

ORDENANZA N° 7075

Artículo 1.º- (9.1.1.) Se sustituye el artículo 10 3.1.de la ordenanza 4514 por el siguiente texto: GENERALIDADES. La forestación de los espacios urbanos aptos, constituye un elemento primordial del equilibrio biológico en el área urbana.

Artículo 2.º- Derógase el artículo 10.3.2.1. de la Ordenanza 4514.

Artículo 3.º- Derógase el artículo 10.3.2.4. de la Ordenanza 4514.

Artículo 4º- (9.2.6 1.) En los ditritos R6,R7 y R8 las veredas podrán ser :

- a) Totalmente pavimentadas con mosaicos, lajas, baldosas, cerámicos o articulados de hormigón Por razones de seguridad no se admitirán los pisos pulidos.
- b) Mixtos: 1 00 m/1,40 m.de ancho pavimentado y el resto con césped transitable,cortado regularmente.
- c) En calles de tierra o engranzadas sin cordón cuneta,podrá admitirse una vereda nivelada y con césped recortado periodicamente para asegurar su transitabilidad.

(9 2.6.2) En aquellas avenidas cuyo ancho de vereda supere los tres metros,podrá construirse veredas mixtas del modo b) de 9 2.6.1. con pavimentos de 1,80m 2.40m. con canteros de césped en el ancho restante.

El césped será adyacente a la línea municipal en los distritos con retiro obligatorio y próximo al cordón en los restantes y comerciales.

Artículo 5º- (9.3.1.) Se sustituye el articulo 10.3.3.1. de la ordenanza 4514 por el siguiente texto: OBLIGACION DE PARQUIZAR Y FORESTAR. En los distritos en que no se permite la ocupación del centro de manzana, o del fondo libre de parcela, deberá respetarse la forestación existente o en su caso parquizar y forestar con especies adecuadas.

En los centros libres de manzana que se admita estacionamiento vehicular, deberá plantarse un mínimo de un árbol cada dos vehiculos.

Artículo 6 º- Derógase el artículo 10.3.3.2. de la Ordenanza 4514.

Artículo 7º- (9.3.4.) Se sustituye el artículo 10.3.3.3. de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto: RESPONSABILIDAD.Los titulares de la parcela serán responsables de la plantación, reposición, conservación y cuidado de hacer jardines, parquizar y forestar las áreas libres de la misma.

Artículo 8º- (9.3.2.) Se sustituye el artículo 13 de la ordenanza 6870 por el siguiente texto: PRESERVACION DE FORESTACION. En las parcelas urbanas, es obligatorio mantener la mayor parte de los árboles existentes mientras no perjudiquen la construcción en lo que concierne a su implantación, asoleamiento y la iluminación de la misma.

Artículo 9º- (9.3.3.) Se sustituye el artículo 14º de la ordenanza 6870 por el siguiente texto: REPOSICION DE EJEMPLARES. Cuando por razones justificadas el propietario del terreno desee cambiar ejemplares arbóreas, deberá presentar una nota en la cual especifique las razones para ello conjuntamente con el plano de ubicación de árboles existentes firmado por el profesional responsable.

Artículo 10º- (9.3.5.2.) Se sustituye el artículo 17 de la ordenanza 6870 por el siguiente texto: Dentro del expediente de construcción o incorporación en los Distritos R6, R7 y R8 deberá presentarse en el plano los árboles ubicados en la parcela a construir, teniendo en cuenta los que tengan como mínimo en su tronco 10 centímetros de diámetro.

Artículo 11º- (9.3. 7.) Se sustituye el artículo 19 de la ordenanza 6870 por el siguiente texto: TALA DE ARBOLES. A solicitud del propietario del predio y cuando existan razones debidamente fundadas, el Departamento Ejecutivo podrá autorizar el talado o abatimiento de árboles con las precauciones bajo la exclusiva responsabilidad del propietario.

