

**ORDENANZA NRO. 10321/98.**  
**EXPTE NRO. 11035/98-H.C.D.**

**VISTO:**

La necesidad de legislar sobre las Urbanizaciones Aisladas contempladas en la Ordenanza Nro. 9542/91, punto 4to. Inc. E), teniendo en cuenta que la Ordenanza vigente de subdivisión de la tierra y sus modificatorias no contempla este tipo de fraccionamientos.

**CONSIDERANDO:**

Que en los últimos años se han presentado proyectos de subdivisiones con características de urbanizaciones aisladas a localizarse dentro del Ejido Municipal definido mediante Ley Provincial Nro. 8100/88.

Que para dar una respuesta clara a los profesionales actuantes es necesario marcar las pautas a seguir en relación a este tipo de asentamientos, incorporando a la Ordenanza Nro. 5943/61, un Capítulo destinado a esta cuestión.

**POR ELLO:**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DE GUALEGUAYCHU SANCIONA LA SIGUIENTE**

**ORDENANZA**

**ART.1.-LAS** Urbanizaciones Aisladas se clasificarán en:

- a) Barrio Parque o Jardín**
- b) Barrio Privado**
- c) Club de Campo o Country**
- d) Alineamiento Área Eje Ñandubaysal**

**ART.2.- BARRIO PARQUE O JARDÍN:**

**CARACTERÍSTICAS GENERALES:** Es un tipo de fraccionamiento que se integra a la trama vial urbana existente, proponiendo una integración total entre la vivienda y el espacio verde, debiendo contar con las siguientes condiciones:

**ORDENANZA NRO. 10321/98**

- a) La localización permitida será en el área suburbana al Oeste del Bvard. De María - Bvard. Martínez, cuyos límites son los siguientes: Norte: línea a 500 metros paralela a calle Urquiza desde calle Acceso a Altos de Bolacuá hasta Bvard. De María, Este: Eje Bvard De María- Bvard. Martínez, desde línea a 500 metros al Norte de calle Urquiza hasta línea a 500 metros al Sur de calle Urquiza, Sur: Línea paralela a 500 metros de calle Urquiza desde Bvard. Martínez hasta lado Este del Regimiento y Oeste: Línea que corre por el lado Este del Regimiento, luego por Eje de calle Urquiza hasta calle Acceso a Altos de Bolacuá, finalmente por Eje de esta última hasta línea a 500 metros paralela al Norte de calle Urquiza según Ordenanza Nro. 9542/91, modificándose los límites definidos en el Art. 5to. Inc. E. de la Ordenanza mencionada.
- b) Deberá estar dotado de infraestructura de servicios básicos (provisión de agua potable, cloacas, electricidad y alumbrado público, ripio) previendo su adecuación a las futuras redes.
- c) Las calles proyectadas tendrán que respetar la trama vial prevista por el Municipio.
- d) Los lotes que se originen deberán tener: 20 metros de frente y 600 m<sup>2</sup>. de superficie mínima, y los mismos serán indivisibles, hecho que deberá constar en mensura y títulos de propiedad.
- e) Los factores de ocupación serán: FOS: 40% Y FOT: 0,60 y retiros obligatorios: 5 m. de frente y fondo, y 3 m en los laterales.
- f) Deberá donarse una superficie de terreno al Municipio para ser destinado a reserva fiscal del 4%. El Municipio se reserva el derecho de aceptar la ubicación de dichos espacios verdes.
- g) Las construcciones deberán ajustarse al Código de Edificación y Ordenanzas Complementarias.
- h) Las parcelas solo podrán delimitarse mediante cercos vivos de una altura no superior a los 1,80 m, no permitiéndose la construcción de paredes divisorias.

**ART.3.- BARRIOS PRIVADOS:**

**CARACTERÍSTICAS GENERALES:** Son fraccionamientos con características similares a los Clubes de Campo aunque en una escala inferior.

- a) Se regirán por el Régimen de Propiedad Horizontal - Ley Nacional Nro. 13.512 y Provincial Nro. 6.964 y Prehorizontalidad Nro. 19.724.

