

## **DECRETO N° 016/93**

Puerto Yerúa, Marzo 12 de 1993.-

### **VISTO:**

La necesidad de implementar un Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental, para ésta localidad de Puerto Yerúa.

### **CONSIDERANDO:**

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

Que el ordenamiento Ambiental permitirá facilitar la Proyección de los Planes de crecimiento Urbano en el futuro y también adecuar el presente.

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

### **POR ELLO:**

EL COMISIONADO DE PUERTO YERUA EN USO DE SUS ATRIBUCIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY 3001 y POR DECRETO N° 6651/91 M.G.J.O.y S.P.

### **DECRETA:**

**Artículo 1°:** Apruébese el Código de Ordenamiento Ambiental y Territorial de Puerto Yerúa, el cual consta de Sesenta y siete (67) artículos y forma parte del presente como cuerpo Anexo, el que se encontrará para consulta y venta en el Departamento Obras y Servicios Públicos.

**Artículo 2°:** El mencionado Código entrará en vigencia a partir de la fecha del presente Decreto.

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

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

Ratificado por Ordenanza N° 020/07 del 29 de AGOSTO de 2007

## **ANEXO DECRETO N° 016/93**

### **Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental**

#### **Municipalidad de Puerto Yerúa**

##### **TITULO I**

###### **Disposiciones preliminares.**

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

**Artículo 1°:** El presente Código de Ordenamiento Territorial tiene por objeto regular la Subdivisión, Uso y Ocupación del suelo, preservación de las condiciones ambientales y todo otro aspecto que tenga relación con el ordenamiento territorial del municipio de Puerto Yerúa.

**Artículo 2°:** El ámbito de aplicación de esta normativa se extiende a todo el territorio bajo la jurisdicción del Municipio de Puerto Yerúa. Los espacios que en virtud de meras leyes se incorporen en el futuro a la jurisdicción municipal, serán previamente objeto de estudio a fin de determinar que encuadre le corresponde dentro del ordenamiento territorial y el momento oportuno para ser librado a su urbanización.

###### **Capítulo II: Objetos Regulados y Caducidad de Derecho.**

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

**Artículo 4°:** Toda presentación relacionada con aspectos tratados por este Código que se efectúe con posterioridad a su puesta en vigencia, deberá ajustarse en un todo a las disposiciones del emanado.

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

Serán asimismo válidos los Boletos de Compraventa que documenten adquisición de inmuebles baldíos o edificados y que no se ajusten a las disposiciones de este Código, cuando los mismos estén debidamente inscriptos en el Registro de la Propiedad o hayan adquirido fecha cierta por cualquier motivo que sea fehacientemente comprobable.

**Artículo 5°:** En los inmuebles, que al momento de entrar en vigencia el presente Código se desarrollen actividades no conforme al uso definido para la zona, no podrán ser ampliados o reformados, salvo que se trate de acciones de conservación de estricta necesidad, la cual será determinada y calificada por la Oficina Técnica Municipal competente.

**Artículo 6°:** Queda derogada la Ordenanza, o las partes pertinentes de aquellas o cualquier otra disposición, que se opongan al presente Ordenamiento.

### **Capítulo III: Actualización del Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental**

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

### **Capítulo IV: Definición de Términos Técnicos**

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

**Área Urbana:** Es el espacio en el que localizan los asentamientos urbanos concentrados y donde se desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias, los de producción compatibles y las previsibles para su expansión.

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

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

**Plano de Zonificación:** Documento gráfico en el cual se expresan las distintas áreas y zonas que se ha dividido al territorio de jurisdicción municipal.

**Zonificación:** Esquema de organización del área en base a normas y controles necesarios para ordenar el espacio territorial en relación con sus actividades principales y las conexiones entre las mismas de acuerdo con criterios de compatibilidad y crecimiento orgánico.

**Actividades:** Todo tipo de función, activa o pasiva referida a hechos humanos, individuales o colectivas, relacionadas con el asentamiento territorial. (Ejemplo: Comercial, Residencial, Educacional).

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

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

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

**Uso conforme:** Actividad que se desarrolla en una parcela y que cumple con las normas de éste Código.

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

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

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

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

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

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

**Línea Municipal:** (L.M.) Línea que deslinda la parcela de la vía pública.

**Línea de Edificación:** (L.E.) Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja de la parcela. Dicha línea no podrá ser coincidente con la línea municipal: Se fijará a partir del retiro obligatorio, así lo determina la oficina de catastro municipal.

**Retiro Obligatorio:** Superficie libre de edificación comprendida entre la línea municipal o eje divisorio de parcelas y las construcciones fijas que se ubican en la misma, (3 Mts.) de L.M. y (3 Mts.) en caso de eje medianero.

