



# Municipalidad de Urdinarrain

---

ORDENANZA N° 703 / 09  
Urdinarrain, 1º de septiembre de 2009

## VISTO

La necesidad de proceder a la reforma del Código de Planeamiento Territorial, Ambiental y del Proceso de Desarrollo Urbano de la ciudad de Urdinarrain, y

## CONSIDERANDO

Que los profesionales en la materia de la ciudad de Urdinarrain, se han reunido con el Director de Obras Particulares y Planeamiento del municipio, y procedieron a elaborar y elevar a este Departamento Ejecutivo, una serie de modificaciones al mismo.

Que por ello, el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, sanciona la siguiente:

## ORDENANZA

**ARTICULO 1º)** Derogar del capítulo X del Código de Planeamiento Territorial, Ambiental y del Proceso de Desarrollo Urbano de la ciudad de Urdinarrain, los siguientes artículos : 67,68,69,70,71,72,73,74,75,76 y del capítulo XI, Derogar los artículos: 83,84 y 85; Ordenanza N° 696/09.-

**ARTICULO 2º)** Los actuales arts. 77, 78, 79, 80, 81 y 82 del Código de Planeamiento Territorial, Ambiental y del Proceso Desarrollo Urbano de la ciudad de Urdinarrain, Ordenanza N° 696/09, quedarán bajo el mismo CAPITULO XI: De los Espacios Libres, como artículos 80, 81, 82, 83, 84 y 85 del Código de Planeamiento Territorial, Ambiental y del Proceso Desarrollo Urbano de la ciudad de Urdinarrain respectivamente.-

**ARTICULO 3º)** Introducir en el Capitulo X "DE LAS NORMAS PARA LOS LOTES" del Código de Planeamiento Territorial, Ambiental y del Proceso de Desarrollo Urbano de la ciudad de Urdinarrain, los siguientes artículos:

*"Artículo 67: Las parcelas, lotes o solares urbanos y suburbanos se dividen en baldíos y edificado.*

*Lote Baldío es aquel que no cuenta con una construcción de carácter permanente justipreciable.*

*Lote edificado es aquel que cuenta con una construcción de carácter permanente justipreciable.*

*Artículo 68: Los lotes emergentes de las subdivisiones deberán tener preferentemente los lados laterales perpendiculares a la línea de frente, excepto en aquellos casos debidamente justificados.*

*Artículo 69: Las ochavas serán restricciones obligatorias al dominio, pudiendo ser desafectadas del bien cuando el propietario así lo desee, se trazaran por medio de un triángulo isósceles, cuyos lados iguales, partiendo del vértice de esquina, formarán*



## Municipalidad de Urdinarrain

---

*líneas de edificación municipal , siendo su dimensión de 2,00m. de longitud. No se proyectarán ochavas cuando el ángulo en el vértice de la esquina sea mayor a 135°.*

*Artículo 70: No se podrán proyectar lotes interiores sin salida a la vía pública, se admitirán aquellos desgloses para ser anexados a un predio lindero, quedando el remanente encuadrado dentro de las exigencias de la presente ordenanza.*

*A efecto de sanear un título en caso de invasión o mal emplazamiento de una edificación sobre un predio lindero, se permitirá el desglose de la fracción afectada y el remanente con las medidas que resulten.*

*Artículo 71: Los lotes baldíos deberán tener como mínimo 10,00m. de frente y 250m2. de superficie en las zonas: Ac,A1,A2,A3,A4,A5a,A5b,B1,B1(r),B2,B3 y B4*

*Los lotes con frente a líneas curvas deberán tener como mínimo en su contrafrente 10,00m.*

*Artículo 72: Se permitirá la subdivisión de un lote baldío en uno frentista y otro interior con acceso por pasillo, sujeto a las siguientes condiciones:*

*a) El lote frentista tendrá como mínimo 10,00m. de frente y 250m2. de superficie.*

*b) El lote interior con acceso por pasillo tendrá como mínimo 250m2. de superficie libre de pasillo.*

