



ORDENANZA N° 168/2024

Los Conquistadores (Entre Ríos), 31 de Julio de 2024

VISTO:

Que el Ejecutivo Municipal elevó a estudio del H.C.D. un Proyecto de Ordenanza para regular las subdivisiones y nuevas urbanizaciones en la Jurisdicción de “Los Conquistadores”; y,

CONSIDERANDO:

Que, es competencia de este H.C.D. garantizar un ordenado desarrollo urbanístico en la localidad, regular el uso y la subdivisión del suelo, garantizar las condiciones ambientales y todos aquellos aspectos que tengan relación con el Ordenamiento Territorial de la Jurisdicción del Municipio de “Los Conquistadores”.

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante de la localidad de “Los Conquistadores”, en uso de sus atribuciones, sanciona la presente:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: El cumplimiento de las disposiciones de la presente Ordenanza no excluye la aplicación de otras que regulen el uso y subdivisión del suelo y será considerada supletoria o complementaria la Legislación Provincial que regule el uso, subdivisión del suelo y preservación del Medio Ambiente.

ARTÍCULO 2°: Divídase la Planta Urbana de “Los Conquistadores” en 3 (tres) zonas y el Ejido o Sector Suburbano en 2 (dos) zonas cuyas ubicaciones y límites se encuentran detallados en planos adjuntos como Anexo 1 y Anexo 2 de la presente Ordenanza, los cuales se denominarán de la siguiente manera:

1) Zonas Urbanas:

- a) **Zona de Ampliación Urbana Norte:** Zona de baja densidad de población y con industrias en funcionamiento.
- b) **Zona Urbana Central:** Esta zona es una zona residencial de alta densidad dentro de la Planta Urbana.
- c) **Zona de Ampliación Urbana Sur:** Zona de baja densidad de población, y con un desarrollo diferente a las otras zonas de la planta urbana.

2) Zonas del Ejido o Sector Suburbano:

- a) **Zona de Ruta:** Se trata de un área que puede ser destinada para la localización y desarrollo de actividades comerciales, Industriales y de vivienda, ubicada lindera a las Ruta Nacional N°127 y a la Ruta Provincial N°2, en ambos casos frente a la actual Planta Urbana.
- b) **Zona Rural:** Zona de baja densidad de población y en la cual predominan las actividades agrícolas-ganaderas.

ARTICULO 3°: Establézcase para las zonas identificadas en el Artículo anterior los mínimos de subdivisión que a continuación se detallan:



Zona de Ampliación Urbana Norte:

- Frente Mínimo de la Parcela: 10,00m.
- Superficie Mínima de la Parcela: 250m².

Zona de Urbana Central:

- Frente Mínimo de la Parcela: 8,00m.
- Superficie Mínima de la Parcela: 200m².

Zona de Ampliación Urbana Sur:

- Frente Mínimo de la Parcela: 10,00m.
- Superficie Mínima de la Parcela: 250m².

Zona de Ruta: Para Uso Comercial y de Vivienda:

- Frente Mínimo de la Parcela: 12,00m.
- Superficie Mínima de la Parcela: 360m².

Para Uso Industrial:

- Frente Mínimo de la Parcela: 20,00m.
- Superficie Mínima de la Parcela: 700m².

Zona Rural:

- Frente Mínimo de la Parcela: 50,00m.
- Superficie Mínima de la Parcela: 5.000m².

ARTÍCULO 4º: Para los nuevos amezanamientos y subdivisiones o loteos se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Se deberán respetar las prolongaciones de las calles existentes y las manzanas proyectadas no podrán tener en ningún caso menos de 60 metros y 120 metros de máximo por lado.
- b) En los loteos y/o amezanamientos cuyo título tenga una superficie mayor a 10.000 m². a la fecha de la sanción de la presente Ordenanza deberán donar a la Municipalidad de Los Conquistadores el 10% de la tierra libre de calles para ser destinado a espacios verdes y/o equipamiento comunitario. La ubicación de esa fracción a donarse será evaluada por el HCD con las consultas pertinentes a la oficina de Catastro Municipal y a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, para que tenga una ubicación que favorezca el desarrollo de la urbanización planteada.
- c) Las calles previstas no podrán ser cortadas siempre que la propiedad de la cual se desglosan geométricamente permita garantizar la circulación con las calles preexistentes.



