

Ordenanza N° 2523

EL CONCEJO MUNICIPAL

SANCIONA LA SIGUIENTE

**ORDENANZA N° 2523**

Aplicación y Alcances

Art. 1º).- Las disposiciones de esta Ordenanza son aplicables dentro de límites de la jurisdicción municipal y alcanza a las propuestas que se relacionan con:

- a) URBANIZACIONES
- b) SUBDIVISIONES

Entiéndase por URBANIZACION a toda subdivisión en lotes menores de media hectárea practicada sobre un terreno y que contempla también parcelas destinadas a arterias de uso público, de acuerdo a la estructura vial del Distrito Esperanza previsto en la presente Ordenanza.

Entiéndase por SUBDIVISION al fraccionado de terrenos que no contemplan parcelas destinadas a arterias de uso público según la estructura vial del distrito.

Interpretación - Actualización

Art. 2º).- La Dirección de Obras y Servicios Públicos constituye la primera instancia para la interpretación de esta Ordenanza y le corresponde mantener actualizado un plano general del Distrito en donde quedan registradas la totalidad de las urbanizaciones que se realicen.

Asimismo deberá sugerir la realización de modificaciones, cambios o agregados que permitan adecuar en el tiempo sus disposiciones y estructuración general, garantizando un continuo perfeccionamiento que posibilite su más correcta interpretación y aplicación.

Aprobación previa obligatoria

Art. 3º).- Se deberá presentar solicitud con dos copias del plano: plano de cotas de nivel relacionado al plano de comparación del Instituto Geográfico Militar y planos y memorias descriptivas de la obra necesaria según artículo 20º. Si correspondiera se otorgará la aprobación provisoria, la cual será extendida por la Municipalidad, previa resolución al efecto, de la autoridad municipal. Desde ese momento comenzará a regir el plazo establecido en el artículo 20º. Con esta aprobación provisoria, el propietario estará en condiciones de solicitar la visación del plano o iniciar el trámite ante las autoridades Municipales.

Composición General del Distrito

Art. 4º).- Las nuevas urbanizaciones deberán adecuarse a la estructura urbana proyectada, la cual está compuesta por Concesiones, Manzanas y Submanzanas de acuerdo al plano N° 1 del Distrito Esperanza y del área urbanizada que integran la presente, siendo sus características:

a) CONCESIONES: Son las parcelas circundadas por caminos rurales o avenidas urbanas. Las concesiones regulares tienen aproximadamente 500 m. en sus lados Norte y Sur y 700 m. en sus lados Este y Oeste.

Las Concesiones irregulares se originan por la necesidad de mantener la continuidad en el trazado de caminos y avenidas.

b) MANZANAS: Son las parcelas internas de las concesiones, delimitadas por calles. Las manzanas regulares de la zona aún no urbanizada (área de urbanización reservada) tienen aproximadamente 155 m. en sus lados Norte y Sur y 80 m. en sus lados Este y Oeste. Las manzanas irregulares se originan por la necesidad de mantener la continuidad de las calles.

Ordenanza N° 2523

En ninguna urbanización será permitida la creación de “Supermanzanas” como resultado de la unión de dos o más manzanas sin calles intermedias.

Accesibilidad

Art. 5º).- La totalidad de los lotes que componen cualquier subdivisión o urbanización deberán tener acceso independiente a alguno de los siguientes medios de vinculación: Colectoras, Avenidas, Calles, Pasajes.

Los accesos a la Ruta Provincial N° 70, las Rutas Provinciales N° 5; 6; 50; 81 se harán indirectamente por medios de vías colectoras.