**Vías Principales:** Constituyen calles o avenidas de circulación que relacionan diferentes sectores de la ciudad entre sí.

**Vías Secundarias:** Son las que canalizan el tránsito interno de una determinada área caracterizada por una circulación más lenta.

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

**Subsuelo:** A los fines de éste Código se considera Subsuelo todo local cuyo nivel interno de cielo raso no supere los 0.50 metros del nivel de rosante de calle.

## **TITULO II**

### **Disposiciones generales sobre Zonificación:**

#### **Capítulo I: Características y Ubicación**

**Artículo 9º:** La jurisdicción territorial de Puerto Yerúa se divide a los efectos de aplicación del presente Código, en "Áreas" y en espacios menores llamados "Zonas", conforme a la

descripción que seguidamente se efectúa y a los Planos de Zonificación nº 1 y nº 2 que forman parte del presente como anexos:

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

- a)- **Zona Central (C):** Abarca los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de uso del suelo comercial, institucional, cultural, residencial y de servicios.
- b)- **Zona residencial (R):** Comprende los espacios destinados a localización de viviendas de residencia permanentes y otros usos complementarios de éstos.
- c)- **Uso Mixto (U.M.):** Son los espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industrial o asimilable (talleres, depósitos, etc.) de bajo grado de perturbación ambiental, localizando además viviendas unifamiliares.
- d)- **Equipamiento Vial (E. U.):** Comprende las franjas de terreno, paralelo a la ruta, destinados al asentamiento de actividades de servicios al automotor, pasajeros y otros usos vinculados a la población.
- e)- **Reserva Urbana (R. U.):** Son espacios territoriales, cuya urbanización está prevista para el mediano plazo. Su habilitación para el uso urbano se efectuará a medida que se complete la ocupación de las zonas adyacentes previa determinación de su caracterización mediante estudios efectuados por la municipalidad.
- f)- **Reserva Verde (R. V.):** Comprende el uso de actividades de esparcimiento y deportes.

2- **Área Urbana II (A. U. II.):** Su caracterización queda definida como Zona de Uso Mixto.

3- **Área Rural (A. R.):** que comprende:

- a)- **Zona de Explotación Rural (E. R.):** Destinada al desarrollo de actividades rurales y complementarias.
- b)- **Zona de Quintas (Q.):** Comprende los espacios destinados a explotaciones fruti hortícola, actividades complementarias y recreacionales.

**Artículo 10º:** La caracterización particular de cada zona correspondiente a las Áreas Urbana y Rural, queda sintetizada en las siguientes Planillas:

**Área Urbana I y II:**

Planilla I – Zona Central (“C”)

Planilla II – Zona Residencial (“R”)

Planilla III – Zona Uso Mixto (“U. M.”)

Planilla IV – Zona Equipamiento Vial (“E. V.”)

Planilla V – Zona Reserva Urbana Especial (“R. U. E.”)

Planilla VI – Zona Reserva Verde (“R. V.”)

**Área Rural:**

Planilla VII – Zona de Explotación Rural (“E. R.”)

Planilla VIII – Zona de Quintas (“Q”)

**Síntesis de características y exigencias para cada zona.**

**Planilla I**

**Área Urbana:** -----I

**Zona:** -----Central "C"  
**Límites**----- Los establecidos por el Plano de Zonificación N° 1.  
**Caracterización General:** -----Uso institucional y comercial.  
**Usos predominantes y Complementarios:** -----Los autorizados por el Cuadro de Uso del Suelo por Zonas N° 1.  
**Restricciones particulares:** \_\_\_\_\_ Como máximo se autoriza la construcción en Planta baja y de dos Pisos Altos:  
**Factores límites de ocupación del suelo:** \_\_\_\_\_ se determinan los siguientes índices máximos.

**Factor Ocupación Suelo (F. O. S.) = 0,70**

**Fraccionamiento del Suelo:** \_\_\_\_\_ dimensiones mínimas para nuevas parcelas:  
**Frente mínimo:** \_\_\_\_\_ 10m<sup>2</sup>  
**Superficie mínima:** \_\_\_\_\_ 300m<sup>2</sup>

### **Planilla II**

**Área Urbana:** \_\_\_\_\_ I  
**Zona:** \_\_\_\_\_ Residencial "R"  
**Límites:** \_\_\_\_\_ Los establecidos por el **Plano de zonificación N°1**  
**Caracterización general:** \_\_\_\_\_ Uso del suelo destinado al asentamiento de viviendas y actividades de servicio para la zona.  
**Usos predominantes y complementarios:** \_\_\_\_\_ Los autorizados por el **Cuadro de Uso del Suelo por Zona N°1.**  
**Restricciones Particulares:** \_\_\_\_\_ Retiros de Edificación – altura  
Frente= 3,00m.  
Altura= Planta Baja y Planta Alta.  
**Factores Límites de Ocupación del Suelo:** \_\_\_\_\_ La determinan los siguientes índices máximos:

