

ORDENANZA N° 3.727**Visto:**

Que la Ordenanza N° 1808 y modificadoras Ordenanzas N° 2235, 2452, 2821 declaran como zona de Reserva Urbana al sector Oeste del continuo urbano de Maipú - Gral. Gutiérrez hasta el límite departamental hacia el Oeste; y su decreto reglamentario N° 354198.

Que por Ordenanza N° 2634, se anexa a la citada Reserva Urbana, un sector territorial hacia el Sur de calle Palma, entre Vieytes y Ozamis Sur, como zona de reserva residencial especial; y que al día de la fecha se encuentra sin reglamentar; y

CONSIDERANDO:

Que en la zona de Reserva Urbana del Oeste, antes aludida, se encuentra comprendido el Parque Metropolitano del Sur, con una extensión aproximada de 180 ha.. En consecuencia, es aplicable la Ley N° 3776 cuyo espíritu es resguardar el entorno inmediato de los parques, cualquiera sea la índole de éstos, buscando que esos espacios se desarrollen con baja densidad de ocupación poblacional y con presencia significativa de espacios abiertos y verdes; donde las condiciones paisajísticas se manifiesten como elementos dominantes del conjunto.

Que la zona de Reserva Urbana del Oeste ha manifestado desde su creación un importante proceso de urbanización, mostrando una compleja realidad, desde el punto de vista del mercado de tierras, el comportamiento de la población e incluso de las pautas seguidas por algunos organismos gubernamentales, cabe citar:

— La Reserva Urbana declarada colinda, con el Dpto. de Godoy Cruz, el cual en el sector, se halla casi totalmente urbanizado. Las características de estas urbanizaciones afectan el mercado de tierra orientándolo a provocar demanda de suelo para urbanizar con semejantes características de valoración que no condicen con los parámetros que exigen los lotes en una urbanización tipo parque (Ley N° 3776). Este impacto se puede ver claramente en el área de la reserva en el sector delimitado por calles 9 de Julio, entre Rawson y Sarmiento.

— En el sector limítrofe con Lu-

ján de Cuyo, se ha avanzado con numerosos barrios, generalmente de orden privado; y en muchos casos sin presentarse en este Municipio.

— El sector anexado por la Ordenanza N° 2634 no está reglamentado, siendo menester que toda la reserva revista iguales características de ocupación del territorio.

Que atento a la evolución mostrada por la realidad territorial en las citadas reservas urbanas, se hace necesaria una revisión de las citadas normas respecto a los usos del suelo y las características de la edificación permitidos, teniéndose como antecedentes: la Nota SP N° 0005-0001/2004 y los siguientes expedientes: N° 17134/2003; 15551/2004; 15552/2004; 741/2004; 21697/2003; 588/2002; 12803/2000; 10806/1999; 13331/98 referidos a: pedidos de factibilidad de usos del suelo que han sido denegados o autorizados por excepción en el H.C.D; la existencia de loteos y fraccionamientos anteriores a 1998, con lotes inferiores a los previstos en la norma; la Ordenanza N° 3079 por la cual se tuvo que dar excepción para un loteo con parcelas de 400 m² (en la esquina de Terrada y E. Civit, esquina Sudoeste,) y que se tramitaba en Luján de Cuyo: fraccionamientos que han sido denegados; los fraccionamientos presentados al Sur de Palma.

Que en la actual instancia es favorable efectuar una revisión de la normativa vigente en el entorno del Parque Metropolitano del Sur, dado que se está elaborando el Plan de Ordenamiento Territorial, y se cuenta con un lapso de tiempo suficiente para efectuar una evaluación de los resultados de la aplicación de la horma en el sector (desde 1998 y 1997).

Que es necesario dar cierta homogeneidad al desarrollo urbano (revestir con características semejantes a un sector territorial en cuanto a dimensiones de los lotes, parámetros urbanísticos, paisaje urbano; incorporación a la trama urbana futura de modo funcional); o en su defecto generar espacios de transición en concordancia a los objetivos particulares de la norma. Esto en particular no se da en los lotes frentistas a calle Alta Italia y al Sur de Juan B. Justo, al Sur de R.P.N° 10; entre otros casos.

Que es menester favorecer

las presentaciones de fraccionamientos y loteos que se efectúen, en nuestro Municipio (en el sector en que se dirimen los límites con Luján de Cuyo, se tienen constancias de numerosos loteos y fraccionamientos desarrollados y presentados en la otra Comuna).

Que es imperioso mejorar las condiciones de seguridad urbana en todo el territorio, dadas la especial problemática que reviste la realidad actual en dicho tema. En tal sentido se han recibido solicitudes de cambio de la tipología de los cierres exclusivamente verdes en orden a obtener una mayor seguridad

Que en la reserva urbana del Oeste se pretende generar una urbanización con dominio de espacios verdes con relación a la densidad de ocupación poblacional y constructiva en el sector que nos ocupa, promoviendo la mitigación de los riesgos de deterioro y degradación ambiental

Que con la ausencia de ocupación con usos del suelo "activos", especialmente terrenos baldíos o con cultivos abandonados, se dificulta la tarea de lograr una cierta calidad ambiental en el sector. En tal sentido en las ZONAS DE RESERVA URBANA RESIDENCIAL ESPECIAL hay algunos de los sectores que merece un análisis especial: el que corresponde al sector territorial del Sur de la R.P.N° 10. que al Oeste de Vieytes está afectado por el juicio en que se dirimen los límites con el Departamento de Luján de Cuyo; y hacia el este, hay fraccionamientos con una mayor variabilidad de tamaños lotes, siendo menores a los establecidos por la norma vigente.

Que en el tiempo en que ha estado vigente esta normativa, en la Zona Recreativa Deportiva y Cultural no han habido propuestas de proyectos como los que se prevén en la zona. Sólo se han presentado tres casos, dos de los cuales tuvieron que ser autorizados por el Honorable Concejo Deliberante, debido a que su localización no estaba en la zona recreativa deportiva y cultural; y el tercero se encuadró como establecimiento de enseñanza y practica deportiva. En cualquiera de los tres casos, con limitaciones respecto a cómo desarrollar la actividad Asimismo, en dicho sector territorial han habido una serie de solicitudes de fraccionamiento con destino a la construcción de viviendas, los

cuales han sido denegados oportunamente.

Por ello y de conformidad a las atribuciones conferidas por la Ley N° 1.079 "Orgánica de Municipalidades";

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE MAIPÚ ORDENA:

1) DE LA DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 1°- Denomínase Reserva Urbana del Oeste al siguiente sector territorial partiendo de la intersección de calles 9 de Julio y Sarmiento; por Sarmiento hacia el este hasta H. Yrigoyen; por Yrigoyen hacia el Sudeste hasta Alta Italia; por Alta Italia hacia el Sur hasta Juan B. Justo; por Juan B. Justo hacia el Este hasta Vías del Ferrocarril Gral. M Belgrano; por las Vías del Ferrocarril Gral. M Belgrano hacia el Sur hasta Guevara; por Guevara hacia el Este hasta Maza; por Maza hacia el Sur hasta Palma; por Palma hacia el Este hasta Ozamis Sur; por Ozamis Sur hacia el Sur hasta Videla Castillo; por Videla Castillo hacia el Oeste hasta Terrada; por Terrada hacia el Norte hasta Rawson; por Rawson hacia el este hasta 9 de Julio; por 9 de Julio hacia el Norte hasta Aristóbulo del Valle; por Aristóbulo del Valle hacia el Este hasta 9 de Julio; por 9 de Julio hacia el Norte hasta el punto de origen.

