

ORDENANZA N° 18/74

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD
DE UNQUILLO SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA:

Art.1°: DE LAS TRAMITACIONES PARA LOTEOS, FRACCIONAMIENTOS DE TIERRA Y
SUBDIVISIONES.-

CROQUIS PRELIMINAR: Previo a la iniciación del Expediente respectivo, el o los interesados deberán presentar ante la Oficina de Obras Públicas para su visación, dos copias heliográficas del diseño preliminar, firmadas por el profesional habilitado y en escala conveniente, conteniendo los siguientes datos:

- 1°) Carátula reglamentaria donde se aclarará el nombre del propietario o razón social.
- 2°) Trazado de calles con sus anchos e intercomunicación con urbanizaciones vecinas, ubicación de los espacios verdes y curvas de nivel aproximado del terreno a lotear.

Sin perjuicios de las exigencias previstas con relación al trazado de calles, en todo loteo se deberá observar su diseño, el cual tendrá que responder a las características topográficas y paisajísticas del sector y que tienda a dar un interés urbanístico a la zona. La Municipalidad, una vez que haya visado, mediante el Departamento correspondiente, dicho croquis preliminar, reintegrará uno al interesado con las indicaciones correspondientes si las hubiere.-

Art.2°: VISACION PREVIA: Se presentarán dos copias heliográficas del plano del loteo, donde figurarán los siguientes datos:

- 1°) Carátula reglamentaria.
- 2°) Croquis según título o según plano
- 3°) Ubicación de la fracción a lotear.
- 4°) Plano de loteo donde se indicará con qué medidas lineales y de superficie, todos los lotes, espacios verdes y calles.
- 5°) Registro de superficies.

Art.3°: APROBACION DEFINITIVA: Para la aprobación definitiva el interesado deberá presentar en Mesa de Entradas:

- 1°) Nota de presentación firmada por el o los propietarios con el correspondiente sellado de Ordenanza.
- 2°) Seis (6) copias heliográficas de planos conforme a las correcciones que se hubieren hecho en la visación previa.

- 3º) Plano de visación previa de la Dirección General de Catastro de la Provincia.
- 4º) Plano aprobado por la Dirección Provincial de Hidráulica si se tratara de un loteo afectado por ríos o arroyos.
- 5º) Plano aprobado por el Concejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura.
- 6º) Los proyectos de las obras a realizar serán los siguientes:
 - a) Proyecto de la Red de distribución de Agua Corriente, de acuerdo con las especificaciones de O.S.N., una memoria descriptiva sobre la fuente de provisión de agua, calidad de la misma certificada, y en general toda documentación que estime conveniente con la Dirección de Bromatología.
 - b) Proyecto de la Red de Alumbrado Público y domiciliario de acuerdo a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fija la E.P.E.C.
 - c) Proyecto de arbolado de calles y construcción de plazas en espacios verdes, de acuerdo con las exigencias de Obras Públicas.
 - d) Proyecto de ejecución de badenes.

Art.4º: ORDENANZA DE APROBACION:

Una vez cumplido los requisitos enumerados en el Art.3º, el D.E. presentará al H.C.D el proyecto de Ordenanza aprobatoria del loteo, la cual una vez Aprobada y promulgada, juntamente con dos copias de planos aprobados, serán entregados al interesado a los efectos que prosiga con las tramitaciones pertinentes en Catastro Provincial.-

Art.5º: DE LOS LOTEOS- FRACCIONAMIENTOS DE TIERRA Y SUBDIVISIONES DE LAS DEFINICIONES

LOTEO: Se entiende por tal, todo fraccionamiento de tierra con aperturas de calles o avenidas en las que haya traspaso de superficie al Dominio Público para calles y espacios verdes.-

SUBDIVISION: Es todo fraccionamiento de tierra sin apertura de calles o avenidas o pasajes públicos que no modifiquen la estructura de parcelarios existentes, que provengan de subdivisiones o loteos ya existentes y que no afecten derechos de terceros.-

Art.6º: SUBDIVISION DE LOTES EDIFICADOS:

Cuando se subdivide un lote ya edificado, las dimensiones de los lotes resultantes, deberán ajustarse de tal modo que el edificio cumpla con el

mínimo de retiros, patios de ventilación e iluminación, coeficiente de ocupación y toda reglamentación vigente.-

En todos los casos deberán citarse los antecedentes de la construcción (Municipales y del Concejo Provincial de la Ingeniería y Arquitectura) y, en caso de no tenerlos, se exigirá el relevamiento total de los edificios ubicados dentro de la fracción a subdividir el cual deberá tramitarse previamente y por separado sin cuyo requisito no se dará curso al expediente de subdivisión. Las mismas condiciones deberán cumplirse en los loteos o cualquier tramitación exigida en esta Ordenanza.-

