



## ORDENANZA N° 1.826/17

MONTE VERA, 22 de Agosto de 2017.-

**VISTO:**

La Ordenanza Comunal N° 1.251/10 de fecha 03 de Junio de 2010; y

**CONSIDERANDO:**

Que mediante la norma citada en el Visto se instrumenta de un Reglamento de Zonificación, tendiente a adoptar medidas pertinentes para prever un ordenado crecimiento y Desarrollo Urbano

Que para ello se contaba con un estudio realizado por la Universidad Tecnológica Nacional – Facultad Regional Santa Fe en el marco del convenio de fecha 26 de Octubre del año 2.006 referente a los Usos del Suelo que son aconsejables para cada uno de los sectores en los cuales se divide nuestro Distrito.-

Que conforme a lo previsto en la Ley Orgánica de Comunas N° 2439 art. 6 y 7; es competencia comunal la organización y zonificación de su territorio, estableciendo el trazado Urbano y previendo su futura ampliación.-

Que el marco normativo rige la función Pública local de la ordenación territorial y la gestión urbana, definiendo el contenido de las facultades urbanísticas en el Distrito sobre los bienes inmuebles y ejercicio de la propiedad del suelo con sujeción al interés general, urbano y ambiental de la comunidad;

Que constituye la expresión normativa de las directrices generales de ordenación territorial y urbanística establecidas con carácter de instrumento regulatorio;

Por ello:

**LA COMISION COMUNAL DE MONTE VERA  
SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE  
ORDENANZA**

**Artículo 1º)** Apruébese el Reglamento Comunal referente a la Zonificación y Usos del suelo, que se adjunta y forma parte de la presente.-

**Artículo 2º)** El interés general, urbano y ambiental, de la comunidad, comprometido en la utilización racional del suelo urbano, urbanizable y rural será definido mediante los instrumentos de ordenación y gestión previstos en la presente.

**Artículo 3º)** La presente tiene vigencia a partir de la aprobación de la presente Ordenanza para la totalidad de los casos que se presenten a consideración.-

**Artículo 4º)** Deróguese toda normativa que se le oponga a la presente.-

**Artículo 5º)** Regístrese, Publíquese, Comuníquese, y Archívese.-



**MARCELO RAFAEL CLEBOT**  
PRESIDENTE  
Comuna de Monte Vera



## REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

### CAPÍTULO I

#### GENERALIDADES

##### 1.1.0 Alcances:

1.1.1. Las disposiciones contenidas en el presente Reglamento alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso, la ocupación o subdivisión del suelo, la provisión de infraestructura, los volúmenes edificables y el tejido urbano, la preservación de ámbitos históricos, paisajísticos y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio que comprende la jurisdicción de la localidad de Monte Vera.-

##### 1.2.0. Ámbito de vigencia:

1.2.1. Las disposiciones de éste reglamento se aplican dentro de la jurisdicción comunal a la propiedad privada y a las personas de derecho público, cualquiera fuere al afectación de sus bienes.-

1.3.0. La jurisdicción Comunal se divide geográficamente en sectores, cada sector está designado en primer término con una letra mayúscula que expresan las características dominantes del sector según sus usos permitidos.

La ubicación y deslinde de cada sector están indicados en el plano de “zonificación en Sectores”, que se adjunta al presente Reglamento.-

##### 1.4.0. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS:

1.4.1. No se han incluido en el presente listado aquellas definiciones técnicas que, utilizadas en el presente Reglamentación, están contempladas en el Reglamento de Edificación.-

##### 1.5.0. RELATIVOS AL USO: Definiciones:

###### 1.5.1. Uso del suelo:

Ordenamiento y distribución espacial de la ocupación de la tierra, en caso de tratarse de suelo urbano se referirá a la ocupación funcional del mismo (residencial, comercial, industrial, espacios verdes, etc.). En caso de tratarse de suelo rural se referirá también a la explotación de la tierra con miras a una determinada producción primaria.

En el caso que en una misma parcela se proyecte localizar usos mixtos, es decir; “permitidos” y/o con “restricciones”, se deberán cumplimentar las normas establecidas para cada una de las actividades.

Sin perjuicio de las disposiciones de este Reglamento la localización de aquellas actividades susceptibles de producir ruidos o molestias excesivas, podrá ser condicionada por la Comuna sobre las bases de las normas específicas que se dictan al respecto.-

###### 1.5.2. Tipos de Usos

Los tipos de usos aquí considerados, se refieren a actividades y a espacios, instalaciones y edificios necesarios para su desenvolvimiento.





Se prescinde de la definición de cada actividad, considerando que se tratan de prácticas sociales y económicas, urbanas o rurales reconocidas, y cuyo concepto corresponde al significado que le asigna el lenguaje habitual de los usuarios y autoridades.

