

CAPITULO 3

NORMAS GENERALES SOBRE SUBDIVISION

Las disposiciones que se desarrollan en este capítulo tienen por objeto la estructuración adecuada del territorio garantizando condiciones de salubridad, accesibilidad, conectividad y la provisión de espacios verdes y espacios para la localización de equipamientos comunitarios.

3.1 APERTURA DE VIAS PUBLICAS

Su distribución y dimensiones serán proyectadas considerando el previsible tránsito futuro de cada zona, la normal evacuación de las aguas pluviales hacia líneas de drenaje natural o hacia instalaciones de desagües pluviales. En todos los casos la traza definitiva de las calles afectadas, graficadas en el Plano Estructura Vial que a todos sus efectos forma parte de este Código, será determinada por la Autoridad de Aplicación según las disposiciones que se indican a continuación:

Ancho Mínimo

Red Vial regional

En subdivisiones sobre rutas nacionales y provinciales se deberá prever la cesión de una calle colectoras con un ancho mínimo de 20 m, en un todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y restricciones establezcan los organismos provinciales y /o nacionales.

Zonas de Reserva Vial

Se denominan así a las áreas graficadas en el Plano de Estructura Vial, destinadas a la ejecución de obras viales, para mejorar el sistema de accesos a la planta urbana de la Ciudad de Junín y a los Pueblos. Los propietarios frentistas a dichas áreas deberán en el momento de subdividir, o presentar factibilidad, solicitar dictamen de la Autoridad de Aplicación a los efectos de identificar las afectaciones requeridas para la realización de las obras viales previstas.

Red Vial Primaria

Avenidas Estructuradoras: 30mts de ancho mínimo entre líneas municipales.

Para el caso de las siguientes arterias los anchos mínimos entre Líneas Municipales serán:

AVENIDA	TRAMO	ANCHO MIMINO ENTRE LM
Av. Capitán Vargas	Entre Av. de Circunvalación e Hipólito Yrigoyen	80 mts
Av. Alvear	Entre Av. de Circunvalación y Azcuénaga	50 mts
Av. Pastor Bauman	Entre Benito de Miguel y Ruta N° 188	25 mts

Red Vial Secundaria

Calles: 20 m de ancho mínimo entre líneas municipales.

Red Vial Barrial

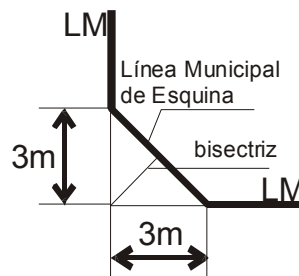
Calles: 17.32 m de ancho mínimo entre Líneas Municipales

Conformación de Línea Municipal de Esquina

A los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito, cuando se realicen aperturas, ensanches o rectificaciones de vías públicas se construyan edificios o aceras, o se modifiquen las existentes, es obligatorio en las parcelas de esquina la materialización de la Línea Municipal de Esquina.

Traza y dimensión de la L.M.E.

La traza de la LME será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las LM de las calles concurrentes, según el siguiente esquema



3.2 PARCELAMIENTO

Se diseñarán considerando las siguientes disposiciones:

- Todo parcelamiento en área urbana requiere la previa dotación de servicios de infraestructura completos. En el caso de corresponder a una zona de densidades netas no superiores a 150 hab/ha se podrá prescindir de la provisión de servicios cloacales y el pavimento podrá reemplazarse por tratamiento de estabilización o mejorado en la red vial barrial.
- Todas las parcelas deberán tener acceso directo desde vía pública y, en el caso de barrios cerrados o clubes de campo, desde calles perimetrales cedidas al Municipio.
- Sólo podrán crearse parcelas sin salida a vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera y siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima exigida para su zona y que no originen quiebres o martillos que impliquen una solución inconveniente.
- Las dimensiones de las parcelas se ajustarán a los mínimos establecidos para su zona y observarán en todos los casos una relación entre ancho y profundidad no inferior a un tercio (1/3). Podrá admitirse excepciones a esta disposición cuando la anexión a una

parcela lindera permita sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil remoción, evitar que entre edificios construidos en lotes linderos queden pasillos de dimensiones menores a las exigidas, mejorar una relación ancho / profundidad inferior a 1/3, siempre que el lote remanente mantenga la superficie mínima establecida, transferir superficies entre parcelas linderas que faciliten una solución urbanística mejor que la anterior.

