

ORDENANZA N° 10598/2002.-
EXPTE.N° 1272/2002.-H.C.D

VISTO:

Lo mencionado en la Propuesta de Ordenamiento Urbano y Ejidal de marzo de 1991, y en orden con lo dispuesto por la Ordenanza N° 9540/91 de creación del Digesto de Planeamiento Territorial del Ejido de Gualeguaychú.

Y la urgente necesidad de evitar la dispersión y el desorden provocados por el crecimiento descontrolado de las áreas urbanas dentro del ejido, que por imprevisión han producido graves irregularidades de comunicación física entre las diversas zonas en que éste se encuentra organizado según la ordenanza 9542/91 de Zonificación Gral. del Ejido. Agregado a esto, la inequidad que se produce al perjudicar por aislamiento a vastas zonas en crecimiento, en beneficio de áreas ya consolidadas.

ATENTO:

A que la Ordenanza N° 7250/74 exige a los propietarios que deseen lotear sus inmuebles, la apertura y enripiado de calles, así como infraestructura de agua, cloaca y energía eléctrica. Que éstas condiciones provocan que no se concreten las subdivisiones por lo onerosas que resultan, o que se realicen en forma clandestina sin respetar la trama vial prevista, provocando la discontinuidad en el trazado, con los consiguientes problemas de circulación por asentamiento de construcciones en las posibles continuidades de las calles.

Y que el plan rector de Obras Sanitarias incorpora infraestructura a importantes áreas urbanas y consecuentemente, promueve la necesidad de definir y consolidar el trazado de la trama vial de todo el ejido, para que actúe como soporte estructurante de un crecimiento urbano planificado.

CONSIDERANDO:

Que dentro de los objetivos contenidos en el Digesto de Planeamiento Territorial del Ejido Municipal, figura el logro de una trama vial estructurada en base a distintas características de uso regional, urbano o barrial, que permita la integración física de las distintas áreas.

Que las distintas vías de comunicación dentro del sistema vial de la ciudad según importancia, función y dimensiones mínimas, deben ser clasificadas conformando una estructura que garantice un ágil y amplio manejo de la información, a la vez único y riguroso dato para todos los involucrados en el tema.

POR ELLO:

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

ORDENANZA

ART.1°.- Créase el PLAN RECTOR DE LA RED VIAL GENERAL del Ejido de Gualeguaychú, que queda constituido por la presente normativa y el Plano Rector de Ordenamiento Vial Ejidal y pasa a integrar las Ordenanzas del Digesto de Planeamiento Territorial.

ART.2°.- La presente Ordenanza regula el ordenamiento de la trama vial ejidal y los espacios circulatorios, afectando los terrenos necesarios para apertura de calles, aportando fluidez al tránsito y conectando los distintos sectores de la ciudad en una estructura planificada.

ART. 3° Apruébase el Plano Rector de Ordenamiento Vial Ejidal compuesto por: las calles existentes, las calles aprobadas con anterioridad a la promulgación de la presente y la Red Vial Básica prevista por esta Municipalidad e integrada por los ejes principales y secundarios que conformarán la futura trama vial del ejido de Gualeguaychú.

En principio se encontrará organizado en las áreas de estudio particularizado que comprenden, cada una de ellas, un proyecto de traza y listado vial categorizado y que a continuación se detallan:

NO1, NO2, NO3, NO4, SO1, SO2, SO3 y SO4, a las que se le agregarán nuevas áreas a medida que el Municipio lo determine y se regularán por medio de ordenanzas específicas que podrán ser actualizadas cuando las circunstancias lo requieran.

ART. 4°.- Lo determinado por ésta normativa se aplica a los bienes inmuebles de propiedad privada y a los de las personas de derecho público, cualquiera sea la afectación de los bienes, sean éstos baldíos o edificados.

