



ORDENANZA N° 2955/2024

VISTO:

La nota presentada por Ariel Gustavo Vallejos, DNI 24.251.190, con domicilio en calle Virgen De Itatí 275, del barrio Parque Luján de esta ciudad, quien por la mencionada solicita la visación de un trámite de mensura, subdivisión y futura unión, para la resolución del conflicto entre linderos que presenta impedimento para cumplimentar las disposiciones de las normativas vigentes;

Y CONSIDERANDO:

Que, las parcelas involucradas en el trámite, ambas construidas, corresponden a las designadas 1304400104124027 – Lte.26, Mz.6 y 1304400104124028 – Lte. 27, Mz.6, titularidad de Ariel Gustavo Vallejos, DNI 24.251.190 y Enrique Egidio Paez, DNI 6.446.936, respectivamente;

Que, tras las mediciones realizadas de los mencionados lotes, profesional actuante ha determinado que gran parte de la vivienda propiedad de Ariel Vallejos fue edificada en el terreno que adquiriera Enrique Paez, y que por entonces se encontraba baldío, dando origen al conflicto de límites;

Que, según fuese expuesto por Ariel Vallejos, la compra del terreno fue realizada de buena fe en el año 2005, adquiriendo una superficie ubicada erróneamente y sobre la que emplazó la construcción de la vivienda que luego se determinaría invade involuntariamente la propiedad colindante;

Que, el hecho suscitó acciones legales de reivindicación por parte de Enrique Paez, y para el año 2015 ambos propietarios llegaron a un acuerdo mediante suscripción de boleto de compra venta ante escribano público, consistente en la cesión de una fracción de



ORDENANZA N° 2955/2024

72.16 m² del lote 27 para ser unido al lote 26, debiéndose confeccionar para tal fin el correspondiente plano y su tramitación ante las distintas reparticiones;

Que, sobre los trámites de agrimensura rige la ordenanza municipal de fraccionamiento 1988/12 y sus modificatorias, y para el caso se incumplen los artículos que en los subsiguientes se describen;

Que, el Art.1 de la Ord.1994/12 modificadorio del Art. 9 de la Ord. 1988/12, fija las dimensiones mínimas para realizar subdivisiones según las zonas correspondientes, y que dicho lote se emplaza en la denominada Área Urbana 1, donde los lotes resultantes deberán tener superficies igual a 500m² o bien, 750m², según la pendiente de los mismos;

Que, cada uno de los lotes originales cuenta con una superficie de 450 m², y como producto de la tarea de agrimensura resultarán dos lotes, uno con superficie de 377,84m² y otro de 522,16 m², conforme a anteproyecto de la Ing. Sirella Enrici, Mat.1243;

Que, según Art. 39 de la Ord.1988/12, cuando se solicite la subdivisión de parcelas edificadas, las parcelas resultantes deberán cumplir con las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona, con todos los indicadores urbanísticos establecidos en la misma (FOS, FOT, alturas, retiros) y con las disposiciones del Código de Edificación;

Que, el Art.102 de la Ord. 1988/12 establece que no se dará curso al trámite de subdivisión cuando como consecuencia de la subdivisión se coloque en infracción a las normas vigentes sobre edificación a las mejoras existentes o se acumulen nuevas infracciones a las ya cometidas. El trámite deberá incluir la declaración de mejoras existentes y/o proyectos de construcción con planos aprobados;

Que, lo edificado en los inmuebles cuenta con plano aprobado según Expte. V-3-2007 y registro de plano según Expte. P-30-2021;



ORDENANZA N° 2955/2024

Que, producto de la nueva línea medianera, la ventana del dormitorio en planta alta declarado en Expte. V-3 quedará a 2,40m de distancia aproximadamente, faltándole 0,60m para el cumplimiento del lado mínimo de 3m para ventilación e iluminación de locales de 1ra categoría, según ordenanza 191/1974;

Que, según Art.105 de la Ord. 1988/12, no se aceptará el trazado de parcelas con martillo o quiebres, salvo que exista una razón valedera a criterio del Órgano Técnico de Aplicación, debiendo tener el lado menor una longitud mayor a una vez y media, el frente mínimo de la parcela;

Que, según anteproyecto, el nuevo límite divisorio será una línea quebrada que permite escindir la edificación a incorporar al lote 26, y con retiro lateral de al menos 1,30m de lo edificado a posteriori en el lote 27, dando paso al fondo de este terreno donde se ubica una pileta;

Que, la Secretaría de Obras, Servicios y Desarrollo ha considerado oportuno solicitar la excepción a través de este Concejo Deliberante para la tramitación del plano atendiendo a la resolución del conflicto;

Por todo ello:



ORDENANZA N° 2955/2024

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE
RÍO CEBALLOS SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

Art.1°) EXCEPTÚESE para el trámite de mensura, subdivisión y futura unión la exigencia de lo estipulado en el Art. 1° de la Ord. 1994/12 en lo que respecta al cumplimiento de las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona; Art.102° de la Ord. 1988/12 en lo que respecta al cumplimiento del Código de Edificación aceptándose un lado aproximadamente 0.60m menos para ventilación e iluminación de locales de 1ra categoría; y Art.105 de la Ord. 1988/12 en relación a la admisión de un quiebre para la nueva línea medianera; todo conforme anteproyecto que se adjunta como Anexo I a la presente.

Art.2°) ESTABLÉCESE para la visación definitiva del trámite el cumplimiento del resto de los requisitos estipulados en ordenanzas vigentes.

Art. 3°) COMUNÍQUESE, publíquese, dese al Registro Municipal y archívese.

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE
RÍO CEBALLOS, EN SESION ORDINARIA 14TA, DE FECHA 21 DE MAYO DE 2024
CONSTANDO EN ACTA N° 2079.-**