Bartolomé Mitre N° 84 | C.P 3183 | Los Conquistadores - Entre Ríos - Argentina
Tel.: (03458) 15658083 | E - mail: municonquis@hotmail.com | conquistadoresmunicipio@gmail.com

- d) Los anchos de las calles para los nuevos amanzanamientos deberán continuar la traza de las ya existentes y ser de 17,50 metros como mínimo y las que se ubiquen en las prolongaciones de las preexistentes deberán tener como mínimo el ancho de la calle a prolongar.
- e) Los costos de la ejecución y puesta en funcionamiento de las obras para la provisión de los Servicios de Agua Potable, Cloacas, Red Eléctrica, Alumbrado Público, Apertura y Enripiado de Calles, son total y exclusivamente a cargo del Propietario del inmueble a amanzanar y/o a lotear, los cuales pueden ser ejecutados en forma total y con el debido control e inspección de las oficinas técnicas municipales que correspondan.

ARTÍCULO 5°: Para las presentaciones de Solicitud de Amanzanamiento y/o Loteos se deberá adjuntar:

- a) Plano de proyecto de amanzanamiento y subdivisión conforme lo estipulado en el Artículo anterior y respetando los mínimos de subdivisión previstos en el Artículo 3° de la presente Ordenanza.
- b) Proyectos de ampliación de la Red de Agua Potable y de la Red Cloacal existente donde se contemple la provisión de estos Servicios a todos los lotes previstos en el proyecto de amanzanamiento y subdivisión previsto en el punto anterior.
- c) Planos de distribución de Red de Servicio Eléctrico y de Alumbrado Público, y certificado de factibilidad de Servicio conforme a proyecto expedido por la Empresa Distribuidora de Energía que corresponda.
- d) Planos de apertura de calles, escurrimiento pluvial y enripiado de las mismas.
- e) Nota firmada por el Propietario del Inmueble de que está en conocimiento de que la ejecución y puesta en funcionamiento de las obras para la provisión de los Servicios de Agua Potable, Cloacas, Red Eléctrica, Alumbrado Público, Apertura y Enripiado de Calles son total y exclusivamente a su cargo.

Todos los planos mencionados en el presente Artículo deberán estar firmados por profesional responsable y habilitado para tal fin en el Colegio Profesional correspondiente.

ARTÍCULO 6°: Quedan excluidos de los mínimos y consideraciones establecidos en los Artículos precedentes, las subdivisiones, amanzanamientos o loteos que se realicen sobre inmuebles propiedad del Estado Nacional, Provincial o Municipal y que persigan un fin social.

ARTÍCULO 7°: No serán visados por ninguna Oficina Municipal los planos de mensura de subdivisión sobre nuevos loteos o amanzanamientos que generen parcelas sin los servicios previstos en el Artículo 4°, Inc. e) de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 8°: Las calles a donarse a la Municipalidad serán transferidas solamente si han sido concluidas y puestas en funcionamiento las obras de servicios previstas en los Artículos anteriores y en condiciones de transitabilidad de la calle a transferir.



MUNICIPALIDAD DE
LOS CONQUISTADORES

Bartolomé Mitre N° 84 | C.P 3183 | Los Conquistadores - Entre Ríos - Argentina
Tel.: (03458) 15658083 | E - mail: municonquis@hotmail.com | conquistadoresmunicipio@gmail.com

ARTÍCULO 9°: Los inmuebles ubicados en el Ejido o Zona Subrural linderos a la Calle Juan José Paso y al Boulevard Urdapilleta tendrán permitidos los mínimos de subdivisión previstos para las zonas de Ampliación Urbana.

ARTÍCULO 10°: En las parcelas que surjan de mensuras en la Zona del Ejido Municipal o Sector Suburbano descrito en el Artículo 2 y en el Anexo 2 de la presente Ordenanza, la provisión de los Servicios de Agua, Cloaca, Energía Eléctrica y Alumbrado Público será de exclusiva responsabilidad y a cargo del Propietario del inmueble; debiendo constar en los planos de mensura y en las correspondientes fichas para transferencia una leyenda que deje clara la situación prevista en el presente Artículo.

ARTÍCULO 11°: Establézcase un máximo del 10% de tolerancia en las medidas mínimas de subdivisión y de amanzamiento para los casos debidamente justificados como donaciones a familiares, divisiones de condominio o elementos plantados preexistentes y para un máximo de 2 lotes por título afectado.


ARTÍCULO 12°: Los inmuebles linderos o atravesados por un curso de agua natural tendrán prohibidas las edificaciones de cualquier carácter o naturaleza en un ancho de 9 (nueve) metros a cada lado del curso de agua medidos desde el eje del mismo, para garantizar el normal escurrimiento de las aguas y la circulación de personal y maquinaria municipal para el mantenimiento y limpieza.

ARTÍCULO 13°: Las edificaciones que se realicen luego de los 9 (nueve) metros previstos en el Artículo anterior deberán prever una cota que evite la inundación de la edificación a realizar y que no provoque inconvenientes de la misma índole en las ya existentes en el inmueble a edificar o en los inmuebles linderos.