Artículo 12º- (10.3) Se sustituye el artículo 11.4 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto:

CREACION. La creación de Clubes de Campo, estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Contar con la previa aprobación municipal del emprendimiento en lo relativo a su localización y características esenciales de densidad poblacional y superficie (prefactibilidad).
- b) Contar con la aprobación municipal definitiva en base a planos y documentos que consignent el cumplimiento de toda la normativa vigente.
- c) El procedimiento para la aprobación provincial de los mismos debe consultarse en el Decreto Provincial Reglamentario nro.9404/86.
- d) El patrocinador del proyecto, debe asumir la responsabilidad de realizar a su cuenta y cargo las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de ejecutar y mantener en buenas condiciones de transitabilidad las vías de circulación y accesos, de parquear y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

Artículo 13°- (10.4) Se sustituye el artículo 11.5 de la ordenanza 4514 por el siguiente texto:
INDICADORES URBANISTICOS. La superficie total mínima del club, la densidad media bruta máxima de unidades de vivienda por hectárea, y el porcentaje mínimo de área común de esparcimiento con relación a la superficie total, se interrelacionarán del modo que se establece en el siguiente cuadro:

Cantidad Máxima de viviendas	80
Densidad bruta máxima (viv./Ha.del club)	8
Superficie total mínima (Ha)	10
Area mínima de esparcimiento descubierto sobre el total de Superficie del Club	40%
Cantidad Máxima de viviendas	225
Densidad Bruta Máxima (viv./Ha.del Club)	7,5
Superficie Total Mínima (Ha)	30
Area mínima de esparcimiento descubierto sobre el total de Superficie del Club	35%
Cantidad Máxima de viviendas	350
Densidad Bruta Máxima (viv./Ha. Del Club)	7
Superficie total mínima (Ha)	50
Area mínima de esparcimiento descubierto sobre el total de Superficie del Club	30%

Respetando la densidad bruta, la superficie mínima por unidad funcional (lote) y el porcentaje mínimo de área de esparcimiento, la superficie excedente que se obtenga sobre la superficie total mínima establecida, puede ser utilizada como mejor convenga en cada caso.

Artículo 14°- (10.5.1.) Se sustituye el artículo 11.6.1.de la ordenanza 4514 por el siguiente texto:
DIMENSIONES MINIMAS Y FACTORES DE OCUPACION DE LAS UNIDADES FUNCIONALES.Las unidades funcionales o subparcelas cuando las mismas se configuren como lotes deberán tener veinte (20) metros de ancho;como mínimo y la superficie de seiscientos (600) metros cuadrados. La relación ancho/profundidad, no podrá ser inferior a un tercio (1/3).FOS=0,3; FOT=0,6.

Artículo 15°- (10.5.3) Se sustituye el artículo 11.6.3.de la ordenanza 4514 por el siguiente texto:
PLANO LIMITE. Las construcciones podrán tener como máximo, planta baja y dos (2) pisos altos.

Artículo 16°- (10.5.4.) Se sustituye el artículo 11.6.4. de la ordenanza 4514 por el siguiente texto:
RETIROS DE LINDEROS Y DE LA VIA PUBLICA O DE CIRCULACION. Cuando se proyectan viviendas aisladas, la distancia de cada; una de ellas a la línea divisoria entre las unidades funcionales o la via pública configuradas como lotes, no podrá ser inferior al ochenta por ciento (80%) de la altura del edificio con un mínimo de tres metros con quince centímetros (3.15m.) riguroso sin excepción. En los casos en que las unidades funcionales no se generen como lotes o se proyecten viviendas apareadas, en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes, será igual a la suma de las alturas de cada uno de ellos.

Artículo 17°-(10.5.5.) Se sustituye el artículo 11.6.5.de la ordenanza 4514 por el siguiente texto:
PRESERVACION PAISAJISTICA.- .Deberá respetarse y conservarse los hechos naturales de valor paisajístico, tales como montes, arboledas y aún árboles singulares de significación, particularidades topográficas, lagunas y arroyos, así como cualquier otro elemento debido al hombre destacable en el aspecto indicado (Ejemplo: construcciones de más de cincuenta años que sea posible refuncionalizar.)

