

SECCIÓN 3

DE LA PROPUESTA DE APERTURA DE VÍA PÚBLICA Y DEL PARCELAMIENTO AD 610.8/9

3.1 GENERALIDADES

3.1.1 PROPUESTA DE APERTURA DE VÍA PÚBLICA Y PARCELAMIENTO

- El Gobierno puede convenir con el propietario de una parcela la traza y apertura de vías públicas y/o parcelamientos, conforme a las exigencias de estas normas.

En el convenio se establecerá que las superficies destinadas a vía pública pasarán al dominio público de la Ciudad, sin erogaciones ni compromisos para la misma, ajenos a los establecidos específicamente en cada caso y que no podrá procederse a la venta de parcelas si no existen servicios públicos de agua corriente, cloacas, desagües, luz y pavimento. El Gobierno puede convenir con las empresas prestadoras de Servicios Públicos disposiciones de carácter general que faciliten la tramitación de propuestas de apertura de vía pública por particulares.

Todo convenio se formalizará ante el Escribano Público que indique el Poder Ejecutivo, debiendo, lo que pase a poder de la Ciudad, quedar libre de reivindicaciones o reclamos de derechohabientes por parte del propietario y sus sucesores así como de todo gravamen.

3.1.2 PROPORCIÓN DE TERRENO DESTINADO PARA USO Y UTILIDAD PÚBLICA

- Todo parcelamiento que exija la apertura de vía pública o propuesta de urbanización referida a una superficie superior a 1,5Ha, obligará a la cesión gratuita a la Ciudad de una superficie de terreno no menor del 25% ni mayor del 50% del total del área de la parcela, afectada para uso y utilidad pública. En todos los casos deberá destinarse no menos de una tercera parte de la superficie cedida a espacios verdes de uso público y acceso irrestricto.

En el parcelamiento de tierras de propiedad del Estado Nacional sujetas a privatización o desafectadas del dominio o de un servicio público se destinará como mínimo el 65% de la superficie total para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la Ciudad. Deberá afectarse especial y preferentemente dicha superficie a la generación de nuevos espacios verdes parquizados. Quedan exceptuados de esta norma los parcelamientos en el Distrito U31.

3.1.3 ANCHO DE CALLES

- La distribución de vía pública y espacios de dominio público de la Ciudad será proyectada considerando el tránsito de la zona y deberá ser aprobada por las dependencias técnicas respectivas del Gobierno. El ancho de las calles no será menor que 17,32m, salvo en el caso de Urbanizaciones Determinadas.

3.2 PARCELAMIENTO

AD 610.9

3.2.1 DISPOSICIÓN DE LAS PARCELAS

- Las parcelas se dispondrán de modo que las líneas divisorias laterales, en cuanto sea posible, se hallen en ángulo recto con la L.O. o sigan el radio en los casos de curva.

3.2.2 PROHIBICIÓN DE PARCELAMIENTOS SIN ACCESO A VÍA PÚBLICA

- Queda prohibido el parcelamiento en terrenos del que resulten parcelas que no tengan acceso a vía pública.

3.2.3 PLANOS DE VENTA DE PARCELAS

a) Todo plano confeccionado para ofrecer la venta de parcelas provenientes de una subdivisión de terreno, debe ser copia exacta del plano aprobado por autoridad competente y en él constará: el número del expediente, la fecha de aprobación, el distrito de zonificación correspondiente y toda otra restricción al dominio propia del caso particular que expresamente se haya impuesto;

b) Cuando se anuncie la venta de parcelas provenientes de una división sin planos o según planos que no se ajusten a lo establecido en el inciso a), el P. E. puede impedir que se realice la venta, recurriendo en caso necesario a la fuerza pública y sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan.

3.2.4 DIVISIÓN Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LA PARCELA

a) Caso general

Las parcelas resultantes de una subdivisión tendrán una superficie mínima de 300m² y un ancho mínimo de 10m salvo que se establezcan dimensiones diferentes en el tratamiento específico de cada distrito.