1.5.3. Uso no conforme:

Se entiende como uso no conforme, cualquier actividad, edificio o instalación que exista en la parcela al momento en que el presente Reglamento entre en vigencia y que no cumplan con el mismo según el sector en que se encuentren ubicados.

Cuando un uso no conforme, debido a las exigencias propias del ordenamiento urbanístico, la Comuna podrá convenir el cese, dentro del plazo que en cada caso se determine, de usos no conformes, debiendo tener en cuenta para ello: la antigüedad, estado de las construcciones, el monto de las inversiones realizadas y el grado de molestias que la permanencia del uso no conforme ocasionara.

Cuando un edificio destinado a un uso no conforme fuera dañado por cualquier causa en más del 50% de su valuación fiscal, no se permitirá la restauración del uso no conforme.-

1.5.4. Parcela no conforme:

Se entiende por parcelas no conforme aquellas preexistentes al momento en que estas normas entren en vigencia y que no cumplen con las dimensiones mínimas según el sector en que se hallen ubicadas.

Toda parcela no conforme podrá ser edificada de acuerdo con las normas especificadas para el sector en que se halle ubicada.-

1.5.5. Uso aconsejado:

Ocupación y/o uso que el plan considere óptima para la zona.-

1.5.6. Uso Permitido:

Ocupación y/o uso que se puede desarrollar en una zona sin causar molestia ni inconvenientes a la estructura urbana y al vecindario.

1.5.7. Uso tolerado:

Ocupación y/o uso que pueden causar molestias o inconvenientes a la estructura urbana o al vecindario, aunque de carácter leve. Requerirá en cada caso la aprobación de la Comuna que podrá solicitar la información adicional que crea conveniente y dar permiso de carácter precario o condicional.-

1.5.8. Uso requerido:

Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar para asegurar su funcionamiento, evitar molestia y garantizar la fluidez del tránsito.

1.5.9. Uso de prohibición estricta:

Son aquellos usos que por sus características ocasionen daños o puedan ser dañados por las características programadas para esa zona correspondiente.-





#### 1.5.10. Actividad Molesta:

Es aquella cuyo funcionamiento, sin configurar peligro o daño para la higiene, la salubridad o la seguridad por su volumen, funcionamiento o proceso de elaboración o almacenaje, produzca inconvenientes al bienestar de la habitación, originados por ruidos, vibraciones, proyecciones al exterior (olores, humo, líquidos, gases y polvos), así como el tránsito y el estacionamiento y a cualquier otro servicio público.-

#### 1.5.11. Actividad insalubre y peligrosa:

Es aquella que por sus características de elaboración, materia prima que se emplean o productos elaborados, produzcan proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos), proliferación de insectos, o alimañas, que configuran daño a la salubridad, higiene y bienestar de la zona circundante o que puedan ocasionar riesgo para la integridad física y la seguridad de los bienes y personales, tales como: incendio, propagación del fuego, explosivos y proyecciones agresivas al exterior.-

#### 1.5.12 Continuidad de usos no conformes:

El uso legal de cualquier edificio o tierra existente al momento de la sanción del presente reglamento podrán continuar aunque tales usos no este de acuerdo a su requerimiento, pero quedarán congelados a partir de la fecha de vigencia del mismo y clasificado como "no conforme".-

#### 1.5.13. Prohibición de ampliación:

Los usos no conformes de un edificio, o parte de él o una parcela, no podrán ser ampliados, como tampoco, los usos complementarios de la actividad principal no conforme, aunque los mismos en sí, sean conformes.

Se podrán considerar aquellos casos en que, a juicio de la Autoridad Comunal, la ampliación esté debidamente justificada y fundamentada o resulte de las exigencias de organismos oficiales a los fines de cumplir con normas de trabajo, seguridad e higiene. En tal caso, deberán requerirse los informes de los organismos técnicos correspondiente a efectos de constatar la exigencia invocada.

En ambos casos las autorizaciones concernientes serán resueltas por la "Autoridad Comunal", previo informe de la Dirección de Planeamiento Urbano.

#### 1.5.14. Conservación:

Las instalaciones y/o estructuras existentes en todo edificio o parte de un edificio, en el cual se desarrollen usos no conformes sólo podrán ser objeto de acciones de conservación y/o mantenimiento.

#### 1.5.15. Alteraciones:

Un edificio no conforme no podrá ser reconstruido o alterado estructuralmente a no ser que este edificio cambie a un uso conforme.

#### 1.5.16. Uso Conforme





Para el otorgamiento del certificado de uso conforme, será necesario en cada caso y de acuerdo al tipo de actividad o emprendimiento a realizar, la autorización por el organismo o autoridad competente; Ya que será ésta la que en última instancia considere que están dadas todas las condiciones y requisitos necesarios para que la actividad se desarrolle con normalidad y no cause peligro a la población.-

Una vez contando la Autoridad Comunal con esa información complementaria, es factible el otorgamiento el certificado de uso conforme.-

#### 1.6.0. RELATIVOS AL TEJIDO URBANO

##### 1.7.0. Basamento:

Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobre elevados y retirados del mismo edificio.-

##### 1.8.0. Densidad poblacional bruta:

Se denomina densidad poblacional bruta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.-

##### 1.9.0. Densidad poblacional neta:

Se denomina densidad poblacional neta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificados, libre de espacios circulatorios y verdes públicos.