Artículo 2°- Adentro de la Reserva Urbana del Oeste de la Ciudad de Maipú se reconocerán las siguientes zonas de usos del suelo: Zona de Reserva Residencial; Zona de Reserva Residencial Especial: I, II, y III; Zona de Reserva Recreativa, Deportiva y Cultural; y Zona Parque Metropolitano del Sur.

El plano que obra en el ANEXO I, que acompaña a la presente ordenanza, forma parte de la misma, y sus especificaciones tienen idéntico carácter normativo que el articulado de la presente disposición: Asimismo y a los fines de su aplicación, se deberá correlacionar la información que contienen con los textos de los artículo concordantes.

Artículo 3° ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL:

3.1- Sector Oeste 1: frentistas de calle Terrada, entre Juan B. Justo y calle Rawson. No incluidos los lotes de las esquinas.

3.2- Sector Este: empezando por Guevara y Vías del Ferrocarril Gral.

Manuel Belgrano, por Guevara hacia el Este hasta Maza; Maza hacia el Sur hasta R.P. N° 10 (excluidos los frentistas), por esta hacia el Oeste hasta Vías del Ferrocarril Gral. Manuel Belgrano, por estas hacia el Norte hasta el punto de inicio.

3.3- Barrios existentes al 04 de diciembre de 1998.

Artículo 4°- ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL ESPECIAL I:

4.1- Sector Norte y Oeste: iniciando en 9 de Julio y Sarmiento por Sarmiento hacia el este hasta Hipólito Yrigoyen, por H. Yrigoyen hacia el sudeste hasta Alta Italia; por Alta Italia hacia el Sur hasta Rawson; por Rawson hacia el Oeste hasta Callejón Salinas (excluidos los frentistas del costado Norte); por Callejón Salinas (excluidos los frentistas del costado Este) hacia el Sur hasta calle Juan B. Justo; por Juan B. Justo hacia el Oeste hasta Arenales; por Arenales hacia el Sur hasta R.P.N° 10 (excluidos los frentistas del costado Oeste sobre Arenales); por R.P.N° 10 (excluidos los frentistas) hacia el Oeste hasta calle Terrada; Terrada hacia el Norte hasta Rawson (incluidos los lotes esquineros a calle Juan B. Justo y Rawson, y excluidos los frentistas en dicho tramo de calle Terrada, en un todo de acuerdo a las características estipuladas en la Zona de Reserva Residencial de esta normativa); por Rawson hacia el Este hasta 9 de Julio; por 9 de Julio hacia el Norte hasta Aristóbulo del Valle, por Aristóbulo del Valle hacia el Este hasta 9 de Julio y por 9 de Julio hacia el Norte hasta Sarmiento.

4.2- Sector Nordeste: Franja territorial colindante a calle Alta Italia, entre Rawson al Norte y Juan B. Justo al Sur, con un ancho de 190 metros, teniendo como límite Oeste la línea imaginaria D. Esta franja incluye los frentistas a Rawson.

4.3- Sector Sudeste: comenzando en R.P.N° 10 y Vías del Ferrocarril Gral. Manuel Belgrano, por la R.P.N° 10 hacia el Este hasta Maza, por Maza hacia el Sur hasta Palma, por Palma hacia el Este hasta Ozamis Sur; por Ozamis Sur hacia el Sur hasta Videla Castillo; por Videla Castillo hacia el Oeste hasta las Vías del Ferrocarril Gral. Manuel Belgrano, por las Vías del Ferrocarril Gral. Manuel Belgrano hacia el Norte hasta el punto de origen.

Artículo 5°- ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL ESPECIAL II:

5.1- Sector centro Norte: Comenzando en la intersección de calles Rawson y callejón Salinas; por callejón Salinas hacia el Sur, excluidos los frentistas del costado Oeste de callejón Salinas entre Rawson y Juan B. Justo; por Juan B. Justo hacia el Este hasta "calle proyectada en el borde Oeste del loteo Antártida Argentina", denominada en esta ordenanza como 'proyectada "Z"; calle proyectada "Z" hacia el Sur hasta "prolongación hacia el Este de calle lateral Sur del loteo Antártida Argentina" (denominada en este decreto como prolongación "W"): por prolongación "W" hacia el Este hasta su intersección con las Vías del Ferrocarril Gral. M. Belgrano; por las Vías del Ferrocarril Gral. M. Belgrano hacia el Norte hasta Juan B. Justo; por Juan B. Justo al Oeste 190 metros al Oeste de calle Alta Italia; por línea imaginaria paralela a calle Alta Italia (hacia el Oeste) en dirección Norte hasta Rawson; por Rawson hacia el Oeste hasta el punto de origen (incluidos los frentistas de ambos costados).

5.2 Sector centro Sur: Comenzando por calle Terrada y R.P.N° 10 hacia el Este hasta las Vías del F.C.G.M.B.; por las vías del F.C.G.M.B. hacia el Sur hasta Palma, por Palma hacia el Oeste hasta Terrada; por Terrada hacia el Norte hasta el punto de origen.

Artículo 6° - ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL ESPECIAL III:

6.1 Sector Sudoeste: sector delimitado al Norte por calle Palma; entre las vías del F.C.G.M.B. y Terrada; al Este por Terrada entre Palma y Videla Castillo; al Sur por Videla Castillo entre Terrada y las vías del F.C.G.M.B.; y al Este por las vías del F.C.G.M.B. entre Videla Castillo y Palma en distrito de Ciudad de Maipú.

Artículo 7° - ZONA DE RESERVA RECREATIVA, DEPORTIVA Y DE ACTIVIDADES CULTURALES

7.1- Sector centro: R.P.N° 10 y línea imaginaria "B "; línea imaginaria "B" hacia el Norte hasta prolongación hacia el Este de calle Cerro Planchón denominada como "U" en esta ordenanza; prolongación "U" hasta el borde Oeste del loteo Viejo Tonel I; y por este borde hacia el Sur hasta R.P. N° 10.

Artículo 8° - ZONA PARQUE METROPOLITANO DEL SUR

Territorio correspondiente al Parque Metropolitano del Sur: comenzando por Arenales y

Juan B. Justo, por Juan B. Justo hacia el Este hasta el borde Oeste del loteo Cóndor y Andes; borde Sur del loteo Cóndor y Andes y del loteo Antártida Argentina II y desde este por prolongación "W" hasta su intersección con las vías del F.F.C.C.G.M.B.; vías del F.F.C.C.G.M.B. hacia el Sur hasta R. P. N° 10; R.P.N° 10 hacia el Oeste hasta borde Este, Norte y Oeste del loteo Viejo Tonel hasta su intersección con la prolongación "U"; por prolongación "U" - Calle Cerro Planchón hacia el Oeste hasta interceptar calle Arenales; Arenales hacia el Norte hasta llegar a Juan B. Justo.-

II) CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 9° - DE LOS BARRIOS O CONJUNTOS HABITACIONALES:

En la Reserva Urbana del Oeste

9.1- El procedimiento administrativo para todo tipo de subdivisión de la tierra, como así también los requisitos técnicos exigibles y la clasificación de los parcelamientos de terreno que en el futuro se presenten, deberán ajustarse a lo previsto por la Ley de loteos N° 4341, en los casos de más de cinco fracciones, en lo correspondiente a loteos, y en el marco de las condiciones que se estipulan en el presente artículo. Asimismo, tendrá aplicación la ley N° 5961 y ordenanza N° 3115 de preservación del ambiente en los casos que correspondieran y determine el Departamento Ejecutivo Municipal.-