Donación obligatoria de arterias

Art. 6º).- En toda urbanización, su propietario deberá transferir al Dominio Público Municipal, todas aquellas parcelas que, de acuerdo a la estructura vial previstas en el plano N° 1 del Distrito Esperanza y del área urbanizada, deberán estar destinadas a Avenidas, Calles, y Colectoras, de acuerdo a los siguientes puntos:

a) CARACTERISTICAS:

<u>DENOMINACION</u>	<u>DEFINICION</u>	<u>ANCHOS</u>
AVENIDAS Y CAMINOS	Vinculas concesiones	30 m.
CALLES	“ manzanas	20 m.
COLECTORAS	“ Rutas - Concesiones	10 m.

b) TRAZADO:

Las AVENIDAS Y CALLES se trazarán tomando como base el plano mencionado y los siguientes recaudos:

- 1º) Establecer CONTINUIDAD con las arterias existentes y con las que deban realizarse.
- 2º) Establecer PARALELISMO con las arterias existentes y a realizarse, siempre y cuando ello no implique el incumplimiento del recaudo 1.
- 3º) Ubicar sus ejes de manera tal que dividan concesiones o manzanas de iguales dimensiones. En los casos en que estos ejes coincidan con el límite de propiedades cada vecino deberá donar la parte correspondiente a la mitad del ancho de la arteria, en el momento en que realice la urbanización.

El trazado de colectoras será paralelo y lindante a las rutas nacionales y provinciales.

c) ENSANCHE

El ensanche de arterias se hará afectando iguales medidas para cada frentista, manteniendo la posición original de su eje. La franja de ensanche resultante será donada cuando se realice la urbanización.

En los inmuebles que dan frente a vías férreas se exigirá dejar una arteria de 20 m. de ancho como mínimo lindera con el límite del terreno de Ferrocarriles del Estado.

Reserva obligatoria de arterias

Art. 7º).- En el caso de las subdivisiones que no configuren urbanizaciones se deberán determinar las parcelas destinadas a Avenidas, Calles y Colectoras previstas en el plano según características, trazado, y ensanche establecidos en el artículo 6º. Deberá mantenerse la reserva de estas arterias para proceder a su donación cuando el predio sea urbanizado. Sobre estas parcelas reservadas no podrán construirse edificaciones de ningún tipo o instalaciones que no puedan ser fácilmente trasladadas. La reserva de la parcela deberá constar en el plano de mensura.

Ordenanza N° 2523

Prohibición de edificar

Art. 8°).- No se permitirá realizar nuevas edificaciones o ampliaciones en las parcelas destinadas a Avenidas, Calles y Colectoras previstas en el Plano N° 1.-

Art. 9°).- La Municipalidad ejercerá el control de las edificaciones que establece el reglamento de edificación (Ordenanza N° 2382) y en la Ordenanza General Impositiva, en toda área de urbanización reservada (Plano N° 1).

Apertura de Calles

Art. 10°).- Cuando las circunstancias lo posibiliten o cuando determinadas situaciones lo hagan necesario, el Departamento Ejecutivo realizará las gestiones conducentes a dar apertura a aquellas calles urbanas que afecten a la continuidad del tejido vial proyectado.

Donación opcional de arterias

Art. 11°).- El Propietario de toda urbanización o subdivisión podrá optar por ofrecer en donación a la Municipalidad espacios de terrenos que deban estar destinados a pasajes de acuerdo a las siguientes características:

<u>DENOMINACION</u>	<u>USO</u>	<u>SALIDAS</u>	<u>ANCHOS MINIMOS</u> <u>LIBRES</u>
Pasajes	Determinan Submanzanas Peat. Vehicular	Doble	10 m.

Donación de terrenos destinados a plaza pública

Art. 12°).- El propietario de toda urbanización deberá transferir al Dominio Público Municipal una superficie de terreno equivalente al 10 % como mínimo del total de la superficie loteada. Para computar el total de la superficie loteada sólo se excluirán las parcelas destinadas a arterias. La distribución, forma, ubicación y trazado de estos espacios y de los que establece el artículo 13° se resolverán de común acuerdo con la Municipalidad.

Donación de terreno sin destino

Art. 13°).- Además de lo establecido en el artículo 12° en toda urbanización mayor de 10 hectáreas será obligación del propietario transferir al dominio privado municipal una superficie de terreno adicional, equivalente al 5 % como mínimo de la superficie loteada. Esta donación no estará sujeta a cargo o destino alguno. La Municipalidad podrá utilizarla para satisfacer necesidades de equipamiento urbano complementario (educacional, sanitario, de servicio, comercial, etc.) para la construcción de viviendas de acuerdo a planes propios u oficiales, para la instalación de industrias, o para cualquier otro fin que cumpla un determinado objetivo social.