La zonificación en distritos adoptada en el presente Reglamento regula la densidad poblacional neta máxima para cada distrito, a través de la aplicación del factor de ocupación total (F.O.T).--

##### 1.10.0. Edificio:

Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase, y que esta fija al suelo de manera permanente.-

##### 1.11.0. Edificio de perímetro libre:

Aquel cuyo perímetro de cierre se encuentra completamente libre de todo contacto con las líneas divisorias del predio, permitiendo la formación de espacios abiertos que vinculan el fondo con la vía pública sin solución de continuidad. -

##### 1.12.0. Factor de Ocupación total (F.O.T):

Número que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la superficie total edificable.

El factor de ocupación total que determina la máxima superficie cubierta edificable en la parcela se establece diferenciado por distritos y es de aplicación para cada parcela motivos de nuevas construcciones. En caso de ampliación se ha de considerar la incidencia de la edificación existente en la parcela.

En el cómputo de la superficie total edificable a los efectos de la aplicación del F.O.T. No se incluirá la superficie cubierta cuando esté destinada a estacionamiento, ni la de los locales destinados a instalaciones complementarias de gas, electricidad, agua corriente, desagües cloacales



y pluviales, calefacción y refrigeración central, sala de máquinas de ascensores, montacargas y artefactos para la compactación o depósito transitorio de residuos.

De la superficie destinada a balcones y terrazas cubiertas, pórticos, galerías y similares, sólo se computará el 50%.-

1.13.0. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S):

Relación entre la proyección de lo edificado sobre el terreno y la superficie total del mismo.

En ningún caso el área edificable, tomada desde el nivel de la parcela, podrá superar el 85% de la superficie de la misma, inclusive en los lotes que no fuere exigible el fondo libre de edificación en el Reglamento de Edificación.

1.14.0. Factor de Ocupación Espacial (F.O.E):

Es un porcentaje de la superficie del terreno que determina la superficie que se puede construir a partir de un plano aéreo horizontal con determinada cota en altura tomada desde el nivel de la vereda.-

1.15.0. Fondo Libre de Edificación:

Asociación de espacios libres, ubicados en el centro de la manzana, que se obtiene mediante una restricción que impide la edificación en el fondo de la parcela a cotas de alturas reglamentadas.-

1.16.0. Línea de fondo:

Limite de la edificación permitida en un predio por encima del arranque del fondo.-

1.17.0. Tejido Urbano

Grado de concentración urbana en función de los volúmenes edificados y los espacio libres.-

1.18.0. Manzana:

Superficie de terreno delimitada por vía pública registrada como tal por la "Dirección de Catastro Comunal".

1.19.0. Planta Libre:

Planta de un edificio, sin cerramiento perimetrales, que permite la intercomunicación del espacio urbano.

## CAPÍTULO 2

### NORMAS ADMINISTRATIVAS

2.1.0 Certificado de uso conforme:

2.1.1. Finalidad:

Para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquiera de las actividades nominadas en el esquema de usos, será obligatorio obtener el certificado de uso conforme.

2.1.2. Especificaciones:





- a) La solicitud del certificado especificará:
- b) Nombre del propietario y del usuario.-
- c) Ubicación de la parcela.-
- d) Medidas y superficie de la parcela.-
- e) Superficie cubierta existente y proyectada.-
- f) Especificación de la actividad a desarrollar.-
- g) Todo otro dato que la autoridad comunal estime necesario para la evaluación del uso que se quiere desarrollar, tales como: números de operarios y empleados ocupados y a ocupar, potencia instalada expresada en KVA, especificación del tipo de producto que se pretende elaborar o comercializar, etc.-

#### 2.1.3. Trámite:

La solicitud del certificado será considerado por la autoridad comunal, quien podrá requerir previamente, en caso de ser necesario, informe a la Dirección de Planeamiento Urbano y Proyectos o a organismos competentes, en materia de promoción industrial o saneamiento ambiental u autoridad Comunal se expedirá dentro del término de diez días a contar desde el ingreso de la solicitud o de la recepción de los informes provenientes de los otros organismos en caso de consulta.