9.2- La factibilidad para cualquier tipo de barrio o conjunto habitacional (bajo cualquier figura, tal como loteo fraccionamiento, barrio privado, condominio o propiedad horizontal), además de incluir las exigencias técnicas de las oficinas que intervienen, será otorgada sólo en aquellos casos en que:

9.2.1- El inmueble del proyecto de barrio o conjunto habitacional se encuentre colindando al menos en uno de los lados, con calle pública o con espacios ya construidos y/o con trámite aprobado de loteo, lado por el cual deberá iniciarse la nueva urbanización. Esta deberá garantizar la ocupación continua y coherente del territorio, para facilitar el tendido de las infraestructuras, la organización de la trama vial y la prestación de los servicios públicos municipales

9.2.2 - Las circulaciones que se generen en los parcelamien-

tos, salvo indicación expresa en contrario en la zona en particular, deberán prever que las mismas posean un ancho mínimo de 16 (dieciséis) metros (o 20 m. según lo que corresponda por la aplicación de la ley N° 4341); como así también que al vincularse con vía pública, tengan acceso y salida diferenciadas.

9.3- En todos los casos deberá respetarse dentro del terreno propuesto a parcelar las aperturas, prolongaciones y ensanches de calles que fije la Municipalidad

9.4 - Cada entidad solicitante para la ejecución de un proyecto de barrio o conjunto habitacional deberá proponer a la Comuna, cómo esa entidad resolverá la accesibilidad al futuro barrio o conjunto habitacional, la cual deberá efectuarse a través de calles públicas en muy buen estado de transitabilidad. La Municipalidad podrá exigir la pavimentación de las calles públicas de acceso.

9.5 - De existir árboles en el terreno del proyecto en cuestión, estos deberán conservarse. Una vez aprobado el proyecto de urbanización del loteo, se permitirá la erradicación de los árboles existentes en los espacios en los cuales sea estrictamente necesario su erradicación.

9.6- Se exceptúa del punto 9.5 de este decreto, el espacio a donar para equipamiento al Municipio (art. N° 26 de la ley N° 4341). En este espacio, la Municipalidad sólo autorizará la erradicación de los árboles estrictamente necesarios para la construcción del obrador, debiéndose plantar y mantener cuatro nuevos árboles por cada uno que se erradique, de especies acorde con lo que fije el Dpto. de Plazas y Paseos Municipal.

9.7 - En los casos de proyectos con destino a la construcción de viviendas (en forma efectiva o potencial), deberán ajustarse a los parámetros urbanísticos definidos en esta norma, para cada zona de uso del suelo de esta reserva urbana. Especial atención merecerá el tamaño de los lotes, las características de las circulaciones, y los potenciales espacios a donar a la Municipalidad de Maipú. En este sentido, antes de obtener la aprobación definitiva de los proyectos por parte de la autoridad competente, deberá acreditarse ante el Municipio:

a)El correcto desagüe de los

efluentes pluviales; esto significa la implementación de un sistema que garantice la absorción "in situ" del cincuenta (59) % de las aguas provenientes de lluvias y desagües pluvioaluvionales; y otro sistema que garantice la evacuación del resto de esas aguas;

b) El tendido de la red de agua potable;

c) El tendido de la red de energía eléctrica;

d) La correcta evacuación de los residuos sólidos urbanos; y

e) La donación a la Municipalidad del espacio que correspondiente (artículo N° 26 de la ley N° 4341) el que deberá estar debidamente parquizado al momento de la aprobación definitiva del emprendimiento.

1.9 - Todos los proyectos de loteos, que al momento de la vigencia de la presente normativa (y/o en su oportunidad a la vigencia del Decreto Municipal 354/98 y Ordenanza 2821), cuenten con aprobación de proyecto de loteo, pero no hubieran realizado el inicio de la ejecución de las obras de urbanización, deberán acomodar el respectivo proyecto a las previsiones de esta norma y a las que correspondan por hallarse en el marco de la Ordenanza N° 3115 y la Ley N° 5961 sobre preservación ambiental.

Artículo 10°- GENERALIDADES SOBRE LOS REQUISITOS URBANÍSTICOS:

En la Reserva Urbana del Oeste

10.1- Para los casos de lotes proyectados con una superficie menor a la prevista en la zona (debidamente aprobados), se les aplicarán los parámetros urbanísticos previstos en la zona cuyo tamaño de lote esté inmediatamente por debajo del valor de la superficie del lote en cuestión.

10.2 - No se admitirán subdivisiones posteriores a la vigencia de esta ordenanza que no cumplan con lo estipulado por el mismo en cada zona en particular. No se otorgarán las conexiones de servicios domiciliarias que se soliciten a tal efecto, y las limitaciones en este sentido deberán estar debidamente sentadas en el Registro de la Propiedad Raíz.

10.3 - Tanto en lotes esquineros como en lotes irregulares, se deberá permitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones estipuladas en la zona a la que pertenece.

10.4 - Para lotes en esquina se

autorizará medidas inferiores a las establecidas en cada zona, siempre que posean por lo menos el setenta (79) por ciento de las dimensiones ya establecidas. Asimismo, en caso de estar en zona donde se exigen más de dos (2) retiros, estarán liberados de respetar el tercer retiro, teniendo como única condición de retiro, que respeten las líneas de edificación de la manzana.

10.5 - Conceptos:

10.5.1 Factor de ocupación del suelo (F.O.S.): el número que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la superficie máxima de planta que se permite construir.

10.5.2 Factor de ocupación total (F.O.T.): el número que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la superficie total edificable.

10.5.3 Factor de construcción (FC): el número que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la superficie mínima obligatoria de construcción necesaria para que se permita su habilitación, además de los requisitos que establezcan en el Código de Edificación en vigencia.

10.5.4 Tratamientos de las superficies

10.5.4.1 - Superficie impermeable: aquellas que por su naturaleza no permiten la absorción de los efluentes pluviales.

10.5.4.1.1- Superficie cubierta: toda edificación con inclusión de techo. -

10.5.4.1.2 - Superficie con solado: se entenderá como tal al sector del inmueble que impermeabilice el terreno natural.

10.5.4.2 - Superficie permeable: la naturaleza de esta porción del terreno del inmueble es que se mantienen las características físicas originales del suelo (permeabilidad, textura, pendiente) dentro de márgenes muy pequeños de variación con relación a la original.

10.5.4.2.1 Superficie parquizada: porción mínima del predio destinado al cultivo de hierbas, arbustos y forestales. -

10.5.4.2.2 Superficie forestada: aquella porción del predio cultivada con especies arbóreas. La forestación deberá ser preservada y mantenida por el propietario a perpetuidad.

10.5.4.2 3 Superficie libre: de aplicación únicamente en las zonas de reserva residencial y de

reserva recreativa, deportiva y cultural. Corresponde a aquel sector del inmueble cuyo destino podrá ser cualquier uso del suelo permitido en la mencionada zona, y siempre y cuando se mantenga la naturaleza de esta superficie (permeabilidad).

10.6 - Retiros:

10.6.1 - Se tomará dicha medida desde la línea de cierre del predio.

10.6.2 - El espacio resultante del retiro deberá destinarse a jardín, como único y exclusivo destino, el que deberá ser mantenido por el propietario del inmueble excepto expresión en contrario en esta misma norma.

10.6.3 - Sólo se permitirán alelos que no excedan de un metro, y la superficie máxima que se podrá ocupar con piso no excederá el treinta por ciento del área de la zona de retiro del edificio.