Art.7°: DE LAS DISPOSICIONES GENERALES DE LOTEOS:

En lotes esquinas el lado mínimo deberá cumplir con el frente mínimo. En lotes con uno o más ángulos de 90°, el ancho mínimo será igual o mayor que el frente exigido en esta Ordenanza.-

Los lotes tendrán preferentemente forma rectangular, no pudiendo en ningún caso ser la profundidad menor que el frente mínimo exigido.-

Un lote profundo podrá subdividirse en dos lotes, dejando para el interno una entrada mínima de tres (3) metros, de las dimensiones de los lotes resultantes deberán cumplir con los requisitos exigidos en esta Ordenanza, no computándose a los efectos de la superficie la correspondiente al pasaje de entrada, el cual no se incorporará al dominio público municipal y será escriturado en condominio entre los propietarios de ambos lotes, o bien construirá una servidumbre de paso.-

Se aceptará una tolerancia del 5% en las medidas lineales o superficiales en un solo lote de una subdivisión simple, y en un solo lote por manzana en loteos.-

Se aceptarán lotes con dimensiones menores a las establecidas, cuando se trate de lotes a anexar a otros ya existentes.-

En lotes con frente a un callejón sin salida, se permitirá un frente mínimo de 8 (ocho) metros, rigiendo para estos lotes todas las disposiciones de esta Ordenanza.-

Art.8°: DE LAS DIMENSIONES DE LOS LOTES:

Los lotes ubicados sobre la Av. San Martín, entre calles Santa Fe y el Puento Unión Nacional tendrán un frente mínimo de 10 (diez) metros con una superficie mínima de 200 (doscientos) metros.-

Los lotes ubicados en el resto del Municipio tendrán un frente mínimo de 12 (doce) metros y una superficie mínima de 350 (trescientos cincuenta) metros cuadrados.-

Los lotes en los que se localizarán industrias y criaderos de aves, tendrán un frente mínimo de 25 (veinticinco) metros, con una superficie mínima de 1.520 m². La construcción dentro de estos lotes, deberá conservar un retiro para espacio verde de 10 (diez) metros sobre su frente y 3 mts. sobre sus medianeras. Se admitirán lotes con menor superficie a la establecidas en el art. en casos de Juicios Sucesorios o Divisiones en Condominio, establecidas con fecha anterior a la sanción del presente dispositivo.-

En propiedades donde existan más de 2 casas, se podrá subdividir, siempre y cuando (aunque los lote sean menores de lo reglamentario), tengan agua corriente, cloacas y luz individual.-

Se admitirán excepciones, las que deberán ser aprobadas por el H.C.D. únicamente en los planes de viviendas con préstamos Oficiales, perdiendo su vigencia sino fuera afectados por dichos créditos.-

Art.9°: DEL TRAZADO DE MANZANAS:

Las manzanas deberán ser preferentemente en forma rectangular, justificada por el trazado, orientación u obligada por la topografía del terreno. La medida del lado mayor de la manzana no podrá exceder de 150 mts. en caso de manzanas regulares y en ningún caso de 200 mts. El relieve topográfico de las manzanas deberá tener una planimetría tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles circundantes.-

No se permitirá la apertura de calles y pasajes en amanzanamientos existentes que tengan por objeto un mayor aprovechamiento del uso de la tierra y que den por resultado la constitución de nuevas manzanas.- Se podrá establecer excepciones a lo dispuesto en el punto anterior en los siguientes casos:

- a) Cuando las nuevas manzanas resultantes un lado mínimo de 80 metros.-
- b) Cuando el fraccionamiento propuesto responda a un Plan Piloto Vigente en esta Comuna, aún cuando la magnitud del lado mínimo de manzana sea menor que lo establecido en el apartado anterior.-

- c) Cuando el fraccionamiento propuesto constituya una solución a “Nudos” en trazados urbanísticos existentes. En este caso el proyecto de Ordenanza deberá ser remitido, con todos los antecedentes y fundamentos, que avalen la solución propuesta.-

Art. 10°: DEL TRAZADO DE CALLES Y AVENIDAS:

Las calles deberán trazarse de acuerdo con la función que desempeñen, teniendo en cuenta para ello la continuidad de las calles y loteos ya existentes.-

La pendiente máxima será del 12% (doce por ciento) y en caso que condiciones topográficas especiales exijan pendientes mayores se aceptará una pendiente máxima del 15%, siempre que la longitud no exceda de 50 (cincuenta metros).-