*c) El pasillo tendrá un ancho mínimo de acuerdo a la siguiente fórmula:  $A=(L-5) \times 0,02m + 2,00m$  , siendo L la longitud del pasillo en metros y no inferior a 5m.*

*Artículo 73: En loteos destinados a programas de viviendas de interés social, de carácter municipal, provincial o nacional, se permitirá dividir las manzanas por medio de una calle colectora o pasaje, cuyo ancho mínimo será de 10,00m., esta calle servirá de acceso a los lotes que resulten del fraccionamiento.*

*Los lotes deberán tener como mínimo 10,00m de frente y 200m2. de superficie.*

*Artículo 74: Se permitirá la formación de lotes edificados, frentistas, que cuenten con legajo de obra aprobado y posean un 75% de avance de obra, si cada uno de ellos queda determinado por una vivienda ó local comercial, de mampostería, con funcionamiento independiente. Cada lote deberá tener como mínimo 5m. de frente y 125m2. de superficie , y una superficie cubierta en planta baja de 35m2.*

*Cada lote deberá tener independencia de techos, las aguas pluviales y cloacales colectaran y desaguaran en el mismo predio.*

*Cuando no se cumpla lo estipulado en el párrafo anterior, se podrá constituir una servidumbre sobre predio lindero a efecto de desaguar las aguas pluviales y cloacales.*

*Artículo 75: Se permitirá la formación de un lote edificado y otro baldío, ambos frentistas, el primero se proyectará con las medidas que resulten de la subdivisión cumpliendo lo estipulado en el artículo 74° y el segundo tenga como mínimo 10,00m. de frente y 250m2. de superficie.*

*Si se divide un lote en uno frentista edificado y otro interior baldío, el primero se proyectará con las medidas que resulten cumpliendo lo estipulado en los Art. 74 y el segundo deberá cumplir con lo establecido en Art. 72° b) y c).*

*Si se divide un lote en uno frentista baldío y otro interno edificado, el primero se proyectará de acuerdo al Art. 72° a) y el segundo deberá cumplir con lo establecido en los Art. 72° c) y Art. 74°.-*

*Si ambos lotes, frentista e interior, estuvieran edificados, el primero se proyectará de acuerdo a los Art. 74° y el segundo deberá cumplir con lo establecido en los Art. 72° c) y 74°.*



# Municipalidad de Urdinarrain

---

## Artículo 76:

- a) Se fija para la Zona AC,A1,A5a un FOS=0,70 FOT=3
- b) Cuando se trate de un lote destinado a local comercial se permitirá un FOS=1 en planta baja, debiendo cumplir las plantas siguientes con un FOS=0,70
- c) Se fija para la Zona A2,A3,A4,A5b,B1,B1(r),B2,B3,B4,B5 y Cb un FOS=0,60 FOT=2
- d) En la Zona B5 los lotes deberán tener como mínimo 12,50m. de frente y 625m<sup>2</sup>. de superficie. Cuando se trate de lotes ubicados sobre Ruta Provincial N°20 , se establece como mínimo 25,00m. de frente y 1.250m<sup>2</sup>. de superficie.:
- e) En la Zona B6 y Ca los lotes deberán tener como mínimo 20,00m. de frente y 1.000m<sup>2</sup>. de superficie, y se establece un FOS=0,20 FOT=0,40

## Artículo 77°:

- a) En la Zona de Quintas los lotes deberán tener como mínimo 50,00m. de frente y 5.000m<sup>2</sup>. de superficie, y se establece un FOS=0,20 FOT=0,20.
- b) Los lotes ubicados en zonas de quintas, con frente al límite de planta urbana, tendrán el mismo tratamiento de los distritos de planta urbana frente a los cuales se encuentran localizados.
- c) En la Zona de Chacras los lotes deberán tener como mínimo 100,00m. de frente y 10.000m<sup>2</sup>. de superficie, y se establece un FOS=0,20 FOT=0,20

Artículo 78°: Cuando se subdivide un título en su totalidad, se establece una tolerancia del 5% en las medidas de frente y superficie para las distintas zonas.

