3. Sobretasa de baldíos
 4. Contribución por mejoras
- b. Instrumentos de promoción del Desarrollo Urbano
 1. Área de Urbanización Prioritaria
 2. Área de Interés Urbanístico
 3. Participación municipal en la valorización inmobiliaria

- c. Instrumentos de cuidado del ambiente y del patrimonio
 1. Inventario del Patrimonio Natural y Construido
- d. Instrumentos de participación ciudadana
 1. Consejo Consultivo de Planificación
 2. Audiencia Pública

CAPÍTULO VIII

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 38º: Del Banco Municipal de Tierras

El Banco Municipal de Tierras es un sistema de administración e incorporación de inmuebles al dominio municipal con el objeto de constituir una reserva de tierras públicas a ser utilizadas en la ejecución de planes municipales de desarrollo urbano territorial, económico y social (que se pongan en marcha) para satisfacer las demandas que surjan del crecimiento y desarrollo de la ciudad. El Banco Municipal de Tierras permitirá al gobierno municipal disponer de suelo urbanizado para la construcción de viviendas, espacios públicos, equipamientos comunitarios u otros destinos.

La Ordenanza sancionada por el Concejo Deliberante que regule el Banco Municipal de Tierras deberá contener:

- a. La finalidad de su conformación
- b. La designación de la Autoridad de Aplicación
- c. Las Funciones y atribuciones de la Autoridad de Aplicación
- d. Las modalidades de incorporación de inmuebles al Banco Municipal de Tierras
- e. El destino de los inmuebles que conformen el Banco Municipal de Tierras.

Artículo 39º: Del Convenio Urbanístico

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

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

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

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

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

Artículo 40º: De la Sobretasa de Baldío

La sobretasa de baldío es el instrumento que tiene por finalidad evitar la retención de parcelas baldías en el interior de la ciudad, promoviendo su ocupación, construcción o urbanización. Es un tributo que está obligado a abonar el propietario de inmuebles ubicados dentro de la Zona Urbana y que se encuentran baldíos, sin uso u ocupación, con el propósito de acelerar su ocupación, aprovechando los servicios infraestructurales con los que cuenta y los equipamientos comunitarios ubicados en su entorno.

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

Quedan exceptuados del pago de este tributo los propietarios que acrediten que el inmueble está destinado a la construcción de la vivienda familiar y no poseen ninguna otra propiedad en la ciudad.

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

Artículo 41º: De la Contribución por Mejoras

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

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

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

CAPÍTULO IX

INSTRUMENTOS DE PROMOCIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 42º: Del Área de Urbanización Prioritaria

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

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

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

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

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

Artículo 43º: De las Áreas de Interés Urbanístico

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

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

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

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

Artículo 44º: De la Contribución por Valorización Inmobiliaria

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

La Ordenanza que regule (habilite a poner en práctica) este tributo deberá explicitar:

- a. Los hechos generadores del plus valor de los inmuebles
- b. El cálculo de la valorización
- c. Los sujetos obligados al pago de la contribución
- d. La forma de pago de la contribución
- e. El destino de los montos recaudados en concepto de contribución por valorización.

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

CAPÍTULO X

INSTRUMENTOS DE CUIDADO DEL PATRIMONIO NATURAL Y
CONSTRUIDO

Artículo 45º: Del Inventario del Patrimonio Natural y Construido

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

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

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

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

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

La Ordenanza de creación del Inventario del Patrimonio Natural y Construido de Libertador San Martín definirá:

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

Artículo 46º: Área de Protección del Patrimonio Natural y Construido

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

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

- a. Fundamentación de la propuesta de protección y descripción general del sitio
- b. Planimetría del sector
- c. Identificación catastral de los bienes, naturales o construidos, a proteger, incorporados o no al Inventario del Patrimonio Natural y Construido
- d. Planimetría de los bienes, cuando corresponda
- e. Medidas de protección para el sitio y para cada uno de los bienes identificados en el mismo, que deberán ser observadas en las propuestas de intervención.

CAPÍTULO XI

INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Artículo 47º: Del Consejo Consultivo de Planificación

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

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

El espacio de decisión y concertación que constituye el Consejo Consultivo de Planificación se da en un plano de absoluta horizontalidad, en la cual todos sus miembros se encuentran en igualdad.

La Ordenanza de creación del Consejo Consultivo de Planificación indicará:

- a. Integración
- b. Coordinación
- c. Atribuciones
- d. El carácter de la participación en el Consejo y de las decisiones que adopta
- e. Autoridad de Aplicación.

Artículo 48º: De la Audiencia Pública

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

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

TITULO #4 SUBDIVISION DEL SUELO

CAPITULO XII FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

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

La Ordenanza que regule la Audiencia Pública en la ciudad de Libertador San Martín deberá indicar:

- a. Mecanismos para la convocatoria a Audiencia Pública.
- b. Autoridad convocante.
- c. Organismo habilitado para garantizar la convocatoria organización y desarrollo de la Audiencia.
- d. Registro de participantes.
- e. Contenido de la Resolución de la convocatoria a Audiencia Pública con la siguiente información: lugar de celebración, fecha y hora, orden del día, breve resumen del asunto a tratar, lugar para retiro del proyecto a tratar, lugar, teléfono, correo electrónico donde registrarse para intervenir oralmente durante el desarrollo de esta, tiempo de exposición, especificación de la autoridad convocante, sitio donde inscribirse en el Registro para participar como asistente.
- f. Atribuciones del Presidente o Coordinador de la Audiencia Pública.
- g. Publicidad de la información y opiniones resultantes de la Audiencia Pública.

Artículo 49º: Concepto

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

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

- a. Del fraccionamiento simple. Se entiende por fraccionamiento simple a toda división del suelo que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes. Esta puede darse por venta de una parcela, partición de condominio, partición hereditaria, etc. En todos los casos, no implica proceso alguno de urbanización y queda sujeto a los indicadores establecidos en el presente Código según la zona correspondiente.
- b. De la urbanización o loteo. Se entiende por urbanización o loteo a todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, provisión de espacios verdes y banco de tierras para uso público.

Artículo 50º: De las obligaciones a tener en cuenta en el fraccionamiento del suelo

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

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

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

1. Las parcelas o lotes deberán ser preferentemente de forma rectangular, pudiendo en casos excepcionales aceptarse otra forma que sea justificada por la topografía del terreno o formato de la manzana.
2. No se permitirá el fraccionamiento de terrenos del que resulten parcelas que no tengan frente a la vía pública o que se ubicaren en áreas inundables, insalubres o que por accidentes topográficos no resulten aptas a los fines proyectados.
3. Los lotes de forma rectangular y cuya poligonal tenga más de cuatro (4) lados, ninguno de sus lados menores podrá tener una longitud inferior al cincuenta por ciento (50%) de la medida mínima establecida para sus frentes. Este criterio también será de aplicación para las simples subdivisiones de parcelas.
4. Se permitirá desglosar fracciones de superficie inferiores a la mínima establecida cuando el desglose se destine a ser anexado a una parcela lindera y el lote remanente mantenga los mínimos establecidos para la Zona donde se localiza. En los casos de parcelas edificadas, ésta autorización quedará condicionada a que se demuestre que las construcciones afectadas se ajustan al presente Código y al Reglamento de Edificación.
5. Todas las construcciones ya asentadas o a erigirse en dos (2) o más parcelas linderas o desgloses aprobados con consigna a anexar deberán pertenecer a un mismo titular, con lo cual se unificarán previo pago del arancel estipulado.
6. Cuando la solicitud de subdivisión se refiera a parcelas construidas que no poseen las medidas mínimas y superficie exigidas en el presente Código, deberán ajustarse estrictamente al Régimen de la Propiedad Horizontal (Ley 13.512).
7. No se autorizará fraccionamiento que no sea con frente a calle pública, salvo que sea para anexar a lote lindero. En caso

contrario se deberá garantizar el acceso mediante servidumbre de paso. Su ancho estará determinado por el Consejo Consultivo de Planificación y estará sujeto al uso para el cual se pretende establecer.

Artículo 51º: De la presentación de un proyecto de fraccionamiento del suelo

Todo interesado en presentar un proyecto de parcelamiento, de una fracción de ella o de subdivisión de una parcela deberá solicitar, previamente a cualquier otro trámite y por nota dirigida al Presidente Municipal firmada por el propietario y/o su representante legal, la conformidad de la localización propuesta, acompañada de:

- a. Un croquis de ubicación del inmueble, indicando los datos catastrales, dimensiones, lotes linderos y vinculación con el entorno.
- b. La documentación que acredite la titularidad del dominio del inmueble. En caso que el titular no sea el desarrollador del proyecto, deberá presentar la documentación que acredite la vinculación de ambos.
- c. Certificado de Conformidad de Localización o Uso de Suelo Conforme.
- d. Plano de subdivisión con las dimensiones de los lotes resultantes firmado por profesional habilitado.
- e. Ejecución de infraestructura conforme sea necesario y según disponga la Autoridad de Aplicación.
- f. Todo otro requisito que disponga la Autoridad de Aplicación.

Cumplidos todos los recaudos exigidos la Autoridad de Aplicación dictará el acto administrativo de aprobación.

