



RESOLUCION 037/2023

VISTO:

La necesidad de reglamentar la Resolución Nro. 08/2022, en cuanto a los criterios técnicos urbanísticos, de fraccionamiento y disposiciones de carácter técnicas edilicias, arquitectónicas y similares.-

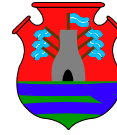
Y CONSIDERANDO:

Que a los fines de determinar el alcance y especificar los requisitos y recaudos relativos a la adecuación urbanística y de circulación vial que se exige para la aprobación de proyectos de fraccionamiento en el radio comunal, de conformidad a la Resolución 08/2022- Plan de Ordenamiento Territorial- Código Urbanístico y de Edificación, es necesario establecer lineamientos, que permitan dirigir el crecimiento parcelario hacia modalidades que prioricen el correcto diseño vial, la circulación y movilidad urbana con mirada a la largo plazo, la integración de todos los sectores del pueblo y el desarrollo armónico y sostenible.

Que asimismo, se deben especificar las necesidades relativas al correcto manejo de las aguas pluviales, escorrentías, y requisitos específicos para la infraestructura necesaria a los fines de nuevos fraccionamientos, en miras al respeto de los lineamientos de ordenamiento territorial consolidados en nuestra localidad.

Que es facultad comunal de acuerdo al art. 123 de la C.N., art. 180 C. Pcial s.s. y c.c..-

POR ELLO,



LA COMISIÓN COMUNAL DE LA COMUNA DE LAS CALLES RESUELVE

Artículo 1: La Comuna estimula el englobamiento de parcelas que tienen dimensiones menores a las exigidas por la Resolución 08/2022, o que teniendo dimensiones adecuadas se integren en otras de mayor superficie con el fin de obtener una mejor resolución de las formas de uso y ocupación del suelo.

Artículo 2: Toda división y urbanización de la tierra se podrá realizar bajo las siguientes formas: 1. Urbanización o loteo 2. Simple Subdivisión 3. Subdivisión por Partición de Condominios 4. Subdivisión por Partición Hereditaria,

Artículo 3: El fraccionamiento de parcelas en cada una de las zonas establecidas en la resolución 08/2022, deberá respetar las medidas mínimas que se detallan en cada una de dichas zonas. Asimismo, para la materialización de cierre de las parcelas, se deberá respetar estrictamente la línea comunal, pudiendo retirar la Comuna de forma inmediata y a sola constatación, todo elemento que se encuentre invadiendo, obstaculizando o entorpeciendo el dominio público comunal.

Artículo 4: Todo proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes en el entorno, el amanzanamiento y las áreas para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario teniendo como fin predominante el de contribuir al crecimiento armónico de la localidad mediante la creación de núcleos residenciales que aseguren un uso racional del suelo, variedad espacial, eviten monotonía del trazado y garanticen un ambiente adecuado y significativo.

Artículo 5: El trazado vial del fraccionamiento deberá efectuarse respetando la Estructura Vial General y Particular de cada zona establecida por la Comuna, en el marco de las siguientes pautas fundamentales:

1. Deberá darse continuidad a las Vías Arteriales Principales que la Comuna determine en un todo de acuerdo con calles y caminos existentes y facilitando el enlace racional y adecuado de aquellos.

2. El trazado vial deberá jerarquizarse mediante la asignación diferenciada de anchos de calles según las características, dimensiones y forma del terreno, su urbanización y la atracción vehicular generada por los usos previstos. Dichas vías deberán atender la localización de los espacios verdes, los equipamientos comunitarios y considerar el aprovechamiento de los recursos paisajísticos, visuales y ambientales.
3. Se reducirá en lo posible el número de cruces y empalmes sobre las vías principales.
4. Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área a fraccionar, topografía y/o trazado de la red vial interna o de las áreas colindantes requieran ángulos distintos, en cuyo caso el encuentro deberá suavizarse.
5. Las vías locales y de menor jerarquía deberán tratarse de tal manera que puedan crearse áreas de tránsito peatonal preferencial, donde la circulación vehicular sea de menor velocidad y sin riesgo para las personas.

Artículo 6: Si no existiera exactitud en la continuidad de una vía cuando esta sea interceptada por una transversal, no serán permitidos desplazamientos superiores a quince (15,00 m.), con el fin de garantizar su eficiencia funcional.

