

CAPITULO 2. DISPOSICIONES GENERALES

2.1 ALCANCES.

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el ordenamiento urbanístico y territorial del Partido de Junín, en especial con cuestiones referidas al uso del suelo, a los edificios, estructuras e instalaciones, apertura y ensanche de vías públicas, subdivisión y englobamiento de parcelas, volúmenes edificables, tejido urbano, preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos, el desarrollo y la renovación urbana y territorial.

Todos los organismos del Gobierno Municipal deberán aplicar las resoluciones de carácter general que dicte la Autoridad de Aplicación, aclarando o interpretando las disposiciones de este Código, en todos los casos cuya materia y hechos relevantes sean sustanciales, dejando expresa constancia de tal situación. Las resoluciones de carácter general mantendrán su vigencia mientras no sean derogadas en forma expresa.

Este marco normativo no pretende ser exhaustivo ni único, reconociendo la existencia de otras leyes, ordenanzas, disposiciones y reglamentos también referidos a cuestiones que son de su competencia, en el marco de los cuales la Autoridad de Aplicación deberá ponderar los criterios de aplicación, y en caso de confrontarse con situaciones que constituyan materia opinable, explicitar estos criterios, fundamentando su toma de posición.

En lo referente a los contenidos de este Código los mismos se enmarcan en facultades y competencias conferidas al Municipio por la Ley Orgánica Municipal y el Decreto Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo, así como en las conferidas en otras leyes provinciales aplicables a las materias objeto de regulación en el presente Código, que serán mencionadas en los capítulos correspondientes.

2.2 EFECTOS

Las disposiciones de este Código tienen el carácter de normas de orden público y se aplican a la propiedad privada y a la de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de sus bienes. Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto sus normas sin aprobación expresa a través de una ordenanza del Honorable Concejo Deliberante.

2.3 AMBITO Y AUTORIDAD DE APLICACION

El presente Código será de aplicación en todo el territorio del Partido de Junín. La Autoridad de Aplicación es la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Junín o la Repartición que asuma las funciones de ordenamiento y desarrollo urbano y ambiental.

La Autoridad de Aplicación constatará el cumplimiento de estas disposiciones, exigiendo la presentación de la documentación técnica necesaria, que será analizada, visada y registrada, conformando un archivo documental de la estructura parcelaria catastral y de las edificaciones. Sobre la base de esta información, la Autoridad de Aplicación ejercerá el poder de policía, constatando que las construcciones se correspondan con la normativa vigente y con la documentación técnica presentada.

La Autoridad de Aplicación contará con el asesoramiento del Consejo Asesor de Planeamiento creado por el Honorable Concejo Deliberante con representantes de las entidades profesionales e instituciones con competencia en la materia.

2.4 LIMITACION DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS Y HABILITACIONES.

Las factibilidades otorgadas con la normativa anterior tendrán una validez de 6 meses desde la sanción de este Código.

Los permisos de obra otorgados con la normativa anterior y que no hayan incorporado en forma definitiva el 10% de avance de las obras aprobadas tendrán una validez de 12 meses desde la fecha de sanción de este Código.

Las habilitaciones preexistentes mantendrán su validez aunque los usos habilitados se consideren no conformes, y se regirán por las disposiciones del Capítulo 7 de este Código.

Las habilitaciones en trámite anterior a la puesta en vigencia de este Código, que hubieran acreditado el cumplimiento de los requerimientos exigidos y que sea necesario completar al momento de la puesta en vigencia del presente se regirán por las disposiciones anteriores.

Las habilitaciones de carácter precario caducarán de pleno derecho a los 12 meses de la puesta en vigencia del presente. Se analizará la posibilidad de otorgar la habilitación definitiva en la medida en que, cuando corresponda, los responsables de la actividad cumplan los requerimientos necesarios para su desarrollo.

2.5 TEXTO ORDENADO

Se encomienda a la Autoridad de Aplicación llevar adelante el registro de las modificaciones, ampliaciones o especificaciones debidamente aprobadas del presente Código, debiendo actualizar y difundir anualmente una versión ordenada en la que se incorporen estas modificaciones manteniendo inalterada la continuidad de su articulado y garantizando la difusión de las reformas incorporadas.