En caso de ser aprobada la solicitud, la Autoridad Comunal otorgará el certificado de uso conforme, que deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra y/o habilitación de locales para el desarrollo de actividades comerciales, industriales y/o de servicios.-

#### 2.1.4. Vigencia:

El certificado de uso conforme, perderá su validez de manera automática, sin necesidad de previa notificación, si dentro de los ciento ochenta días de su otorgamiento por la autoridad comunal, no es utilizado para los fines para los cuales se realizó el otorgamiento del certificado.-

#### 2.2.0. Cambio de firma:

Cuando se produzca el cambio de titularidad en la firma de un establecimiento comercial, industrial y/o de servicio, cualquiera sea la actividad que desarrolle, La Autoridad Comunal autorizará mediante resolución la continuidad de la actividad en la medida que acredite fehacientemente:

- 1) La nueva titularidad.
- 2) Continuidad de uso, sin tipo alguno de excepción, siempre que el rubro explotado corresponda a un certificado de uso extendido con posterioridad.-
- 3) Iguales o mejores condiciones de funcionamientos a las preexistentes en cuanto a las instalaciones específicas requeridas para el tipo de actividad que se desarrolla.

El instrumento de transferencia de dominio deberá consignarse taxativamente la certificación de uso que el establecimiento transferido de cuenta y las condiciones o limitaciones que el mismo impone incluyendo el plazo de la excepción otorgada si así fuese el caso.

#### 2.3.0. Daño a un edificio:





Cuando un edificio destinado a uso no conforme resultare dañado por cualquier causa en más de un 50%, no se permitirá rehabilitar el uso no conforme. El porcentaje dañado será determinado por el personal técnico de la Comuna.

#### 2.4.0. Interrupciones del uso:

Si de las inspecciones periódicas practicadas por la Autoridad Comunal se constatare el no ejercicio por un término mayor a doce meses de un uso no conforme, no podrá ser restablecido en el futuro, salvo que a juicio de la Autoridad Comunal, previo informe de la Dirección de Planeamiento Urbano y Proyectos de restablecimiento de uso no conforme se considere debidamente justificado y fundamentado.

### CAPÍTULO 3

#### DEL USO DEL SUELO

3. A los efectos de regular las disposiciones correspondientes a la subdivisión de tierras, tejido urbano y uso del suelo en la localidad de Monte Vera, el área de aplicación de éste Reglamento se divide en el siguiente sistema de sectores:

##### 3.1.1. SECTORES RESIDENCIALES

Están reservados principalmente para vivienda y se permiten en ellos otros usos compatibles con el residencial.

R-1: Sector residencial de media densidad.

R-2: Sector residencial de baja densidad.

R-3: Sector para uso residencial de fin de semana y de baja densidad.

R-E: Sector residencial de emergencia.

Uso residencial: Corresponde a un edificio, o a una de sus partes, destinado a vivienda permanente o transitoria.

Éste sector esta destinado a la localización casi exclusiva de la vivienda y solamente se permite otros usos directamente conexos a la misma que requieren proximidad inmediata, como son algunos tipos de equipamientos comunitarios y actividades comerciales restringidas.

##### 3.1.2. SECTORES COMERCIALES

C: Sector con agrupamiento de usos Administrativos, Financieros, Comercial, y de Servicios donde se admite el uso residencial.

##### 3.1.3. SECTOR DE EQUIPAMIENTO

E-1: Sector para equipamientos que permiten la coexistencia del uso residencial.

EE: Sector destinado a la instalación de equipamiento especial con usos singulares.

##### 3.1.4. SECTORES RURALES

Corresponden áreas destinadas a usos de producción agropecuaria y forestal.

RU-1: Uso Rural Intensivo.

RU-2: Uso Rural Extensivo.

##### 3.1.5. SECTOR INDUSTRIAL





Zi: Destinado principalmente a la instalación de industrias

ZI-f: Planificación futura y a largo plazo de la ampliación de la superficie destinada al uso industrial.

### 3.1.6. SECTOR PARQUE URBANO

PU: Zonas destinadas a espacios verdes o parquizados de uso público a escala urbana.

### 3.1.7. DISTRITO DE INTERÉS PATRIMONIAL

H: Zona en la que existen edificios de interés patrimonial.

### 3.1.8. ZONA DE RECUPERACIÓN URBANA

ZRU: Zona de existencia de cavas que están en vías de saneamiento y rellenado.

### 3.1.9. ZONA DE RESGUARDO AMBIENTAL

ZRA: Zona verde destinada a amortiguar el impacto de la industria sobre el área residencial

### 3.2.0: NUEVAS URBANIZACIONES:

Ordenanza Nº: 1.712/16

3.2.1.: Designase como sectores "Residenciales" los siguientes:

Los sectores denominados con las letras **R-1**, **R-2**, **R-3** y **R-E**. Que se encuentran delimitados por el plano de zonificación que se adjunta a la presente reglamentación.

3.2.2: El sector designado como **R-1**, corresponde a una zona destinada al uso residencial de media densidad y usos compatibles. Se trata de poder conservar un paisaje urbano con características propias de una urbanización a escala de ésta Comuna y de la calidad de vida que éste escenario ofrece para los vecinos de Monte Vera.-

Se permitirán Subdivisiones con una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>, y un frente mínimo de 10,00 mts.; al igual que en toda la Planta Urbana de Angel Gallardo.

