



ALBERTI, 19 de agosto de 1980.-

Visto:

La necesidad de:

- a)** Regular la creación, ampliación y reestructuración de los núcleos urbanos y el uso de la subdivisión de la tierra.
- b)** Preservar y mejorar el medio ambiente proporcionando la creación de las condiciones necesarias para el adecuado resguardo del equilibrio ecológico.
- c)** Cumplimentar la primera Etapa del Proceso de Planeamiento enunciado en el Art. 75 del Cap. III de la Ley Provincial Nº 8912, y ;

Considerando:

Que la consecución de estos objetivos solo podrá concretarse mediante la instrumentación de un cuerpo normativo legal que sirva como elemento de control de regulación del espacio territorial y urbano por ello;

EL INTENDENTE MUNICIPAL EN USO DE LAS ATRIBUCIONES CONFERIDAS POR EL ARTICULO 1º DE LA LEY 9116, SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA Nº 84

Para el Partido de Alberti

ARTICULO 1º) Establécese que el Partido de Alberti estará subdividido en Áreas

----- -Urbanas, complementarias y Rurales.-----

ARTICULO 2º) Considerase Área Urbana de la ciudad de Alberti a lo delimitado

----- conforme a su nomenclatura catastral : Circ. I, Secc. A, Mz. 1 a 102, Circ I, Secc. B, Manzanas 103 a 195, Circ. I, Secc. A Fracción I a V, Circ. XI , Sección G, Fracción I a V, Manzanas 15 a 20, 24,25,29,34, Circ. XI, Secc. F, Manzanas 175 a 179, Manzanas 196 a 200.-----

ARTICULO 3º) Considerase Área Complementaria de la ciudad de Alberti a lo

----- delimitado catastralmente como: Circ. I, Sección C, Qta. 1 a 5, Fracción 1 a 2, Qta. 6 Fracción I y II, Qta. 7 a 11, Qta. 12 Fracción I y II, Qta.15 a 17, Fracción I y II, Qta. 18 a 25, Manzana 26a) , 26b), 26c), 26d), Quintas 27 a 31, Manzana 32a), 32) Fracción I a IV.-----

ARTICULO 4º) Considerase Área Urbana de la localidad de Coronel Mom a lo

----- delimitado conforme a su nomenclatura catastral : Circ. VII, Secc. E, Manzanas 6 a 44.-----

ARTICULO 5º) Considerase Área Complementaria de la localidad de Coronel Mom, a lo

----- delimitado conforme a su nomenclatura catastral : Circ. VII, Secc. F, Quintas 1 a 20.-----

ARTICULO 6º) Considerase Área Rural al resto de la superficie del Partido excluyendo

----- las áreas delimitadas en los artículos 2º a 5º inclusive.-----



ARTICULO 7º) El área Urbana de la ciudad de Alberti se divide en: Sub-área
----- urbanizada 1 (SAU 1) Sub-área urbanizada 2 (SAU 2); sub-área
semiurbanizada 1 (SASU 1) ; sub-área semiurbanizada 2 (SASU 2).-----

ARTICULO 8º) Considerase Sub-área urbanizada 1 (SAU 1) del núcleo de Alberti lo
----- delimitado por las siguientes calles: calle Laprida, desde Vaccarezza hasta
Azcuénaga y su continuación, Riobamba por ésta hasta Paso y su continuación, Castelli por
ésta hasta Av. del Trabajo y su continuación , Lavalle por ésta hasta Chacabuco, por ésta
hasta Vaccarezza , por ésta hasta Laprida.-----

ARTICULO 9º) Considerase Sub-área urbanizada 2 (SAU 2) del núcleo de Alberti a lo
----- delimitado por las siguientes calles: Calle 9 de Julio por ésta hasta Lavalle,
por ésta hasta Chacabuco, por ésta hasta intersección Av. Gral San Martín y bordeando la
Fracción V y VI, la Manzana 24, Manzanas 15 a 20, Manzana 29 hasta la Av. Gral San
Martín, por ésta hasta la Avda. Andrés Vaccarezza, por ésta hasta Chacabuco, por ésta
hasta 10 de Junio por ésta hasta 9 de Julio.-----