Artículo 52°: De las donaciones

Descontada la superficie destinada a calle, en los casos que corresponda, el propietario, desarrollador o responsable de la ejecución del proyecto de fraccionamiento deberá ceder al Municipio un porcentaje de la superficie remanente del polígono original con destino a espacios verdes, construcción de equipamientos comunitarios, lotes para la construcción de unidades habitacionales u otros usos de interés colectivo a decidir por la Autoridad Municipal.

El régimen de donación se determina de la siguiente manera:

- a. Para todo fraccionamiento de una superficie de entre una hectárea y media (1,5 ha) y tres hectáreas (3ha) y que se ubique dentro de la Zona Urbana la donación será de un quince por ciento (15%).
- b. Para todo fraccionamiento de una superficie superior a tres hectáreas (3 ha) y que se ubique dentro de la Zona Urbana la donación será de un veinte por ciento (20%).
- c. Para todo fraccionamiento que se ubique dentro de la Zona Periurbana 1 la donación será de un diez por ciento (10%).
- d. Para todo fraccionamiento que se ubique dentro de la Zona Periurbana 2 la donación será de un quince por ciento (15%).
- e. En el resto del ejido municipal no se exigirá donación.

CAPITULO XIII

PROYECTO DE URBANIZACION

Artículo 53°: Del Proyecto Urbano

El Proyecto Urbano es el instrumento de ordenamiento urbanístico de escala intermedia al que se recurre para programar la organización y transformación física y/o funcional en un determinado sector de la ciudad que ha sido declarado Área de Proyecto Urbano.

Artículo 54°: De los contenidos del Proyecto Urbano

En el Proyecto Urbano se detallarán las particularidades de la configuración propuesta para el polígono a urbanizar mediante la presentación de planos de:

- a. Trazado interno (vías de circulación que permiten el acceso a las viviendas y que vinculan a estas con el trazado estructural del sector). Se tendrán en cuenta las siguientes dimensiones mínimas de calles a contar entre Líneas de Edificación Municipal:
 1. Avenidas y Bulevares: treinta y cinco metros (35 m).
 2. Calles: veinte metros (20 m), veinticinco metros (25 m) cuando asumen la condición de Corredor Urbano.
 3. Pasajes: quince metros (15 m).

Se deberá indicar la planialtimetría, espesor y flechas de calzadas.

- b. Cotas de niveles y dirección de escurrimiento de aguas superficiales. El proyecto de desagües pluviales no deberá provocar estancamientos de aguas en zonas adyacentes a la urbanización. Se deberá adjuntar informe de la Dirección de Hidráulica de la provincia.
- c. Arbolado urbano, respetando los criterios establecidos por el Municipio, detallando especies, tamaños y ubicación.
- d. Alumbrado público.
- e. Espacios verdes.
- f. Espacios destinados a la construcción de equipamientos comunitarios, si correspondiera.
- g. Amanzanamiento y parcelamiento (división fundiaria de la manzana en lotes aptos para la edificación que se define en relación con el/los tipo/s edilicio/s que se proponga/n para el sector).
- h. Usos del suelo.
- i. Tipos edilicios
- j. Tendido eléctrico para la provisión domiciliar.
- k. Red de distribución domiciliar de agua potable.
- l. Red de desagües cloacales.
- m. Red de distribución domiciliar de gas natural.
- n. División del sector en unidades de ejecución, cuando así correspondiera.

El Proyecto Urbano será elaborado por el propietario, desarrollador urbano, profesional o quien esté a cargo de su ejecución, de acuerdo con el Esquema Estructural Básico que presente la Autoridad de Aplicación.

Artículo 55°: Del Esquema Estructural Básico

El Esquema Estructural Básico consiste en la definición de la articulación de los componentes territoriales que organizarán el Área de Proyecto Urbano. Deberá constar de:

- a. Trazado estructural: vía/s de circulación interna que articulen y organicen todo el sector, y lo vinculen con el tejido urbano que lo rodea.
- b. Espacios públicos: disposición y dimensionamiento.

El Esquema estructural Básico será elaborado para cada una de las Áreas de Proyecto Urbano por la Autoridad de Aplicación.

CAPITULO XIV
EXIGENCIAS PARA LA URBANIZACION

Artículo 56°: De la cesión de Suelo para trazados

El propietario, desarrollador o responsable de la ejecución de un proyecto de urbanización deberá ceder a la Municipalidad de Libertador San Martín en forma gratuita y sin cargo el suelo necesario para la apertura de calles de acuerdo con el plano de trazado interno indicado en el Artículo 53° “Del Proyecto Urbano”. La cesión del ancho de calle que linde con otros predios de posible urbanización deberá ser del cien por ciento (100%), y estará sujeto a las indicaciones del Proyecto Urbano.

Artículo 57°: De la ejecución de las obras de infraestructura

El propietario, desarrollador o responsable de la ejecución del proyecto de urbanización es responsable directo de la ejecución de las siguientes obras:

- a. Afirmado, cordón cuneta y pavimento en un cien por ciento (100%) de su extensión, según las normas municipales.
- b. Veredas básicas de material en todas las manzanas de un metro veinte centímetros (1,20 m) de ancho mínimo y con rampas en las esquinas.
- c. Arbolado público, de acuerdo con lo dispuesto por las oficinas municipales.
- d. Alumbrado público de acuerdo con las normas municipales y red de baja tensión domiciliaria, aprobada por ENERSA.
- e. Servicios de drenajes pluviales, tales como acequias, canales y/o entubamientos, según corresponda en cada caso.
- f. Provisión y red de distribución domiciliaria de agua potable.
- g. Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles para futura conexión a red troncal según factibilidad zonal y planta elevadora y de tratamiento, si correspondiera y con aprobación del organismo competente.
- h. Tendido de red de distribución domiciliaria de gas natural, aprobado por la prestadora del servicio.
- i. Se podrán plantear etapas de ejecución en la infraestructura, cuando estén conformes a las prioridades de urbanización que puedan trazarse dentro de un mismo proyecto. Se tendrán en especial consideración los loteos menores a una hectárea y media (1,5 ha) de superficie, los cuales estarán sujetos a Decreto Reglamentario.

Artículo 58°: De las eximiciones en la ejecución de obras de infraestructura

Las Zonas Periurbana 1, Periurbana 2 y SubRural quedan eximidas de las obras de:

- a. Cordón cuneta y pavimento.
- b. Veredas básicas de material.

El resto de las obras de infraestructura quedarán sujetas a evaluación de la Autoridad de Aplicación conforme a las exigencias del proyecto.

CAPÍTULO XV

TRAMITACIÓN DE UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Artículo 59º: De la conformidad de localización

Todo interesado en presentar un proyecto de urbanización deberá solicitar, previamente a cualquier otro trámite y por nota dirigida al Presidente Municipal, firmada por el propietario y/o su representante legal, la conformidad de la localización propuesta, acompañada de:

- a. Un croquis de ubicación del inmueble a lotear o urbanizar, indicando los datos catastrales, dimensiones, lotes linderos y vinculación con el tejido urbano del entorno.
- b. La documentación que acredite la titularidad del dominio del inmueble. En caso de que el titular del inmueble no sea el desarrollador del proyecto, deberá presentar la documentación que acredite la vinculación de ambos.

Artículo 60º: Del Certificado de conformidad de localización

La Autoridad competente, en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, emitirá un Certificado de Conformidad de Localización o Uso de Suelo Conforme.

El otorgamiento del mencionado certificado no generará a favor del solicitante derecho alguno ni autorización de ningún tipo, ni lo habilita para iniciar trabajos en el inmueble a urbanizar, quedando los mismos sujetos a la aprobación previa de la documentación presentada y exigida en el presente Código.

El Certificado de Conformidad de Localización o Uso de Suelo Conforme tendrá vigencia de doce (12) meses, caducando automáticamente si durante el período pertinente el interesado no hubiera iniciado los trámites indicados en el presente para la aprobación del proyecto.

Artículo 61º: De la presentación del Proyecto urbano

Una vez emitido el Certificado de Conformidad de Localización o Uso de Suelo Conforme, el propietario, urbanizador o desarrollador estará en condiciones de iniciar el trámite de autorización para lotear o urbanizar. Para ello, deberá cumplir con las siguientes exigencias:

- a. Nota y sellado: El propietario, urbanizador o desarrollador deberá presentar por Mesa de Entrada de la Municipalidad, previo pago de los sellados correspondientes, una nota dirigida al Presidente Municipal, firmada por el propietario o sus representantes legales, acompañada de la siguiente documentación técnica:
 1. Título de propiedad del inmueble o extracto extendido por escribano público.
 2. Planos del Proyecto Urbano, tal como se indican en el Artículo 51º, firmados por profesional habilitado.
 3. Factibilidad hídrica otorgada por la Dirección de Hidráulica de la Provincia de Entre Ríos, dictamen que resultará vinculante.
 4. Certificados de factibilidad de servicios de agua potable, desagües cloacales, energía eléctrica y gas natural, expedidos por cada una de las empresas públicas, privadas o cooperativas prestadoras de dichos servicios, respectivamente.
- b. Garantía y caución efectivizada.
- c. Dictamen jurídico favorable del servicio de asesoramiento jurídico o dirección de asuntos jurídicos de la Municipalidad sobre los requisitos formales de la presentación para la cesión de calles.

