

ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA PRESENTE ORDENANZA ORD. Nº 8 11 de Mayo de 1978

1º -La presente Ordenanza será de aplicación para los predios ubicados dentro de los límites de la jurisdicción de este Municipio que son: al Norte, 82° 10' O de 8.828, 70 m.; al Sur, 82° 40' E. de 8.740,20 m.; al Este, Río Gualeguay; y al Oeste, S. 87° 43' de 10.954,46 m.; delimitándose la Planta Urbana dentro de los siguientes Boulevares: al Norte, Saavedra; al Sur, Rivadavia; al Este, Belgrano; y al Oeste, Moreno; y dividiéndose en tres zonas: PRIMERA ZONA: Manzanas números 121 a 131 al sur de las vías del ferrocarril Gral. Urquiza, 140 a 150, 159 a 169, 178 a 188, 196 a 207, 216 a 226, 235 a 245, 254 a 264, 273 a 280, 292 a 299, 311 a 318, 330, 331, 349 y 350.- SEGUNDA ZONA: Manzanas números 115 a 120, 132 y 133, todas al Sur de las vías del ferrocarril Gral. Urquiza; 134 a 139, 151, 152 a 158, 170 a 177, 189 a 196, 208 a 215, 227 a 234, 246 a 253, 265 a 272, 281 a 291, 300 a 310, 319 a 329, 332 a 348 y 351 a 361.- Y TERCERA ZONA: Manzanas números 1 a 114, y la parte que queda al Norte de las vías del ferrocarril Gral. Urquiza de las números 115 a 133.-

CAPÍTULO I - CONDICIONES GENERALES DE LOTEOS

2º - Todo proyecto que implique amezanamiento, apertura de calles y subdivisión en lotes dentro de las tres zonas de Planta Urbana, Quintas y Chacras, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

Inc. a) Los servicios de aguas corrientes, alumbrados públicos y red domiciliaria de servicio de electricidad, deberán llegar hasta una de las calles que den frente al terreno a fraccionar.-

Inc. b) El proyecto deberá permitir el desagüe pluvial de la zona.-

Inc. c) El trazado de las calles a abrir se proyectará prolongando en lo posible las calles del trazado oficial o existente de la planta urbana o de un loteo aprobado con anterioridad a esta Ordenanza, manteniendo el mismo ancho de aquellas y en las que no fuera posible continuar éstas se exigirá un ancho mínimo de 12 m. y máximo de 16 m.-

Inc. d) Los pasajes y cortadas no excederán de 70 m. de longitud y tendrán un ancho mínimo de 10 m., debiendo preverse en el fondo cerrado de la calle un espacio circular de un diámetro no menor a 27 m.-

Inc. e) En los fraccionamientos afectados por el trazado de vías férreas y rutas de la red primaria, se exigirá el trazado de calles a ambos lados, con un ancho mínimo de 12m.-

Inc. f) La medida del lado mayor de la manzana no podrá exceder de 120 m. de longitud. (En caso debidamente justificado se admitirá una tolerancia de un 20%).-

Inc. g) El lado menor de la manzana no podrá tener menos de 50 m.-

Inc. h) Las líneas laterales de los lotes serán perpendiculares a la línea municipal de edificación.- En casos especiales por lo menos un lado será normal a su frente: el contrafrente no será menor en estos casos a 5 m.-

Inc. i): En todos los lotes esquineros se exigirá una ochava de 5 m. de hipotenusa.-

3º - Queda a exclusivo criterio de la Municipalidad qué vías serán consideradas Avenidas, calles principales o calles secundarias, como así qué denominación se dará a las mismas.-

4º - Previa autorización de este Municipio podrán proyectarse pasajes peatonales, los que tendrán un ancho y longitud que este determine.-

5º - En el caso de que en un terreno a fraccionar exista un arroyo, cañada, etc., deberá proyectarse en ambas márgenes una calle o espacio libre con un ancho mínimo que se establecerá según la importancia de los mismos, siempre desde la cresta de las barrancas si las hubiere, caso contrario, desde donde la Municipalidad lo determine tomando como referencia la línea de máxima creciente ordinaria.-

6º - Cuando se proyecten loteos en zonas distintas por su ubicación a formar núcleos comerciales ó industriales, el ancho de las calles principales podrá ser aumentado de acuerdo a lo que establezca la Municipalidad de manera de asegurar una futura vía de tránsito, disponiendo espacios libres para estacionamiento de vehículos.-

7º - Las manzanas deberán ser preferentemente rectangulares, pudiéndose aceptar cualquier otra forma que se justifique por el trazado existente ó la topografía del terreno.-