2.6 DIFUSION DE ESTE CODIGO

El Departamento Ejecutivo a través de la Autoridad de Aplicación tendrá la responsabilidad de implementar las acciones necesarias tales como el desarrollo de cursos de capacitación, conferencias o publicaciones, destinados a facilitar la comprensión y el manejo del Código tanto en medios profesionales especializados como a los vecinos y funcionarios interesados en adquirir estos conocimientos. Asimismo la Autoridad de Aplicación deberá difundir el texto y documentación gráfica de este Código por medio de una edición gráfica y en soporte magnético, que pueda ser adquirida por los vecinos. También deberá contar con por lo menos un ejemplar de esta edición, para ponerlo gratuitamente a disposición de los recurrentes que soliciten su consulta

2.7 CONSULTAS

La Autoridad de Aplicación, con el objeto de conformar una memoria de gestión, recibirá y compendiará, en coincidencia con el cierre de cada ejercicio presupuestario, las consultas y sugerencias de las entidades profesionales, de la universidad, de las cámaras empresarias, de las organizaciones vecinales y de los organismos del Gobierno Municipal, con el fin de implementar el monitoreo permanente de los efectos y dificultades resultantes de la aplicación de este Código.

2.8 PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIONES DEL CODIGO

Las iniciativas tendientes a la reformulación total o parcial de las normas de este Código, sin perjuicio de las facultades propias de los demás órganos del Gobierno Municipal, podrán surgir de:

- las presentaciones que en forma fundada realicen los vecinos, las entidades intermedias, profesionales y académicas, con domicilio en el Partido, o que tengan en él la sede principal de sus actividades, con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surjan de la aplicación de la normativa vigente. La Autoridad de Aplicación, previo dictamen del Consejo Asesor, podrá elaborar las normas que consideradas pertinentes garanticen la coherencia con los objetivos estratégicos de desarrollo del Partido. Las normas que se estime conveniente proponer deberán ser elevadas para su aprobación.
- Las iniciativas del Departamento Ejecutivo, canalizadas a través de la Autoridad de Aplicación, que como responsable de la formulación e implementación de la normativa, podrá proponer las modificaciones integrales, reconsiderar normas, formular planes de desarrollo, de sector y sectoriales, como así también generar toda otra propuesta en el marco de los objetivos de este Código. Dichas propuestas, previo dictamen del Consejo Asesor, deberán ser elevadas al Concejo Deliberante en tanto impliquen modificación de las normas de este Código.

2.9 CONSULTAS PUBLICAS Y ALEGACIONES

El Departamento Ejecutivo, a través de los organismos competentes, arbitrará los medios conducentes para la promoción sistemática y permanente de la participación de los sectores representativos de la población así como de los habitantes de las áreas implicadas, en la preparación, discusión y ejecución de los planes, programas y proyectos de desarrollo y renovación urbana territorial y en las demás actividades, instituciones y procedimientos previstos en este Código. Entre otros medios de consulta y de participación se utilizarán:

- Encuestas y sondeos de opinión.
- Muestra y exhibiciones de proyectos, planos y maquetas.
- Reuniones informativas.
- Congresos, seminarios, jornadas de reflexión y talleres de trabajo.
- Consultas Públicas y Alegaciones.
- Audiencias Públicas en el marco de lo especificado en la Ordenanza N° 4154/00.

En todos los casos la Autoridad de Aplicación propondrá los procedimientos que permitan la implementación de los procesos de consulta pública enumerados, los que con dictamen favorable del Consejo Asesor, deberán ser reglamentados a los efectos de este Código.

2.10 ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS

A los efectos de sintetizar la redacción y simplificar la referencia a conceptos y normas de preciso significado, se hará uso en el presente Código, de abreviaturas y siglas cuya equivalencia y significado se detallan a continuación:

Departamento Ejecutivo: DE

Partido de Junín: Partido

HCD: Honorable Concejo Deliberante

AA: Autoridad de Aplicación
Consejo Asesor: Consejo Asesor de Planeamiento
LM: Línea Municipal
LE: Línea de Edificación.
LME.: Línea Municipal de Esquina.
CLM: Centro Libre de Manzana

2.12 CONCEPTOS Y DEFINICIONES.

A los fines del presente reglamento se adjunta un glosario en el que se precisan los contenidos de las palabras y expresiones utilizadas en el presente código.

RELATIVOS A LA SUBDIVISION DEL SUELO

Fraccionamiento: Toda división de la tierra encuadrada bajo la forma de urbanización o subdivisión.

Urbanización: será considerado como urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y / o espacios libres para uso público.

Subdivisión: todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público.

Fracción: Clasificación del ordenamiento catastral, formada por uno ó más conjuntos de parcelas que no posee características de manzana.

Calle: Sector de vías públicas comprendida entre líneas municipales que incluye las aceras y calzadas respectivas.

Manzana: Unidad morfológica, de proyecto y de ordenamiento catastral constituida por un conjunto de parcelas, sin solución de continuidad, generalmente limitada por la vía pública.