Artículo 79°: En los planos de mensura se consignará, en el sector de dibujo, el FOT y FOS correspondiente al distrito en el que se encuentra ubicada la parcela, dichos valores serán consignados en rubro observación de ficha de transferencia.”

**ARTICULO 4º)** Introducir al Código de Planeamiento Territorial, Ambiental y del Proceso de Desarrollo Urbano de la ciudad de Urdinarrain, Ordenanza N° 696/09, las siguientes modificaciones, autorizando al Departamento Ejecutivo Municipal a adecuar dicha normativa, bajo un texto ordenado que contenga las modificaciones aquí aprobadas:

## ANEXO IV

### DISPOSICIONES SOBRE TEJIDO URBANO Y USOS DEL SUELO

#### TITULO III: DISPOSICIONES PARTICULARES SOBRE TEJIDO URBANO

##### CAPITULO I:

DISTRITO AC,A1,A5A, Accesos: Avda .Libertad hasta Bv.Colon , Caffarena y Dr. Roig hasta Belgrano en ambas veredas.

1-Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes

dimensiones minimas:En lotes Baldíos.

-Ancho de frente:10m

-Superficie:250m<sup>2</sup>

En lotes construidos:

-Ancho de frente:5.00m (subdivisión construida)

-Superficie :125m<sup>2</sup>



# Municipalidad de Urdinarrain

---

Semicubierto: FOS:100%  
FOT:50%

## 2-Tejido Urbano:

-Fachada sin retiro obligatorio de línea municipal, con una altura definida por valor del FOT aplicado al distrito correspondiente.

-Para uso comercial ,cines, teatro y templos, se permitirá un FOS del 100% y un FOT:3(en ambas veredas).

-Para residencias : un FOS: 70% y un FOT: 3 (en ambas veredas)

## CAPITULO II:

DISTRITO : A2,A3,A4,B2,B3 y B4

1-Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas: En lotes Baldíos.

-Ancho de frente:10m

-Superficie:250m<sup>2</sup>

En lotes construidos:

-Ancho de frente:5.00m (subdivisión construida)

-Superficie :125m<sup>2</sup>

Semicubierto: FOS:100%  
FOT: 50%

## 2-Tejido Urbano:

-Fachada sin retiro obligatorio de línea municipal, con una altura definida por valor del FOT aplicado al distrito correspondiente.

-Para uso comercial se permitirá un FOS :60 y un FOT:2 (en ambas veredas).

-Para residencias : un FOS: 60% y un FOT: 2 (en ambas veredas)

## CAPITULO III:

DISTRITO: B6 y Ca

1-Subdivisión del suelo: Toda división nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas: En lotes Baldios:

-Ancho de frente:20.00m ó 1000m<sup>2</sup> de superficie

## 2-Tejido Urbano:

-Fachada sin retiro obligatorio de línea municipal, con una altura definida por valor del FOT aplicado al distrito correspondiente.

-Para residencias : un FOS: 20 y un FOT: 0.50 (en ambas veredas)

-Perimetro libre ,con un retiro mínimo : 3m de línea

medianera

-No se permite construir tapial en medianeras, la división se hará

por medio de cerco vivo ó alambrado.

-No se permite relleno de terreno salvo el sector en el que se construyan las mejoras, para permitir el libre escurrimiento natural del agua

- Previo a realizar cualquier tipo de edificación, se deberá solicitar al municipio, la cota de edificación, otorgándose la misma con el asesoramiento de las áreas correspondientes en la materia.



## Municipalidad de Urdinarrain

---

**ARTICULO 5º)** Establecer un plazo de 15 días para formalizar la documentación que acredite situación encuadrada en la normativa anterior, relativas a subdivisiones de lotes u obras de construcción a regularizar.

Los trámites de posterior acreditación de encuadre en la normativa anterior, tramitará por ante la Dirección de Obras Particulares y Planeamiento, aprobándose excepcionalmente la misma.

**ARTICULO 6º)** De forma.

URDINARRAIN, Sala de Sesiones, 31 de agosto de 2009.-

Martín Miguel Traverso – Presidente HCD

Silvia Estela Ledri – Secretaria HCD