



Ordenanza N° 125. C.C
Gral. Racedo (E.R.), 26 de septiembre de 2025

VISTO:

Las nuevas atribuciones conferidas al Consejo Comunal conforme el Inc. c Artículo 25 de la Ley de Comunas N° 10644, modificado por la Ley N° 11208, y

CONSIDERANDO:

Que, en lo que respecta es reglamentar el ordenamiento urbanístico de la comuna, regulando su uso, ocupación, subdivisión del suelo, afectación a Propiedad Horizontal y/o Propiedad Horizontal Especial, así como el desarrollo urbano en función social sustituyendo el marco normativo provincial previsto por la Ley N° 6041 y su Decreto reglamentario.

Por ello:

**EL CONSEJO COMUNAL
DE LA COMUNA DE GENERAL RACEDO
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA:**

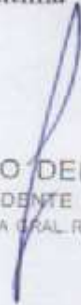
Artículo 1°: Establecese los siguientes actos de subdivisión y afectación a Propiedad Horizontal o Propiedad Horizontal Especial, a saber:

Inciso a) SUBDIVISIONES RURALES: (sin transformación del uso del suelo): Fraccionamiento de Parcelas con destino Rural.

Inciso b) SUBDIVISIONES URBANAS: (sin transformación del uso del suelo) Fraccionamiento de Parcelas con destino urbano que no sea Urbanización localizadas en Planta Urbana y/o zona urbanizada.

Inciso c) URBANIZACIONES (transformación del uso de suelo rural en urbano): Fraccionamientos integrados por Amanzanamientos y calles que sean o no continuación de amanzanamientos existentes siendo la solución de continuidad la última calle abierta y/o proyectada.


SELENE KAPOBEL
SECRETARIA
COMUNA GRAL RACEDO - E.R.


JULIO DEMARTIN
PRESIDENTE COMUNAL
COMUNA GRAL RACEDO - E.R.



Ordenanza N° 125. C.C
Gral. Racedo (E.R.), 26 de septiembre de 2025

Inciso d) DE USO INDUSTRIAL O COMERCIAL: Fraccionamientos destinados para asentamientos industriales o Comerciales

Inciso e) DE INTERES O USO PUBLICO: Fraccionamientos destinados a obras y/o servicios públicos así como aquellos de interés público incluyendo los habitacionales y/o Loteos Sociales declarados por el Departamento Ejecutivo Comunal

Inciso f) VIVIENDA RURAL: Fraccionamiento destinado para asentamiento de viviendas rurales que no configuran urbanizaciones.

Inciso g) AFECTACION A PROPIEDAD HORIZONTAL O PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL: Subdivisiones para afectar a Propiedad Horizontal o Propiedad Horizontal Especial (Conjuntos Inmobiliarios)

Artículo 2°: Los Actos de Subdivisión previstos en los Incisos a), d), e) y f) del Artículo 1° podrán ser aprobadas por el Departamento Ejecutivo Comunal o el área que el designe conforme a las particularidades de cada caso y el interés público en dichos actos pudiendo ser rechazada con la debida fundamentación.

Artículo 3°: Los Actos de Subdivisión previstos en el Inciso b) del Artículo 1° deberá ser aprobado por el Departamento Ejecutivo Comunal o el área que el designe en tanto se cumplieren los siguientes recaudos;

a) Localización de la parcela en Planta Urbana y/o zona urbanizada.

b) Los Lotes emergentes de la subdivisión deberán poseer los costados normales a la línea de frente.

c) No se admitirán subdivisiones menores de 10 Mts de frente y una superficie de 250 Mts

d) No se admitirán lotes de forma triangular.

e) Los pasillos para dar salida a los lotes internos, cuyas superficies sean establecidas de acuerdo a las pautas precedentes, se registrarán por la siguiente fórmula: Ancho mínimo entre límites de fracciones: $A - 5) \times 0,2 \text{ m} + 1,5 \text{ m}$ siendo A la longitud del pasillo en metros. Se admitirá como máximo el 20% de tolerancia en las medidas de frente y superficie

f) Las ochavas serán restricciones obligatorias al dominio, pudiendo ser desafectadas del bien cuando el propietario lo desee. En ningún caso se admitirán en las mismas ningún tipo nuevas


SERENE KAPOBEL
SECRETARIA
COMUNA GRAL RACEDO - E.R.


JULIO DEMARTIN
PRESIDENTE COMUNAL
COMUNA GRAL RACEDO - E.R.



Ordenanza N° 125. C.C
Gral. Racedo (E.R.), 26 de septiembre de 2025

edificaciones u obstaculización de la visual de los vehículos que transiten por las calles adyacentes. Las medidas de las mismas se regirán por las normas legales vigentes a la fecha de presentación.

g) Las calles frente a los lotes a mensurar o subdividir, no podrán ser variadas de las medidas establecidas en el trazado original si lo hubiere, en caso contrario, deberá mantenerse el ancho existente. En el caso de no existir ancho uniforme, ni trazado oficial deberá establecerse el ancho promedio de las calles adyacentes a ambos lados de los lotes y en los dos sentidos si la fracción fuera esquinera.