Fíjense, para calles a proyectarse, un ancho mínimo de 12 (doce) metros, salvo indicaciones en contrario de la Oficina de Obras Públicas. Únicamente se autorizarán anchos menores cuando se trate de pasajes o calles ciegas, sin posibilidad de continuación o prolongación, por lotes vecinos o futuras subdivisiones, y, en este caso deberán en una rotonda de radio igual al ancho de la calle, el cual no podrá ser nunca menor de los 10 (diez) metros. Estos pasajes o calles ciegas no podrán servir a más de 10 (diez) lotes con frente único a la misma y su extensión no podrá ser mayor de 60 (sesenta) metros.- Únicamente se admiten calles, con un ancho menor de 12 (doce), cuando estas se ubiquen en tal forma que su eje coincida con el límite del loteo fraccionado y siempre que sirvan para completar calles aprobadas con anterioridad y que se encuentran en estas mismas condiciones. En caso de que los lotes linderos tengan alguna calle de 12 (doce) metros de ancho lindando con el límite del terreno a lotear, esta se podrá utilizar para ubicar lotes con frente a ellas siempre que haya sido transferida al Dominio Público Municipal.-

En todo loteo deberán proyectarse y abrirse avenidas con un ancho mínimo de (20) veinte metros, debiendo ser la longitud de avenidas como mínimo el 20% de la longitud total de las calles del loteo.-

Las avenidas ribereñas o costaneras se computarán dentro de este porcentaje, debiendo las mismas coincidir con las existentes.-

Deberá realizar el loteador los correspondientes badenes, debiendo tener un ancho mínimo de 1 metro en el 100% (cien por ciento) de las calles y/o avenidas.-

Será obligación del loteador arbolar todas las calles y/o avenidas que se abran en el loteo.-

Cuando el terreno a fraccionarse colinde con otra propiedad ya loteada y cuyas calles sean de propiedad del Municipio, las nuevas calles o avenidas a trazarse podrán realizarse de la siguiente manera:

- a) En el terreno del interesado.-
- b) Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante, cuando exista expresa conformidad, documentada por este último, de transferir al Dominio Público Municipal la superficie correspondiente.-
- c) Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante, cuando la nueva calle sea prolongación de una existente, de doce metros de ancho como mínimo y que por razones de importancia, a juicio de la Oficina de Obras Públicas sea necesario realizar su prolongación. En este caso particular si el propietario colindante no transfiere voluntariamente la superficie que le corresponde esta será declarado de utilidad pública en el mismo acto de aprobación del loteo, siendo los gastos que demanda la expropiación de las superficies afectados por las referidas calles, a cargo exclusivo del loteador.-

El loteador no podrá escriturar ningún lote ubicado frente a la referida calle y la Municipalidad no expedirá ningún informe sobre los mismos hasta tanto este haya reembolsado los gastos que demandará la expropiación, cuando fueran a cargo exclusivo del loteador.-

Es obligación del loteador realizar la apertura de dicha calle por su cuenta exclusiva.-

Es obligatoria en toda operación de loteo la colocación de alumbrado en la totalidad de calles y avenidas, debiendo ser las columnas de un solo tramo, metálicas o cemento armado con necesaria aprobación Municipal. Estas instalaciones de alumbrado público una vez realizadas deberán ser donadas por el loteador a la Municipalidad.-

El ancho de la avenida costanera queda fijado en (20) veinte metros entre la ribera y la línea Municipal.-

Art.11°: DE LOS ESPACIOS VERDES

TERRENOS A CEDER A LA MUNICIPALIDAD: En las operaciones de loteo será obligatorio para el o los propietarios, ceder al Dominio Público Municipal:

- a) Para espacios verde el 5% (cinco por ciento) de la superficie total del loteo, cuando esta fracción no supere en superficie a una Ha, entre 1 y 2 Has. El 7,5% y el 10% cuando supere a 2 Has.

- b) Para calles y avenidas la superficie que resulte del diseño urbanístico computándose como espacio verde el excedente de superficie de las calles de más de doce metros.

Art.12º: DESTINOS DE LOS ESPACIOS VERDES:

Los espacios verdes pueden tratar:

- a) Como plazas circundadas por calles en la totalidad de su perímetro.-
- b) Como PLAZOLETAS o espacios verdes formados por parte de una manzana con frente, por lo menos a una calle, debiendo este frente ser, no menos del 35% del perímetro de la fracción.

Art.13º: DISTRIBUCION DE LOS ESPACIOS VERDES:

En todos los casos su distribución, trazado, agrupamiento, etc. quedará sujeto a la aprobación de la Oficina de Obras Públicas, la que a su vez, aconsejará para la confección del anteproyecto, que espacio quedarán como verdes, libres para plazas, edificios públicos, etc.