Se registrarán para esta zona los índices FOT 1,00 y FOS 0,70.-

3.2.3.: El sector designado como **R-2**, se define como una zona en la cual la intensidad de uso del suelo tiende a asegurar una buena transición entre lo urbano y lo rural.

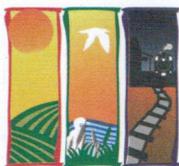
Por sus condiciones actuales y uso del suelo, además del uso residencial de baja densidad, podrán ser admitidas el asentamiento de talleres, depósitos y actividades de producción inocua y que no ocasione molestias al entorno inmediato. Debiendo mantener las actividades allí emplazadas las condiciones y horarios que la Comuna determine.

Se permitirán Subdivisiones con una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>, y un frente mínimo de 10,00 mts.; al igual que en toda la Planta Urbana de Angel Gallardo.

Se registrarán para esta zona los índices FOT 1,00 y FOS 0,70.-

3.2.4.: El sector designado como **R-3**, ubica a aquellas áreas que por las condiciones de su entorno, constituye un sitio de interés naturalmente paisajístico que es esencial mantener; Destinado





fundamentalmente a la localización de uso de residencias de fin de semana y actividades complementarias.

Podrán instalarse viviendas unifamiliares, con escaso índice de ocupación del suelo y manteniendo la densidad de población lo más baja posible.

Se permitirán Subdivisiones con una superficie mínima de 600 m<sup>2</sup>, y un frente mínimo de 14,00 mts.

Se registrarán para esta zona los índices FOT 0,65 y FOS 0,50.-

3.2.5. El sector residencial designado con la letra **R-E**, es un sector residencial especial en el cual en cada caso la Comuna determinará las características de las urbanizaciones y asentamientos, como así también el grado de equipamiento de los mismos.-

3.2.6. Designa como Sector Comercial, el sector denominado con la letra **C**, que se encuentra delimitado en el plano de zonificación que se adjunta a la presente reglamentación.

Este sector se puede definir como una zona destinada al uso residencial de media baja densidad en el cual se trata de potenciar su condición de centralidad y polo administrativo.

Uso Comercial: Corresponde a un predio o edificio o una de sus partes, donde se trafican o almacenan cosas para su comercialización.-

Se permitirán Subdivisiones con una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>, y un frente mínimo de 10,00 mts..

Se registrarán para esta zona los índices FOT 1,00 y FOS 0,70.-

3.2.7. Designa como Sectores Rurales, los designados con la letra **RU-1 y RU-2**; Delimitados de la misma forma que los otros sectores.

INCISO 1: El sector denominado **RU-1** comprende un área en la cual el uso del suelo está destinado principalmente a la explotación agropecuaria intensiva, ya que su ubicación reside en un suelo de óptimas condiciones para el máximo rendimiento productivo que se pueda obtener.

En esta área las Parcelas No podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva y sus dimensiones mínimas se determinarán por la legislación provincial vigente, así como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural; a excepción de las necesarias para asentar actividades complementarias del uso diario y las industriales que establezca la zonificación correspondiente.

INCISO 2: EL sector denominado **RU-2** está ubicado en un área en la que se puede registrar un uso rural, intensivo y explotación forestal. El uso de suelo del presente sector no es apto para la realización de la explotación descrita en RU-1.

Serán predominantes en este sector todas las actividades rurales que no demanden mucha residencia de habitantes, ni afluencia de mano de obra que involucren bienes vulnerables a las inundaciones.-

En esta área las Parcelas No podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva y sus dimensiones mínimas se determinarán por la legislación provincial vigente.

3.2.8. Designa como sectores Industriales los designados con la letra **Zi e Zi-f**.



En estas áreas se prevén fundamentalmente, la radicación de actividades industriales y afines de mayor desarrollo permisible dentro del Distrito. Ha sido localizada en áreas marginales de la zona urbana, que en gran parte, ya revestían éstas características y en ella se excluyen los usos residenciales ; Rigiendo para la presente los índices F.O.T 2 y F.O.S. 0,75.

La localización de éste sector se da donde ya existe una determinada concentración de algunos establecimientos dedicados a la industria.-

Con la identificación **Zi-f**, se prevé una zona de ampliación futura de la ampliación de la superficie destinada al uso industrial localizada a continuación de las anteriores, a fin de concentrar la actividad en un determinado sector unificado.-

Hasta que sea declarada como zona industrial, permanecerá bajo el régimen del sector de explotación rural intensiva.

Se considerará Uso Industrial aquel que corresponde a un predio o edificio, o una de sus partes donde se fabrican, elaboran o transforman materiales, productos o cosas o al lugar donde se almacena la materia antes o después de su industrialización.-

Las medidas y superficie de las Parcelas, serán determinadas en cada caso.