Asimismo el departamento Ejecutivo Comunal o el área que el designe podrá eximir de aquellos recaudos en caso de justificación y/o interés publico

Artículo 4º: Estableces que en aquellos supuestos previstos en los Inciso c) e Inc g) del Artículo 1º, el Departamento Ejecutivo Comunal o el área que se designe al efecto deberá efectuar un estudio técnico de los proyectos presentados en lo que respecta a) Localización b) Dimensiones de lotes y retiros para la edificación en caso de corresponder, c) Dimensiones y formas de manzanas, d) Ochavas, Plazas y Reservas Fiscales en caso de corresponder e) Infraestructura requerida y Plazo de Ejecución de Obras y Unidad Funcionales y/o Unidades Funcionales Especiales en caso de corresponder, declarando Factible el proyecto o rechazando el mismo todo lo cual ad referéndum del Consejo Comunal.

Asimismo el Departamento Ejecutivo Comunal o el área que se designe al efecto deberá establecer los recaudos exigidos para la presentación de Proyecto los que deberán incluir además de los aspectos referenciados, documentación que acredite la titularidad del inmueble, certificado de inexistencia de deuda y detalle de los profesionales que intervendrán en materia de Mensura, comercialización y escrituración de las parcelas así como aquellos recaudos que se estimen pertinentes según la envergadura del proyecto.

Los Propietarios de aquellas parcelas con proyectos rechazados en el marco del presente artículo deberán abstenerse de efectuar labores que impliquen urbanización bajo apercibimiento de aplicarse una Multa equivalente a 1000 Unidades Tributarias de Referencia por el primer incumplimiento, duplicándose por cada incumplimiento subsiguiente.

Artículo 5º: Facultese al Departamento Ejecutivo Comunal o al área que se designe a rechazar la visación de Planos de Mensura con objeto Prescripción Adquisitiva sobre aquellas parcelas que


SELENE KAPOBEL
SECRETARIA
COMUNA GRAL RACEDO - E.R.


JULIO DEMARTIN
PRESIDENTE COMUNAL
COMUNA GRAL RACEDO - E.R.



Ordenanza N° 125. C.C
Gral. Racedo (E.R.), 26 de septiembre de 2025

carecen de mejoras constructivas y/o elementos fehacientes que acrediten la posesión y/o se encuentren comprendidos en la prohibición prevista en el Artículo 2° de la Ley N° 11039.

Artículo 6°: Facultese al Departamento Ejecutivo Comunal a reglamentar aquellas cuestiones que considere necesarias para la plena operatividad de la presente Ordenanza así como sus plazos de implementación.

Artículo 7°: Facúltese al Departamento Ejecutivo Comunal o al área que se designe al efecto a efectuar el Visado de los Planos de Mensura y/o Fichas Para Transferencia correspondientes a parcelas localizadas en jurisdicción comunal.

DISPOSICION COMPLEMENTARIAS

Artículo 8°: La Unidad Tributaria de Referencia, en adelante aludida indistintamente por su nombre o por su sigla UTR, constituye una unidad de medida no monetaria para la expresión de los importes mínimos y fijos que en esta norma se establecen para la liquidación de las tasas y derechos comunales.

Fijase el valor actual de la Unidad Tributaria de Referencia (UTR) en pesos CIEN (\$100), el cual se actualizará por Índice de Precios al Consumidor (IPC) elaborado y difundido por INDEC cada CUATRO (4) meses.

Facultase al Departamento Ejecutivo Comunal a analizar la evolución de dicho índice y su impacto en la comunidad, pudiendo mantener los valores de la Unidad Tributaria de Referencia sin aplicar el índice de actualización cuatrimestral.

Artículo 9°: Importe de la Tasa. Fijese las siguientes Tasas por Actuaciones Administrativas que se promueva por ante la Administración Publica Comunal, las que deberán ser abonadas en papel sellado, timbrado u otra forma que determine el Departamento Ejecutivo

Planos de Mensura y otros.


SELENE KAPOBEL
SECRETARIA
COMUNA GRAL RACEDO - E.R


JULIO DEMARTIN
PRESIDENTE COMUNAL
COMUNA GRAL RACEDO - E.R



Ordenanza N° 125, C.C
Gral. Racedo (E.R.), 26 de septiembre de 2025

- a) 45 UNIDADES TRIBUTARIAS DE REFERENCIA Por el trámite de visado de Planos de Mensura y Fichas Para Transferencia presentados ante el organismo a cargo de Catastro Comunal, por cada Manzana –en caso de amanzanamiento- lote o Unidad Funcional.
- b) 45 UNIDADES TRIBUTARIAS DE REFERENCIA Por el trámite de visado de Planos de Mensura y Fichas Para Transferencia presentados ante el organismo a cargo de Catastro Comunal con carácter preferencial, con diligenciamiento en un plazo de cuarenta y ocho horas de presentada la solicitud, por cada manzana –en caso de amanzanamiento- lote o unidad funcional, además de la tasa prevista en el inc. a)

Artículo 10º: Regístrese, comuníquese y archívese.-


SELENE KAPOBEL
SECRETARIA
COMUNA GRAL RACEDO-E.R


JULIO DEMARTIN
PRESIDENTE COMUNAL
COMUNA GRAL RACEDO-E.R.