10.6.4 - Cuando se alude a los retiros laterales, los mismos se deberán realizar en los costados de la parcela, no entendiéndose que pueda referirse al fondo de la propiedad

10.7 - Altura de las construcciones: a contar desde la cota más alta de la vereda frente al lote, al punto más alto de la construcción. El valor máximo permitido para todas las zonas definidas en esta norma es de 8 (ocho) m. A su vez, el punto más alto (esto es de ocho metros), deberá estar retirado 2,5m. (dos metros con cincuenta) del límite medianero del lote. -

10.8 - Fachadas: las construcciones, incluidos techos, tanques de agua, chimeneas, cierres, con vistas desde la vía pública, deberán tener tratamiento de fachada; asimismo, las caras exteriores de las construcciones. El tratamiento de la fachada deberá ejecutarse con materiales y terminaciones acorde a esa función, para lo cual deberán efectuarse las presentaciones de planos correspondientes en el Departamento de Obras Privadas Municipal para su aprobación.

10.9 - Forestación:

10.9.1 - Queda estrictamente prohibida la erradicación de ejemplares forestales existentes sin la expresa autorización de la Municipalidad y de la Dirección de Bosques y Parques de la Provincia.

10.9.2 - Deberá respetarse lo establecido en la Ordenanza N° 1811/89 para el arbolado público,

en especial en lo relativo al artículo cuarto y séptimo. Esto deberá estar debidamente acreditado en el expediente de construcción, antes del final de obra por la oficina técnica municipal que correspondiera.

10.10 - Cierres:

10.10.1: La altura máxima de los cierres no deberá superar los 2 (dos,) m. de altura, medida a partir de la cota más alta de la vereda.

Para las zonas residenciales especiales, en el lado frentista del lote a vía pública, además deberá cumplirse con lo que se detalla a continuación.

10.10.2: Las características de los cierres frontales de cada lote podrán ser: setos vivos de hoja perenne, tejido de alambre ornamental, rejas, alambre y madera complementados con cercos verdes; o en su defecto con mampostería.

En caso de no ser traslúcidos (de madera o mampostería), no podrán tener más de ochenta (80) cm. de altura. Podrá complementarse con elementos traslúcidos hasta la altura máxima permitida y/o con cerco verde

10.10.3: El cierre perimetral de un conjunto habitacional (loteos cerrados, barrios privados y similares), y que no sea frentista a vía pública, podrá ser de mampostería, siempre que los cierres de cada lote en particular sean verdes y cumplan con lo mencionado anteriormente.

10.10.4: El cierre perimetral de un conjunto habitacional (loteos cerrados, barrios privados y similares), y que posea frente a vía pública, deberá presentarse el proyecto con sus respectivas fachadas y definición de puentes de acceso, en Obras Privadas Municipal para su aprobación. En cualquier caso deberá cumplir con lo establecido en el apartado 10.10.2 sobre características de los cierres frontales.

10.11 - Veredas:

10.11.1- Serán de dos metros de ancho mínimo.

10.11.2 - Se permitirá puente de ingreso vehicular de tres metros con veinte centímetros de ancho, peatonal de ochenta centímetros o coincidentes en cuatro metros de ancho, siendo estas medidas el ancho máximo permitido.

10.11.3- El solado de la vereda debe terminarse adecuadamente. permitiéndose baldosas de hormigón o granza vista, lajas

de hormigón o combinaciones de estos elementos.

10.11.4 - Deberán existir las bocas de registros necesarias de acuerdo a la normativa vigente.

10.11.5 - El espacio resultante entre vereda y cuneta deberá destinarse a jardín, que será mantenido por el propietario.

10.12- Cuando en el texto de la presente ordenanza se alude a la exclusión o inclusión de un lote frentista, se considera desafectado o afectado tanto al lote frentista directo como al lote frentista a circulación lateral de la calle aludida; es decir que se incluye la primer franja de lotes con salida a la calle afectada; pudiéndose tomar como referencia hasta 50 metros de profundidad.

10.13 - Las construcciones

10.13.1 - Se autoriza una única construcción de vivienda por lote.

10.13.2 - Respecto a la instalación de viviendas prefabricadas, las de madera no se autorizan: en tanto que el resto de las prefabricadas, sí están autorizadas, siempre y cuando el sistema constructivo de la misma esté aprobado por ordenanza de la Municipalidad de Maipú.

10.13.2 La construcción de tinglado y galpón no se autoriza

10.14- Ante la duda de aplicación e interpretación de lo establecido en esta norma respecto a usos del suelo, parámetros urbanísticos; prolongación y afectaciones de calles; y por situaciones no contempladas en la misma, el Departamento Ejecutivo solicitará informe de una Comisión Técnica Interdisciplinaria que asesore al respecto, emitiendo un acto administrativo sobre el particular.

III) DE LAS ESPECIFICACIONES URBANÍSTICAS DE CADA ZONA

Artículo 11° - USOS DEL SUELO: En la Zona de Reserva Urbana del Oeste, excepto en la Zona de Reserva Recreativa, Deportiva y de Actividades Culturales.

11.1 - Los usos del suelo permitidos serán: residenciales (vivienda individual, moteles, hoteles, residenciales, excluidos las casas de citas o alojamientos transitorios y similares); de enseñanza (establecimientos educativos de todo tipo, excepto los técnicos con talleres): de asistencia en general (con y sin internación) incluídos los geriátricos: de culto,

de oficinas individuales, servicio gastronómico, servicios de recreación (excluidos los de esparcimiento aludidos en este mismo artículo) deportivos y culturales; y comercios minoristas (no incluyéndose comercialización de todo tipo de rodados, supermercados o hipermercados y similares).

11.2 - Los usos del suelo que se autorizan en forma condicionada: se autorizarán servicios de gomerías, talleres menores de lavaderos de vehículos livianos y de estaciones de servicios; talleres menores de madera y metal (conforme a las especificaciones establecidas en la zona comercial mixta 1A de la Ordenanza N° 2977), comercios mayorista de hasta 1000 m2 siempre y cuando el predio donde se instalen posea frente a una de las siguientes calles públicas: Hipólito Yrigoyen y sus laterales; Rawson; Juan B. Justo; Emilio Civit, Laterales a Emilio Civit; Palma; 25 de Mayo; Videla Castillo; Terrada; 9 de Julio, Arenales, Villanueva. Alta Italia, Vieytes; Maza y sus laterales; Ozamis Sur. Además, en cualquier localización adentro de la reserva urbana podrán autorizarse las panificadoras y similares, industrias artesanales (sin procesos automatizados ni de producción masiva); salones de fiestas infantiles (peloterros), lavasecos y tintorerías. Cualquiera de los usos del suelo enunciados en este párrafo deberá poseer tratamiento de fachada, no exponer visuales de depósitos a vía pública y cumplir con todas las recomendaciones que derivaran del estudio ambiental que se efectuara en el marco de la Ley N° 5961 y ordenanza N° 3115, y de lo establecido en el presente artículo.

11.3 - Los usos del suelo que no se autorizan son los relacionados con el esparcimiento (incluye cabaret, dancing, wiskerías, salones de fiestas y similares a todos estos); servicios al automotor que no estén incluídos en el párrafo anterior; todo tipo de industria (cualquiera, sea su dimensionamiento) que no estén incluídos en el párrafo anterior; depósitos y comercios mayoristas de todo tipo que no se incluyan en el párrafo anterior.