3.2.9. Designase como sector **PU**, la fracción delimitada en el correspondiente plano que se adjunta al presente.

Éste sector corresponde a zonas destinadas a espacios verdes o parquizados de uso público a escala urbana.

Queda prohibida toda actividad que pueda perjudicar alguno de éstos espacios destinados al uso público.

Sólo se permitirá la construcción o modificación de edificios o instalaciones para actividades complementarias de la recreación.-

3.2.10. Designase como sector **E-1**; La fracción de terreno destinada a la localización de los usos de equipamientos que admiten la coexistencia con áreas residenciales y con las actividades agropecuarias. Los índices que rigen en este sector son F.O.T. 0,5 y F.O.S. 0,5.-

3.2.11. Designase como sector **EE**, el sector destinado a la posible localización de usos singulares que por sus características requieren terrenos de gran superficie no amanzanadas y normas particularizadas para cada actividad.

No se permitirá la urbanización en estos sectores.-

3.2.12. Designase como sector **ZRA** (Zona de Resguardo Ambiental) al sector destinado a morigerar los elementos negativos que genera la industria sobre las zonas residenciales mediante la formación de un área verde arbolada que funcione como fuelle entre estos dos sectores.

Incluye áreas no adecuadas para la expansión urbana cuyas peculiares e interesantes características aconsejan la preservación del medio natural.

El factor de índice FOT, se determinará en cada caso.

3.2.13. Designase como **ZRU** a una Zona de Recuperación Urbana. Este sector presenta la característica de tener la presencia de casas en vías de rellenado y saneamiento. Si bien existen





cavas o lugar de desechos, se encuentran controlados por lo que se prevé en un corto o mediano plazo su relleno y saneamiento.

Una vez rellenas será necesario un estudio para determinar el tiempo de asentamiento de los terrenos para poder ser usados para construir.-

3.2.14. Designase como Zona H, Sitio de Interés Histórico; Al sector destinado al uso rural que posee un carácter histórico ambiental que es conveniente preservar. Todo plan de urbanización en este sector queda bajo revisión y criterio de la autoridad comunal.-

3.3.0. En cada sector se deberá tener especial cuidado de no admitir la instalación y/o radicación, y/o ampliación de establecimientos, emprendimientos, servicios o actividades que no esté de acuerdo con la siguiente clasificación y con el cuadro de usos según el tipo de actividad.-

El cuadro de actividades se anexa a la presente reglamentación y conforman una unidad. Toda actividad no contemplada específicamente para el sector, quedará a criterio de la Administración Comunal y su valoración en cada caso determinado que se presente a su consideración; Pudiendo recurrir a un asesoramiento de la materia o actividad de la cual se trate.

Actividades Industriales:

Primer grado	R-2	RU-1	RU2	EE	Zi	Zi-f
Segundo Grado	R-2	RU-1	RU2		Zi	Zi-f
Tercer Grado	R-1	R-2	RU-1	RU2	Zi	Zi-f
Cuarto Grado	R-1	R-2	RE	C1	PU	

Actividades de Comercio mayoristas y distribuidores y/o depósitos.

Primer grado	RU-1	RU-2	Zi	Zi-f		
Segundo Grado	R-1	R-2	RU-1	RU-2	Zi	Zi-f
Tercer Grado	R-1	R-2	RU-1	RU-2	Zi	Zi-f
Cuarto Grado	R-1	R-2	C1	RU-1;2	Zi	Zi-f
Quinto Grado	RU-1	RU-2	Zi	Zi-f		

3.4.0. Aquellas actividades industriales que actualmente se encuentren radicada en zonas en la cuales no resulten de Uso conforme con el entorno inmediato, se le otorgará un plazo prudencial para su re ubicación en la zona que de acuerdo al uso del suelo corresponda.

3.5.0. Se denominará Área Urbana al área del territorio formado por los sectores residenciales y comerciales que comprenden lo sectores R-1; R-2; R-3; R-E y C.

Se considera Zona Urbana al área que cumpla (cumplimiento de la que se proyecta a equipar), con elementos de equipamiento o de uso que le confieren características aptas para su uso cotidiano en el desarrollo de las funciones urbanas esenciales. Sus límites quedan establecidos en el Plano de Zonificación que se adjunta al presente Reglamento.





3.6.0. Conforme a la Zonificación establecida por la presente, se considerarán dentro de la calificación de Zona Suburbana a los Sectores no enunciados en el Artículo anterior.

Se considera a ésta como el área en la cual las características urbanas son mas diluidas, incompletas y en directa dependencias de usos con el núcleo urbano. Sus límites quedan establecidas en el Plano adjunto.