Artículo 62º: Del Trámite de Aprobación

Emitido el dictamen jurídico, el Área de Catastro, el Área de Obras Privadas o la Autoridad Municipal competente dará inicio al trámite de aprobación de los planos del proyecto de urbanización a la luz de la normativa vigente y al cumplimiento obligatorio de todos los requisitos de infraestructura establecidos a los fines de su aprobación, si correspondiere.

Artículo 63º: De la cesión de calles

El expediente de cesión de calles será elevado al Concejo Deliberante para su aprobación, de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Artículo 64º: De la Aprobación Provisoria

Una vez cumplimentada la presentación de la documentación establecida en los artículos precedentes, se otorgará, con la sanción de la Ordenanza Municipal, la Aprobación Provisoria.

El Área de Catastro, Área de Obras Privadas o la Autoridad Municipal con competencia para el acto, extenderá la Aprobación Provisoria que se adjuntará al expediente en trámite.

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

- a. Apertura de calles, afirmado, cordón cuneta y pavimento en un cien por ciento (100%) de su extensión según las normas municipales.
- b. Alumbrado público (de acuerdo con las normas municipales) y red de baja tensión domiciliaria, aprobada por ENERSA.
- c. Veredas básicas de material en todas las manzanas de un metro veinte centímetros (1,20 m) de ancho mínimo, y con rampas en las esquinas.
- d. Servicios de drenajes pluviales: acequias, canales y/o entubamientos, según lo que corresponda en cada caso.
- e. Servicio de agua potable, tendido de red y construcción de planta potabilizadora y de bombeo para la prestación del servicio, según corresponda en cada caso, quedado supeditado su aprobación y control de la empresa prestadora del servicio.

- f. Red de desagües cloacales con tendido previo a la pavimentación de calles para futura conexión a red troncal según factibilidad zonal y planta elevadora y de tratamiento, si correspondiera y con aprobación del organismo competente.
- g. Tendido de red de distribución domiciliaria de gas natural aprobado por la prestadora del servicio.
- h. Gestión e infraestructura para instalación de redes de cable e internet, preferentemente con tendido subterráneo.
- i. Arbolado urbano, de acuerdo con lo dispuesto por la autoridad municipal competente.
- j. Presentación del nivel de los lotes superior a la cota “cero”, o nivel de calle circundante.

Artículo 65º: De la observancia de reglamentaciones provinciales y nacionales

La Autoridad de Aplicación podrá incorporar otros recaudos con carácter obligatorio cuando los mismos sean consecuencia necesaria del dictado de normas jurídicas provinciales, nacionales u Ordenanzas Municipales que regulen el ordenamiento territorial y la protección ambiental.

Artículo 66º: De los cambios en la modalidad de presentación

La Autoridad de Aplicación, por vía reglamentaria, determinará la modalidad de tramitación del Proyecto Urbano y de los formularios a presentar, incorporando criterios de simplificación y tendiendo progresivamente a la digitalización y despapelización del trámite.

Artículo 67º: De la inscripción de la mensura

Con la Aprobación Provisoria el propietario o urbanizador estará en condiciones de solicitar la inscripción de mensura en la Dirección de Catastro de Entre Ríos / ATER (Administración Tributaria de Entre Ríos).

Artículo 68º: De la solicitud de aprobación definitiva

Concluidas las obras de mejoras, a juicio de la Autoridad Municipal competente, el propietario o urbanizador podrá solicitar la aprobación definitiva, adjuntando copia de mensura con la constancia de inscripción en la Dirección de Catastro de Entre Ríos / ATER (Administración Tributaria de Entre Ríos).

Artículo 69º: Del final de obra

La aprobación definitiva se otorgará con la sanción de la Ordenanza Municipal, quedando debidamente habilitado el loteo o urbanización. Se otorgará el correspondiente final de obra una vez constatada por parte de la Autoridad de Aplicación la ejecución de todas las obras enunciadas en el Artículo 57º.

TÍTULO #5 CUIDADO DEL AMBIENTE Y DE LOS ESPACIOS ABIERTOS

CAPÍTULO XVI DE LA ACCIÓN MUNICIPAL EN LA PROTECCIÓN DEL AMBIENTE

Artículo 70º: De la protección del ambiente

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

Artículo 71º: Del estudio de Evaluación de Impacto Ambiental

Cuando se proyecte una obra pública o privada que por su magnitud, funcionamiento y período de construcción se considere que puede afectar al

medio ambiente o a algunos de sus componentes en particular, sus responsables deberán presentar ante la Municipalidad, para su análisis y aprobación, un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

Queda a criterio, debidamente fundado, del Departamento Ejecutivo Municipal la solicitud de presentación de estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 72º: De los contenidos del estudio de Evaluación de Impacto Ambiental

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

Artículo 73º: De la aprobación municipal del estudio de Evaluación de Impacto Ambiental

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

Artículo 74º: De las acciones del gobierno municipal para proteger el ambiente del territorio bajo su jurisdicción

El Departamento Ejecutivo podrá:

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

- b. Realizar, contratar u ordenar, según corresponda, la preparación de estudios o ejecución de obras o trabajos que sean necesarios para proteger el ambiente ante un peligro inminente.
- c. Proteger la flora y fauna silvestres colaborando activamente, en la medida de sus posibilidades, con los organismos e instituciones de la Provincia de Entre Ríos que se ocupan de esta materia.

CAPITULO XVII

DE LA PROTECCIÓN DE LOS COMPONENTES AMBIENTALES

Artículo 75º: Del cuidado del aire

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

Artículo 76º: De la emanación de humos / gases

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

Artículo 77º: Del cuidado del agua

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

Los parámetros de vuelco deberán cumplir con la normativa vigente.

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

Artículo 78º: Del tratamiento de aguas residuales

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

Artículo 79º: De la inspección municipal

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

Artículo 80º: De los pozos de extracción de agua

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

Artículo 81º: De los pozos absorbentes

No se permite la instalación de pozos absorbentes en Zona Urbana.

Artículo 82º: Del tratamiento de desechos

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

Artículo 83º: Del tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos

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

Artículo 84º: De la acción municipal ante situaciones de contaminación ambiental

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

Artículo 85º: De la responsabilidad de los causantes de daños ambientales

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

CAPÍTULO XVIII

CUIDADO DEL ESPACIO PÚBLICO Y DE ESPACIOS COMUNES

Artículo 86º: Del espacio público

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

trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes y que son de acceso libre y gratuito.

Sus componentes son:

- a. Calles, avenidas, bulevares y pasajes: espacios destinados a la circulación vehicular.
- b. Veredas: espacios destinados a la circulación peatonal.
- c. Ciclovías: espacios destinados a la circulación de vehículos no motorizados.
- d. Parques: espacios de más de una hectárea (1 ha) de superficie, de acceso libre, destinado a actividades recreativas y/o deportivas de la población.
- e. Plazas: espacios de hasta una hectárea (1 ha) de superficie, de acceso libre, destinado a actividades recreativas de la población.
- f. Paseos: espacios de desarrollo lineal, de acceso libre, arbolados y que cuentan con mobiliario urbano adecuado para descanso y recreación. Pueden contener una ciclovía.
- g. Todo otro inmueble afectado al uso común de los habitantes.

Artículo 87º: Del cuidado de los espacios públicos

Es obligación del gobierno municipal mantener el espacio público libre de malezas, residuos, basura y de todo otro género de material que signifiquen un riesgo real o potencial para el tránsito vehicular y peatonal, que dañen la estética de la ciudad o que puedan afectar a la salud pública y al ambiente en general.

Artículo 88º: Del cuidado de los espacios de uso común

A los efectos de mejorar las condiciones del espacio de uso común en viviendas colectivas (incremento de superficie absorbente, arbolado, tratamiento de cercos frentistas y medianeras, etc.) la Municipalidad podrá suscribir convenios de cooperación con los propietarios e inquilinos de los inmuebles en los cuáles se especificarán las tareas a realizar, la responsabilidad que asumen las partes y el plazo de ejecución previsto. Dichos convenios se suscribirán en el ámbito de la Autoridad de Aplicación.

CAPÍTULO XIX
ARBOLADO URBANO

Artículo 89º: Del arbolado urbano

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

Artículo 90º: Del cuidado del arbolado urbano

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

La plantación y/o extracción de especies arbóreas y arbustivas en los espacios públicos será tarea exclusiva municipal. Para el caso de nuevas urbanizaciones y/o loteos el loteador estará obligado a realizar la obra de forestación, según especies y cantidades que indique el área técnica municipal correspondiente.

Se prohíbe la poda o la extracción de especies arbóreas sin la autorización previa del Área de Servicios Públicos de la Municipalidad. Los trabajos de poda y/o extracción serán tarea exclusiva de los técnicos que el Área de Servicios Públicos designe y en los tiempos y formas que éstos consideren.