Transferencia al dominio público municipal

Art. 14°).- La transferencia de arterias al Dominio Público Municipal se efectuará por intermedio de anotación marginal en los títulos de propiedad de los cedentes. La transferencia de terrenos previstas en el art. 12° y 13° deberá efectivizarse mediante escritura pública.

Urbanizaciones prohibidas

Art. 15°).- No se permitirán nuevas urbanizaciones o subdivisiones en sitios insalubres, peligrosos o inservibles, tales como anegadizos, basurales, etc. a exclusivo juicio fundamentado de la Municipalidad.

Dimensionamiento mínimo

Ordenanza N° 2523

Art. 16°).- El dimensionamiento mínimo de los lotes para todo el Distrito Esperanza es el siguiente:

- a) En las zonas uno, dos y tres no se permitirán fraccionamientos con frentes menores de ocho metros de longitud y cincuenta metros cuadrados de superficie. Sólo se podrá fraccionar superficies inferiores a la determinada más arriba, cuando estas se destinen a acrecentar superficies linderas, debiendo hacerse constar en los respectivos planos que estas no podrán venderse en forma independiente, una vez incorporado a la parcela lindera. El terreno remanente deberá cumplir con las dimensiones establecidas por la presente Ordenanza.
- b) En las zonas cuatro, cinco, seis, y siete no se permitirán fraccionamientos con frentes menores de diez metros de longitud y doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie.
- c) En la zona octava no se permitirán fraccionamientos con lotes menores de 20 m. de frente y 900 m<sup>2</sup> de superficie.
- d) Los lotes internos se permitirán en las zonas 1°, 2° y 3° con una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup>, en las zonas 4°, 5°, 6°, y 7° con una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>.
- e) En los lotes internos las entradas o servidumbres en común deberán tener un ancho mínimo de un metro con veinte centímetros para un lote interno, un metro sesenta centímetros de ancho para dos lotes internos y dos metros con cuarenta centímetros de ancho para tres o cuatro lotes internos. En caso de más lotes la Dirección de Obras Públicas y Catastro y la Dirección de Obras y Servicios Públicos, determinarán el ancho a adoptar.
- f) En los lotes de esquinas las medidas mínimas establecidas corresponden a ambos frentes.

DE LAS ZONAS

Art. 17°).- La aplicación de las zonas es a los fines únicamente de la presente Ordenanza y para la 2382 de Edificación y se divide de la forma siguiente:

ZONA UNO: Comprendida por las calles Berutti, Gral. Paz, Castelli y Alberdi y de ambos frentes.

ZONA DOS: Comprendida por las calles Güemes, Almirante Brown, Amado Aufranc, y Gobernador Crespo, excluida la zona uno y de ambos frentes.

ZONA TRES: Comprendida por las calles Dr. Gálvez, 1° de Mayo, Colón, y A. Janssen, excluida de las zonas uno y dos y de ambos frentes.

ZONA CUATRO: Comprendida por las calles Soler, Rafaela, L. Alem, y M. Hohenfels, excluidas las zonas uno, dos y tres y de ambos frentes.

ZONA CINCO Comprendida por las calles 27 de febrero, Lito Gonella, C. Bosch y camino público que divide las concesiones 27 y 25 bis Oeste 40 y 38 Oeste 41 y 39 Oeste - 53 bis y 52 Oeste 54 y 53 Oeste 67 y 65 Oeste excluidas las zonas uno, dos, tres y cuatro.

ZONA SEIS: Delimitada por los caminos que dividen las siguientes concesiones: al Sur concesión 68 y 81 Bis Este - 66 y 79 Este - 64 y 77 Este - 62 y 75 Este - 62 y 75 Oeste - 64 y 77 Oeste - 66 y 79 Oeste - 68 y 81 Bis Oeste; al Este por la calle América, al Norte por las concesiones 14 y 26 - 12 y 25 Este - 10 y 23 Este - 8 y 21 Este - 8 y 21 Oeste - 10 y 23 Oeste - 12 y 25 Oeste - 14 y 26 Oeste - al Oeste por las concesiones 26 y 28 Oeste - 27 y 29 Oeste - 40 y 42 Oeste - 41 y 43 Oeste - 53 Bis y 55 Oeste - 54 y 56 Oeste - 67 y 69 Oeste - 68 y 70 Oeste; excluida las zonas uno, dos, tres, cuatro y cinco.