**ORDENANZA NRO. 10321/98**

- b) Deberán contar con infraestructura de servicios básicos autosuficientes (provisión de agua potable, cloacas, electricidad , alumbrado público y ripio). Todas las redes de las instalaciones deberán ser previstas en forma subterránea, cumpliendo con los requisitos de seguridad para cada una de las mismas.
- c) Para conformar este tipo de urbanización se exigirá una superficie máxima de 4 hectáreas.
- d) La localización permitida será en área suburbana al Oeste del Bvard. De María - Bvard. Martínez, cuyos límites son los siguientes: Norte: Línea a 500 metros paralela a calle Urquiza, desde calle Acceso a Altos de Bolacuá hasta Bvard. De María, Este: Eje Bvard. De María - Bvard. Martínez, desde línea a 500 metros al Norte de calle Urquiza hasta línea a 500 metros al Sur de calle Urquiza, Sur: línea paralela a 500 metros de calle Urquiza desde Bvard. Martínez hasta lado Este del Regimiento y Oeste: línea que corre por el lado Este del Regimiento, luego por Eje de calle Urquiza hasta calle Acceso a Altos de Bolacuá, finalmente por eje de esta última hasta línea a 500 metros paralela al Norte de calle Urquiza y Zona de Quintas, según Ordenanza Nro. 9542/91, modificándose los límites definidos en el Art.5to. Inc E. de la Ordenanza mencionada.
- e) El trazado general del Barrio Privado, deberá respetar la trama vial básica definida por el Municipio.
- f) Deberá cederse una franja perimetral de 13 metros de ancho mínimo con destino a vía de circulación. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tenga resuelta la circulación perimetral con ancho de 13 metros, en su defecto deberá completarse. Mientras el Municipio no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada y mantenida por el emprendimiento. Estas áreas no podrán ser ocupadas por instalaciones de carácter permanente.
- g) Las parcelas de propiedad exclusiva, deberán tener: 20 m de frente y 600 m<sup>2</sup>. de superficie mínima.
- h) Los factores de ocupación serán: FOS: 40% - FOT: 0,60.
- y) Las construcciones deberán ajustarse al Código de Edificación vigente y Ordenanzas complementarias.
- j) El área recreativa deberá ocupar al menos 1/3 del total del Barrio libre de calles y dentro de esta las áreas verdes deberán ocupar un 60% como mínimo.

**ORDENANZA NRO. 10321/98.-**

**ART.4.-CLUB DE CAMPO O COUNTRY:**

**CARACTERÍSTICAS GENERALES:** Son fraccionamientos que tienden a lograr una integración total de las viviendas con el espacio verde, provisto de servicios de infraestructura y equipamientos autosuficientes.

- a) Se registrarán por el Régimen de Propiedad Horizontal, Ley Nacional Nro. 13.512 y Provincial Nro. 6.964 y de Prehorizontalidad, Ley Nacional Nro. 19.724.
- b) Deberán contar con infraestructura de servicios básicos autosuficientes (provisión de agua potable, cloacas, electricidad y alumbrado público y ripio). Todas las redes de las instalaciones deberán ser previstas en forma subterránea, cumpliendo con los requisitos de seguridad para cada una de las mismas.
- c) Para conformar este tipo de urbanización se requiere una superficie mínima de 8 hectáreas.
- d) La localización permitida será: Zonas de chacras y rural, según Ordenanza Nro. 9542/91.
- e) El trazado general del Club de Campo deberá contar con aprobación de los Organismos Técnicos Municipales.
- f) Deberá cederse una franja perimetral de 13 metros de ancho mínimo con destino a vía de circulación. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral con ancho de 13 metros, en su defecto deberá completarse. Mientras el Municipio no requiera que dicha franja sea liberada al uso público, la misma podrá ser utilizada y mantenida por el emprendimiento. Estas áreas no podrán ser ocupadas por instalaciones de carácter permanente.
- g) Las parcelas de propiedad exclusiva deberán tener: 25 m. de frente y 1.250 m<sup>2</sup>. de superficie mínima.
- h) Los factores de ocupación serán: FOS: 30% Y FOT: 0,40.
- i) Las construcciones deberán ajustarse al Código de Edificación vigente y Ordenanzas complementarias.
- j) El área recreativa deberá ocupar al menos 1/3 total del Club libre de calles y dentro de esta, las áreas verdes deberán ocupar un 60% como mínimo.