Artículo 91º: De la poda y escamonda

Serán causales de poda y escamonda los siguientes casos:

- a. Ramas que afecten los servicios públicos.
- b. Ramas que produzcan daños a la propiedad privada.
- c. Ramas que afecten la circulación de vehículos y peatones.
- d. Conservar la estructura orgánica de las especies, limpieza de ramas cruzadas, secas, aireación y desbrote.
- e. Raíces que causen daño en veredas e instalaciones infraestructurales.

Serán causales de extracción los siguientes casos:

- f. Cuando el decaimiento de su vigor los convierta en irrecuperables.
- g. Cuando afecten la propiedad privada o pongan en peligro la seguridad de las personas.
- h. Cuando afecten los servicios públicos y no pueda ofrecerse otra solución.
- i. Cuando las mutilaciones lo conviertan en una especie irre recuperable.
- j. Cuando el interés público lo justifique.

Artículo 92º: De la protección de las especies arbóreas

La realización de obras o remodelaciones no será causal de erradicación de arbolado público. La oficina de Obras Privadas de la Municipalidad deberá constatar la ubicación de árboles existentes antes de extender los permisos de obra solicitados.

Artículo 93º: De la reposición de las especies arbóreas

Cuando las extracciones de árboles sean debidamente justificadas, se deberán reponer en igual o mayor número para dar continuidad a las tareas de forestación.

CAPÍTULO XX
TERRENOS BALDÍOS

Artículo 94º: Del mantenimiento interno de los terrenos baldíos

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

Artículo 95º: Del cuidado de los terrenos baldíos

Queda prohibido descargar basura o cualquier material en los terrenos baldíos por parte de sus propietarios o de terceras personas.

Artículo 96º: De la intervención municipal en los terrenos baldíos

Previo Acta de Infracción y emplazamiento perentorio al propietario, la oficina de Obras y Servicios Públicos podrá proceder a la limpieza, desocupación y remoción de materiales en el terreno a cargo y costo del propietario o responsable, sin perjuicio de las multas que correspondan por la aplicación del Código de Faltas Municipal.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

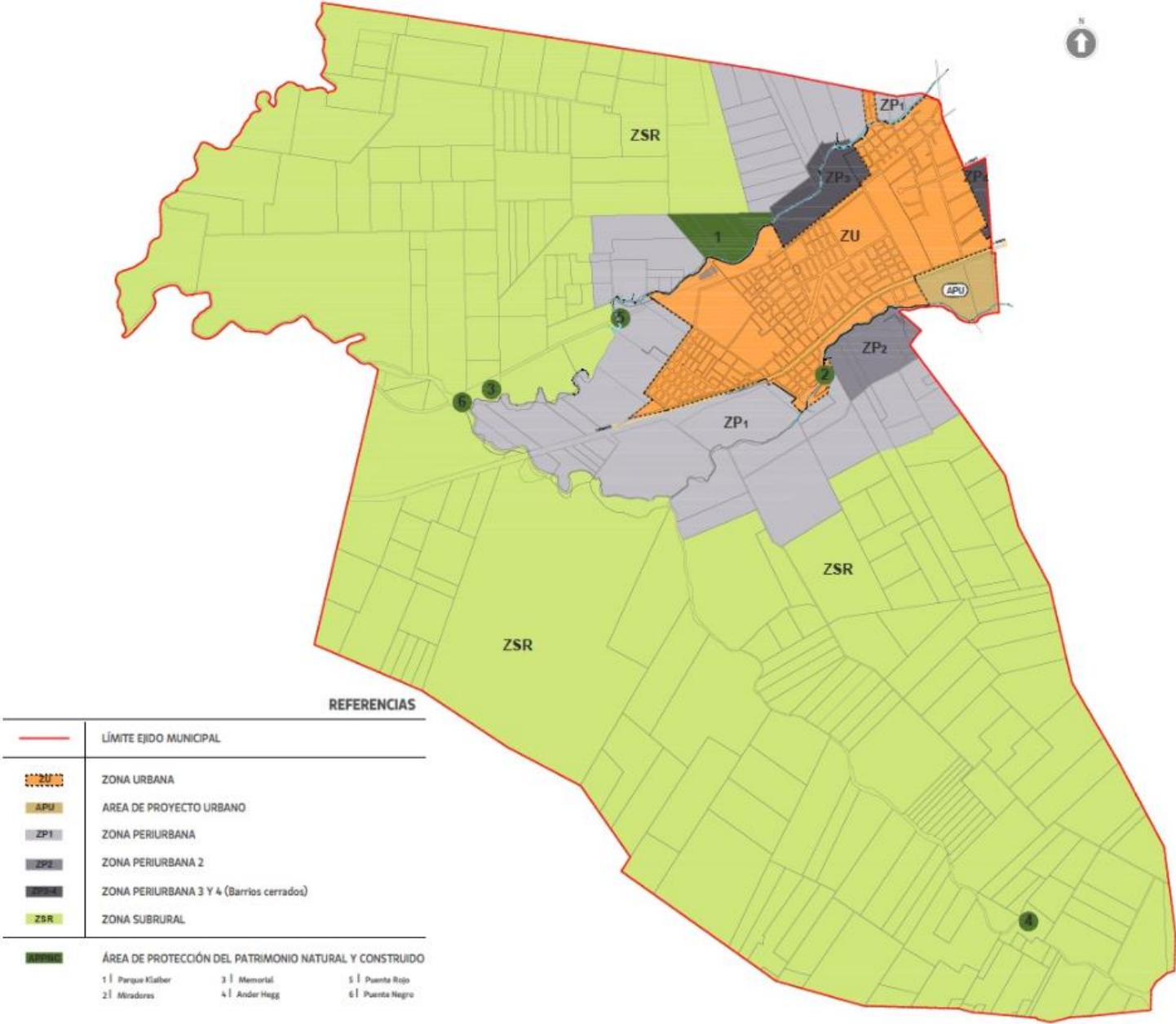
Artículo 97º: De la vigencia de la presente Ordenanza

Las disposiciones de la presente Ordenanza tendrán plena vigencia a partir de los tres (3) meses de su promulgación.

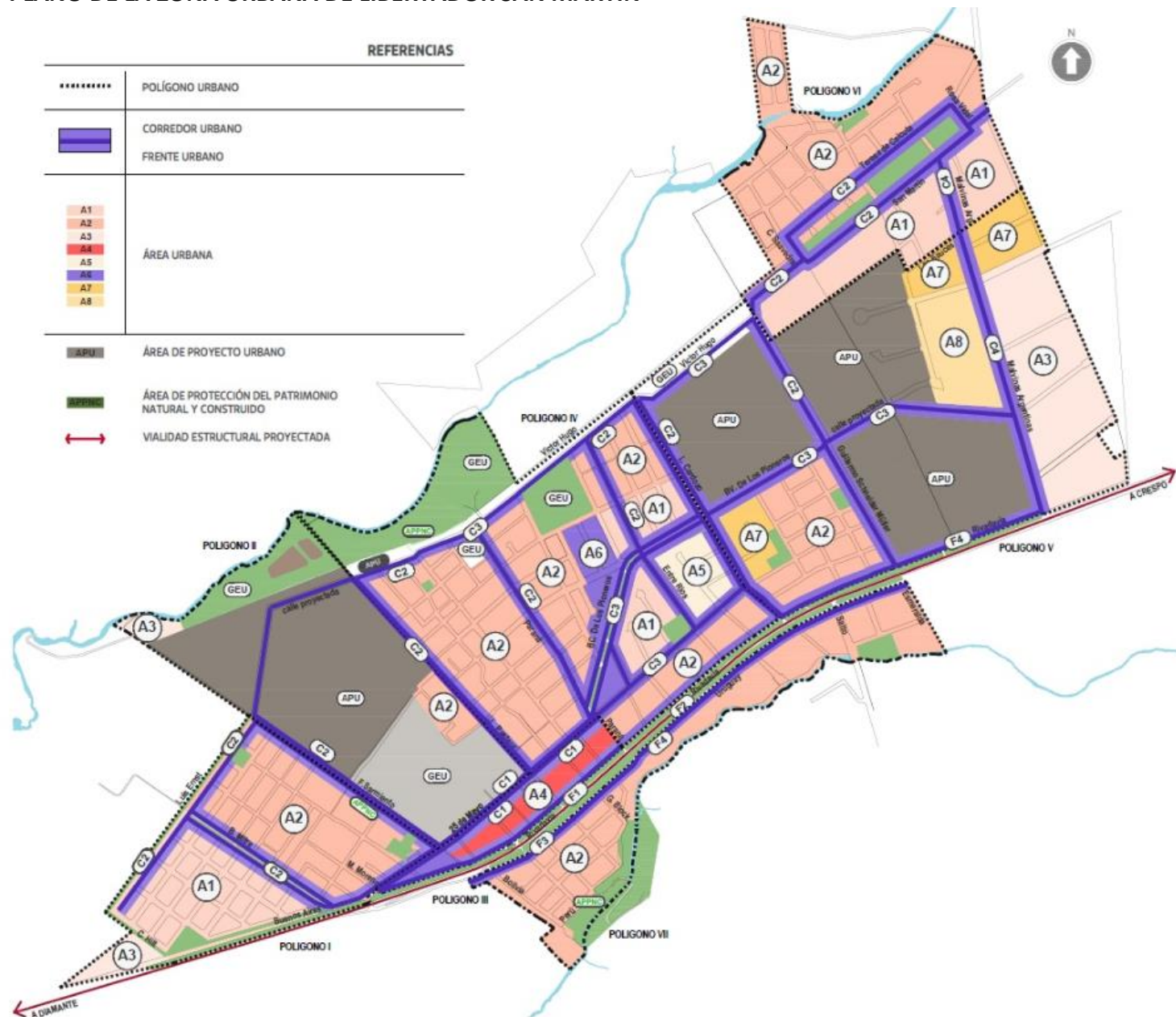
Artículo 98º: De la derogación de ordenanzas anteriores

Derógase la Ordenanza N° 1163 y sus modificatorias (Ordenanzas N° 1201, 1259, 1290, 1405, 1425, 1436 y 1453).