ARTICULO 10º) Considerase Sub-Área Semi-urbanizada (SASU 1) del núcleo urbano
----- de Alberti a lo delimitado por las siguientes calles: Avda. Gral. San Martín
y su continuación Avda Circunvalación Norte , por ésta hasta calle 4 y su continuación ,
calle 36 por ésta hasta Avda. Circunvalación Sud, por ésta hasta calle 4 y su continuación ,
calle 36 por ésta hasta Avda. Gral San Martín.-----

ARTICULO 11º) Considerase Sub-área Semi-Urbanizada (SASU 2) del núcleo urbano
----- de Alberti a la delimitada conforme a su nomenclatura catastral Circ. XI,
Secc. F., Manzanas 175 a 179, 196 a 200.-----

ARTICULO 12º) Considerase Sub-área Semi-urbanizada (SASU 3) de la localidad de
----- de Cnel.Mom a lo delimitado conforme a su nomenclatura catastral: Circ.
VII, Secc. F, Manzanas 6 a 44.-----

ARTICULO 13º) Declarase Zona de Usos específicos a las fracciones delimitadas a
----- continuación:

NUCLEO ALBERTI:

U.E. 1: Estación ferrocarril Domingo F. Sarmiento, Fracc. Delimitada por las
manzanas : Circ.I,Secc.E.,Mz 119,120,130,134,135,139,140,145,146,152,153,158,159.--

U.E. 2: CEMENTERIO: Circ. I, Secc. C, Qta.43.-

U.E. 3: D.O.S.M.A: PLANTA DEPURADORA DE LIQUIDOS CLOCALES:

Circ. I, Secc. C, Qta. 33, Parc. 9 y 10

U.E. 4: MATADERO MUNICIPAL:

Circ. XI, Secc. Rural, Parcela 1155.-

U.E. 5: D.O.S.M.A. PLANTA BOMBEO AGUA CORRIENTE Y CORRALON MUNICIPAL:

Circ. I, Secc. A, Mz.42, Parc. 8ª.-



MUNICIPALIDAD DE ALBERTI
L. N. ALEM Y 9 DE JULIO
(6634) ALBERTI
T. E. (02346) 470215-470454

U.E. 6 D.E.B.A. SUB-ESTACION TRANSFORMADORA ENERGIA ELECTRICA:

Circ. I, Secc. A, Mz.79, Parc. 1.-

U.E. 7 TERMINAL DE OMNIBUS

Circ. I, Secc. A, Mz.62, Parc. 1.-

NUCLEO CORONEL MOM

U.E. 8 Estación Ferrocarril D.F. Sarmiento delimitado por las quintas Circ. VII, Secc. F, quintas 11 a 13.-

U.E. 9 DOSMA Y CORRALON MUNICIPAL: Circ. VII, Secc. F, Manzana 20.-

ARTICULO 14º) Declarase parque urbano del núcleo de Alberti al Parque Municipal
----- Gral San Martín conforme a su nomenclatura catastral: Circ. I, Secc A,
Fracc. I.-----

ARTICULO 15º) A la sub-área urbanizada (SAU 1) del núcleo de Alberti le
----- corresponden los siguientes indicadores urbanísticos.

Dns. Max: 400 hab/ha.

F.O.T. : 2, 5.-

F.O.S. : 0, 6.-

Dimensiones mínimas de parcelas:

Ancho: 15 m.-

Superficie: 375 m2.-

ARTICULO 16º) A la sub-área urbanizada 2 (SAU 2) del núcleo de Alberti le
----- corresponden los siguientes indicadores urbanísticos:

Dens. Max: 250 hab/ha.