8º - No se admitirán lotes triangulares a excepción de estados de hecho o remanentes.-

CAPÍTULO II - FRENTE Y SUPERFICIES MÍNIMAS

9º - Las medidas mínimas de frentes y superficies de los lotes destinados a viviendas familiares, individuales, serán las siguientes según las zonas:

- a) Primera Zona en Planta Urbana: 8 m. de frente y una superficie de 200 m².-
Segunda Zona en Planta Urbana: 10 m. de frente y una superficie de 250 m².-
Tercera Zona en Planta Urbana: 10 m. de frente y una superficie de 300 m².-
- b) En ampliación de Planta Urbana: 10 m. de frente y una superficie de 300 m².-
- c) En Zona de Quintas: 30 m. de frente y una superficie de 1500 m².-
- d) En Zona de Chacras: 60 m. de frente y una superficie de 3000 m²., a excepción de la superficie comprendida dentro de los límites del Balneario y Parque Municipal Dr. Delio Panizza.-

CAPÍTULO III - SUBDIVISIONES

10º - Las subdivisiones a efectuarse en Planta Urbana y Ampliación de la Planta Urbana deberán reunir los siguientes requisitos:

Inc. a) Tener como mínimo los frentes y superficies establecidos para cada zona.-

Inc. b) Cuando las medidas de los frentes a subdividir sean inferiores al duplo del mínimo establecido para cada zona, se podrá dividir el mismo en dos fracciones iguales con frentes y superficies mínimas siguientes: en Planta Urbana 7 m. de frente y 375 m². de superficie; en Ampliación Urbana 9 m. de frente y 270 m². de superficie.-

Inc. c) Se permitirá una subdivisión menor a la establecida en los casos enunciados precedentemente sólo cuando sean desglosados para ser anexados a un lote lindero quedando el lote remanente con las medidas de frente y superficie mínimas establecidas para cada zona, ó en aquellos casos e lotes que posean edificación que por sus características constituyan unidades funcionales con servicios independientes.-

SUBDIVISIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

11º - Toda subdivisión en propiedad horizontal, Ley Nacional Nº 13512, y Ley Provincial Nº 3687, deberá ajustarse a las normas para la construcción que rijan en esta Municipalidad.-

CAPÍTULO IV - LOTES INTERNOS

12º - Los lotes cuyos fondos sean mayores de 40 m. en Planta Urbana y 60 m. de Ampliación de Planta Urbana, podrán subdividirse con lotes internos siempre y cuando el pasillo no sea menor a 2 m. de ancho.- En este caso el lote frentista deberá tener como mínimo un frente de 8 m. y una superficie de 200 m². En Planta Urbana y 10 m. de frente por 300 m². De superficie en Ampliación de Planta Urbana.-

Los lotes internos deberán tener como mínimo las superficies indicadas para cada zona.

13º - El derecho de dominio sobre el pasillo debe quedar en una situación jurídica tal que quede asegurado el libre acceso a los lotes internos, sea en condominio o servidumbre de paso, quedando expresamente prohibida la ejecución de construcciones ó instalaciones en el pasillo que puedan afectar la libre circulación hacia los lotes internos.-

CAPÍTULO V - VISACIÓN MUNICIPAL

14º - Previamente a la presentación de loteos y/o apertura de calles para su registro en la Dirección de Catastro de la Provincia, el profesional autorizado para la realización de estos trabajos deberá presentar en esta Municipalidad tres copias heliográficas de los planes respectivos, donde constarán además de su ubicación, la relación con las calles, caminos y vías públicas existentes, distancias a las que se encuentran los servicios de luz, agua corriente y calles pavimentadas más próximas, si las hubiere.- Además deberá presentar nota de cesión gratuita de tierras destinadas a calles, ochavas ó espacios libres, firmado por él ó los propietarios, autenticada ante Escribano Público.-

15º - Ésta Municipalidad de acuerdo con el informe técnico determinará si el proyecto es factible ó no.-

Los proyectos podrán ser rechazados cuando:

Inc. a) No reúna los requisitos exigidos por la presente Ordenanza.-

Inc. b) La zona a lotear no disponga de los servicios mínimos indispensables para la vivienda, agua potable y luz eléctrica.-

Inc. c) La zona a lotear sea inundable ó se considere insalubre para la vivienda.-

Inc. d) No se acompañe toda la documentación solicitada.-

Inc. e) Cuando se trate de casos especiales no previstos en la presente Ordenanza.-

CAPÍTULO VI - CASOS NO PREVISTOS

16º - Todos los casos no previstos en la presente Ordenanza serán analizados por las Oficinas Técnicas pertinentes las que emitirán su opinión al respecto.-