ART. 5°.- Será Organismo de Aplicación de la presente Ordenanza la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Gualeguaychú, actuando como Organismo Técnico y de Coordinación, el Área de Planeamiento Urbano Municipal al que deberá elevarse toda solicitud o proyecto que implique traza vial y que tendrá como obligaciones, sin perjuicio de lo previsto expresamente en la misma, lo siguiente:

- 1) Velar por el cumplimiento de los objetivos y normas de éste cuerpo legal.
- 2) Evaluar la aplicación de éste instrumento jurídico, proponiendo las reglamentaciones, complementaciones y / o modificaciones al mismo, que considerase necesarias o convenientes.
- 3) En los casos no previstos por la presente Ordenanza, el organismo resolverá en base a la interpretación del espíritu de ésta norma, debiendo dar intervención al Consejo Consultivo de Planeamiento, quién emitirá opinión al respecto.
- 4) Otorgar las factibilidades para apertura de calles, las que tendrán vigencia por dieciocho (18) meses corridos a partir de su aprobación. Vencido dicho plazo sin que en el expediente se registren avances para la aprobación del trámite, este caducará, debiendo gestionarse nuevamente, desestimando los antecedentes.
- 5) Determinar prioridades, plazos y condiciones en que se llevarán a cabo las aperturas consideradas, comunicando posteriormente al Catastro municipal para su registro.

ART.6°.- Clasificanse los espacios circulatorios de acuerdo a jerarquía y funciones en: Red Vial Primaria, Red Vial Secundaria y Red Vial Terciaria.

La Red Vial Primaria está compuesta por rutas troncales y accesos ejidales:

Rutas Troncales: Son las vías que tienen como función vincular la ciudad con su región y con el resto del país. Su ancho mínimo será el determinado por la Dirección Nacional de Vialidad o Dirección Provincial de Vialidad según corresponda.

Accesos Ejidales: Son las vías que permiten una rápida vinculación entre el Ejido de una ciudad y sus zonas rurales. Su ancho mínimo proyectado es de 30 metros.

La Red Vial Secundaria está compuesta por avenidas, bulevares y por calles principales. Esta red secundaria sirve para la interconexión entre los distintos barrios de la ciudad, brindando un

ágil tránsito automotor. Las primeras tendrán un ancho mínimo de 22 metros, y las calles principales un ancho mínimo de 15 metros.

La Red Vial terciaria está compuesta por calles secundarias o barriales y pasajes públicos. Las calles secundarias son vías de distribución y sirven a sectores comerciales, industriales y residenciales. Su ancho mínimo será de 15 metros. Los pasajes públicos son espacios circulatorios destinados a solucionar la accesibilidad en áreas pobladas sólo en lugares con construcciones consolidadas, cuando exista la imposibilidad de realizar calles secundarias. Su ancho proyectado es entre 6 y 8 metros.

Se aceptarán exclusivamente en los siguientes casos:

- 1) En conjuntos habitacionales existentes cuando están destinados a dar solución a la comunicación interna de los mismos.
- 2) Cuando la continuidad de una calle proyectada se encuentre impedida a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, por construcciones y/o mejoras en buen estado de conservación.
- 3) En aquellas zonas de la ciudad donde existan escurrimientos naturales o sea necesario resolver problemas de desagües pluviales sin otro tipo de posibilidad de saneamiento.

La relación proporcional de los espacios circulatorios entre ancho de acera y calzada para cada categoría, será definida por la Autoridad de Aplicación en el momento de la apertura, pudiendo ser modificada si las necesidades del desarrollo urbano así lo aconsejaren.

ART.7°.- La Municipalidad definirá dentro de cada parcela, las fracciones afectadas por la prolongación del trazado existente o la trama vial prevista. Los propietarios o poseedores a título de dueño de dichas parcelas, serán notificados de tal circunstancia.

ART.8°.- En las fracciones de inmuebles afectados por la Trama Vial Básica, se establece una restricción al dominio por la cual el propietario o poseedor a título de dueño no podrá, sin autorización expresa del Municipio, realizar ampliaciones de construcciones existentes, mejoras o refacciones que alteren en importancia el estado actual del edificio. Dicha circunstancia deberá constar en las sucesivas escrituras traslativas de dominio y en las mensuras o certificaciones de mensuras extendidas al efecto.

ART.9°.- Las construcciones y/o mejoras realizadas dentro de la fracción afectada, luego de notificado el propietario o poseedor a título de dueño podrán ser ordenadas demoler por el Municipio corriendo los gastos a costa de aquellos. Asimismo, en caso de llegarse a una expropiación aquellas quedarán excluidas del valor establecido.