#### **CAPÍTULO 4.**

#### **DE LOS LOTES**

##### **4.1.0. OBLIGACIONES EN GENERAL**

##### **4.1.1. Condiciones del Terreno**

Todo fraccionamiento deberá cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

- a) No estar ubicado en terrenos o zonas inundables y tener un nivel o aptitud que permita considerar terrenos libres de inundaciones o anegamientos cota IGN 16 m .

##### **4.1.2. Lotes Adyacentes a Rutas, Ferrocarriles, Ríos, Arroyos o Lagunas.**

Deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) A ambas márgenes de las trazas de las rutas primarias, secundarias provinciales o nacionales, se dejará una franja de 20,00 mts. de ancho para el trazado de una calle colectora, de modo de evitar los accesos director a las rutas.
- b) A ambos lados de los canales, deberá dejarse una franja de 50,00 mts. de ancho, para camino de acceso o para el paso de máquinas de limpieza.
- c) A ambos lados de zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 30,00 mts. de ancho en las zonas rurales y 20,00 mts. en las áreas urbanas, para uso público.
- d) Juntos a los ríos, arroyos o lagunas, deberá dejarse una franja de 50,00 mts. de ancho a partir de la línea de ribera, determinada por el organismo estatal competente. Esta franja será utilizada para forestación, trazado de caminos o paso de máquinas de limpieza.

##### **4.1.3. Dimensiones mínimas:**

Todo lote resultante de una subdivisión existente o a crearse, debe tener acceso directo por la vía pública y se ajustará a las superficies mínimas que se establezca para cada sector. En el caso de parcelas de esquina y a los efectos del cómputo de la superficie mínima se considerará como parte de ella la fracción destinada a la ochava, la que forma parte integrante de la parcela y por lo tanto es propiedad del titular de dicho inmueble, tiene restricción para su edificación por estar afectada al uso público. El frente sobre cada calle se mide desde el punto de intersección de las prolongaciones de la línea comunal y la medida mínima para el frente que se exige respecto al sector.

Las dimensiones mínimas de ochavas es de 7,00 mts.

##### **4.1.4. En el trazado de los lotes deberán respetarse las siguientes normas:**

1. La línea divisoria entre lotes que nazca de la línea comunal deberá formar con ésta un ángulo de 90°





2. Cuando la lfa comunal sea una curva, por lo menos una de las líneas divisorias deberá formar un ángulo de 90° con la tangente a la curva en su punto de intersección.
3. Cuando la línea comunal sea una poligonal quebrada, por lo menos una de las líneas divisorias laterales deberá formar con ella un ángulo de 90°.
4. Las operaciones de mensura, amojonamiento y estaqueo de los lotes se seguirán por las normas pertinentes que rijan a nivel provincial y las que por su parte haya establecido la Comuna.

#### 4.1.5. Lotes Internos:

Los mismos deberán tener acceso directo a la calle, mediante un pasillo de 1,50 mts. de ancho como mínimo y deberán respetar las medidas y superficies establecidas para cada zona.

#### 4.1.6. Lotes Irregulares:

No se aceptarán el trazado de lotes irregulares con martillos o quiebres cuando éstos solo sean resultado del proyecto y no existe razón valedera que lo justifique (edificaciones existente, etc.).

#### 4.1.7. Casos de diferencias en la Línea de Edificación:

En los casos en que existan deferentes líneas materializadas por alambrados, cercas o construcciones existentes y se tenga duda sobre la línea de edificación, la Comuna será la encargada de fijar la misma.

## CAPÍTULO 5

### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

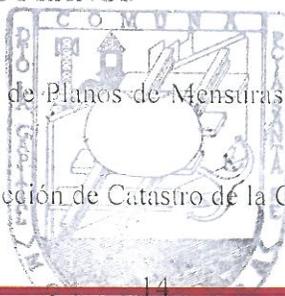
5.1.0. Cuando al realizar subdivisiones de cualquier superficie y medida, resultase una fracción que, por no contar con las dimensiones mínimas establecidas por las disposiciones vigentes según los distintos sectores de la Comuna, estuviere destinado a ser unida a otro lote colindante, aquella será considerada como parcela "NO TRANSFERIBLE INDEPENDIENTEMENTE" y así constará en la respectiva ficha de catastro, hasta tanto, no se produzca su integración al segundo en el plano correspondiente. La parcela restante para este tipo de subdivisiones de caso especial deberá reunir "todas las medidas y requisitos" que se consignan en el presente reglamento y para caso que le corresponda según el sector.

## CAPÍTULO 6

### DE LA PRESENTACION DE LOS PLANOS

6.1.0. Trámites para la presentación de Planos de Mensuras y Subdivisiones. Se presentarán en la Comuna los siguientes requisitos:

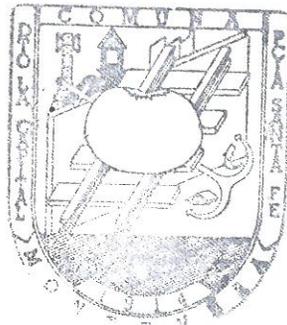
1. Nota dirigida al Jefe de Sección de Catastro de la Comuna.