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

**Fraccionamiento del Suelo:** \_\_\_\_\_ dimensiones mínimas para nuevas parcelas:  
Frente Mínimo: \_\_\_\_\_ 10m  
Superficie Mínima: \_\_\_\_\_ 300m<sup>2</sup>

### **Planilla III**

**Área Urbana:** \_\_\_\_\_ I y II  
**Zona:** \_\_\_\_\_ Uso Mixto "U. M."  
**Límites:** \_\_\_\_\_ Los establecidos por el Plano de Zonificación N ° 1.  
**Caracterización General:** \_\_\_\_\_ Uso del suelo orientado a la localización de Industrias y Talleres y servicios con restricciones.

**Usos Predominantes y Complementarios:** \_\_\_\_\_ Los autorizados por el **Cuadro de Uso del Suelo por Zonas N° 1.**

**Restricciones Particulares:** \_\_\_\_\_ Norma de prevención sobre Contaminación Ambiental.

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

**Factor Límite de Ocupación del Suelo** \_\_\_\_\_ Se determinan los siguientes índices máximos:

**Factor Ocupación Suelo (F.O.S.)= 0,70**

**Fraccionamiento del suelo** \_\_\_\_\_ Dimensiones mínimas para nuevas parcelas

**Frente Mínimo:** \_\_\_\_\_ 15 m.

**Superficie mínima** \_\_\_\_\_ 450 m<sup>2</sup>

**Observaciones:** La Municipalidad podrá exigir retiros laterales cuando la actividad a desarrollar en la parcela lo justifique.

#### **Planilla IV**

**Area Urbana** \_\_\_\_\_ I

**Zona** \_\_\_\_\_ Equipamiento Vial "E.U."

**Límites:** \_\_\_\_\_ Los establecidos por el Plano de Zonificación N° 1.

**Caracterización General:** \_\_\_\_\_ Servicio vinculado al tránsito automotor, depósitos, hoteles, restaurantes.

**Usos Predominantes y Complementarios:** \_\_\_\_\_ Los autorizados por el **Cuadro de Uso del Suelo por Zonas N° 1**

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

**Factores Límites de Ocupación del Suelo** \_\_\_\_\_ Se determinan los siguientes índices máximos

**Factor Ocupación Suelo (F.O.S.)= 0,70**

**Fraccionamiento del Suelo** \_\_\_\_\_ Dimensiones mínimas para nuevas parcelas

**Frente mínimo** \_\_\_\_\_ 15 m.

**Superficie mínima** \_\_\_\_\_ 450 m<sup>2</sup>.

**Observaciones:** La Municipalidad podrá exigir retiros laterales cuando la actividad a desarrollar en la parcela lo justifique.

#### **Planilla V**

**Area Urbana** \_\_\_\_\_ I

**Zona** \_\_\_\_\_ Reserva Urbana Especial "R.U.E."

<b>Límites</b>	Los establecidos por el <u>Plano de Zonificación N° 1</u>
<b>Característica General</b>	Zona prevista para la expansión urbana, según proyecto especial a ser elaborado por la Comisión de Actualización, en un plazo de 12 meses a partir de la sanción de éste.
<b>Usos Predominantes y Complementarios</b>	Los autorizados por el <u>Cuadro de Uso del Suelo por Zonas N° 1</u>
<b>Restricciones Particulares</b>	Hasta la habilitación como Zona Urbanizable, tanto la subdivisión como el uso y ocupación del suelo se registrará por las disposiciones establecidas para la Zona de Quintas del área rural.
<b>Factores Límites de Ocupación del Suelo</b>	La subdivisión del suelo y las construcciones que se autoricen no deberán afectar la prolongación natural de las calles preexistentes para un futuro encauzamiento.

#### **Planilla VI**

<b>Area Urbana</b>	I
<b>Zona</b>	Reserva Verde "R.V."
<b>Límites</b>	Los establecidos por el <u>Plano de Zonificación N° 1</u>
<b>Caracterización General</b>	Recreacional, Urbano, Esparcimiento.
<b>Restricciones Particulares</b>	Zona especial. Los proyectos de asentamientos quedan sujetos a la aprobación particular por parte del Consejo Deliberante mediante Ordenanza.
<b>Factores Límites de Ocupación del Suelo</b>	a determinar por el Proyecto Particularizado.