Artículo 7: El ancho mínimo de la red vial será igual al del sector en el cual el fraccionamiento se prolonga o intercala salvo que la Comuna fije otro más adecuado atendiendo a las particularidades de la zona de implantación. Los anchos de las vías se diferenciarán según la jerarquía y dimensiones que fije la Comuna en la estructura vial que determine. Para las vías principales en ningún caso será inferior a 12,00 m, salvo las que coincidan con las de jurisdicción provincial adoptándose en esos casos los valores más altos. Las secundarias serán de 10,00/12,00 m, y los pasajes de 6.00/8,00 m.

Artículo 8: En todo terreno a urbanizarse colinde o no con otra propiedad ya urbanizada, las nuevas calles perimetrales a trazar podrán realizarse de la siguiente manera:

1. En el terreno del interesado.

2. Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante. Este caso sólo será admitido cuando exista expresa conformidad por éste último de transferir al Dominio Público Comunal la superficie correspondiente. Esta conformidad deberá documentarse expresamente por instrumento público y ser acompañada del plano de mensura correspondiente en el momento de iniciación del Expediente de urbanización.

Artículo 9: No se admitirán fraccionamientos que prevean calles sin salida. Excepcionalmente la Presidencia Comunal, mediante resolución fundada podrá admitirlas siempre que se dieran alguna de las siguientes circunstancias:

1. La calle desembocare en un espacio de dominio público;
2. No existiera necesidad de continuidad de vías importantes y no hubiera razones de continuidad del trazado vial dentro del fraccionamiento, siendo obligatoria, en este caso, la ejecución del ensanchamiento (cul de sac) en su extremo cerrado, para garantizar el retorno.

Artículo 10: Todo fraccionamiento, loteo o subdivisión deberá proyectarse de manera que todas las parcelas posean alguno de sus frentes a calle pública, evitándose la constitución de servidumbres de paso, autorizaciones de paso, pasajes o calle privada.

Artículo 11: Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 4% (cuatro por ciento), salvo condiciones topográficas especiales que justifiquen una pendiente mayor y en ningún caso sobre vías principales. La pendiente mínima permisible para asegurar un adecuado drenaje es del 0,40% (cero coma cuarenta por ciento). En los casos en que la topográfica del terreno no permita alcanzar dicho valor se aceptará un mínimo del 0,25% (cero coma veinticinco por ciento) para calles pavimentadas y 0,35% (cero coma treinta y cinco por ciento) en caso de calles de firme natural.

Artículo 12: Trazado de Manzanas- forma: El trazado de las manzanas será de formas regulares siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites del inmueble objeto del amanzanamiento y trazado de sectores colindantes que hagan a una clara y correcta legibilidad de la urbanización.



Artículo 13: Las dimensiones de los lados mayor y menor de cada manzana serán fijadas por la Comuna según la Zona de localización.-

Artículo 14: Las manzanas que den frente a vías provinciales y las que por vía reglamentaria surjan como ampliación de las mismas, deberán tener sobre esas calles las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas entre intersecciones.

Artículo 15: El relieve topográfico del conjunto y de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.

Artículo 16: Parcelas Irregulares: Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Deberán tener como mínimo cuatro lados, ninguno de los cuales podrá tener una longitud menor del 70% (setenta por ciento) del frente mínimo previsto para las mismas según zona.
- b) Si la poligonal tuviere más de cuatro lados, sólo uno de sus lados menores podrá tener una longitud igual o mayor al 50% (cincuenta por ciento) de la medida mínima establecida para su frente, debiendo el resto de sus lados respetar las condiciones fijadas en el inciso anterior.
- c) Las líneas que cortan la Línea Comunal deben ser perpendiculares bastando una cuando la Línea Comunal sea curva o quebrada. En casos especiales lo dispuesto en el presente inciso c) no será exigible, siempre que las necesidades del trazado o de la orientación, así lo justifiquen o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieran en pocos minutos de 90° y ésta a su vez sea un paralelogramo.

Artículo 17: Son susceptibles de flexibilización de los valores estipulados para cada Zona, tanto en Dimensiones mínimas como en Retiros, los casos de terrenos irregulares (atípicos) o con condicionamientos topográficos fuertes (barrancas) o que requieran resolver adecuadamente el tratamiento y disposición final de los efluentes cloacales dentro del predio u otras situaciones a considerar.