- La subdivisión de parcelas edificadas deberá observar las mismas disposiciones que las de las parcelas baldías y deberá presentarse el plano municipal aprobado.

3.3 COTAS DE NIVEL

Cota de Parcela

La cota de nivel se fijará a partir de los niveles resultantes de los proyectos de pavimento y desagües pluviales, considerando como cota de parcela la cota de nivel del cordón más el suplemento que resulte por la construcción de la acera tomado en el punto medio de la Línea Municipal de la misma. En todos los casos la cota será fijada por la Autoridad de Aplicación.

Cota de Inundación

La Autoridad de Aplicación gestionará ante los organismos provinciales competentes, la elaboración de un Plano Oficial de cotas de nivel del Partido de Junín, con indicación de los niveles críticos de desborde e inundación que serán indicados en los planos de subdivisión y / o fraccionamiento.

Hasta tanto los organismos competentes se expidan, o estén concluidas las obras de regulación hídrica previstas en el Plan Maestro del Río Salado, la Autoridad de Aplicación podrá determinar las restricciones al dominio necesarias para evitar situaciones de riesgo para la población, viviendas y actividades, en las parcelas y fracciones afectadas a desbordes e inundaciones, según lo graficado en el Plano de Areas de Riesgo Hídrico por Desborde o Inundación, que a todos los efectos forma parte del presente Código, y según el siguiente Cuadro:

Tramo	Cota Mínima
Línea de Ribera del Río Salado entre Laguna de Gómez y Ruta 7	+75.00
Línea de Ribera del Río Salado entre Ruta 7 y Calle Posadas.	+72.50
Línea de Ribera del Río Salado entre Calle Posadas y Laguna El Carpincho	+ 70.00

Asimismo para las parcelas y fracciones localizadas en Areas de Riesgo Hídrico, la solicitud de permiso de obra requiere factibilidad hidráulica expedida por la Autoridad de Aplicación Provincial.

3.4 CESIONES DE SUELO

Las cesiones que se detallan a continuación serán a título gratuito y a favor del Municipio.

Cesión para vías públicas

En toda urbanización, será obligatoria la cesión de las superficies necesarias para la prolongación de la trama circulatoria del Partido según lo establecido en este capítulo y lo graficado en el plano "Estructura Vial". La Autoridad de Aplicación podrá exigir el arbolado urbano de las veredas.

Cesión para espacios verdes y reservas de uso público

En todo parcelamiento del Area Urbana, será obligatoria la cesión de los espacios destinados a áreas verdes públicas y las reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- La superficie destinada a espacios verdes públicos será un 10% de la superficie neta del parcelamiento, excluyendo la superficie destinada a vía pública.
- La superficie destinada a reserva de uso público será un 5% de la superficie neta del parcelamiento, excluyendo la superficie destinada a vía pública.

En los parcelamientos de las Areas Complementarias y Rurales será obligatoria la cesión de superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes y libres públicos y reservas para equipamiento comunitario según lo establecido en el Artículo 56 de la ley 8912.

En todos los casos se deberán cumplir los mínimos establecidos en el Artículo 56 de la Ley 8912.

La localización de los espacios verdes y las reservas para uso público serán determinadas por la Autoridad de Aplicación la que podrá decidir su agrupamiento a fin de conformar ámbitos significativos de uso público en la estructuración del espacio urbano. Asimismo la Autoridad de Aplicación podrá proponer la permuta de reservas fiscales, una vez desafectadas de su destino original, por inmuebles de propiedad particular cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

La Autoridad de Aplicación podrá exigir la forestación de los espacios destinados a las áreas verdes de uso público.

Cesiones sobre líneas de ribera

En cumplimiento de lo especificado por la normativa provincial los propietarios frentistas a cauces de arroyos, ríos o lagunas del Partido deberán ceder gratuitamente al Fisco Provincial, la franja

que corresponda según lo especificado en el artículo 59 del decreto ley 8912. La mencionada franja estará arbolada y parquizada, mediante trabajos a cargo del propietario, y tendrá un ancho de cincuenta (50 m) metros a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de cien (100 m) metros medidos desde el borde en el caso de espejos de agua. El borde y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Provincial de Hidráulica.