#### **Planilla VII**

<b>Área Rural</b>	
<b>Zona</b>	Explotación Rural "E.R."
<b>Límites</b>	Los establecidos por el <u>Plano de Zonificación N° 2</u>
<b>Caracterización General</b>	Actividades rurales (agropecuarias), intensivas, extensivas, forestación, minería. Localización de agroindustria. Vivienda rural.
<b>Usos Predominantes y Complementarios</b>	Los autorizados por el <u>Cuadro de Uso del Suelo por Zonas N° 1</u>
<b>Restricciones Particulares</b>	Apicultura, Criaderos y otras actividades potencialmente contaminantes, no se podrán localizar a menos de 500 m de las áreas urbanizadas.
<b>Fraccionamiento del Suelo</b>	Dimensiones mínimas para nuevas parcelas:
<b>Frente mínimo</b>	200 m
<b>Superficie mínima</b>	16 has.

#### **Planilla VIII**

<b>Área Rural</b>	
<b>Zona</b>	Quinta "Q"



<b><u>Límites</u></b>	Los establecidos por el <u>Plano de Zonificación N° 1 - 2</u>
<b><u>Caracterización General</u></b>	Explotación Frutihortícola, Recreacional (Clubes) vivienda unifamiliar: permanente o de fin de semana.
<b><u>Usos Predominantes y Complementarios</u></b>	Los autorizados por el <u>Cuadro de Uso del Suelo por Zonas N° 1</u> .
<b><u>Restricciones Particulares</u></b>	Cría de ganado intensivo, apicultura, conjuntos habitacionales. Retiro de frente y laterales, según existente en manzanas del Área Urbana colindante a ser establecida por la oficina municipal responsable según cada caso en particular.
<b><u>Fraccionamiento del Suelo</u></b>	Dimensiones mínimas para nuevas parcelas:
	<b><u>Frente mínimo</u></b> 50 m
	<b><u>Superficie mínima</u></b> 5000 m2.

### **TITULO III**

#### **Disposiciones Particulares sobre Ocupación, Uso del Suelo y Subdivisiones**

##### **Capítulo I: Ocupación del Suelo**

**Artículo 11°:** A los fines de determinar los valores de ocupación del suelo se establecen los siguientes criterios:

- a) **Máxima superficie de terreno edificable:** Llamase así a la máxima superficie de suelo que puede ser cubierta por edificaciones. Dicha superficie es la proyección de horizontal (planta) de todas las edificaciones consideradas como superficie cubierta. Resulta de multiplicar la superficie de la parcela por el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.).
- b) **Superficie cubierta:** Es la suma de las superficies parciales en proyección horizontal de techo y entrepisos incluidos los espesores de los muros.
- c) **Superficie semi-cubierta:** Es aquellas en que por lo menos el 50% de sus parámetros verticales están totalmente abiertos, computándose esta superficie como el 50% para el F.O.S. La superficie bajo alero de hasta 80 cm de ancho no será computada en estos factores.
- d) **Unificación de parcelas:** Es la anexión de dos o más lotes linderos, constituyendo desde el punto de vista catastral un solo título.
- e) **Superficie libre:** Es la que resulta de la aplicación del F.O.S. La misma podrá ser ubicada en cualquier sitio del predio que por proyecto convenga, respetando cuando lo hubiere el retiro de edificación exigido por la Municipalidad.

##### **Capítulo II**

## **Sección I: Normas generales sobre Usos.**

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

**Artículo 13°:** Los usos permitidos para cada Área o Zona están consignados en el Cuadro de Usos de Suelo por Zona N° 1.

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

**Artículo 15°:** La localización de nuevas industrias o relocalización de las existentes, deberá ajustarse a lo dispuesto por el Cuadro N° 2 de “Localización de Industrias según el Cuadro de Molestias”. Las industrias y servicios se agrupan en Seis (6) categorías, determinadas por el grado de molestias que las mismas originan, conforme al listado que se detalla en el Anexo N° 1.

**Artículo 16°:** La localización de nuevos depósitos o relocalización de los existentes, deberá ajustarse a lo dispuesto en el Cuadro N° 3 “Localización de Depósitos según el grado de Molestias”.

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

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

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

## **Sección II: Estacionamiento – Carga y Descarga.**

**Artículo 20°:** En los casos que a continuación se señalen se deberá poseer dentro de la misma parcela espacios destinados al estacionamiento de vehículos, carga y descarga de los mismos.

- a) **Estacionamiento en viviendas colectivas:** Los requerimientos de espacio en viviendas colectivas será la de un (1) automóvil por cada tres (3) unidades funcionales.
- b) **Carga y Descarga:** Toda actividad, que por índole implique la necesidad de maniobra de vehículos para carga y descarga, deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones se cumplan dentro de la misma parcela y de forma tal que no afecten el tránsito de la vía pública. La superficie destinada a estacionamiento y/o carga deberá ser adecuada en relación con las actividades a

desarrollar. La autoridad de aplicación de esta Código podrá observar y eventualmente denegar autorización cuando considere, en base a estudios, que los espacios reservados a este fin en los proyectos que se le presentan no guarden relación con la actividad prevista a desarrollar.