Cota de la manzana: nivel del punto más alto de la Línea Municipal de la manzana, determinada por la Dirección de Catastro.

Parcela: Bien inmueble, deslindado por un polígono de límites establecidos según título.

Frente de Parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales, y que limitan una parcela con la vía pública o lugar público.

Frente mínimo: El ancho mínimo de la parcela en toda su longitud.

Cota de la parcela: Cota del "nivel del cordón" más el suplemento que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

Parcela de esquina: Es aquella que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre vía pública.

Parcela intermedia: Es aquella que no es predio de esquina y se encuentra rodeado en dos o más lados por otro u otros predios.

Línea municipal: La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.

Línea Municipal de Esquina: Ochava

RELATIVOS AL ESPACIO PUBLICO

Estructura Vial: está conformada por un conjunto de vías que se clasifican de acuerdo con su función como red vial regional, red vial de accesos a los núcleos urbanos y red vial interna.

Red Vial Regional: está compuesta por vías cuya jerarquía permite la vinculación del Partido a escala regional.

Red vial de accesos a los Núcleos Urbanos: integrada por las vías de acceso a los núcleos urbanos desde la red vial regional.

Red vial interna: integrada por la red vial primaria, la red vial secundaria y la red vial barrial

Red vial primaria: conformada por aquellas vías que permiten conectar entre sí todos los sectores de la planta urbana

Red vial secundaria: integrada por aquellas vías que conectan entre sí algunos sectores de la planta urbana.

Red vial barrial: integrada por aquellas vías que configuran el espacio público de nivel barrial.

Línea de Edificación Particularizada: Línea de retiro obligatorio de la edificación por ensanche de vía pública.

RELATIVOS A LA MORFOLOGIA URBANA

Densidad poblacional bruta: Se denomina así a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma, es decir considerando los espacios circulatorios y espacios verdes públicos.

Densidad Poblacional Neta: Se denomina así a la relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, descontados los espacios circulatorios y verdes públicos.

Factor De Ocupación Del Suelo – FOS: Es el porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

Factor de Ocupación Total – FOT: Es el número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable.

Altura Obligatoria de Fachada: Es la altura de la fachada principal, tomada sobre la Línea Municipal, a partir de la cota de la parcela.

Basamento: Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, entre medianeras, cuya altura es fija y sobre la cual pueden sobreelevarse otros volúmenes edificados.

Altura Obligatoria de Basamento: Es la altura de la fachada sobre Línea Municipal correspondiente al basamento o parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados y retirados del mismo edificio.

Altura máxima: Es la medida vertical que limita la altura permitida de cualquier punto de la edificación, tomada sobre la Línea Municipal o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela.

Retiro de Frente: Es la distancia obligatoria que debe guardar la Línea de Edificación con relación a la Línea Municipal.

Retiro Lateral: Es la distancia que debe guardar la edificación con respecto a los ejes divisorios laterales de parcela.

Eje Divisorio de parcela: línea divisoria entre dos parcelas contiguas.

Eje Divisorio de fondo de Parcela: la correspondiente al lado opuesto al de la Línea Municipal.

Línea de edificación: Línea indicada a los fines de efectuar construcciones. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación con cada zona, estuviere determinada.

Edificio en torre: Edificio cuyos paramentos verticales están separados de los ejes divisorios de predios y de la línea municipal.

Espacio urbano: Espacio destinado a garantizar buenas condiciones de habitabilidad (ventilación, asoleamiento, acústica, visuales, etc.) y al cual deben ventilar e iluminar todos los locales de primera clase,

Centro Libre de Manzana: Superficie no edificable, a nivel de terreno, comprendida entre frentes internos de edificios, destinada a espacio libre que, en un porcentaje no inferior al 50% de su superficie deberá estar constituida por terreno absorbente forestado y parquizado.

Patios internos: Son aquellos aptos para ventilar e iluminar todos los locales de segunda clase en los distintos tipos de edificios.

Patios apendiculares a Espacio Urbano: Son los patios generados por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.

Semisótano: Se considerará como tal a aquella edificación con cota de cubierta terminada ubicadas a 1.50 m por encima de la cota de parcela

Entrepiso: Se considerará como tal a toda estructura accesible desde un local que, funcionalmente, forma parte del mismo.

Ampliar: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado. Modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

Reconstruir: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

Refaccionar: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

Transformar: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

RELATIVOS A LA PROTECCION PATRIMONIAL

Conservación: acciones de salvaguarda que implican el mantenimiento y reparación de los bienes realizando las intervenciones necesarias para la continuidad de su vida útil.

Consolidación: acciones de refuerzo de las condiciones estructurales y / o componentes originales de un bien, para evitar su colapso.