11.4- Respecto a las actividades empresariales autorizadas se efectúan las siguientes observaciones:

11.4.1 - Se podrá autorizar más de un establecimiento comercial y/o de servicios funcionando en un mismo predio. En este caso, para el cómputo de los índices urbanos definidos en el presente, se considerará la suma de todos los usos simultáneos.

11.4.2 - En ningún caso la vía pública podrá usarse como lugar de estacionamiento de los vehículos, ni como área de carga y descarga. Para ello se deberá prever el estacionamiento adentro del predio, el que será proporcional a la superficie cubierta, conforme a lo surja de un estudio ambiental previo a la habilitación o auditoría ambiental que se practique.

11.4.3 - Toda parte libre de edificación, para circulación peatonal o vehicular, o de carga y descarga, deberá forestarse adecuadamente.

11.4.4 - Toda actividad deberá desarrollarse en recinto cerrado y cubierto, ajustándose a las especificaciones urbanísticas de la presente norma.

11.5 - Casos especiales:

11.5.1 - Todo proyecto de conjunto habitacional (de cualquier naturaleza) que se presente en la zona reglada por la presente ordenanza y que se encuentren bajo el área de influencia de alguna actividad de tenencia de animales, debidamente habilitada, no podrá autorizarse.

Este radio de influencia se considerará con una dimensión mínima de 500 a 1000 metros a la redonda, de la tenencia de animales y según la magnitud del emprendimiento existente.

Desde el punto de vista técnico administrativo, esta situación deberá estar explícitamente manifestada en expediente de factibilidad de uso del suelo, y a través de los instrumentos previstos en la ordenanza N° 3115 y la ley N° 5961, ambas referidas a la preservación del ambiente.

11.6 - Zona Recreativa, Deportiva y de Actividades Culturales:

Los usos del suelo permitidos en esta zona son los que se detallan a continuación

11.6.1 - De la clasificación de los usos recreativos, deportivos y culturales: acuarios; anfiteatros; autocine; balnearios; bar-pub; camping; cartódromos; circos; clubes deportivos; estadios; guarda de animales; instalaciones deportivas individuales (gimnasio, canchas, etc.); instalaciones para desarrollar espectáculos teatrales musicales y deportivos; jardines botánicos; jardines zoo-

lógicos; porque de diversiones; restaurantes; salones de fiestas; velódromos: otras actividades recreativas, deportivas y culturales no especificadas. En cualquier caso deberá efectuarse el estudio ambiental correspondiente con declaración de impacto ambiental favorable, conforme a la Ley N° 5961, Decreto 2109/94 y ordenanza n° 3115 sobre preservación ambiental. Por otra parte, las actividades no especificadas deberán ser evaluadas por la Comisión nombrada en el artículo N° 10 apartado 10.14 de esta norma.

11.6.2 - Usos del suelo permitidos: los taxativamente enunciados en el apartado 11.6.1 de esta ordenanza. En los proyectos deportivos, recreativos y actividades culturales se admitiría inclusión de usos comerciales al por menor. Por otra parte podrá llegar a evaluarse por la Comisión nombrada en el artículo N° 10 apartado 10.14 de esta norma los siguientes servicios específicos: servicios de seguridad, de salud, de comunicación.

11.6.3- Usos del suelo no permitidos: actividades comerciales mayoristas, actividades industriales y servicios de todo tipo no detalladas en los apartados anteriores. Asimismo las actividades nuevas de explotación ganadera o avícola con fines de producción económica.

11.6.4 - De la tramitaciones referidas a los usos del suelo: los interesados en desarrollar un proyecto recreativo, deportivo y/o cultural deberán tramitar la factibilidad de uso del suelo en la Municipalidad, la que deberá ser presentada para la consecución del expediente de construcción como el de inscripción - habilitación municipal. El mencionado proyecto deberá contener por lo menos una descripción pormenorizada de las actividades a desarrollar, el diseño de ocupación del predio (a escala), acreditar la posibilidad de fuente de agua suficiente para mantener la forestación exigida.

Artículo 12°- PARAMETROS URBANÍSTICOS:

En la Reserva Urbana del Oeste 12.1 - Se aplicarán los parámetros descritos en la Tabla 1 - Parámetros Urbanísticos de la Reserva Urbana del Oeste y la Tabla 2 Parámetros Urbanísticos de la Reserva Urbana del Oeste.

TABLA 1- PARAMETROS URBANÍSTICOS DE LA RESERVA URBANA DEL OESTE

Requisitos Urbanísticos	Zona de Reserva				
	Residencial	Residencial Especial 1	Residencial Especial 2	Residencial Especial 3	Recreativa Deportiva y Cultural
Superficie mínima de lote	200 m ²	300 m ²	500 m ²	750 m ²	1.500 m ²
Ancho de lote mínimo	10 m	12 m	13 m	15 m	25 m
FOS	0,6	0,6	0,5	0,38	0,20
FOT	1,2	1	0,8	0,6	0,6
FC	1,5	0,1	0,12	0,08	.....
Retiro Fronta	.....	mínimo 3 m libres	mínimo 3 m libres	mínimo 3 m libres	mínimo 6 m libres
Retiro Lateral	.....	Uno de 3 m como mínimo. Con capacidad de ocupar con cochera abierta	Uno de 3 m como mínimo. Con posibilidad de ocupar con cochera abierta	uno de 3 m como mínimo libre	Dos de 3 m como mínimo de cada lado libre
Superficie Libre	20 %	.....	.....	.....	35 %
Superficie parquizada	.....	20 %	36 %	49 %	25 %
Superficie con Solado	.....	.....	.....	13 %	20 %

12.2 - Sin perjuicio de los requisitos establecidos en las Tabla 1 y 2 aludidas en el apartado anterior, para la Zona Recreativa, Deportiva y Cultural deberá cumplirse con lo siguiente:

12.2.1 - Se exigirá como niveles mínimos de urbanización en los parcelamientos de terrenos que se presenten, la apertura y perfilado de calles, el tendido de la red de infraestructura de: agua potable, cloacas, alumbrado a gas de mercurio, riego y desagües pluviales. La apertura de cunetas podrá ser en tierra, excepto en aquellas calles que el Municipio defina como principales y tengan un ancho mínimo de veinte metros: En ellas se deberá empedrar la cuneta y pavimentar la calle en lo que corresponda al tránsito vehicular. En todos los casos se tendrá que tener en cuenta el diseño de rampas para la circulación de discapacitados. El espacio reservado a la Municipalidad, previsto en la Ley N° 4341, artículo N° 26 al momento de la aceptación de su donación, deberá estar parquizado, cualquiera sea el destino que la Municipalidad fije para él, y sobre el particular, tener la aprobación del Area de Plazas

y Paseos Municipal.

Respecto a los tipos de construcción se permite lo siguiente:

12.2.2 - La construcción de depósito de enseres, salón de usos múltiples, núcleo húmedo y vestuarios, en un todo de acuerdo a Código de Edificación vigente.

12.2.3 - No se permitirán proyectar estos espacios funcionales en forma independiente, sino que deberán integrarse en un único proyecto, el que no obtendrá el correspondiente certificado de habitabilidad con anterioridad al final de obra del mismo.

12.2.4 - Se permitirá una única construcción de vivienda para cuidador solamente en lotes mayores a los 2500 (dos mil quinientos) metros cuadrados, y la superficie máxima de la construcción no deberá superar los 70 (setenta) metros cuadrados.