### **Sección III: Certificado de Uso Conforme**

**Artículo 21°:** El cambio de uso del suelo en parcelas, edificadas, estructuras, instalaciones o parte de ellos, con destino a cualquiera de las actividades permitidas por este Código deberá ser previamente autorizada por la Autoridad de Aplicación.

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

**Artículo 23°:** La Autoridad de Aplicación expedirá, cuando así corresponda, el certificado de Uso Conforme, el que mantendrá su vigencia aún en caso de cambio de Titular y siempre que no varíen las condiciones para la cual se otorgó.

**Artículo 24°:** Las actividades que impliquen un uso no acorde con lo dispuesto por el presente Código, y que hubiere cesado temporariamente con anterioridad a su vigencia, no podrán ser reiniciados. Aquellas actividades encuadradas en uso no conforme y que cesaren voluntariamente por un plazo no mayor a seis (6) meses, estando en vigencia este Código, no podrán ser reiniciadas vencido dicho término.

### **Capítulo III: Loteos y Fraccionamientos con fines de Urbanización**

#### **Sección I: Disposiciones Generales**

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

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

- 1- Plano de ubicación del predio, relacionado con las calles, caminos y vías públicas existentes.
- 2- Título de propiedad o una copia de los mismos debidamente legalizada.

**Artículo 27°: Presentación de solicitudes:** Si se considera factible el amanzamiento o fraccionamiento solicitado mediante la consulta previa, se recabará del peticionante los siguientes requisitos:

- 1- Un plano en tela transparente y cuatro copias sobre fondo blanco, de acuerdo con las instrucciones sobre carátula, etc. que imparta la oficina técnica.
- 2- Los planos deberán ser firmados por profesional matriculado de acuerdo al Decreto Ley N° 6419/45.
- 3- Los planos relacionados con el proyecto o trazado, llenarán los requisitos técnicos correspondientes al levantamiento topográfico, siendo imprescindible los siguientes datos:
  - a) Límites generales del terreno especificando medidas, rumbos, ángulos y linderos correspondientes.
  - b) Medidas lineales y rumbos correspondientes a los lotes, manzanas, espacios libres, etc.
  - c) Superficies parciales y totales de lotes, manzanas, calles, pasajes o fracciones reservadas dentro del proyecto.
  - d) Superficies de los espacios libres que figuran como plazas, parques, juegos infantiles, etc.
  - e) Las medidas de las distancias lineales y angulares que vinculan el trazado de las calles proyectadas con los existentes hacia todos los rumbos, sean o no oficializadas las mismas.

**Artículo 28°:** Presentada toda la documentación requerida por el artículo anterior, la Municipalidad procederá a la evaluación de la misma. Las Oficinas técnicas intervinientes quedan facultadas para requerir información complementaria si lo consideran necesario o directamente denegar la visación del proyecto cuando en él se constate la inobservancia de las exigencias de éste Código u otras disposiciones municipales.

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

## **Sección II: Parcelamiento o Fraccionamiento del Suelo.**

**Artículo 30°:** La parcela resultante del fraccionamiento de un título, deberán tener como mínimo las medidas y superficies exigidas en el presente Código según la Zona donde se localicen, debiendo además cumplir con los siguientes requisitos:

- a) 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.
- b) No se permitirá el fraccionamiento de terrenos del que resulten parcelas que no tengan frente a la vía pública o que se ubiquen en áreas inundables, insalubres o que por accidente topográfico no resulten aptos a los fines proyectados.
- c) La línea divisoria entre los lotes que nazcan de la línea municipal, deberá formar con esta un ángulo de 90°. Cuando la línea municipal sea una curva, por lo menos una de estas líneas divisorias deberá formar un ángulo de 90° con la tangente a la curva en su punto de intersección. Cuando la línea municipal sea una poligonal, por lo menos una de las líneas divisorias de los lotes deberá formar con ella un ángulo de 90°. Cuando el trazado así lo justifique o cuando los ángulos de la manzana difieran en pocos minutos de 90°, las disposiciones de éste inciso podrán ser obviados.
- d) En los lotes de forma rectangular y cuya poligonal tenga más de cuatro lados, ninguno de sus lados menores podrá tener una longitud inferior al 50% de la medida mínima establecida para sus frentes. Este criterio también será de aplicación para las simples subdivisiones de parcelas.
- e) Se permitirá desglosar fracciones de superficie inferior a la mínima establecida, cuando el desglose se destine a ser anexado a una parcela lindera y el lote remanente mantenga los mínimos establecidos para la zona donde se localiza. En los casos de parcelas edificadas, esta autorización quedará condicionada a que se demuestre que las construcciones afectadas se ajustan al presente Código y al Código de Edificación.
- f) Cuando la solicitud de subdivisión se refiere a parcelas construidas que no poseen las medidas mínimas y superficie exigida en el presente Código, deberán ajustarse estrictamente al Régimen de la Propiedad Horizontal (Ley 13.512)
- g) Todas las construcciones ya asentadas o a erigirse en dos o más parcelas linderas o desglosadas aprobadas con consigna a anexar, deberá pertenecer a un mismo titular, con los cual se unificaran previo pago del arancel estipulado en la Ordenanza Fiscal.
- h) Dentro de la jurisdicción municipal no se podrá exigir ningún tipo de construcción que afecte a la prolongación natural de las calles existentes o proyectadas, salvo que estudios técnicos debidamente fundados lo justifiquen.