La figura geométrica que constituya la nueva parcela deberá poder contener un rectángulo cuyos lados estén en relación no mayor que 2,5. El área de dicho rectángulo deberá ser igual o mayor que el porcentaje de la superficie total de la parcela que resulte de la aplicación de la siguiente función lineal:

$$X\% = 70 - S/100$$

Siendo X% el porcentaje de la superficie total de la parcela y S la superficie total de la parcela (ver Gráfico N° 3.2.4).

Para parcelas mayores de 4.000m² el referido porcentaje no podrá ser menor que el 30%. La medida de por lo menos uno de los frentes de las parcelas resultantes deberá ser igual o mayor que el lado menor del referido rectángulo.

b) Caso de parcela de esquina.

Se procederá según se establece en el inciso a) y a los efectos del cómputo de la superficie mínima, se considerará como parte de ella la de la vía pública comprendida entre la L.O.E. y las prolongaciones de las L.O. de las calles

concurrentes.

3.2.6 SEPARACIÓN DE FRACCIONES DE PARCELAS - REDISTRIBUCIÓN Y ENGLOBAMIENTO DE PARCELAS

a) De una parcela se pueden separar fracciones para acrecentar otras colindantes, siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas en estas normas.

La parcela cedente puede quedar con dimensiones menores a las reglamentarias únicamente si a juicio de la Dirección, se produce una mejora en la conformación de las parcelas resultantes.

b) Se admite el englobamiento de parcelas aún cuando la resultante no se ajustara a las disposiciones de estas normas salvo que se establezcan normas diferentes en el distrito.

c) Se admite la subdivisión de acuerdo a título, en parcelas de medidas insuficientes, de otra surgida por unificación administrativa sin la expresa conformidad del propietario, cuyo título señale los números de los lotes, siempre que éstos puedan ser individualizados en registros públicos.

3.2.7 CERTIFICADO DE ESCRIBANO POR DIVISIÓN O ENGLOBAMIENTO DE PARCELAS

■ Cuando el P. E. expida los certificados referentes a deudas por impuestos, tasas y contribuciones necesarias para escriturar la subdivisión o englobamiento de parcelas, hará presente las prescripciones pertinentes de este Código y del Código de la Edificación que afecten al dominio, a fin de que el escribano tome debida nota al confeccionar el instrumento público correspondiente. Además, se dará cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 2.2.1.

3.2.8 SUBDIVISIÓN Y REDISTRIBUCIÓN DE PARCELAS EDIFICADAS (Ver I.O.)

a) Sólo se autorizará la subdivisión o redistribución de parcelas edificadas, cuando se demuestre que las construcciones que se desean mantener se ajustan al presente Código y al Código de la Edificación.

b) Las parcelas resultantes de la subdivisión de parcelas edificadas deberán cumplir con lo dispuesto en la presente Sección.

3.2.9 SUBDIVISIÓN DE PARCELAS CON FRENTE A DOS O MÁS CALLES

■ Un predio intermedio con frente a más de una calle puede ser subdividido para formar parcelas autónomas sobre cada calle aún cuando los frentes de las parcelas resultantes sean menores que los establecidos en esta Sección y siempre que, a juicio de la Dirección, se mejore la conformación del parcelamiento de la manzana. No se admitirá este parcelamiento o redistribución cuando el predio hubiera adquirido su actual conformación a pedido del propietario.

Interpretación Oficial Sección 3

3.2.8 - Interpretación Oficial:

Tal como surge de la lectura del título del artículo 3.2.3. SUBDIVISIÓN Y REDISTRIBUCIÓN DE PARCELAS EDIFICADAS, el mismo puede aplicarse tanto a los supuestos de subdivisión como de redistribución de parcelas edificadas. Máxime teniendo en cuenta, que desde el punto de vista técnico la redistribución requiere, en la mayoría de los casos una subdivisión previa de las parcelas que redistribuirán sus respectivas superficies. Por ello el texto del artículo deberá integrarse de la siguiente forma:

3.2.8 SUBDIVISIÓN Y REDISTRIBUCIÓN DE PARCELAS EDIFICADAS

a) Sólo se autorizará la subdivisión o redistribución de parcelas edificadas, cuando se demuestre que las construcciones que se desean mantener se ajustan al presente Código y al Código de la Edificación.

b) Las parcelas resultantes de la subdivisión o redistribución de parcelas edificadas deberán cumplir con lo dispuesto en la presente Sección.