ART.10°.- El Municipio realizará, a través de la Dirección de Asuntos Legales, y en base a las pautas establecidas por el Área de Planeamiento Urbano, convenios con los propietarios de las parcelas afectadas por la trama vial prevista, a los efectos de establecer las condiciones en que las mismas serán transferidas al dominio público e incorporadas al Banco de Tierras Municipal, como reserva destinada a la afectación vial.

ART.11°.- Las calles proyectadas deberán dar continuidad a la trama colindante según su clasificación, pudiendo el interesado presentar propuestas alternativas cuando existan causas debidamente justificadas a criterio del Área de Planeamiento Urbano Municipal, que obliguen a modificar dicha trama, como por ejemplo subdivisiones que generen terrenos improductivos, construcciones permanentes en buen estado, topografía del terreno o áreas anegadizas.

ART.12°.- Cuando se solicite la aprobación de apertura de calles en una fracción de un inmueble, será obligatorio pedir la aprobación de la trama vial necesaria para un futuro loteo total del predio, determinándose a su vez la ubicación del espacio verde y libre público,

decisión que quedará a cargo del Área de Planeamiento conjuntamente con el Área Ambiental de la Municipalidad.

ART.13°.- Fuera de las áreas de Promoción urbana, cuando la trama vial prevista, afecte dos ó mas propiedades linderas, no se permitirá la apertura de media calzada del predio a lotear, sino que el interesado deberá gestionar la donación de la otra media calzada por parte del lindero. Si éste no acepta la apertura, no se permitirá ningún tipo de subdivisión ni conexión a ningún servicio público sobre dicha media calle.

En zonas determinadas como de “Promoción urbana”, la gestión de apertura de la otra media calzada estará a cargo de la autoridad de aplicación, no permitiéndose subdivisiones hasta tanto no se complete la calzada.

ART.14°.- Fuera de las áreas de “Promoción urbana” no se permitirá un loteo que contenga calles cortadas sin el previo acuerdo de los propietarios linderos, a los efectos de regularizar el trazado de los mismos. Dicha gestión será a cargo del recurrente.

En el caso de que los propietarios linderos no dieran su conformidad, dentro del loteo en cuestión se proyectará la continuidad de las calles especificándolas como espacios libres y escriturados a favor de la Municipalidad con ése carácter, no permitiéndose lotes frente a esos espacios hasta tanto no se logre la continuidad antes mencionada. Dichos espacios no se contabilizarán dentro del 4 % para espacio verde previsto por Ordenanza n°5943/61, ni del 6% de la de Promoción Urbana n°10499/01.

En zonas de “Promoción Urbana” las continuidades serán determinadas por la Autoridad de Aplicación.

ART.15°.- En calles ubicadas fuera de las zonas de “Promoción urbana” y a solicitud del recurrente, la evaluación y las condiciones de la apertura estará sujeta a la opinión del Consejo Consultivo de Planeamiento y de la Subsecretaría de Planeamiento.

Los remanentes que se generen por la apertura de una calle que interese al Municipio, quedarán excluidos de las superficies mínimas exigidas por la Ordenanza n°5.943/61 y sus modificatorias.

ART.16°.- La factibilidad de apertura de calles no implica bajo ningún concepto la aprobación de cualquier tipo de subdivisión o loteo realizado en el inmueble en cuestión, en forma simultánea o con posterioridad a la misma.

ART.17°.- Dentro de cada área de estudio particularizado, el Municipio establecerá las calles en las cuales se deberán adoptar retiros de frentes de las construcciones y/o mejoras a realizar, con la finalidad de un futuro ensanche de dichas arterias. Las construcciones y/o mejoras existentes dentro de las franjas afectadas por el futuro ensanche, no podrán ser ampliadas o refaccionadas bajo ningún concepto.

ART.18°.- La presente Ordenanza deberá ser reglamentada en el plazo máximo de noventa (90) días, a contar desde el momento de su promulgación.

ART.19°.- COMUNIQUESE, ETC...

SALA DE SESIONES.

SAN JOSE DE GUALEGUAYCHU, 29 DE NOVIEMBRE DE 2002.

SERGIO DELCANTO, PRESIDENTE – JUAN IGNACIO LOPEZ, SECRETARIO.

ES COPIA FIEL QUE, CERTIFICO.