### **Sección III: Apertura de Calles en Nuevas Urbanizaciones.**

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

**Artículo 32°:** Según la importancia que se les determine por su ubicación o destino, las vías de circulación que se proyectan se clasificaran en Principales y Secundarias, para las cuales éste Código establece los siguientes valores:

Categoría	Ancho mínimo entre L.M.
Principales: Colectores	metros 20
Avenidas	metros 40
Secundarias	metros de 5 a 10

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

**Artículo 34°:** La denominación y jerarquización de las vías, como así también si alguna de estas adopta la característica de avenida, queda a exclusivo criterio del municipio.

**Artículo 35°:** En casos muy especiales, como ser fraccionamientos que cuenten con proyectos particularizados de viviendas, se permitirá la apertura de calles sin salida. Estas no excederán los 50 metros de longitud y tendrán un ancho mínimo de 15 metros debiendo preverse en el extremo cerrado de la calle, un espacio circular para giro, cuyo diámetro no será menor a 7 metros.

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

**Artículo 37°:** Cuando los propietarios linderos no presten su conformidad como lo establece el artículo anterior, igualmente se podrá autorizar al interesado a presentar el proyecto con el trazado parcial de las calles, especificándolas en los planos como espacio libre y escriturando las mismas a favor de la Municipalidad, quien las reservará para futura calle. No se permitirán lotes con frentes a éstos espacios.

**Artículo 38°:** Cuando se proyecte la urbanización o fraccionamiento de un inmueble que limite o esté atravesado por arroyo, cañada, vías de ferrocarril, ruta, deberá preverse a ambos lados de las mismas, una calle o espacio libre de 15 metros de ancho contados a partir de los límites exteriores del accidente geográfico o vía circulatoria. Esta franja será de dominio público y su mantenimiento estará a cargo del municipio.

#### **Sección IV: Cesión de Tierras en Fraccionamientos**

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

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

**Artículo 41°:** El municipio destinará estos espacios, que pasen a ser de dominio público, a la creación de áreas verdes de uso recreativo o reserva fiscal para la localización de equipamiento, según se crea conveniente de acuerdo a las zonas y densidad de población.

#### **Sección V: Infraestructura en Fraccionamientos destinados a Urbanización**

**Artículo 42°:** Solo se aprobará la venta de parcelas en manzanas preexistente, o las que resulten de nuevas urbanizaciones, cuando en las mismas se haga efectiva la provisión por parte del propietario y a su costo, de las obras de infraestructura de servicios que se detallan a continuación:

- 1- Visado el proyecto de fraccionamiento por parte del municipio, el propietario deberá efectuar la apertura y abovedamiento de las nuevas calles, debiendo la calzada enripiarse y compactarse adecuadamente para la circulación vehicular, de acuerdo con los rosantes y normas técnicas que determine la oficina técnica competente. Deberá garantizarse el correcto escurrimiento de las aguas superficiales, para lo cual se realizarán los movimientos de tierra, zanjeos, entubamientos, alcantarillados y toda obra necesaria a tal fin.
- 2- El propietario del fraccionamiento deberá proveer a todas las parcelas los servicios de agua potable, red domiciliaria de energía eléctrica y alumbrado público, según las especificaciones técnicas que a tal efecto determine la Municipalidad.
- 3- Cumplimentado por parte del propietario de los puntos 1 y 2 del presente artículo, el municipio dará la aprobación definitiva del fraccionamiento, con lo cual se podrá dar inicio a la venta de los lotes.