Artículo 18°- (10.6.5.) Se sustituye el artículo 11.7.5. de la ordenanza 4514 por el siguiente texto:

ELIMINACION DE RESIDUOS. Será obligatoria la recolección de residuos domiciliarios, y del equipamiento comunitario y de las vías de circulación, ya que se prohibirá cualquier tipo de eliminación individual ya sea por entierre de sustancias o fogatas. Su eliminación no deberá producir efectos secundarios perniciosos (humos, olores, infestación de insectos y roedores, ni ningún tipo de contaminación química).

Artículo 19°- (10.7.1.) Se sustituye el artículo 11.8.1. de la ordenanza 4514 por el siguiente texto:

ACCESO AL CLUB. El camino de acceso que vincule al Club con la vía pública externa pavimentada deberá ser mejorado y conservado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

Las características del abovedamiento, compactación y tratamiento superficial deberá ser aprobado por las dependencias municipales.

La Dirección General de Planeamiento y la Dirección Municipal de Vialidad determinarán el ancho mínimo y características del camino de acceso

Artículo 20°- (10.7.2) Se sustituye el artículo 11.8.3. de la ordenanza 4514. por el siguiente texto:

RED DE CIRCULACION INTERNA. Se exigirá el mejorado abovedado de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del club con una capacidad de soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje .

Las vías de circulación internas deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el Municipio.

Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida, once (11) metros. En éstas últimas el "cul de sac" deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.(Todas las medidas consideran entre las "líneas municipales" o linderas entre frentistas).

Artículo 21°.- (10.7.3.) Se sustituye el artículo 11.8.2. de la ordenanza 4514,por el siguiente texto:

FRANJA PERIMETRAL DEL CLUB. Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a ocho metros (8,00) con destino a futura vía de circulación, que deberá arbolarse en ambos bordes dejando una calzada libre de cinco metros. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librado al uso público, la misma podrá ser utilizada por el Club. No se exigirá esta cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral pública.

Artículo 22°.- (10.9) Se sustituye el artículo 11.11 de la ordenanza 4514 por el siguiente texto:

AMPLIACION O MODIFICACION DE LOS CLUBES DE CAMPO EXISTENTES. Toda ampliación que se efectúe en las radicaciones existentes de complejos recreativo/residenciales, según la definición y carácter indicados respecto de clubes de campo, deberá cumplir los siguientes requisitos para ser aprobada:

- a) Justificación, por parte de los responsables de la titularidad del dominio de tales radicaciones,de que reunen las condiciones requeridas (Declaración Jurada). b) Aprobación de la presentación que se efectúa ante la Municipalidad, por parte del organismo técnico responsable. c) A1 aceptarse dichas radicaciones como Clubes de Campo, todas las ampliaciones o modificaciones que se realicen deberán responder a los requisitos vigentes.

Artículo 23°.- Derógase el artículo 12.3. de la Ordenanza 4514.

Artículo 24°.- Modifícase el artículo 3° y 4° de la ordenanza 4565, los que quedarán redactados de la siguiente forma:

“Artículo 3°.- Uso de suelo precarios(otorgados con anterioridad a la ordenanza 4514) modifícase el Inciso 14.1.1.3 de la ordenanza 4514, quedando redactado del siguiente modo: Art.14.1.1.1.3. Las habitaciones o construcciones efectivizadas con permiso de Uso de Suelo otorgadas con carácter precario- serán reconocidas como tales.Las transferencias,anexiones o ampliaciones serán resueltas por el Departamento Ejecutivo previo informe de los organismos técnicos correspondientes y conforme a los lineamiento que surjan de aplicar el artículo 1°de la presente, excepto cuando la ampliación proyectada supere el 50 % de la superficie original y (100 m2 de superficie. En tal caso su consideración y resolución es atribución exclusiva del Honorable Concejo Deliberante.”