ANEXO 1 C.O.T.A. • PLANO DEL EJIDO MUNICIPAL DE LIBERTADOR SAN MARTÍN- SUBDIVISIÓN EN ZONA URBANA, ZONA PERIURBANA y ZONA SUBRURAL



ANEXO 2 C.O.T.A. • PLANO DE LA ZONA URBANA DE LIBERTADOR SAN MARTÍN



ANEXO 3 C.O.T.A. • CLASIFICACIÓN GENERAL DE USOS DEL SUELO

ACTIVIDAD		OCCUPACION POR TIPO	URBANO																PERIURBANO			8UBRURAL
			ARRA INTERNA								CORREDOR URBANO				FRENTE URBANO							
			A11	A12	A13	A14	A15	A16	A17	A18	CU1	CU2	CU3	CU4	FU1	FU2	FU3	FU4	ZPU1	ZPU2	ZPU3	
NE BIENAL		Vivienda Individual				(CO0)													(CO1)	(CO1)	(CO1)	(CO1)
		Vivienda Colectiva				(CO0)					(CO0)											
		Viviendas con Comercio	(COP) (CO4)	(CO4)		(CO 3-4-5)		(COP)			(CO0)	(CO4) (COP) II	(CO4)	(CO4-S)	(CO4-S)	(CO4-S)	(CO4-S)	(CO4-S)				
ADMINISTRACIÓN	REGIONAL	Delegaciones de Organismos Nacionales y Provinciales - Delegaciones de Empresas de Servicios Públicos - Sedes de Corporaciones - Cámaras o Asociaciones Profesionales - Central Telefónica - Sindicatos				(CO 3-4)					(CO0)											
	LOCAL	Delegaciones Municipales - Comisarías - Cuartel de Bomberos - Registro Civil - Locales Partidarios - Consorcios				(CO0)					(CO0)											
	FINANCIERA	Bancos - Miembreros - Casas de Cambio - Compañía de Seguros - Cooperativas y Financieras - Entidades de Crédito para consumo - ART				(CO0)					(CO0)											
	OTRAS	Cajeros Automáticos				(CO0)					(CO0)											
		Oficinas - Estudios Profesionales - Anexos a Viviendas			(COP)	(CO0)				(COP)	(CO0)											
COMERCIAL	BASICOS	Despensas - Rotiserías - Panadería - Verdulería - Carnicería - Pollería - Pescadería - Flammería - Artículos de Limpieza - Ferretería - Detergentes y Revellados - Koscos - Farmacias (RRP) - Librerías - Perfumería - Mercadería - Artículos de Vestir - Venta de Productos específicos - Dietéticos - Elaboraciones Domésticas	(COP)	(CO4)		(CO0)		(COP)			(CO 3-4-5)	(CO4-S) (COP) II	(CO4-S)									
		Venta de Gas Envasado hasta 45kg									(CO0)	(CO4-S) (COP) II	(CO4-S)						(CO0)	(CO0)		
	ESPECIALIZADOS	Tecnología - Antigüedades - Joyería - Deportes - Artículos para el Hogar - Artículos para la Oficina - Electrónica - Alfombras - Cortinas - Instrumentos Musicales - Relojería - Artículos de Cuero - Papelería - Artículos para Zapatos - Artículos para Iluminación - Vidriería - Pesca - Fotografía - Flores - Sentería - Artículos para Cultivo - Bazar - Camping - Casa - Regalería - Artículos para la Decoración - Adornamientos - Remates - Telas - Guineles - Lencería - Bebidas - Pinturerías - Mueblerías - Ortopedia - Óptica - Pelotería - Telefonía y Audio - Artículos de Plástico, Acrílicos y Goma - Cuadros y Marcos - Lones de Corte - Colchones - Artículos Regionales - Repuestos y Piezas para Gas, Plomería y Electricidad - Viveros y Artículos para Jardín - Producción fotográfica y revelados - Venta por Catálogo o Folletera - Artículos de Armería y Cuchillería - Instrumentos de Precisión - Instrumental para Médicos, Hospitales y Farmacias - Reactivos y aparatos para Laboratorios de análisis clínicos y científicos - Símbolos Patrios, medallas y Trofeos - Venta y Alquiler de Ropa usada - Locutorios - Estafeta Postal	(COP)	(CO4-S)		(CO0)		(COP)			(CO0)	(CO4-S) (COP) II	(CO4-S)									
		Productos Veterinarios (excepto agro-químicos) (RRP)		(CO4-S)		(CO0)					(CO0)	(CO4-S) (COP) II	(CO4-S)						(CO0)	(CO0)		
		Veterinarias y Salud de Pequeños Animales (RRP)		(CO4-S)		(CO0)					(CO0)	(CO4-S) (COP) II	(CO4-S)						(CO0)	(CO0)		
		Vehículos de pequeño porte - hasta 3tn - Exposición y Venta									(CO0)	(CO4-S) (COP) II	(CO4-S)									
		Vehículos de gran porte - Masquerada - Exposición y Venta																	(CO0)	(CO0)		
		Repuestos y Accesorios para el automotor - Neumáticos y Llantas (RRP)										(CO0)	(COP) II						(CO0)	(CO0)		
		Galería Comercial				(CO0)						(CO0)	(CO4-S) (COP) II	(CO4-S)								
	APoyo A LA PRODUCCIÓN	Materiales de Construcción (exhibición y venta, sin aridos) - Maderas - Hierros - Aberturas - Piedras y Lajas - Fibrocemento - Placas Premoldeadas - Viviendas Prefabricadas (venta y exposición) - Maquinaria y Equipamiento Agrícola, Comercial e Industrial - Accesorios y Herramientas - Carbón - Leña - Fomajes - Sustancias Químicas no peligrosas - Plásticos reforzados - Compra y venta de materiales usados - recarga de matesfuegos - Polietileno									(CO0)	(CO4-S) (COP) II	(CO4-S)						(CO0)	(CO0)		
POR ESCALA	Minimercados/Autoventas (CO4)				(CO0)					(CO0)	(COP) II											
	Mercados/Autoventas (CO5) - Ord. 1367/17 - Ley provincial 9380/01									(CO0)	(COP) II											
	Supermercados/Autoventas (CO6) - Ord. 1367/17 - Ley provincial 9380/01																					
	Hipermercados (CO7) - Ord. 1367/17 - Ley provincial 9380/01													(SA)				(UA)	(SA)	(SA)		
	Feria (CO6 v CO7)																					

[illegible]

[illegible]

ANEXO 3 – CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO - TABLA DE USOS

REFERENCIAS



Permitido



No permitido

(IT) Sujeto a Informe técnico y del organismo que lo regula (impacto ambiental, higiene y seguridad, SENASA, etc.)

(CCP) Sujeto a pre-factibilidad del Área y/o pase para Informe del Consejo Consultivo de Planificación

(RRP) Registro de Residuos Patológicos (Ord.1354/17 adhiere a Ley Nacional)

CO Condicionado

1. Vivienda complementaria al Uso Dominante (1 Principal + 2 Complementarias).
2. Comercio complementario al Uso Dominante
3. UUM (Unidad de Usos Mixtos), conforme establece COTA
4. Superficies entre 0 y 50 m²
5. Superficies entre 51 y 150 m²
6. Superficies entre 151 y 500 m²
7. Superficies superiores a 501 m²
- * Corredor 2 (CO2) Calle Entre Ríos, tramo 25 de Mayo - Víctor Hugo

EQUIPO TÉCNICO LOCAL

PEREYRA DUPERTUIS, Leonardo

WALICKI, Esteban

JOFRE, Gabriel

EQUIPO IGC

MONTEVERDE, Roberto

BRAGOS, Oscar

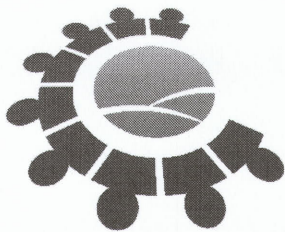
GÜIZO, Emiliano

TALLER, Adriana

NARI, Patricia

TARDUCCI, Mauricio

PASCUAL, Carolina



CONCEJO DELIBERANTE
LIBERTADOR SAN MARTÍN | ENTRE RÍOS

ORDENANZA N° 1589 C.D.