#### **Sección VI: Medición y Estaqueo de Lotes.**

**Artículo 43°:** Será obligación del loteador señalar los esquineros de manzanas con mejoras de H° A° de 5 cm x 5 cm y 60 cm de largo a ras del suelo. El deslinde de los lotes integrantes de manzanas o desgloses, de madera dura de 5 cm x 5 cm y 60 cm de longitud o de hierro de Ø 16 mm por 50 cm de longitud, a ras del suelo.

#### **Sección VII: Propaganda**

**Artículo 44°:** Todo plano de promoción o propaganda, confeccionado para ofrecer en venta parcelas provenientes de la subdivisión de un inmueble destinado a su urbanización debe ser copia exacta del plano aprobado por el municipio, debiendo llevar sello de la oficina de catastro. El plano referido deberá contar con el número de expediente por el que se tramitó dicha aprobación, la zona correspondiente y toda restricción al dominio a que se someta la subdivisión por su localización específica. La venta de parcelas en urbanización no autorizada por la municipalidad o cuyas dimensiones sean inferiores a los mínimos establecidos por este

Código no serán válidos y se sancionará a los responsables con multas e inhabilitación, que serán determinadas a tal fin por Ordenanza complementaria, más la responsabilidad civil que en tales casos corresponda.

**Artículo 45°:** La Municipalidad, bajo ningún concepto, autorizará permisos de edificación o fijará líneas de edificación, en parcelas resultantes de fraccionamientos efectuados con posterioridad a la promulgación del presente Código, y que no hayan cumplido con todos los requisitos que en él se exigen.

### **Sección VIII: De la línea municipal de Edificación – Cercos y Veredas**

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

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

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

**Artículo 49°:** Los cercos y tapias se ajustarán en su construcción a las siguientes disposiciones:

- a) Un inmueble, baldío o edificado, sobre calles de tierra y en toda la Zona de Reserva Urbana, los terrenos deberán cercarse con alambres de cinco hilos.
- b) Los inmuebles, baldíos o edificados, en el resto de las áreas urbanas, deberán cercarse con un murete de hasta 1 metro de altura, el que podrá completarse con rejas o alambre tejido en su parte superior y hasta 1.80 metros de altura.

**Artículo 50°:** La construcción de veredas se ajustará a la siguiente reglamentación:

- a) En la zona comprendida por la Rivera del Río Uruguay al Este, Boulevard Tomás de Rocamora al Oeste, Rivera del Río Uruguay al Norte y Boulevard Tratado del Pilar al Sur. Las veredas a construirse ocuparán todo el espacio comprendido entre la línea municipal y el cordón de la calzada.
- b) En el resto de las zonas urbanas pavimentadas o con cordón cuneta, las veredas a construirse ocuparán desde la línea municipal hasta el cordón de la calzada, un espacio no menor a 1.20 metros. Las partes de tierra que quedaren tendrán césped y serán mantenidas en buenas condiciones. Se mantiene la excepción de la Ordenanza N° .....-



- c) Cuando en las veredas queden espacios verdes, el cuidado de los mismos, excluyendo el arbolado público cuya atención será responsabilidad del municipio, estará a cargo de los propietarios o inquilinos frentistas y el no cumplimiento de ésta disposición será castigada con multas progresivas, que se duplicarán o triplicarán, etc., de acuerdo al número de infracciones reiteradas.
- d) Frente a calles de tierra se construirán, contiguos a la línea municipal, veredas de no menos de un (1) metro de ancho, pudiéndose estas ser de mosaicos, lajas de hormigón o ladrillos asentados en contrapiso de hormigón de cascote o con las características específicas que para la zona determina el municipio.
- e) Las veredas de calles pavimentadas se podrán construir de hormigón, con terminación alisado y fratasado rústico. Se admiten elementos prefabricados de material cementicio tales como lajas de hormigón lavado, mosaicos de cemento comprimido de terminación texturada y de medidas regulares y uniformes. Los tipos de vainilla se colocarán con los bastones perpendiculares al cordón.

#### **TITULO IV**

##### **De la protección del Ambiente**

**Artículo 51°:** Será responsabilidad del Departamento Ejecutivo Municipal, a través de las reparticiones que de él depende, atender todo lo relativo al control de las actividades humanas que en forma directa o indirecta afecten la salud de los habitantes, degraden el ambiente o destruyan la flora y fauna de este Municipio.

##### **Capítulo I: Impacto Ambiental**

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

**Artículo 53°:** El estudio requerido, cuya metodología reglamentará el Departamento Ejecutivo, deberá establecer las medidas técnicas preventivas y conectivas tendientes a minimizar los daños ambientales que ocurren durante la ejecución de la obra como así también los derivados de su funcionamiento.