Ordenanza N° 2523

ZONA SIETE: Delimitada por: al Sur el camino que divide las concesiones 82 y 83 Este - 81 Bis y 81 E. - 79 y 80 E. - 77 y 78 E - 75 y 76 E - 75 y 76 C - 75 y 76 77 y 78 O - 79 y 80 O - 81 Bis y 80 O - 82 y 83 O; al Oeste camino que divide las concesiones, del Sur al Norte: 82 y 84 Oeste - 70 y 72 Oeste - 69 y 71 Oeste - 56 y 58 Oeste - 55 y 57 Oeste - 43 y 45 Oeste - 42 y 44 Oeste - 29 y 31

Oeste - 28 y 30 Oeste, llegado a la intersección de las concesiones 16 - 18 - 17 y 15 Oeste, desde ahí rumbo al Este hasta el vértice de las concesiones 12 - 10 - 9 y 11 Norte; desde este vértice hacia el Norte hasta llegar a la calle ancha pasando por las concesiones 2 y 3 Norte, Lado Norte, atravesando la calle ancha que separa las concesiones 2 y 1 Oeste - 1 Centro 1 y 2 Este del campo comunal; lado este; de Norte a Sur por el camino que divide las concesiones 2 y 3 Este, hasta el vértice que une las concesiones 9, 10, 11, y 12 Este, desde aquí una línea hacia el Este que divide las concesiones 11 y 12 Este; 13 y 14 Este, hasta el vértice que forman las concesiones 15, 16, 17, y 18 Este; desde este punto hacia el Sur por el camino que divide las concesiones 16 y 18 Este; 28 y 30 Este, hasta llegar al vértice de las concesiones 29, 31, 42 y 44 Este; desde este punto al Este por el camino que divide la concesión 31 y 44 Este, 33 y 46 Este; hasta llegar a la concesión 5 Este, desde aquí rumbo al Sur por el camino que divide las concesiones 46 Este, 5 y 4 Este de la Colonia Pujol, y 47 Este, 4 y 3 Este de la Colonia Pujol desde este punto hacia el Oeste por el camino que divide las concesiones 47 y 59 Este, 45 y 57 Este, llegando al vértice formado por las concesiones 45 y 57 Este, 43 y 55 Este; desde aquí rumbo al Sur, cerrando el límite este por el camino que divide las concesiones 55 y 57 Este, 56 y 58 Este, 69 y 71 Este, 70 y 72 Este, 82 y 84 Este.

Zona Ocho: Resto del Distrito.

Subdivisiones especiales

Art. 18°).- En aquellas propiedades sobre las que se asientan unidades independientes de viviendas que cumplan los siguientes requisitos: que las viviendas estén compuestas de una cocina, un dormitorio, y un baño como mínimo y que la distribución, ventilación, iluminación, dimensiones de patios principales y secundarios, cumplan con lo establecido en la Ordenanza General de Edificaciones (Ordenanza 2382) y que el terreno no alcance las medidas mínimas exigidas por el art. 16°, podrá permitirse la subdivisión de hasta dos (2) lotes quedando prohibido un nuevo posterior uso de este derecho.

Amojonamiento

Art. 19°).- Es obligación del propietario de toda urbanización, amojonar los límites de las arterias con hierros ángulos 50 x 50 x 5 x 500 mm. de largo y estacas indicadoras. Los límites de los lotes serán materializados con estacas de madera de 4 cm. como mínimo, o hierros redondos de 10 mm. de diámetro.

La Municipalidad no dará apertura a las calles ni extenderá certificaciones de libre deuda antes de que las arterias y los lotes estén debidamente amojonados.

Apertura de calles - Trabajos a cargo de los propietarios

Art. 20°).- Con posterioridad a la aprobación previa que trate el artículo 3°, el propietario que desee urbanizar deberá construir a su cargo las siguientes obras de infraestructura mínima en el terreno:

- a) Apertura de calles
- b) Construcción de alcantarillas necesarias a juicio de la Municipalidad.