**ART.5.- ALINEAMIENTOS EN ÁREA EJE ÑANDUBAYSAL:**

Defínase el Alineamiento en Área Eje Ñandubaysal conforme al Art.5to, Inc. f) de la Ordenanza Nro. 9542/91, en la cual se permitirá la formación de lotes de acuerdo a las siguientes condiciones:

**ORDENANZA NRO. 10321/98.**

a) Los lotes frentistas al Camino a Ñandubaysal, Camino de la Costa y calle de conexión entre ambas con medidas mínimas de 50 metros de frente y 2.500 m<sup>2</sup> de superficie. Las construcciones deberán respetar un retiro mínimo de 5 metros de su frente y fondo; y de 3 metros en sus laterales.

b) Se deberán prever las calles de acuerdo a la trama vial prevista para el sector (según plano adjunto). Las mismas conectarán el Camino Ñandubaysal con el Proyecto “Camino de la Costa” y tendrán un ancho mínimo de 30 metros.

c) La Autoridad de Aplicación podrá aceptar o no la modificación del trazado, cuando existan razones de diseño debidamente justificadas, o cuando por razones físico-topográficas del terreno sea imposible su continuidad.

d) Las calles deberán contar con abovedado y enripiado de acuerdo a las especificaciones técnicas de la Dirección de Obras Públicas.

Los factores de ocupación del suelo serán: FOS: 30% Y FOT: 0,40.

e) Las parcelas solo podrán delimitarse mediante cercos vivos de una altura no superior a los 1,80 m, no permitiéndose la construcción de paredes divisorias.

**ART.6.-NORMA SUBSIDIARIA:** Para todos aquellos aspectos no contemplados específicamente en esta Ordenanza, se regirán por la normativa vigente en la Municipalidad de Gualeguaychú.

**ART.7.-** LA presente Ordenanza, deberá ser reglamentada en el plazo máximo de sesenta (60) días, a contar desde el momento de su promulgación.

**ART.8.- COMUNIQUESE,ETC....**

**SALA DE SESIONES.**

**SAN JOSÉ DE GUALEGUAYCHU, 15 DE MAYO DE 1998.**

**JOSÉ INGOLD, PRESIDENTE -GUILLERMO MARTÍNEZ, SECRETARIO.**

**ES COPIA FIEL, QUE CERTIFICO.**

**ORDENANZA NRO. 10348/98.-**  
**EXPTE.NRO.11357/98-H.C.D.**

**VISTO:**

El Expediente Nro. 11357/98, caratulado :” Nota presentada por la Empresa Rudín S.A.”, solicitando se permita la subdivisión bajo otras normas, además de la establecida en el Art.4to. Inc. a) de la Ordenanza Nro. 10321/98.

**CONSIDERANDO:**

Que la norma establecida exige para la escrituración, la ejecución y finalización de las mejoras.

Que impide la comercialización de los predios y su traslación de dominio.

Que la imposibilidad de escriturar los predios, impide la gestión de Créditos Hipotecarios para la ejecución de las obras por parte de los adquirentes de lotes.

**POR ELLO:**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DE GUALEGUAYCHU SANCIONA LA SIGUIENTE**

**ORDENANZA**

**ART.1.-MODIFICASE** el Art.4. Inc.a) de la Ordenanza Nro. 10321/98, el que quedará redactado de la siguiente forma: “ SE regirán por el Régimen de Propiedad Horizontal. Ley Nacional Nro. 13.512, y Provincial Nro. 6964 y de Prehorizontalidad, Ley Nacional Nro. 19.724, o por otra norma legal que posibilite al titular del lote adquirido su dominio pleno y el uso equitativo de los lugares y servicios comunes de conformidad a las normas que al respectos se dicten por la Provincia de Entre Ríos”.

**ART.2.-MODIFICASE** el Art.4. Inc. b) de la Ordenanza Nro. 10321/98, el que quedará redactado de la siguiente forma: “ DEBERÁN contar con infraestructura de servicios básicos autosuficientes. (Provisión de Agua Potable, Cloacas, Electricidad, Alumbrado Público y Ripio). Todas las redes deberán ser previstas en forma subterránea, cumpliendo con los requisitos de seguridad para cada una de las mismas, y deberán estar en funcionamiento en su totalidad en las respectivas etapas a aprobar para posibilitar la escritura traslativa del dominio.

**ORDENANZA NRO.10348/98.**

**ART.3.-COMUNIQUESE,ETC...**

**SALA DE SESIONES.**

**SAN JOSÉ DE GUALEGUAYCHU, 7 DE NOVIEMBRE DE 1998.**

**JOSÉ INGOLD,PRESIDENTE-GUILLERMO MARTINEZ,SECRETARIO.**

**ES COPIA FIEL QUE,CERTIFICO.**