F.O.T. : 1

F.O.S. : 0.6

Dimensiones mínimas de parcela:

Ancho: 15 m.-

Superficie : 375 m2.-

ARTICULO 17º) A la sub-área semiurbanizada (SASU 1) con servicios del núcleo
----- Alberti le corresponden los siguientes indicadores urbanísticos:

Den. Max: 150 hab/ha.-

F.O.T. : 0.8 hab./ha

F.O.S. : 0.6 hab/ha

Dimensiones mínimas de parcela:

Ancho: 12 m.-

Superficie: 300 m2.-



MUNICIPALIDAD DE ALBERTI

L. N. ALEM Y 9 DE JULIO

(6634) ALBERTI

T. E. (02346) 470215-470454

Cuando los sectores que no cuenten con servicios de agua corriente y/o cloacas la densidad será considerada potencial y hasta tanto no se efectivice la habilitación de las redes, se podrá construir una vivienda unifamiliar por parcela correspondiente la subdivisión de la densidad potencial.

ARTICULO 18º) A la sub-área semi-urbanizada (SASU 2) sin agua corriente y cloacas ----- del núcleo Alberti le corresponde una densidad de 60 hab/ha a lo que resulta de una vivienda unifamiliar por parcela.

Den.Max: 60 hab/ha.-

F.O.T.: 0,5 hab/ha.-

F.O.S.: 0,5 hab/ha.-

Dimensiones de Parcela:

Ancho: 20 m.-

Superficie: 600 m2.-

ARTICULO 19º) A la sub-área semiurbanizada 3 (SASU 3) con agua corriente del -----núcleo de Cnel.Mom, le corresponde los siguientes indicadores urbanísticos:

Max: 150 hab/ha.-

F.O.T. : 1

F.O.S. : 0, 6

Dimensiones mínimas de parcela:

Ancho: 12

Superficie: 300 m2.-

ARTICULO 20º) Para todo amanzanamiento o fraccionamiento de tipo urbano que no ----- este incorporado a las áreas urbanas en cualquier localidad del Partido se establece los siguientes indicadores urbanísticos:

Den. Max: lo que resulte de construir una vivienda unifamiliar por parcela

F.O.T. :0,4

F.O.S. :0,4

Queda prohibido en los mismos toda nueva subdivisión.-

ARTICULO 21º) A efectos de determinar la cantidad máxima de personas por parcela ----- se utilizará la siguiente fórmula:

N. sup. P x DN

N= N° de personas

Sup. P: Sup. Parcela en m2.-

DN: densidad neta Hab/ha.-

ARTICULO 22º) Para todos los casos, se considerará comprendido dentro de los ----- límites de las sub-áreas del área urbana, los predios frentistas de las calles consideradas como límites. Asimismo, deberá tenerse en cuenta que, si en algún sector de las diferentes sub-áreas faltase alguno de los servicios considerados esencialmente, es decir, agua corriente y/o cloacas, la densidad neta máxima de las sub-



áreas que la incluya, pasará a considerarse Densidad Potencial del sector en cuestión aplicándose momentáneamente y hasta tanto no se efectivice la prolongación de las redes, se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela en los sectores correspondientes; no obstante lo cual todas las subdivisiones a realizar deberán estar en correspondencia con la Densidad Potencial.-----

ARTICULO 23º) A efectos de calcular la cantidad máxima de habitantes por parcela ----- resultante de la ampliación de la Dn. se computa a razón de dos personas por dormitorio y una persona por local comercial u oficina. En hoteles y edificios de uso familiar, deberá considerarse como mínimo dos personas por dormitorio.-----

ARTICULO 24º) Para todas las zonas que configuren las áreas complementarias y ----- rurales del Partido, que quedan establecidas en la presente Ordenanza, se aplicarán en forma directa las disposiciones de los Artículos 32,33,34,35 de la Ley 8912.-----

ARTICULO 25º) A efectos de garantizar la existencia de **centros de manzanas libres de edificación**, se establece un retiro obligatorio desde el eje medianero del fondo de la parcela igual al 20% del largo del lote y no menor a 4 mts. Para todas las parcelas no esquineras y mayores de 25 metros de fondo.-----