ARTÍCULO 14°: Los inmuebles linderos a las Ruta Nacional N°127 y a la Ruta Provincial N°2 tendrán una restricción a la edificación de en una franja de 10 metros contados desde el frente del terreno hacia el fondo.

ARTÍCULO 15°: Cualquier caso no previsto en la presente Ordenanza será evaluado por el H.C.D. para su correspondiente resolución.

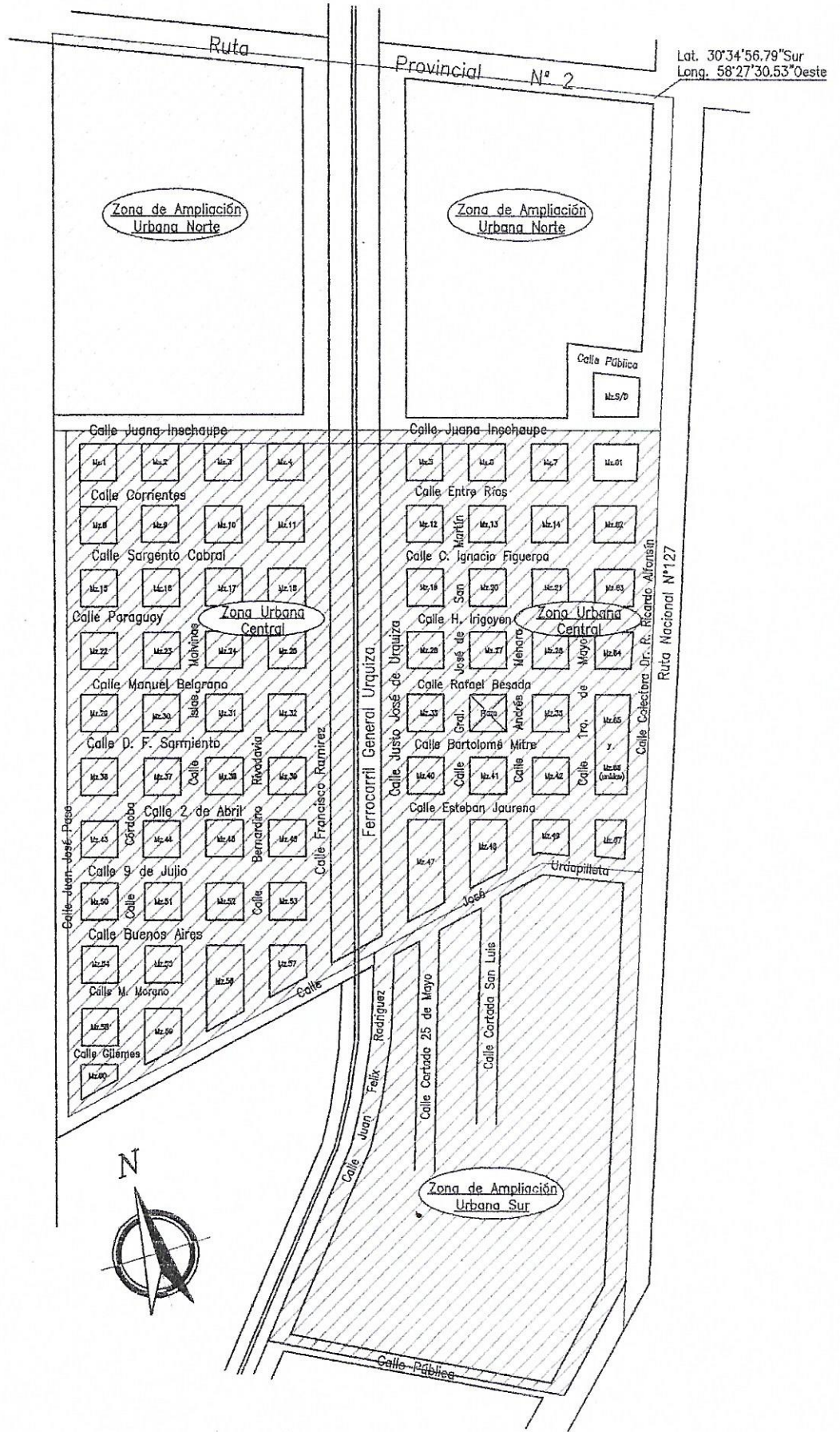
ARTÍCULO 16°: Comuníquese, publíquese y posteriormente archívese.


Sr. Ariel A. Comparini
VICE INTENDENTE
MUNIC. DE LOS CONQUISTADORES


RENNATA DALZOTTO BOXLER
SECRETARIA H.C.D.
MUN. LOS CONQUISTADORES-E.R.

ANEXO 1

ZONAS PLANTA URBANA DE LOS CONQUISTADORES



ANEXO 2

ZONAS EJIDO O SECTOR SUBURBANO