12.2.5 - Cualquier otro tipo de planteo funcional de superficie cubierta, directamente vinculado al uso recreativo, deportivo o cultural, será evaluado por la Comisión nombrada en el artículo N° 10 apartado 10.14 de esta norma.

12.3- Casos especiales:

12.3.1- Los lotes frentistas a las calles perimetrales Este y Oes-

te del loteo Santucci, ubicado en calle Palma, costado Norte, a 500 metros al Oeste de las Vías del Ferrocarril Gral. Manuel Belgrano de la ciudad de Maipú, podrán revestir las características urbanísticas de la Zona de Reserva Residencial Especial 1

12.3.2- En el Loteo "El Alto Maipú - Primera Etapa" localizado en calle Maza, vereda Oeste, entre las prolongaciones de calles Rivadavia y 60 Granaderos de la ciudad de Maipú, y hasta una profundidad de aproximadamente 427 metros hacia el Oeste; se tendrá que respetar lo ya expresado en la Tabla 1 y 2 Parámetros Urbanísticos de la Reserva Urbana del Oeste de esta norma, excepto en lo referido a retiros:

12.3.2.1-En los lotes que no tienen algún frente a calle Maza: Los retiros a cumplir son los siguientes: Un retiro frontal mínimo de dos (2) metros, libre; y un retiro lateral mínimo de tres (3) metros, pudiendo ser ocupado como cochera abierta.

Por otra parte, los inmuebles que se hallen en las esquinas de manzanas, se los eximirá del retiro lateral establecido, de-

biendo respetar dos retiros frontales de dos (2) metros, de modo tal de garantizar la continuidad de la línea de edificación en la manzana.

12.3.2.2 - En los lotes que sí tienen algún frente a calle Maza: Se solicitará retiro únicamente a los lotes en esquina, en el frente que no dé a calle Maza, siendo este retiro mínimo de dos (2) metros y libre; es decir que se garantiza la continuidad de la línea de edificación.

III) DE LAS APERTURAS Y PROLONGACIONES DE CALLES

Artículo 13° - Los planos contenidos en los ANEXOS II y III, que acompañan a la presente ordenanza, forman parte de la misma, y sus especificaciones tienen idéntico carácter normativo que el articulado de la presente disposición, debiendo remitir su texto a los fines de su aplicación, al de cada uno de los artículos concordantes.

Artículo 14°. - Como criterios generales, se aplicará la proyección de la apertura o prolongación de calle, por los límites de parcelas, afectándose la mitad de la cir-

culación a cada propiedad. En el supuesto caso de afectar algún inmueble ya loteado se proseguirá por la calle más cercana y con igual rumbo hasta llegar al punto final de la prolongación especificada. Salvo indicación contraria particular, el ancho previsto para las prolongaciones será de igual valor al de la calle que se proyecta prolongar. La forma de considerar la medida del ancho de la calle (salvo indicación diferente de esta norma) se determinará en cada caso a través del Departamento Ejecutivo Municipal, procurándose definir la afectación lo más equitativa posible para los inmuebles afectados en ambos costados. Las nomenclaturas especificadas en este decreto son indicativas de las parcelas afectadas por las apertura o prolongaciones de calles; en el supuesto de que se subdividiera alguna inmueble afectado, se deberá tener en cuenta las especificaciones del plano al que alude el artículo N° 13 de esta ordenanza.

Artículo 15°. - Estas aperturas, prolongaciones y afectaciones a ensanche, salvo que por decreto del Departamento Ejecutivo se determine lo contrario, se harán efectivas a través del tiempo al ritmo de evolución de la propia zona, es decir que al momento de fraccionar el inmueble afectado o de construirse algún edificio, se aplicará las afectaciones que correspondieran.

Artículo 16°. - APERTURAS, PROLONGACIONES Y ENSANCHE DE CALLES Y CALLEJONES. 16.1 - EN DIRECCION ESTE-OESTE:

VER EN EL ANEXO II :las trazas de las afectaciones y las parcelas afectadas

16.1.1- Prolongación de calle Villavicencio del barrio Jardín del Sol, en Luzuriaga, hasta calle Villanueva, aprovechándose la división entre las parcelas identificadas con nomenclatura catastral. El ancho mínimo será de 20 (veinte) metros. Las nomenclaturas catastrales identificadas son: N° 07-99-00-0800-645448/ 07-99-00-0800-615433.

16.1.2- Apertura de una calle, entre calle Alta Italia y Callejón Salinas, con un ancho mínimo de 20 (veinte) m.. En el Este comenzando en el límite de las parcelas identificadas con nomenclatura catastral N° 07-99-00-0800-490530 del costado Sur; N° 07-99-00-0800-506563 del costado Norte; y terminando en el callejón Salinas, a la altura de los límites de las propiedades. Las nomenclaturas catastrales identificadas

son: N° 07-99-00-0800-519368 en el Sur, y N° 07-99-00-0800-565368 en el Norte. Los inmuebles que afectarían y que se encuentran entre los ya mencionados son los que poseen la siguiente nomenclatura de parcela: N° 07-99-00-0800-530533 / 07-99-00-0800-510470 / 07-99-00-0800-510460 / 07-99-00-0800-547425

16.1.3- Prolongación de la calle N° 1 (uno) del loteo Antártida Argentina II hacia el Este, hasta interceptar las vías del Ferrocarril Gral. M Belgrano. Los inmuebles que afectarían poseen la siguiente nomenclatura catastral: N° 07-99-00-0800-470440 / 07-99-00-0800-450440 / 07-99-00-0800-450460 / 07-99-00-0800-445532 del costado Norte; y n° 07-99-00-0800-420400 del costado Sur.-

16.1.4- Prolongación de calle Rivadavia, hacia el Oeste, con un ancho mínimo de 20 (veinte) m., hasta conectar con la calle proyectada N° XVI (a y b) del loteo Viejo Tonel Sur, y prolongación de esta hasta llegar a calle n° 1 b del mencionado loteo. Los inmuebles que afectarían poseen la siguiente nomenclatura catastral: N° 07-99-00-0800-260540 / 07-99-00-0800-290510 / 07-99-00-0800-284496.-

16.1.5- Prolongación de calle Belgrano, hacia el Oeste, con un ancho mínimo de 20 (veinte) m., hasta las Vías del Ferrocarril Gral. Manuel Belgrano. Los inmuebles que se afectarían poseen la siguiente nomenclatura catastral: N° 07-99-00-0800-260540 / 07-99-00-0800-270510.-

16.1.6- Prolongación y ensanche de calle San Isidro, entre calle Vieytes y Vías del Ferrocarril Gral. Manuel Belgrano, con un ancho mínimo de 20 (veinte) m. Además de los frentistas a la mencionada calle, los inmuebles que afectarían a la apertura, poseen la siguiente nomenclatura catastral: N° 07-99-00-0800-284496 / 07-99-00-0800-287492 / 07-99-00-0800-285473 / 07-99-00-0800-280460 / 07-99-00-0800-280440 / 07-99-00-0800-284430 - 07-99-00-0800-290450 / 07-99-00-0800-290440 / 07-99-00-0800-290400 / 07-99-00-0800-292420 (terminación de la calle N° XXI del loteo Viejo Tonel Sur).

