CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de Rosario del Tala E.R.
e-mail: *concejodeliberantet2025rdt@gmail.com*

ORDENANZA Nº 1971 "MODIFICANDO PARCIALMENTE ORDENANZA 1648/17"

Rosario del Tala 15 de octubre de 2026

VISTO:

La Ordenanza Nº 1.648/17 —Loteos, Texto Ordenado—, que regula los proyectos de amanzanamiento, apertura de calles, subdivisión y fraccionamiento de inmuebles dentro de la jurisdicción municipal; y

CONSIDERANDO:

Que el crecimiento y la expansión urbana de la ciudad hacen necesario revisar periódicamente las disposiciones que regulan el fraccionamiento del suelo, procurando que las mismas acompañen las distintas configuraciones parcelarias sin menoscabar las condiciones necesarias para un desarrollo urbano ordenado;

Que el Artículo 2º de la Ordenanza Nº 1.648 establece los requisitos que deben reunir los proyectos que impliquen amanzanamiento, apertura de calles y subdivisión en lotes dentro de las zonas comprendidas por la normativa;

Que el inciso d) del citado artículo establece actualmente una longitud máxima de setenta (70) metros para los pasajes y cortadas, cualquiera sea la configuración, superficie o características particulares del inmueble objeto del desarrollo;

Que la aplicación de un límite uniforme puede impedir o dificultar proyectos que, por las dimensiones, conformación o ubicación de los inmuebles, podrían resultar urbanísticamente viables, siempre que se encuentren aseguradas las condiciones de circulación, accesibilidad, prestación de servicios, desagües y demás exigencias previstas por la normativa vigente;

Que, por ello, resulta conveniente sustituir dicho límite rígido por un sistema que permita determinar la longitud admisible de los pasajes y cortadas de acuerdo con las características particulares de cada proyecto, previa intervención de las áreas técnicas municipales competentes;

Que, asimismo, el inciso g) del Artículo 2º establece que el lado menor de las manzanas no podrá tener menos de cien (100) metros, restricción que puede dificultar la apertura de nuevas calles y la adecuada subdivisión de inmuebles cuyas dimensiones o configuración hagan conveniente generar manzanas de menor longitud;

Que particularmente puede ocurrir que la apertura de una calle destinada a mejorar la circulación, conectividad o aprovechamiento urbanístico de un inmueble origine nuevas manzanas cuyo lado menor resulte inferior a cien (100) metros, circunstancia que, bajo la redacción actualmente vigente, impediría la aprobación del proyecto aun cuando éste resultara técnicamente conveniente;

Que resulta, en consecuencia, razonable adecuar dicha medida a las actuales necesidades de desarrollo urbano, estableciendo un lado menor mínimo de cuarenta (40) metros, sin perjuicio del cumplimiento de las restantes condiciones previstas en la Ordenanza Nº 1.648;

Que las modificaciones propuestas no implican prescindir del control municipal sobre los loteos y fraccionamientos, sino dotar a la normativa de una mayor flexibilidad, manteniendo la necesaria intervención de las oficinas técnicas competentes y el cumplimiento de los requisitos de infraestructura, servicios, accesibilidad, escurrimiento pluvial y demás condiciones urbanísticas aplicables;

Que resulta conveniente evitar que configuraciones técnicamente viables deban ser sometidas de manera reiterada a tratamientos excepcionales, otorgando mayor previsibilidad tanto a los propietarios como a los profesionales intervinientes y a la propia Administración Municipal;

Por ello:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO DEL TALA SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º): Modifíquese el inciso d) del Artículo 2º de la Ordenanza Nº 1.648, el que quedará redactado de la siguiente manera: *"Inc. d): Los pasajes y cortadas tendrán un ancho mínimo de diez (10) metros. Su longitud será determinada de acuerdo con las características particulares del proyecto y quedará sujeta a la evaluación y aprobación de las oficinas técnicas municipales competentes, debiendo encontrarse garantizadas las condiciones de accesibilidad, circulación, prestación de servicios y desagües correspondientes. Cuando posean fondo cerrado deberá preverse un espacio circular de giro con un diámetro no menor de veintisiete (27) metros."*

ARTÍCULO 2º): Derogar el inc. f) del Articulo 2º de la Ordenanza 1648. Modifíquese el inciso g) del Artículo 2º de la Ordenanza Nº 1.648, el que quedará redactado de la siguiente manera: *"Inc. g): El lado menor de las manzanas no podrá ser inferior a cuarenta (40) metros. En todos los casos, la configuración resultante deberá permitir el cumplimiento de las dimensiones mínimas de lotes y de las restantes condiciones urbanísticas establecidas por la presente Ordenanza."*

ARTÍCULO 4°) De forma.