3.5 CASOS PARTICULARES

BARRIOS CERRADOS Y CLUBES DE CAMPO

Se denominan así a las urbanizaciones orientadas a la producción de parcelas de terreno con infraestructura, destinados a uso residencial extraurbano de carácter permanente o transitorio con restricción de la circulación interna sólo a sus residentes.

En cumplimiento de las atribuciones especificadas en el Decreto Provincial 1727/ 2002, para la aprobación la Factibilidad de Barrios Cerrados y Clubes de Campo se deberán cumplimentar los siguientes requerimientos:

Localización

En zonas permitidas según Cuadro de Usos, siendo de aplicación los indicadores urbanísticos establecidos para las mismas.

Subdivisión

- La superficie máxima del emprendimiento estará condicionada a la zona de localización propuesta y la geometría parcelaria del entorno.
- La subdivisión de Barrios Cerrados y Clubes de Campo, se realizará por aplicación del régimen establecido por la Dirección de Geodesia, y las calles de dominio público emergentes serán afectadas por ordenanza al uso exclusivo de los residentes en el polígono.
- No serán aprobados proyectos de urbanización de este tipo a encuadrarse en el régimen de subdivisión establecidos por la Ley N° 13512 de Propiedad Horizontal.
- Se deberá ceder una calle perimetral de 20m de ancho mínimo y constituir parcelas frentistas a la misma.
- La estructuración circulatoria del emprendimiento deberá plantear la continuidad de la trama urbana del entorno circundante en por lo menos dos de las vías interiores proyectadas, considerando ejes perpendiculares determinados por la geometría circulatoria del entorno.
- La trama circulatoria interna deberá proyectarse con un ancho mínimo de 17.32m.
- La cesión de espacios verdes y libres de uso público y reservas para equipamiento comunitario cumplimentará lo establecido en este Capítulo y su localización será determinada por la Autoridad de Aplicación.

Provisión de infraestructura de servicios básicos

- Se deberá proyectar las redes de infraestructura básica de conformidad con las especificaciones dictadas por las empresas prestatarias de servicios públicos y presentar certificado de factibilidad otorgado por las mismas.
- El proyecto de desagües pluviales deberá ser aprobado por la Autoridad de Aplicación.

Tratamiento Paisajístico

- Se deberán respetar los hechos naturales de valor paisajístico, especies forestales, particularidades topográficas, lagunas, ríos, arroyos y todo otro elemento de significación.
- Se deberán materializar cercos transparentes y forestar la urbanización.

BARRIOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Se denominan así a las urbanizaciones orientadas a la localización de vivienda de interés social en parcelas con infraestructura, destinados a uso residencial de carácter permanente, para cuya localización se deberá cumplimentar con los siguientes requisitos:

Localización

En zonas permitidas según Cuadro de Usos, siendo de aplicación los indicadores urbanísticos establecidos para la misma.

Subdivisión e integración a la trama urbana

- La subdivisión para localización de estos emprendimientos, se realizará por aplicación del régimen establecido por la Dirección de Geodesia, pudiendo la Autoridad de Aplicación exceptuar el cumplimiento de las dimensiones mínimas de parcela correspondiente a la zona en función del proyecto de la unidad de vivienda a localizar.
- No serán aprobados proyectos de urbanización de este tipo a encuadrarse en el régimen de subdivisión establecidos por la Ley 13512.
- La cesión de espacios verdes y libres públicos y reservas para equipamiento comunitario, se ajustará a lo establecido en este Capítulo. Su localización será determinada por la Autoridad de Aplicación.

Conformación de tejido urbano

- La cantidad de viviendas a localizar se hará en función de considerar a la manzana, 1ha promedio, como unidad de proyecto. Se destinarán tantas unidades de proyecto como sea necesario para la localización de las parcelas del barrio.
- La Autoridad de Aplicación evaluará la posibilidad de la localización de las unidades de proyecto en forma dispersa a los efectos de promover la integración urbana de estos desarrollos.
- En caso de existir unidades de vivienda remanentes, la Autoridad de Aplicación evaluará la conveniencia de su localización en el entorno circundante, sobre la base del criterio de completamiento de tejido y de disponibilidad de lotes vacantes.