Contexto Urbano: se refiere al modo físico de ocupar o de organizar el espacio de un área determinada.

Hito urbano: son aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, para los habitantes y / o visitantes de la ciudad.

Inventario: tarea de relevamiento de datos de los bienes detectados como valiosos en el pre-inventario.

Pre-inventario: tarea de relevamiento expeditivo de carácter general de bienes considerados con valor patrimonial.

Paisaje natural: se refiere al paisaje que no ha recibido intervención humana significativa.

Paisaje cultural: se refiere al paisaje que posee intervención del hombre para lograr sus características actuales.

Preservación: acciones de salvaguarda que implican el mantenimiento de los bienes en las condiciones que se encuentran.

Puesta en valor de un edificio: son las acciones necesarias destinadas a la revalorización del edificio, manteniendo sus elementos tipológicos o estructurales.

Referencia cultural: son aquellos elementos que, por sus cualidades evocativas, remiten a un determinado fenómeno cultural identificado con la historia o el presente de la sociedad.

Referencia formal: son aquellos elementos que por la repetición de tipos similares pueden ser considerados representativos de determinada configuración urbana.

Refuncionalización: acciones de salvaguarda que implican volver a darle una función igual o diferente de la original.

Rehabilitación: acciones de salvaguarda que comprenden las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales tendientes a su mejoramiento y / o reutilización.

Restauración: acciones de salvaguarda que implican la limpieza, la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes, con la posibilidad de restituir partes alteradas y / o faltantes.

Restitución: acción de salvaguarda para recuperar el estado original del bien.

Salvaguarda: implica las acciones necesarias para evitar que un bien se destruya.

Tipología: refiere a una configuración reconocible por la repetición de un tipo representativo.

Tipo: es una abstracción reconocible, generada por la repetición de determinadas características espaciales, funcionales, etc. o de combinaciones de éstas.

Valor ambiental: se refiere a aquellos ámbitos que se destacan por sus cualidades paisajísticas, simbólicas, espaciales, ambientales, o la combinación de éstas. También se aplica a los edificios que contribuyen a la definición de esos espacios.

Valor arquitectónico: se refiere a aquellos edificios que poseen cualidades destacables relacionadas con estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras particularidades físicas relevantes.

Valor histórico-cultural: remite a la cualidad testimonial de una organización social o forma de vida que configura la memoria histórica colectiva.

Valor patrimonial: remite a un conjunto de diverso de aspectos tales como valor ambiental, cultural, simbólico, singular, urbanístico, que ponderados otorgan la condición de patrimonial a un bien.

Valor urbanístico: remite a las cualidades referidas a la capacidad de enriquecer el paisaje urbano o el espacio público.

Valor simbólico: se refiere a los edificios que poseen características que son evocativas de hechos, situaciones, formas de vida o conceptos del pasado o del presente.

Valor singular: remite a las características irreproducibles o de calidad en cuanto a aspectos técnico-constructivos o al diseño de edificios, sitios, bienes.

RELATIVOS A LOS USOS DEL SUELO

Usos del suelo: Destino establecido para el suelo con relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollan o tengan posibilidades de desarrollarse sobre ese territorio.

Uso complementario: El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

Uso condicionado: El que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, potencia instalada, etc., según cada distrito.

Uso no conforme: Cualquier actividad habilitada que se desarrolle en una unidad de uso en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según el distrito en que esté ubicado.

Uso no permitido: El que por sus características no es compatible con el carácter de un distrito.

Uso permitido: El que puede implantarse en un distrito, según las prescripciones de estas normas.

Usos requeridos: Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar, para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar fluidez de tránsito.

RELATIVOS A LA CALIDAD AMBIENTAL

Establecimiento: actividad o instalación, contenida o no en un edificio.

Efluente: todo residuo gaseoso, líquido o sólido que fluya y/o se deposite en un cuerpo receptor.

Residuo: todo elemento o sustancia sólida, líquida o gaseosa que un establecimiento descargue directa o indirectamente en un cuerpo receptor, incluyendo desechos humanos, animales, vegetales, minerales o sintéticos.

Cuerpo receptor: el que es capaz de contener, conducir o absorber elementos o sustancias.

Degradación: pérdida de calidad que se produce por incorporación a los cuerpos receptores de elementos o sustancias que pueden afectar la salud y bienestar de la población.

Instalación de depuración: dispositivo, equipo o proceso destinado al tratamiento de un efluente o residuo, tendiente a obtener la calidad exigida antes de su vertido a los cuerpos receptores.

Biocida: sustancia o producto de origen natural o sintético usado como plaguicida o agroquímico.