16.1.7 - Afectación a ensanche de calle Juan B. Justo, entre Alta Italia y Terrada, en su costado Norte con el fin de proyectar un bulevar de 80 (ochenta) m. de ancho, conformado por una calle de servicio en el costado Norte de 16 (dieciséis) m. de ancho, y una separación entre las calzadas de 30 (treinta) m. de ancho, el que será un espacio verde. Los inmuebles

que se afectarían a la apertura, poseen la siguiente nomenclatura catastral: n° 07-99-00-08-0490530 / 07-99-00-0800-480490 / 07-99-00-0800-500470 / 07-99-00-0800-490460 / 07-99-00-0800-510460 / 07-99-00-0800-547425 / 07-99-00-0800-519368 / 07-99-00-0800-509335 / 07-99-00-0800-500320 / 07-99-00-0800-510310 / 07-99-00-0800-510300 / 07-99-00-0800-530280.

16.1.8 - Afectación a ensanche de calle lateral Norte de la R.P. N° 10 en quince metros, contados a partir del eje de dicha calle, entre Terrada y Arenales.

VER EN EL ANEXO III

PLANO B, C y D; Lista A y B:

las trazas de las afectaciones y las parcelas afectadas

16.1.9- Afectación a prolongación de calle Capetillo, hacia el Oeste hasta Maza, con una línea de cierre a 10 M. de eje y a 15 M. la línea de edificación, dejándose una calzada de 12 m. de ancho. Los inmuebles afectados son los que se identifican con el siguiente padrón municipal N° 19293 y el detallado en el ANEXO III.

16.1.10- Afectación a prolongación de calle Zaina, hacia el Oeste hasta Maza, con una línea de cierre a 10 m. de eje y a 15 m. la línea de edificación, dejándose una calzada de 12 m. de ancho. Los inmuebles afectados son los que se identifican con los siguientes padrones municipales: N° 29713, 29712, 29711, 29710, 5070 y 19293 y lo detallado en el ANEXO III.

16.1.11 Afectación a apertura de calle paralela a calle Emilio Civit, a 510 m aproximadamente al Sur de esta, entre Vieytes y Terrada. Esta calle poseerá las siguientes características: con una línea de cierre a 10 m. de eje y a 15m. la línea de edificación, dejándose una calzada de 12 m. de ancho.

16.1.12 Afectación a apertura de calle paralela a calle Videla Castillo, a 250 m. aproximadamente al Norte de esta, entre Ozamis Sur y Terrada. Esta calle poseerá las siguientes características: con una línea de cierre a 10 m. de eje y a 15 m. la línea de edificación, dejándose una calzada de 12 m. de ancho.

16.1.13 Afectación a apertura de calle paralela a calle Palma desde Maza al Oeste a 270 m. aproximadamente al Sur de Palma, y se proyecta a una profundidad de 570 m. En ese punto posee un codo hacia el Sur de 80 metros, y luego prosigue hacia el Oeste hasta las vías del Ferrocarril Gral. Manuel Belgrano. Esta calle poseerá las siguientes características: con una línea de cierre a 10 m. de eje y a 15 m. la

línea de edificación, dejándose una calzada de 12 m. de ancho.

16.1.14. Afectación a apertura de calle paralela a calle Palma, a 350 m. aproximadamente al Sur de esta, entre Vieytes y las Vías del Ferrocarril Gral. M. Belgrano. Esta calle poseerá las siguientes características: con una línea de cierre a 10 m. de eje y a 15 m. la línea de edificación dejándose una calzada de 12 m. de ancho.

16.1.15. Afectación a apertura de calle paralela a calle Palma, a 400 m. aproximadamente al Sur de esta, entre Vieytes y Terrada. Esta calle poseerá las siguientes características: con una línea de cierre a 10 m. de eje y a 15 m. la línea de edificación, dejándose una calzada de 12 m. de ancho.

16.2- EN DIRECCIÓN NORTE-SUR:

VER EN EL ANEXO II: las trazas de las afectaciones y las parcelas afectadas

16.2.1 - Prolongación de calle de servicio del barrio Don Octavio, en su costado Oeste y paralela a calle Villanueva, a un ancho mínimo de 20 m. en el distrito de Luzuriaga, contando 10 (diez) metros a cada lado del eje de calzada.-

16.2.2- Prolongación de calle Villanueva hacia el Sur, hasta interceptar calle Juan B. Justo; con un ancho mínimo de veinte metros. Con rumbo paralelo a la traza del callejón Salinas. Afecta el inmueble identificado por nomenclatura catastral N° 07-99-00-0800-547425

16.2.3- Afectación a ensanche del callejón Salinas a un ancho mínimo de 20 m., contados a partir de la línea de cierre en el costado Oeste de dicho callejón. Afecta a los inmuebles identificados por nomenclatura catastral: N° 07-99-00-0800-565368 / 07-99-00-0800-519368 en el costado Este.

16.2.4- Prolongación de calle 9 de Julio hacia el Sur, con rumbo determinado por la división parcelaria obrante en el plano del ANEXO II. Afecta a los inmuebles identificados por las siguientes nomenclaturas catastrales: N° 07-99-00-0800-550320 / 07-99-00-0800-540300 / 07-99-00-0800-530280 / 07-99-00-0800-500900 en el costado Oeste; y en el costado Este: n° 07-99-00-0800-550320 / 07-99-00-0800-550340 / 07-99-00-0800-540310 / 07-99-00-0800-530330 / 07-99-00-0800-533316 / 07-99-00-0800-530310 / 07-99-00-0800-522326 / 07-99-00-0800-510300.

16.2.5- Afectación a ensanche de calle Arenales a un ancho mínimo de 30 m., entre Juan B. Justo y

R.P.N° 10. Afecta a los inmuebles identificados por nomenclatura catastral: N° 07-99-00-0800-410240 / 07-99-00-0800-450250 / 07-99-00-0800-490270 / 07-99-00-0800-400300 / 07-99-00-0800-420400 incluyéndose la afectación de dicha calle en lo que corresponde al barrio El Mirador.

Esta arteria, vial constituirá un bulvar, cuyas afectaciones serán: 12 (doce) m. hacia el costado Oeste, y 20 (veinte) m. hacia el costado Este; medidos a partir del eje de la calle con un espacio central destinado a carpeta verde de un mínimo de tres metros; en un todo de acuerdo al proyecto de acceso y salidas al parque Metropolitano del Sur.

16.2.6 - Apertura de calle con destino a la ejecución de la entrada principal del Parque Metropolitano del Sur, a 612 m aproximadamente de calle Arenales, en un todo de acuerdo a lo que establezca el Departamento Ejecutivo en la instancia en que se inicie la etapa final de la construcción del loteo correspondiente al barrio El Mirador. Se afecta al inmueble identificado catastralmente por N° 07-99-00-0800-400300

16.2.7 - Apertura y prolongación de la calle proyectada N° XXIV del loteo Viejo Tonel Sur hacia el Sur, hasta interceptar calle Palma. Afecta los inmuebles identificados con nomenclatura catastral N° 07-99-00-0800-290510 / 07-99-00-0800-270510 / 07-99-00-0800-250500 en el costado Oeste; N° 07-99-00-0800-260540 en el costado Este

16.2.8 - Apertura y prolongación de calles colindantes a ambos costados de las vías del Ferrocarril Gral. Manuel Belgrano, en toda la extensión de la Reserva Urbana que reglamento esta decreto. Afecta los inmuebles identificados con nomenclatura catastral: N° 07-99-00-0800-445532 / 07-99-00-0800-420400 / 07-99-00-0800-320480 / 07-99-00-0800-284496 / 07-99-00-0800-320630 / 07-99-00-0800-290510 / 07-99-00-0800-270510 / 07-99-00-0800-250500.-