Artículo 18: Obligación de Dotación de Infraestructura de Servicios: En toda urbanización será obligatorio:

1. Contar con factibilidad de Provisión de Agua de Red Corriente por la Comuna o por prestador reconocido por ésta. En tal caso el urbanizador deberá realizar las obras necesarias para aprovisionar a la urbanización a su exclusivo costo y cargo, en su caso por captación siempre que el agua extraída resulte suficiente y se encuentre en condiciones para su utilización residencial. No podrá resolverse con cisternas de llenado periódico.
2. Factibilidad de prestación de Energía Eléctrica Domiciliaria, otorgada por el prestador, siendo las obras a exclusivo costo y cargo del urbanizador;
3. Alumbrado Público. Previamente deberá obtener la factibilidad de prestación de Energía Eléctrica otorgada por el prestador; y la factibilidad otorgada por el organismo competente de paso de los conductos por los espacios públicos involucrados, siendo las obras a exclusivo costo y cargo del urbanizador.-
4. Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes;
5. Pavimento Rígido y/o Pavimento flexible, en caso de que la Comuna lo estime necesario;
6. Evacuación de Aguas Pluviales o sistema de aprovechamiento de las mismas;
7. Red de Desagües Pluviales, en caso de que la Comuna lo estime necesario conforme la configuración topográfica;
8. Si existiere red de Gas natural disponible para el sector, el urbanizador deberá desarrollar las obras de distribución domiciliaria de gas, a su cargo y costa.-
9. Si existiere red colectora de cloacas disponible para el sector, el urbanizador deberá desarrollar las obras de Red Colectora de Cloacas domiciliaria a su cargo y costa.

Artículo 19: las obras de infraestructura establecidas en el artículo anterior se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del loteador, hasta su recepción definitiva por la Comuna o por los organismos correspondientes de conformidad a lo establecido por las disposiciones determinadas por ellos.

Artículo 20: Subdivisión por partición de Condominios y Subdivisión por Partición Hereditaria: En la Subdivisión por partición de condóminos o por partición hereditaria: 1. El número de parcelas resultantes de la subdivisión no podrá ser en ningún caso, mayor al número de condóminos que figuren en la respectiva escritura o coherederos a adjudicar el inmueble. 2. Las dimensiones mínimas deberán ajustarse a las previstas para subdivisiones en cada zona, con un índice de tolerancia del 30 % para medidas de frente, y del 35% para las superficies mínimas establecidas para la zona.-

Artículo 21: Subdivisión por Propiedad horizontal: Los espacios de uso exclusivo resultantes de fraccionamientos realizados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal deberán respetar el mínimo de superficie dispuesto para las simples subdivisiones, y los índices edilicios que correspondan según la zona de implantación del proyecto.

Artículo 22: Se encuentra prohibido el emplazamiento de barrios cerrados, countrys o similares que produzcan la interrupción de la trama urbana o aislamiento.-

Artículo 23: En el caso de la prohibición establecida mediante el artículo 50 de la Resolución 08/2022, para la construcción de viviendas prefabricadas y similares, la autoridad Comunal podrá mediante el Area Técnica correspondiente, de forma excepcional autorizar sistemas constructivos que garanticen el estricto cumplimiento de las normas de sismo resistencia estructural, conforme la Zona Sísmica donde se enclava la localidad, y que por su diseño y configuración se enmarquen en el entrono donde pretenden ser implantadas.

Artículo 24: En todos los casos los particulares deberán respetar y conservar las escorrentías naturales de aguas, quedando prohibido la colocación de elementos o construcción de obras que obstaculicen o modifiquen las mismas, así como el entubamiento, canalización o desviación de estas, excepto para la acumulación prevista en el artículo siguiente.

Artículo 25: Los proyectos de obra podrán prever un sistema de acumulación de aguas pluviales en cisternas, que permita al particular contar con un



reservorio que podrá destinarse a riego u otros usos que se adecuen a la calidad del agua obtenida de acuerdo a los Estándares de Calidad de Agua de Bebida o Aptitud de uso de Riego que se determinará en la reglamentación. Siempre deberá evitarse el estancamiento de aguas al descubierto, preservándose la salubridad y la seguridad.

Artículo 26: Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas de modo que no caigan sobre predios linderos, o sobre la vía pública, debiendo solucionarse el escurrimiento dentro de los límites de la propiedad. Se propiciará la reutilización de aguas pluviales.

Artículo 27: En los fraccionamientos deberá preverse el escurrimiento de las aguas pluviales que deberá producirse por las calles y/o por desagües pluviales entubados sin afectar las parcelas. Sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto la conservación de las escorrentías naturales, será obligación del fraccionador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales, preferentemente con un plan de manejo y reutilización de aguas, en el marco de la normativa de política ambiental.

Artículo 28: PROTOCOLICÉSE, PUBLIQUESE, DESE AL REGISTRO COMUNAL, CUMPLIDO ARCHIVESE.-

Las Calles, 29 de diciembre de 2.023.-

FDO. PTE. COMUNAL DEBORA CAMILA RAMÍREZ – TES. JUAN MANUEL
ACOSTA OF.29/12/23