ARTICULO 26º) Todo uso que pueda considerarse molesto, nocivo o peligroso a -----criterio de las autoridades municipales, para la población, los bienes materiales y funcionalidad del núcleo o inconveniente para su conformación morfológica dentro de las áreas urbanas, complementarias y rurales, podrá ser denegado mediante resolución fundamentada de acuerdo a las pautas y lineamientos municipales y provinciales fijados para la zonificación según usos a estudiar.-----

ARTICULO 27º) A los efectos del cómputo del F.O.T. no será considerada como ----- superficie cubierta la correspondiente a sala de máquinas, tanques, depósitos o lavaderos en las azoteas, ni tampoco la planta libre, entendiéndose por tal, a la superficie del edificio ubicado en cualquier nivel, con dos lados como mínimo abiertos y que constituyen ningún tipo de local habitable (Decreto 1359/78).-----

ARTICULO 28º) Todo pedido de subdivisión para el área complementaria deberá ser ----- acompañada por la propuesta de utilización que origina el mismo. Para el caso de parcelas destinadas a producción agropecuaria intensiva, la superficie mínima será de 20 Has. Como unidad económica mínima para el área en función del uso designado.-----

ARTICULO 29º) En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad ----- económica de explotación intensiva o extensiva y sus dimensiones mínimas serán determinadas por el Organismo de competencia el que también fijará las dimensiones de parcelas correspondientes a todas aquellas actividades complementarias a la actividad rural.-----

ARTICULO 30º) El F.O.T. y la Den.- máx. establecida en esta Ordenanza para las ----- diferentes Áreas Urbanas, podrán ser incrementadas según los siguientes premios:



a) Por ancho de parcela:

a razón de 1,5 % por cada metro que sobrepase los 10 metros de ancho, máximo 25%, en nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.

Cuando las parcelas estuvieran ubicadas en esquinas se considerará ancho al lado de menor dimensión.

b) por edificación separada de eje divisorio laterales:

Para una separación igual a cuatro metros de un eje lateral, corresponderá un incremento de 10% y el 5% restante deberá ser aplicado proporcionalmente entre cuatro metros y seis metros cincuenta centímetros de separación.-

c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de edificación establecida:

Se otorgará para retiro voluntario igual o mayor a un metro de la línea establecida y en forma proporcionada al mismo, a razón del 3 % por metro de retiro.

Máximo: 15 %.-

d) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante de la aplicación del F.O.S.

Por cada unidad de disminución 5% hasta un máximo de 10% a partir del F.O.S. asignado a la zona.-

e) Por espacio libre público existente al frente , medido desde la línea Municipal hasta el eje de dicho espacio, 0,5% por cada metro a partir de los 10 metros y con un máximo del 10%

Todos los premios que correspondan por fracciones de valores se fijarán mediante interpolación lineal.-----

ARTICULO 31º) La densidad neta por parcela podrá incrementarse , conforme lo ----- lo establecido en el articulo anterior, en el mismo porcentaje que el factor de ocupación total en función de los premios obtenidos y hasta un máximo de 70% -----

ARTICULO 32º) Todos los casos no contemplados específicamente en esta Ordenanza ----- serán analizados conforme a lo establecido en la Ley 8912 y Decreto 1359/78 reglamentario de la misma.-----

ARTICULO 33º) La delimitación preliminar de áreas integradas por estas normas ----- básicas y el Anexo I, integrado por los planos de Delimitación del Partido , del núcleo de Alberti y del núcleo de Coronel Mom constituye la primera Etapa del Proceso de Planeamiento Físico del Partido de Alberti, de acuerdo con las disposiciones de la Ley 8912.-----

ARTICULO 34º) Comuníquese, publíquese, dése al Registro Oficial de Ordenanzas y ----- archívese.-----

Es copia fiel del libro de ordenanzas Nº 2/80 del folio 73 al 82.-