La relación de porcentajes entre espacios de distintas denominaciones la fijará la Ordenanza de Obras Públicas teniendo en cuenta:

- a) Ubicación de plazas u otros espacios verdes existentes.-
- b) Que su emplazamiento sea equidistante a los límites del loteo.-
- c) Que estos espacios sirvan de expansión y se encuentren jerarquizados dentro del carácter paisajístico que se pretende otorgar a la zona.-
- d) Que su emplazamiento responda al mejor aprovechamiento de las visuales y a un fácil acceso.

Art.14º: CAMBIO DE DESTINO DE LOS ESPACIOS VERDES:

La Municipalidad, con aprobación del H.C.D. y con causas expresamente justificadas, podrá variar el destino dado a los espacios libres o incluso venderlos si con el producido de estas ventas contribuye a mejorar la estética de plazas y restos de espacios verdes dentro del mismo loteo.

Art.15º: ESCRITURACION DE LOS ESPACIOS A CEDER A LA MUNICIPALIDAD:

Dentro de los noventa (90) días aprobado el loteo, salvo causas debidamente justificadas y aceptadas por el D.E. el o los propietarios deberán otorgar escritura pública traslativa del dominio de los espacios cedidos a la Municipalidad.

Art. 16°: NOTIFICACION A LA DIRECCION GENERAL DE RENTAS Y OFICINA DE CATASTRO MUNICIPAL:

La Dirección general de rentas y el Departamento de Catastro no tomarán razón del loteo hasta tanto no se adjunte el expediente respectivo, copia del mismo, debidamente aprobada o visada por la Dirección General de Catastro de la Provincia y se haya cumplido el art. anterior, en estas condiciones y faltando cualquiera de los requisitos del presente articulado, no se expedirá ninguna clase de informes al respecto a lotes aislados, ya sea para su escrituración o cualquier otro trámite que deba realizar el propietario a quien haya adquirido la fracción.-

Art. 17°: DEL ANCHO DE VEREDAS:

Queda fijado el ancho de veredas en el 16,6% del ancho de calle o avenida. (2,50m para calles de 12 mts., 3,00m para calles de 14 y 17 mts. y 1,50m para calles de 10 mts).

Art. 18°: DE LAS OCHAVAS DIMENSIONES MINIMAS DE OCHAVAS:

La ochava estará determinada por la unión de dos puntos que se obtendrán al cortar la línea de cordones de veredas concurrentes, a la distancia de (9) nueve metros a partir de la intersección de dichas líneas de cordón y cuya posición queda establecida conforme al ancho de calzada.

Art. 19°: DEL AMOJONAMIENTO Y SU CONTROL AMOJONAMIENTO DE LOTES:

Será obligación del interesado entregar estaqueado cada lote a los compradores y a la Municipalidad los que le correspondan.-

Art. 20°: CONTROL MUNICIPAL:

La Municipalidad por intermedio de su oficina de Obras Públicas, se reserva el derecho de verificar en el terreno de las operaciones de mensura y amojonamiento realizadas y el replanteo del fraccionamiento.-

Art.21°: DE LOS SERVICIOS:

DE LA PROVISION DE AGUA CORRIENTE: Todo inmueble que se somete a la operación de loteo o urbanización dentro del éjido municipal, deberá ser provisto de agua corriente potable para el total de, lotes, espacios, verdes, plazas, parques y paseos.

DE LA PROVISION DE ENRGIA ELECTRICA: Toda urbanización o loteo a efectuarse dentro del éjido municipal deberá ser provisto de energía eléctrica por E.P.E.C. o por otra entidad pública o privada. Las instalaciones de la red de distribución domiciliarias, como así también de alumbrado público, deberán ser realizadas de acuerdo a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije E.P.E.C..-

En caso que la instalación demande la colocación de transformadores, estos podrán ser colocados en forma aérea.-

Art.22°: DE LA NOMENCLATURA:

Es facultad privativa municipal, establecer la nomenclatura de barrios, unidades, o centros vecinales, loteos, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc. pudiendo los loteadores proponer dicha nomenclatura.-

Le corresponde además fijar la numeración domiciliaria dentro de los límites del éjido municipal. En los planos correspondientes, el interesado podrá fijar nombres y números provisorios, al solo efecto de la identificación de sus elementos tanto la numeración de los lotes, como de las manzanas, deberá realizarse partiendo del ángulo superior izquierdo (N.O.) en el sentido de las agujas del reloj.-

Art.23°: Deróngase todas las Ordenanzas, disposiciones y reglamentaciones que se opongan a la presente ordenanza.-

Art.24°: Comuníquese, publíquese, dése al Registro Municipal y archívese.



ORDENANZA N° 18/74

Promulgada por DECRETO N° 73/74

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE UNQUILLO CON FECHA VEINTITRÉS DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO. -