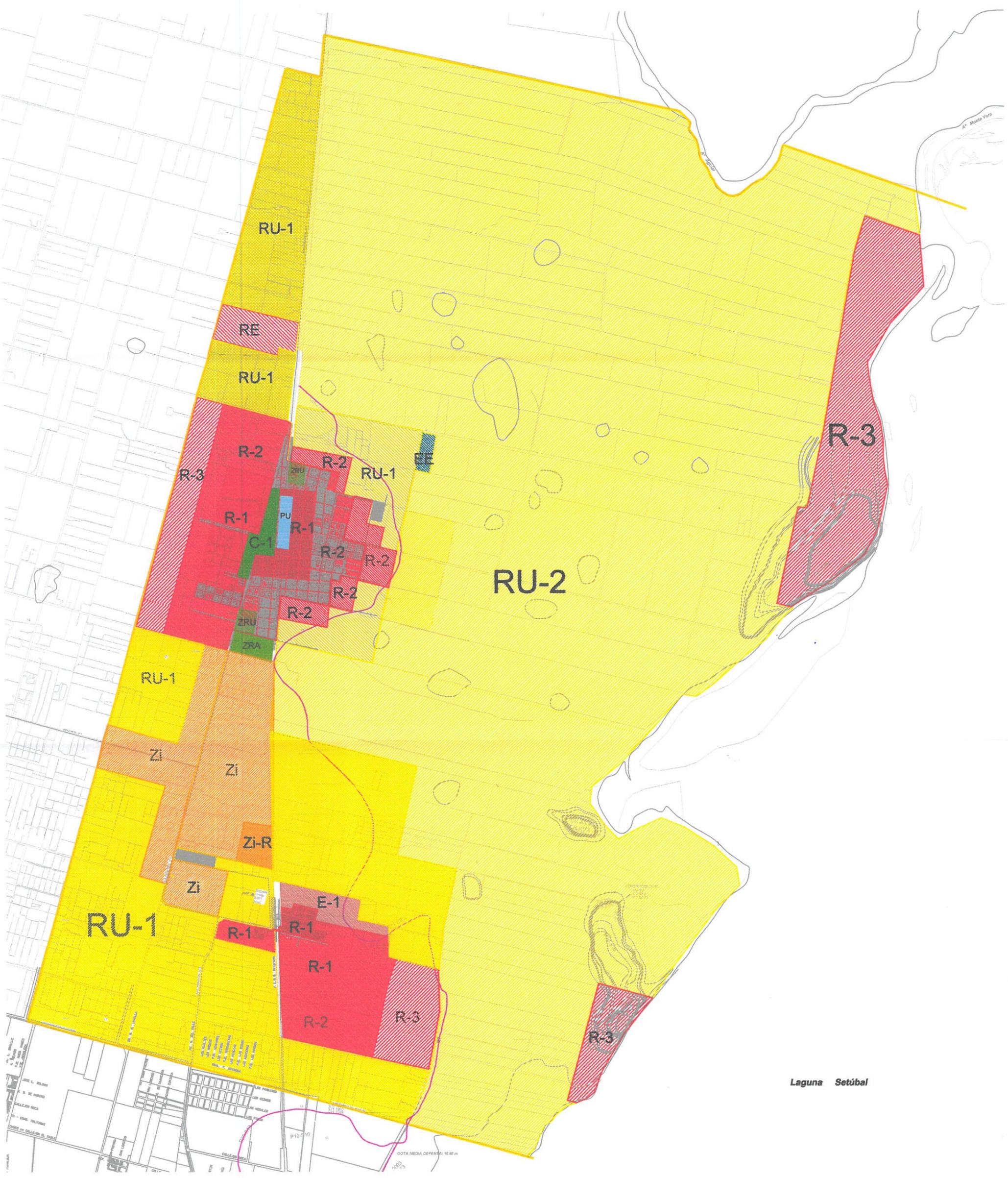


2. Presentar copia del título de propiedad del inmueble o extracto extendido por escribano público.
3. Solicitar certificado de libre deuda del inmueble.
4. Presentar 3 (tres) copias selladas por el Colegio correspondiente y debidamente firmados por el profesional actuante.
5. En el caso de que existieran mejoras en el inmueble sin permiso, deberán proceder a su regularización antes de la aprobación de los planos de Mensura y Subdivisión, en un todo de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Ordenanza N°: 1709/16.
6. Cuando surjan superficies a donar a la Comuna, se deberá presentar Acta de Donación con las firmas de los propietarios deberán estar certificadas por Juez de Paz o Escribano Público.

  
Secretaría Administrativa  
COMUNA DE MONTE VERA



  
MARCELO RAFA  
PRESIDENTE  
Comuna de Monte Vera



Laguna Setúbal