03 JUN 2024

VISTO

Los Expedientes N° 01.17.04.00712.03 – Proyecto de Loteo, iniciado por el Sr. Carlos Steger; N° 01.17.04.00093.23 – Solicita subdivisión de propiedad de Arnoldo Winkler en calle Malvinas Argentinas 416 – Partida N°109.522, iniciado por la Sra. Beatriz Winkler de Juste; N° 01.18.04.00216.23 – Proyecto de continuidad de calle Bv. De Los Pioneros, desde calle G. Schneider Muller hasta calle Malvinas Argentinas, iniciado por Catastro del Municipio de Libertador San Martín; N° 01.17.04.00528.23 – Solicita indicadores del Área Proyecto Urbano -Partida N° 110.600 – Plano N° 26708, iniciado por el Sr. Néstor Alberro, y

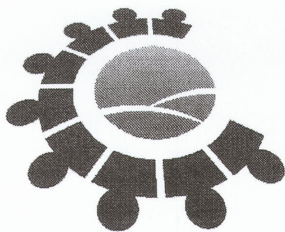
CONSIDERANDO

Que a partir de la promulgación del nuevo Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental de Libertador San Martín, Ordenanza N° 1543 C.D. de fecha 25.10.2022, algunos propietarios de terrenos ubicados en Áreas de Proyecto Urbano (APU), del polígono V, se ven interesados en avanzar con proyectos de fraccionamientos o de loteos. Para avanzar con el proceso de aprobación de dichos proyectos, es necesario determinar las condiciones de trazados de calles, dimensiones de las parcelas, tipos edilicios e indicadores para el uso de suelo.

Que a partir de la conformación del nuevo COTA, Ordenanza N° 1543 C.D., Parte #2, y siguiendo la línea establecida en las estrategias de desarrollo urbano, Ordenanza N° 1452 C.D., Parte #1, la intención es mantener ese sector de la Planta Urbana, como Área Residencial de baja densidad, concentrando las construcciones en mayor altura y mayor diversidad de usos en los corredores que surjan a partir de la continuidad de las trazas de calles ya existentes.

Que es necesario establecer los indicadores para el Área de Proyecto Urbano (APU), del Polígono V, Artículo 14°, del Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental, a fin de evitar grandes contrastes de parcelamientos e índices de ocupación con las Áreas lindantes, manteniendo los indicadores generales para Áreas de viviendas colectivas o multifamiliares, ya establecidos para el presente Polígono.

Por ello,



CONCEJO DELIBERANTE
LIBERTADOR SAN MARTÍN | ENTRE RÍOS

ORDENANZA N°

1589

C.D.

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LIBERTADOR SAN MARTIN

SANCIONA CON FUERZA DE

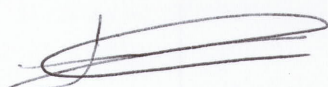
ORDENANZA

Artículo 1º: Incorpórase a la Tabla de Indicadores Generales del Polígono V, Artículo 14º, del Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental del Municipio de Libertador San Martín, la cantidad de dos (2) nuevas Áreas (A1 y A9), con motivo de establecer una transición de los indicadores a aplicar en los lotes que integran el Polígono de forma flexible y armoniosa

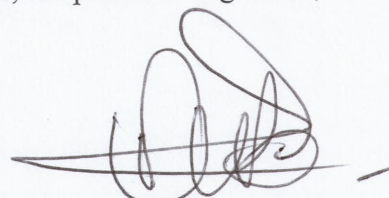
Artículo 2º: Apruébase el Anexo N° I, Tabla de Indicadores General, Anexo N° II, Gráfica del Polígono V y Anexo N° III, Plano General, todos partes integrantes de la presente normativa.

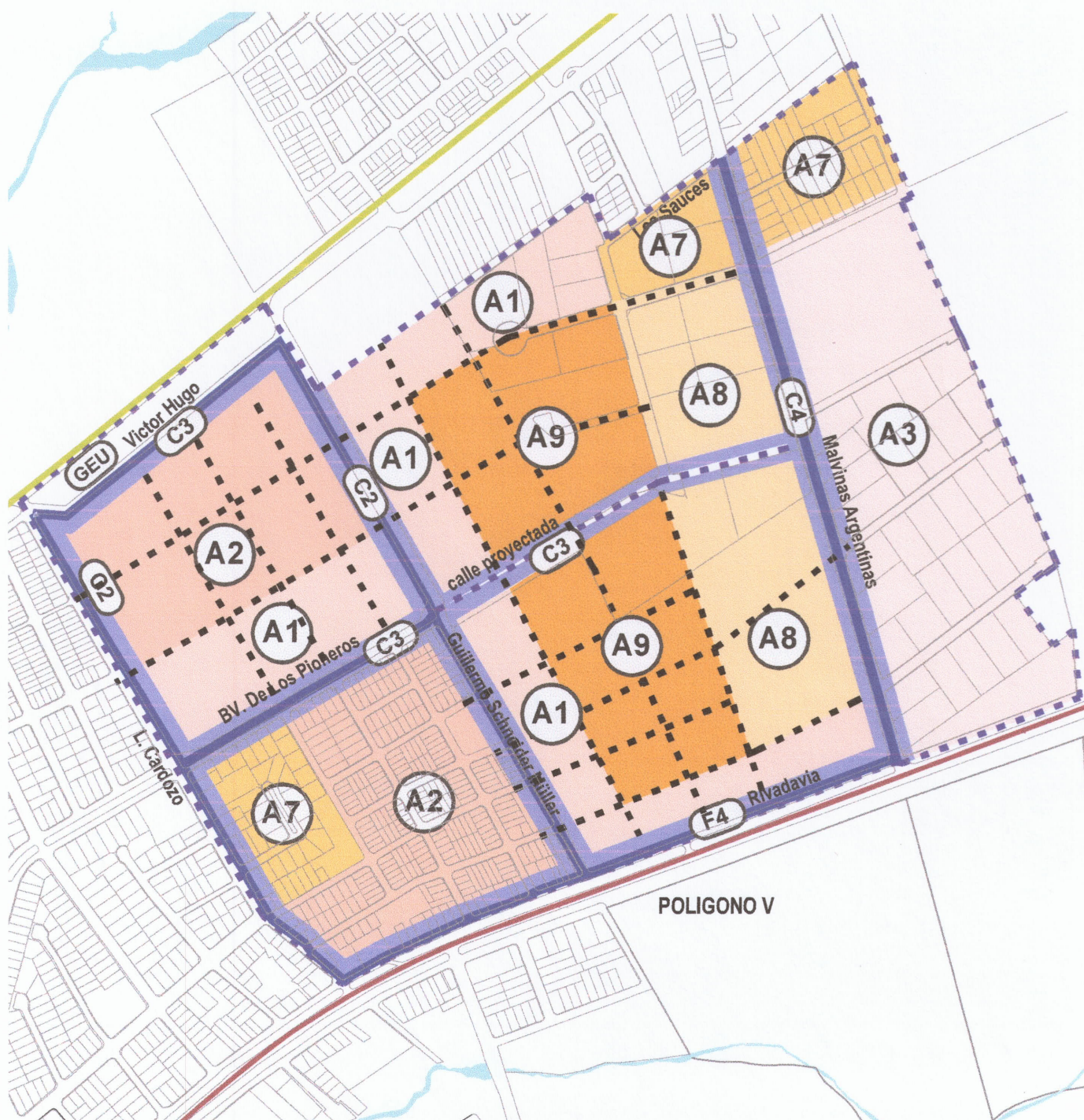
Artículo 3º: Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

Dado en Libertador San Martín, Provincia de Entre Ríos, República Argentina, a los veintinueve días del mes de mayo de 2024.


KAREN VOGEL HEINSE
Secretaria
Concejo Deliberante




Vanina Bernhardt
A/C Presidencia
Concejo Deliberante



POLIGONO V

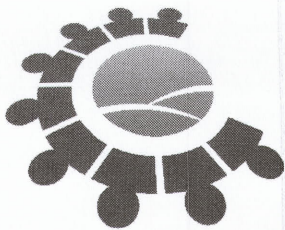


ÁREA / CORREDOR	PARCELAMIENTO		OCUPACIÓN			ALTURA MÁXIMA		RETIROS			USOS ADMITIDOS					
	sup mín m2	frente m	FOS	FOT	FAS	metros	plantas	frente m	lateral m	fondo m	VI	VC	C	O/C	UUM	CGS
A. INTERNA 1	450	15	0,4	0,8	0,3	6	2	2	-	-	•	-	-	•	-	-
A. INTERNA 2	360	12	0,6	1,2	0,3	6	2	2	-	-	•	-	•	•	-	-
A. INTERNA 3	2500	50	0,2	0,4	0,7	6	2	10	10	10	•	-	-	-	-	-
A. INTERNA 7	1000	20	0,35	0,7	0,5	6	2	7	4	4	•	-	-	•	-	-
A. INTERNA 8	1250	25	0,3	0,6	0,6	6	2	10	4	10	•	-	-	-	-	-
A. INTERNA 9	800	20	0,4	0,8	0,3	6	2	5	4	4	•	-	-	•	-	-
CORREDOR 2	360	12	0,5	1	0,3	9	3	2	-	-	•	•	•	•	-	•
CORREDOR 3	600	15	0,5	1,5	0,3	9	3	3	-	-	•	•	•	•	-	•
CORREDOR 4	800	20	0,6	1,2	0,3	9	3	5	4	4	-	•	•	•	-	•
FTE URBANO 2	400	12	0,6	1,8	0,2	10	3	-	-	-	-	•	•	•	-	•



[Handwritten signature]





CONCEJO DELIBERANTE
LIBERTADOR SAN MARTÍN | ENTRE RÍOS

ORDENANZA N°

1601

C.D.