“Artículo 4.°- Casos especiales.

4.1. Con usos relacionados a casos especiales o no previstos y los referidos a uso de culto, cultura o esparcimiento de duración temporaria e intereses turísticos como así también con usos administrativos y de gobierno, sociales, políticos, de servicios públicos, defensa, seguridad, sanidad, educación y zonas y usos de estudios podrán ser propuestas a consideración y resolución al H. Concejo Deliberante, por el Departamento Ejecutivo previo informe de los organismos técnicos correspondientes.

Artículo 25.º- Derógase el artículo 6º de la Ordenanza 4565.

Artículo 26.º- Agrégase a la Ordenanza 4565 el siguiente:

“Artículo 8.º- Los casos consignados en los artículos 3º y 4º de la presente deberán ser tramitados por los recurrentes para su consideración exclusivamente en el Departamento Ejecutivo. En caso de que la solicitud sea denegada por éste únicamente podrá apelarse ante el Departamento Ejecutivo, conforme lo establecido en el Capítulo XIII de la Ordenanza General 267.

Artículo 27º- Derógase el artículo 14.1.2. de la Ordenanza 4514.

Artículo 28º- (13.1.2.) Se sustituye el artículo 14.1.3. de la ordenanza 4514 por el siguiente texto: LIMITACION DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS DE SUBDIVISION. La validez máxima de los permisos de subdivisión (planos aprobados por el Municipio), será de trescientos sesenta (360) días a partir de la fecha de aprobación, dentro de este plazo no convalida esta aprobación en la Dirección Provincial de Geodesia.

Artículo 29º- (13.2) Se sustituye el artículo 1º de la ordenanza 4531 (art.14.2. ENTRADA EN VIGENCIA) por el siguiente texto:

ENTRADA EN VIGENCIA. El presente Código regirá a partir de su publicación.

Artículo 30º- (13.4.) Se sustituye el artículo 14.5. de la ordenanza 4514 por el siguiente texto:

ZONA DE ESTUDIO. En los planos de zonificación subsisten aún algunos sectores que no han podido ser definidos en cuanto a sus indicadores urbanísticos y usos del suelo por falta de estudios particularizados desde la promulgación del Código de Ordenamiento Territorial por ordenanza nro. 4514 (el 8 de diciembre de 1979) por lo que cada presentación de subdivisión o construcción será motivo de disposiciones particulares del Departamento Ejecutivo según el dictamen de la dependencia Municipal de Planeamiento.

Artículo 31º- Derógase el artículo 14.7. de la Ordenanza 4514.

Artículo 32º- (6.9.6) Agrégase en el texto referido a usos del suelo del Parque Industrial General M. Savio lo siguiente: No se permitirán los usos relacionados con actividades que produzcan cualquier tipo de radiación nuclear.

Artículo 33º- (6.7.2.2.d)(6.7.6.2.b) Todas las parcelas con frente a Boulevard Marítimo Patricio Peralta Ramos entre Diagonal Juan B. Alberdi y calle Alsina, deberán dejar un retiro de frente obligatorio mayor o igual a 5,00 m., aún para las tipologías "Edificio con Basamento", salvo en aquellas cuadras donde se solicite expresamente recova.

Artículo 34º- El retiro de 1,50 m. exigido, por el artículo 8.3. de la Ordenanza 6614 será para constituir la nueva Línea Municipal (L.M.) una vez ensanchadas calzada y vereda de la calle De los Inmigrantes solamente. Por tal motivo no podrá existir instalación ni construcción propias, dentro del espacio comprendido entre ambas líneas municipales, la original y la dispuesta por retiro obligatorio, separadas ambas por un metro con cincuenta centímetros.

Artículo .35º- Comuníquese, etc.

Gellemur

B.M.1309, p.2 (30/06/1988)

Aprile