Ordenanza N° 2523

c) Red de energía eléctrica aprobada por Agua y Energía Eléctrica o Dirección Provincial de la Energía,

d) Forestación.

Las obras a que se hace referencia, deberán estar ejecutadas en un plazo máximo de seis meses, contado desde la fecha de aprobación provisoria del loteo, documentada por la respectiva resolución Municipal. Todas estas obras correrán por cuenta y cargo del loteador y serán ejecutadas de conformidad con las exigencias, planos y detalles que al efecto determine la autoridad comunal. A los efectos de garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructuras a cargo del propietario, este estará obligado a la constitución de un fondo de garantía en la Dirección de Rentas, mediante depósitos de dinero en efectivo, avales bancarios o seguros de caución, por el monto total de las obras que resulten del proyecto de infraestructura aprobado, al tiempo estimado de finalización, de acuerdo al plazo establecido.

A tal efecto, se aplicará sobre los valores reales, un índice mensual, resultante del promedio obtenido en los últimos seis meses, del publicado por el INDEC, para precio mayorista no agropecuarios nacionales, más un incremento del 20 % sobre el total estimado, que permita solventar posibles gastos imprevistos.

En caso de que las obras de infraestructura no se ejecuten en el plazo establecido, la Municipalidad podrá disponer la ejecución de las mismas directamente o mediante la contratación de terceros a cargo del propietario haciendo efectiva la garantía, en forma total o parcial.

Finalizada la ejecución de la infraestructura, el propietario solicitará las finales de obras respectivas ante la Dirección de Obras y Servicios Públicos, la que lo agregará al expediente de urbanización, en cuyo caso el propietario podrá solicitar la devolución o cancelación de las fianzas constituidas no originando dicho procedimiento derecho alguno al reclamo de los intereses o indemnizaciones en concepto de depreciación monetaria.

Art. 21°).- Cumplidas las verificaciones consignadas en el art. 20°, la Dirección de Obras y Servicios Públicos, remitirá el expediente a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos quien procederá a confeccionar el proyecto de Ordenanza por la que se acepta la donación de calles y espacios verdes. Sancionada la ordenanza, se adjuntarán copias legalizadas de la misma al expediente de Urbanización debiendo la Dirección de Obras y Servicios Públicos visar las copias del plano.

Con una copia del plano registrado en la Dirección General de Catastro de la Provincia, se remitirá el expediente a escribanía Municipal para que proceda:

a) A la inscripción en el Registro General de la Propiedad de la transferencia de dominio de las superficies destinadas a calles, por simple anotación marginal, con las constancias administrativas del caso, conforme lo prevee el art. 1810 del Código Civil y atento a las normas de procedimiento establecidas por las disposiciones vigentes.

b) A formalizar la correspondiente transferencia de superficie destinadas a espacios verdes, cuando este correspondiere.

c) A formalizar la correspondiente constitución de servidumbre sobre ochavas.

d) A realizar las pertinentes inscripciones en el Registro General de la Propiedad.

e) A efectivizar todas las tramitaciones que legalmente correspondan para formalizar la urbanización.

Ordenanza N° 2523

UNIFICACIONES

Art. 22°).- Para el caso de que una misma persona física o jurídica sea propietaria de dos o más terrenos, colindantes puede solicitar la unificación de los mismos.

Para ello deberá ejecutar plano de mensura y unificación, consignando en un sólo plano, todas las medidas unificadas, así como el detalle de los títulos individuales que integran el total.

Con el plano de unificación inscripto, la Dirección de Obras y Servicios Públicos podrá modificar la inscripción en Catastro Municipal, unificando en una sólo partida a todas las parciales.

Art. 23°).- Todo caso que no está previsto en la presenta Ordenanza, será resuelto por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Art. 24°). DEROGANSE las ORDENANZAS N° 2217/78 y 2256/79 y toda otra disposición que se oponga a la presente.

Art. 25°).- Comuníquese al Departamento Ejecutivo.

SALA DE SESIONES, marzo 15 de 1984.-

**ES COPIA FIEL**

**M. NORMA R. de PORTMANN**  
Secretaria

**LUIS E. MACIEL**  
Presidente