29 AGO 2024

VISTO

El expediente N°01.17.04.00404.24 "Solicitan mantener condiciones COTA anterior para la ex zona de Urbanización Parque";

CONSIDERANDO

Que a partir de la promulgación del nuevo Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental, Ord. N°1543-22, algunos propietarios de terrenos ubicados en el área de la ex Zona Parque consideran que se no se han tenido en cuenta la consolidación previa de la zona, viéndose de alguna manera perjudicados.

Que, habiéndose procedido al estudio de la situación por parte de las distintas áreas técnicas afines, se llega a la conclusión de que la solicitud de dichos vecinos tiene cierta validez, pero que es necesario articular la misma con las estrategias de desarrollo urbano aprobados en la parte #1 del Plan Urbano 3103,

Que en función de lo anteriormente mencionado es necesario modificar los indicadores existentes para esta zona en los polígonos IV y V del COTA.

Por ello

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LIBERTADOR SAN MARTIN

SANCIONA CON FUERZA DE

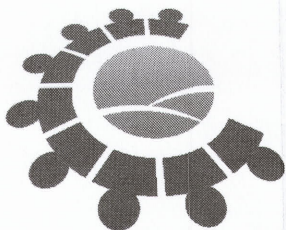
ORDENANZA

Artículo 1°: Modifícase el Artículo 13 de la Ordenanza N° 1543 en lo que respecta a los indicadores para el POLIGONO IV, los cuales quedarán de la siguiente manera, incorporando la siguiente área interna y corredores comerciales:

A5.1 Área interna

C2.1 Corredor comercial

C3.2 corredor comercial



CONCEJO DELIBERANTE
LIBERTADOR SAN MARTÍN | ENTRE RÍOS

ORDENANZA N°

1601

C.D.

Artículo 2º: Modificase el artículo N° 13 inc. C de la Ordenanza N° 1543 en lo que respecta a la tabla de indicadores, quedando la misma de la siguiente manera:

Tabla de indicadores generales:

Tabla de indicadores generales:																			
ÁREA /	PARCELAMIENTO		OCUPACIÓN			ALTURA MÁX.		RETIROS			USOS ADMITIDOS								
	sup m ²	frente m	FOS	FOT	FAS	metros	plantas	frente m	lateral m	fondo m	VI	VC	C	O/C	UUM	CGS	G	A	D
CORREDOR																			
A. INTERNA 1	450	15	0.4	0.8	0.3	6	2	2	-	-	*	-	-	*	-	-	-	-	-
A. INTERNA 2	360	12	0.6	1.2	0.3	6	2	2	-	-	*	-	*	*	-	-	-	-	-
A. INTERNA 5	600	15	0.35	0.7	0.4	6	2	3	3	-	*	-	-	*	-	-	-	-	-
A. INTERNA 5.1	600	15	0.5	1	0.4	6	2	5	3*	4*	*	-	-	*	-	-	-	-	-
A. INTERNA 6	600	15	0.5	1	0.4	6	2	2	-	-	*	*	-	*	-	-	-	-	-
CORREDOR 1	300	10	0.7	2.1	0.15	10	3	2 ⁽¹⁾	-	-	-	*	*	*	*	-	-	*	*
CORREDOR 2	360	12	0.5	1	0.3	9	3	2	-	-	*	*	*	*	-	-	-	*	-
CORREDOR 2.1	600	15	0.5	1	0.4	6	2	5	3*	4*	*	*	*	*	-	-	-	*	-
CORREDOR 3	600	15	0.5	1.5	0.3	9	3	3	-	-	*	*	*	*	-	-	-	*	-
CORREDOR 3.1	400	20	0.6	1.8	0.3	9	3	-	-	-	-	*	*	*	-	-	-	-	-
CORREDOR 3.2	600	15	0.5	1	0.4	6	2	5	3*	4*	*	-	*	*	-	-	-	-	-
FTE URBANO 2	400	12	0.6	1.8	0.2	10	3	-	-	-	-	*	*	*	-	-	-	*	*

Ref.: * Admitido / - No admitido.

(1) Retiro solamente en planta baja a los efectos de configurar una "recova" continua y ampliar el ancho de vereda. Las plantas superiores a planta baja no tienen retiro.

3 * retiro sobre uno de los laterales

4 * solo se podrá edificar quinchos y/o depósitos hasta una altura max. de 4m

CORREDORES Y FRENTE URBANOS

Víctor Hugo - tramo Luis Pasteur – Jorge Lust

Víctor Hugo - tramo Luis Pasteur – B. Houssay

Víctor Hugo - tramo Jorge Lust – Córdoba

Víctor Hugo - tramo Córdoba – L. Cardozo

De Los Pioneros - tramo Paraná – E. Ríos

De Los Pioneros - tramo E. Ríos – L Cardozo

De Los Pioneros - tramo E. Ríos – L Cardozo

25 de Mayo - tramo Luis Pasteur – Paraná

25 de Mayo - tramo Paraná – Entre Ríos

entre Bv. de Los

25 de Mayo - tramo Entre Ríos – Misiones

25 de Mayo - tramo Entre Ríos – Misiones

25 de Mayo - tramo Misiones – L Cardozo

Luis Pasteur - tramo Víctor Hugo – 25 de Mayo

Paraná - tramo Víctor Hugo – 25 de Mayo

Entre Ríos - tramo Víctor Hugo – De los Pioneros

Entre Ríos - tramo De los Pioneros - 25 de Mayo

Entre Ríos - tramo De los Pioneros - 25 de Mayo

Linares Cardozo - tramo Víctor Hugo – Rivadavia

C2 (parcelas frente sureste)

C3.1 (parcelas frente noroeste)

C3

C2

C3

C3.2 (parcelas frente sureste)

C3.2 (parcelas frente noroeste)

C1

C3 (incluye las parcelas frentistas a Santa Fe Pioneros y 25 de Mayo)

C2.1 (parcelas frente noroeste)

C2.1 (parcelas frente sureste)

C3

C2

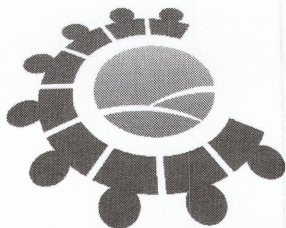
C2

C2

C3.2 (parcelas frente noreste)

C2 (parcelas frente suroeste)

C2



CONCEJO DELIBERANTE
LIBERTADOR SAN MARTÍN | ENTRE RÍOS

ORDENANZA N°

1601

C.D.

Rivadavia - tramo Paraná – L. Cardozo

F2

GEU – Grandes Equipamientos Urbanos “Polideportivo”

GEU – Grandes Equipamientos Urbanos “Escuela Secundaria”

GEU – Grandes Equipamientos Urbanos “Parque Urbano”

ÁREAS ESPECIALES

APPNC – Área de Protección del Patrimonio Natural y Construido “A. Gómez”

UBICACIÓN	USOS EN PB		RETIROS m		ALTURA MÁXIMA		U F	INCREM. EDIFICABILIDAD		BALCONES
CORREDOR / ÁREA	comercio	vivienda	frente	lateral	planta	metros	por planta	Ocup-PB	Ocup-altura	vuelo m
ÁREA INTERNA 6	-	•	2	-	2	6	3	-	-	1,2
CORREDOR 1	•	-	2	-	3	10	3	-	•	0,2
CORREDOR 2	•	•	2	-	3	9	3	-	-	1,2
CORREDOR 2.1	•	•	5	3*	2	6	3	-	-	1,2
CORREDOR 3	•	•	3	-	3	9	3	•	•	1,2
CORREDOR 3.1 ⁽²⁾	•	•	-	-	3	9	2	-	•	1,2
FRENTE URBANO 2	•	-	-	-	3	10	3	-	•	1,2

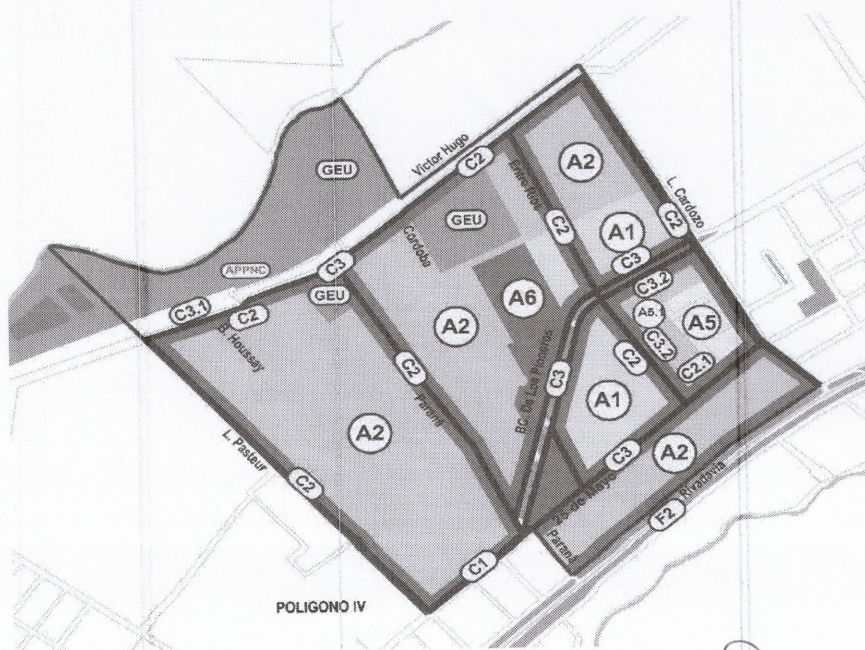
⁽²⁾ se prevé ensanche de la calzada de 5 metros en el lado norte de Víctor Hugo.