16.2.9 - Prolongación y apertura de la calle proyectada N° 10 del loteo tramitado por expediente loteo N° 10210/97, vinculado a la re-ubicación del asentamiento inestable Soberanía Argentina. Afecta los inmuebles identificados con nomenclatura catastral: N° 07-99-00-0800-450250 / 07-99-00-0800-410240 / 07-99-00-0800-490270/ El terreno comprendido entre las calles Arenales y las circulaciones aludida en el presente apartado, deberá destinarse a espacio verde, dando continuidad a lo proyectado en el loteo tramitado por expediente N° 10210/9 7-

VER EN EL ANEXO III PLANO B, C

y D; Lista A y B: las trazas de las afectaciones y las parcelas afectadas

16.2.10- Apertura y prolongación de calle paralela a calle Vieytes, a 700 m. al Este de esta, entre Emilio Civit y Palma. A la altura de Palma se encuentra a 770 m.- Con una línea de cierre a 10 m. de eje y a 15 m. la línea de edificación, dejándose una calzada de 12 m. de ancho. Luego prosigue la apertura y prolongación de calle paralela a calle Vieytes, a 550 m. aproximadamente, al Este de esta, entre Palma y 25 de Mayo. Luego prosigue mediante codo hacia el Este por 25 de Mayo a 680 m. aproximadamente al Este de Vieytes, entre 25 de Mayo y Videla Castillo. Con una línea de cierre a 10 m. de eje y a 15 m. la línea de edificación, dejándose una calzada de 12 m. de ancho.

16.2.11- Apertura y prolongación de calle paralela a calle Vieytes, a 1060 m. aproximadamente al Oeste de esta, entre Emilio Civit y Palma; con una línea de cierre a 10 m. de eje y a 15 m. la línea de edificación, dejándose una calzada de 12 m. de ancho. Luego prosigue la apertura y prolongación de calle paralela a calle Vieytes, a 1050 m. al Oeste de esta, entre Palma y Videla Castillo; con una línea de cierre a 10 m. de eje y a 15 m. la línea de edificación, dejándose una calzada de 12 m. de ancho.

16.2.12- Afectación a apertura de calle paralela a calle Maza, 260 m. aproximadamente a esta, entre Palma y Videla Castillo, prevista en el proyecto de loteo tramitado por expediente N° 6455/97. Con una línea de cierre a 10 m. de eje y a 15 m. la línea de edificación, dejándose una calzada de 12 m. de ancho.

16.2.13 - Afectación a apertura de calle paralela a calle Maza, 450 m. aproximadamente al Oeste de esta, entre Palma y Videla Castillo. Con una línea de cierre a 10 m. de eje y a 15 m. la línea de edificación, dejándose una calzada de 12 m. de ancho.

V) OTRAS

CONSIDERACIONES:

Artículo 17°. - Baldíos: en los predios baldíos o sin uso se exigirá el cierre cuyas características deberán ser acordes al Código de Edificación. Se aceptará como alternativa: tejido de alambre con una altura igual o superior a 1,80 m. (un metro con ochenta centímetros). Los propietarios de terrenos actualmente baldíos deberán realizarlo en un plazo de 120 días corridos a partir de la fecha de vigencia de la presente ordenanza. En caso de incumplimiento a lo dispuesto en este apartado, se

aplicará a los infractores la siguiente multa: por cada metro lineal del perímetro del inmueble, el propietario deberá abonar el costo de realización del cierre perimetral tipo olímpico, que al momento actual es de \$ 150,00 (pesos ciento cincuenta). Este monto se actualizará anualmente a través de un informe técnico que realice a tal efecto el Dpto. de Obras P. Municipal.

Artículo 18°. - Deróganse las Ordenanzas N° 1808, 2235, 2452, 2821 y 2634; y el decreto N° 354/98; y anúlase el artículo N° 4 de la Ordenanza N° 3282.

Artículo 19° - Comuníquese, cópiase y archívese en el Registro de Ordenanzas del Honorable Concejo Deliberante.

Sancionada en el Recinto de Sesiones a los veinticinco días del mes de Noviembre de 2.004.

Horacio O. Albornoz

Presidente H.C.D.

Omar A. Arancibia

Director Gral. de
Administración H.C.D.

ORDENANZA N° 3.727

Por tanto: Cúmplase, comuníquese, publíquese y dése al Digesto Municipal.

Ciudad de Maipú, diciembre 14 de 2004.

Rolando A. Bermejo

Intendente

Francisco A. Molina

Sec. Gerente de Infraestructura
y Servicios

C.A.D. 7691

13/01/2005 (1 Pub.) a/cobrar

MUNICIPALIDAD DE GENERAL SAN MARTIN

Otórgase la Autorización Previa que establece el Artículo 10° de la Ley N° 5507, para la Concesión de los Servicios Públicos de Limpieza Urbana, en el ámbito del Departamento de Gral. San Martín.

Visto el Expte. N° 7449-S-2004, iniciado por Santa Elena S.A., mediante el cual elevan propuesta de particulares sobre los derechos de O.V.P. y P.P.

Por ello el Honorable Concejo Deliberante de Gral. San Martín, Mza., luego de analizar el citado Expte. constituido el H. Cuerpo en Comisión y en uso de sus facultades conferidas por Ley, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 2.069/2004

Artículo 1° - Otórgase la autorización previa que establece el artículo 10° de la Ley N° 5507 para la

Concesión de los Servicios Públicos de Limpieza Urbana, entendiéndose por tal la recolección de residuos e higiene urbana en el área geográfica comprendida de este a oeste entre las Avdas. Tucumán y Salta; y de sur a norte entre Calle Espejo y Avda. Mitre, incluyendo además los Barrios "Jardín de los Andes" y "Córdoba" de la Ciudad de Gral. San Martín, declarada de Interés Público por Decreto N° 2522/04 del D. Ejecutivo Municipal, de acuerdo a las previsiones de lo actuado en Expte. N° 7449-S-2004.

Artículo 2° - Modifícase el artículo 5° del Decreto 2522/04 el que quedará redactado de la siguiente manera:

«Convócase a concurso de mejoramiento de ofertas y/o proyectos, similares al tramitado en actuaciones N° 7449/04, según lo establecido en los artículos 5°, 6° y concordantes de la ley 5507, para la concesión de la prestación del servicio definido en el artículo 1°, por el término de dos años, con opción a prórroga por otro período igual, a voluntad de la Municipalidad de Gral. San Martín, previa autorización del H. Concejo Deliberante, fijándose el día 24 de enero del 2.005 a las 09:00 hs. para la apertura de sobres, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 6°.

Son de aplicación supletoria las Leyes Provinciales de Obras Públicas, Contabilidad, Procedimiento Administrativo, en cuanto fueran compatibles con la naturaleza del procedimiento que se regula por el presente».

Artículo 3° - Acéptase el pliego de especificaciones Licitación de Servicio de Higiene Urbana, que figura entre fojas 118° y 140° del Expte. N° 7449-S-2004, con las siguientes modificaciones:

A- Incorpórase al artículo 1° de la Sección Primera del Pliego de Condiciones Particulares, lo siguiente:

«.....por un período de dos (2) años prorrogables por otro período igual, a voluntad de la Municipalidad de Gral. San Martín, previa autorización del H. Concejo Deliberante.»

B- Incorpórese al artículo 8°, apartado 1°, de la Sección Primera del Pliego de Condiciones Particulares, el siguiente párrafo:

«El incumplimiento de los requisitos exigidos en el presente punto 1ro., motivará el rechazo de la propuesta, los requisitos antes mencionados, deberán acreditarse al momento de la apertura de los sobres, salvo los consignados en los incisos f - g