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

**Artículo 55°:** El Departamento Ejecutivo podrá:

- a) Mediante Decreto o Resolución 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 peligro inminente.
- c) Proteger la flora y fauna silvestre colaborando activamente, en la medida de sus posibilidades, con los organismos e instituciones de la Provincia que se ocupan de esta materia.

## **Capítulo II: De la Protección de los Componentes Ambientales de la Atmósfera.**

**Artículo 56°:** Se prohíbe expeler o descargar contaminantes que alteren la atmósfera o que puedan provocar degradación o molestias en perjuicio de la salud humana, la flora, fauna y demás componentes ambientales. No se permitirá la quema o incineración a cielo abierto de residuos u otros elementos dentro de las áreas urbanizadas del municipio o sus adyacencias, cuando por la magnitud o peligrosidad de las emanaciones afecten a las personas, sus bienes o al ambiente.

**Artículo 57°:** Las instalaciones fabriles, talleres y otras dependencias, en las que se realizan actividades que produzcan emanaciones de gases o humos a la atmósfera, deberán estar dotadas de los elementos técnicos (filtros), que minimicen los efectos nocivos que la misma pudiera producir en el aire. En tales casos, debiendo ajustar a valores tolerables de emisión determinados por normas provinciales y/o nacionales, aplicadas a casos semejantes.

### **Del Agua.**

**Artículo 58°:** Queda prohibido volcar en la red colectora cloacal, en arroyos o cauces de agua permanente o semi permanentes, aguas residuales que contengan elementos contaminantes, sin que previamente hayan sido objeto de tratamiento que los tornen inocuos a los componentes ambientales.

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

**Artículo 60°:** 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 en la jurisdicción de éste Municipio.

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

**Artículo 62°:** Prohíbese ocupar los pozos de agua potable como pozos negros. Los pozos negros podrán tener una profundidad máxima de hasta 5 metros y deberán construirse en el

interior de los lotes o parcelas, manteniendo al respecto una distancia mínima de 2 metros de los límites laterales y a 1 metro del límite del frente de la línea municipal.

### **Del Suelo**

**Artículo 63°:** Se establece la prohibición absoluta de descargar, depositar o infiltrar contaminantes en los suelos jurisdicción del municipio. 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 la contaminación de los mismos o alteraciones nocivas en el proceso biológico.

**Artículo 64°:** El Departamento Ejecutivo Municipal estudiará y propondrá la relocalización del volcadero municipal de residuos. Asimismo estudiara la conveniencia de aprovechar los residuos domiciliarios como relleno sanitario para recuperación de los mismos mediante sistema de concesión.

### **De las Facultades, Obligaciones y Sanciones**

**Artículo 65°:** La Municipalidad, en caso de peligro inminente para la salud pública y/o el medio ambiente, podrá ordenar la clausura temporal o definitiva, parcial o total del establecimiento o asiento de la actividad que dé origen a contaminación del 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 66°:** Quien fuere responsable de producir un daño al ambiente, o a sus componentes en particular, queda obligado a tomar a su total costo todos los recaudos tendientes a volver a su estado anterior, en la medida de lo posible, él o los componentes del ambiente que fueron afectados.

## **TITULO V**

**Artículo 67°:** La autoridad de aplicación de éste Código se basará en las sanciones previstas en el Código Municipal de Faltas, para penar a los transgresores de la presente Ordenanza

Cr. N. Osvaldo Saporittis

Secretario Municipal

Puerto Yerúa – Entre Ríos

Benigno Fuerte

Intendente Municipal

Puerto Yerúa – Entre Ríos

**ORDENANZA N° 020/07**

**PUERTO YERUA, AGOSTO 29 DE 2007**

**VISTO:**

El Decreto N° 016/93 de fecha 12 de Marzo de 1993.

**CONSIDERANDO:**

Que mediante dicho acto administrativo fue implementado el Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental de Puerto Yeruá, que en su oportunidad, atento la situación Institucional del hoy Municipio de Puerto Yeruá, se plasmó mediante el acto administrativo Decreto.

Que hoy resulta necesario que el mismo sea refrendado, aprobado y consecuentemente autorizado por la Junta de Fomento de Puerto Yeruá, mediante sus actos propios: ORDENANZA.

**POR ELLO:**

**LA HONORABLE JUNTA DE FOMENTO DE PUERTO YERUA SANCIONA LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA**

**ARTICULO 1º:** Apruébese y refréndese el Decreto N° 016/93 de fecha 12/03/93 y, en consecuencia autorizase al Departamento Ejecutivo Municipal a su aplicación en relación a la implementación en la jurisdicción municipal del Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental de Puerto Yeruá, el que consta de 67 artículos y se encuentra anexado al Decreto supra referenciado.

**ARTICULO 2º:** De forma.

—

————

-