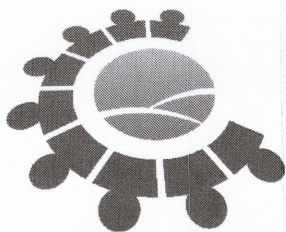
Ref.: • Admitido / - No admitido.

Tabla de indicadores generales para viviendas multifamiliares o colectivas

3 * retiro sobre uno de los laterales

Artículo 3º: Modificase el Artículo N° 13 Inc. B de la Ordenanza N° 1543 en lo que respecta a la gráfica, quedando la misma de la siguiente manera:





CONCEJO DELIBERANTE
LIBERTADOR SAN MARTÍN | ENTRE RÍOS

ORDENANZA N°

1601

C.D.

Artículo 4°: Modificase el Artículo N° 14 de la Ordenanza N° 1543 en lo que respecta a los indicadores para el POLIGONO V; Incorpórese el corredor comercial: C 3. 2.

Artículo 5: Modificase el Artículo N° 14 de la Ordenanza N° 1543 en lo que respecta a los indicadores la tabla de indicadores, quedando la misma de la siguiente manera:

ÁREA/ CORREDOR	PARCELAMIENTO		OCUPACIÓN			ALTURA MÁX		RETIROS			USOS ADMITIDOS									
	sup min m ²	frente m	FOS	FOT	FAS	metros	plantas	frente m	lateral m	fondo m	VI	VC	C	O/C	UUM	CGS	G	A	D	
A. INTERNA 1	450	15	0.4	0.8	0.3	6	2	2	-	-	*	-	-	*	-	-	-	-	-	
A. INTERNA 2	360	12	0.6	1.2	0.3	6	2	2	-	-	*	-	*	*	-	-	-	-	-	
A. INTERNA 3	2500	25	0.2	0.4	0.7	6	2	10	5	5	*	-	-	-	-	-	-	-	-	
A. INTERNA 7	1000	20	0.35	0.7	0.5	6	2	7	4	4*	*	-	-	*	-	-	-	-	-	
A. INTERNA 8	1250	25	0.3	0.6	0.6	6	2	10	4	5	*	-	-	-	-	-	-	-	-	
A. INTERNA 9	800	20	0.4	0.8	0.3	6	2	5	4	4	*	-	-	*	-	-	-	-	-	
CORREDOR 2	360	12	0.5	1	0.3	9	3	2	-	-	*	*	*	*	-	-	*	*	-	
CORREDOR 3	600	15	0.5	1.5	0.3	9	3	3	-	-	*	*	*	*	-	-	*	*	-	
CORREDOR 3.2	600	15	0.5	1	0.4	6	2	3	3*	4*	*	-	*	*	-	-	-	-	-	
CORREDOR 4	800	20	0.6	1.2	0.3	9	3	5	4*	4*	-	*	*	*	-	-	*	*	-	
FTE URBANO 2	400	12	0.6	1.8	0.2	10	3	-	-	-	-	*	*	*	-	*	*	*	*	

Ref: * Admitido / - No admitido.

3 * Retiro sobre uno de los laterales

4 * Solo se podrá edificar quinchos y/o depósitos hasta una altura max. de 4m.

CORREDORES Y FRENTES URBANOS

Víctor Hugo - tramo L. Cardozo -G. Schneider Müller **C3** (parcelas frente sureste)

De Los Pioneros – tramo L. Cardozo – C. Morales **C3.2** (parcelas frente sureste)

De Los Pioneros – tramo L. Cardozo – C. Morales **C3** (parcelas frente noroeste)

De Los Pioneros – tramo C. Morales – M. Argentinas **C3**

Linares Cardozo - tramo Víctor Hugo – De Los Pioneros **C2**

Linares Cardozo - tramo De Los Pioneros – 25 de mayo **C3.2**

Linares Cardozo - tramo 25 de mayo – Av Rivadavia **C2**

G.S. Müller - tramo Víctor Hugo – Rivadavia **C2**

M. Argentinas - tramo Los Sauces – Rivadavia **C4**

Rivadavia - tramo L. Cardozo – M. Argentinas **F2**

GEU – Grandes Equipamientos Urbanos “Cementerio El Reposo”

GEU – Grandes Equipamientos Urbanos “Policía de Entre Ríos”

ÁREAS ESPECIALES

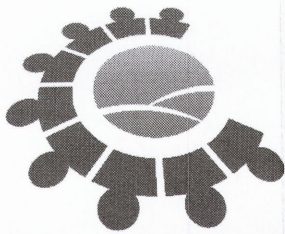
(se establecieron

indicadores

mediante

Ord.

N°1589-24)



CONCEJO DELIBERANTE
LIBERTADOR SAN MARTÍN | ENTRE RÍOS

ORDENANZA N°

1601

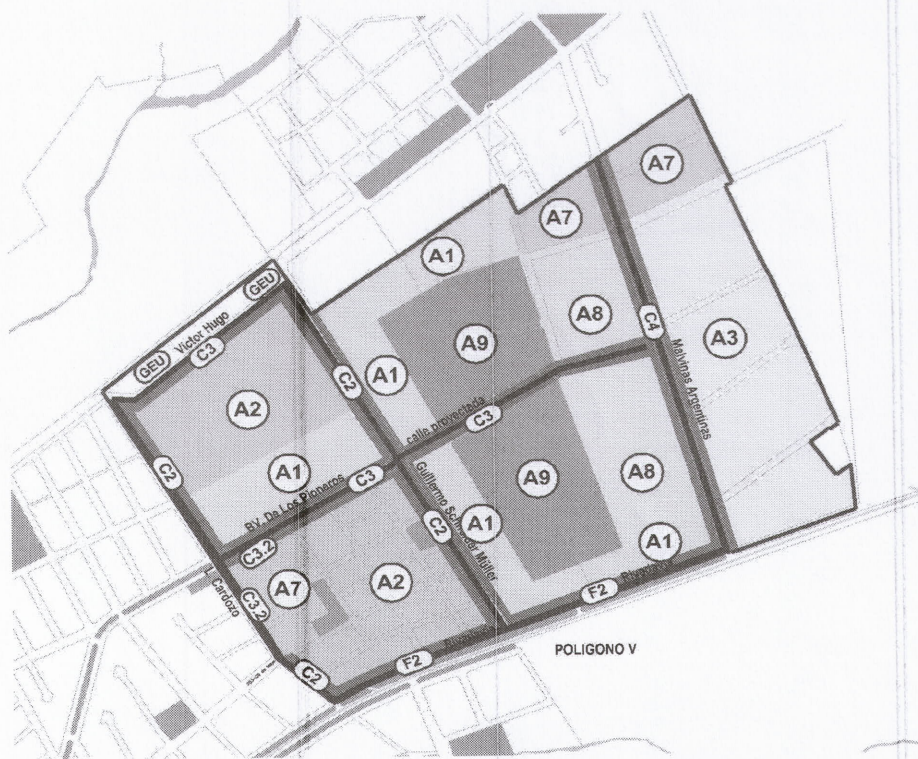
C.D.

Indicadores para viviendas colectivas o multifamiliares

UBICACIÓN	USOS EN PB		RETROS m		ALTURA MÁXIMA		UNID. FUNC. por planta	INCREMENTO EDIFICABILIDAD	
	comercio	vivienda	frente	lateral	planta	metros		Ocup-PB	Ocup-altura
CORREDOR 2	*	*	2	-	3	9	3	-	-
CORREDOR 3	*	*	3	-	3	9	3	*	*
CORREDOR 4	*	*	5	4	3	9	4	*	*
FRENTE URBANO 2	*	-	-	-	3	10	3	-	*

Ref.: * Admitido / - No admitido.

Artículo 6°: Modificase el Artículo N° 14 inc. B de la Ordenanza N° 1543 en lo que respecta a la gráfica, quedando la misma de la siguiente manera:



Dado en Libertador San Martín, Provincia de Entre Ríos, República Argentina, a los veintiocho días del mes de agosto de 2024.


KAREN VOGEL HEINSE
Secretaria
Concejo Deliberante




VANINA BERNHARDT
A/C Presidencia
Concejo Deliberante