

## **ORDENANZA DE CENTROS DE MANZANA**

**Art.1º)**-Cuando se trate de predios urbanos ubicados en las ciudades de Mercedes, Dolores y Cardona que cuenten con los servicios de energía eléctrica, agua potable y saneamiento, podrá admitirse su fraccionamiento en dos lotes (lote al fondo y lote al frente) cuando el predio a fraccionar reúna las siguientes condiciones:

- a) no se admita otra división (bajo régimen de propiedad común).
- b) Deberá contener un área edificada en el predio frentista o en el predio del fondo o un proyecto de construcción en una de las unidades resultantes cuya inspección final de obras aprobada, será limitante para la aprobación definitiva del fraccionamiento.
- c) Deberá tener un frente igual o mayor de 12 metros y un área mínima de 500 metros.
- d) El área de cada uno de los lotes no será inferior a 180 metros, excluyendo para el lote del fondo el pasaje.
- e) El lote al frente tendrá un mínimo de 9 metros de frente y el lote al fondo tendrá un mínimo de 3 metros de frente.
- f) El factor de ocupación del suelo (FOS) máximo será del 70%; luego de deducidos los retiros correspondientes y el FOT (factor de ocupación total) será de 200% del FOS, permitiéndose una FOT máximo del 300% para el caso que exista subsuelo.

**Art.2º)**-En la franja de pasaje que forma parte del predio del fondo no podrán realizarse construcciones en planta baja, se admitirán construcciones en planta alta a partir de los 3 metros.-

**Art.3º)**-En el predio al fondo las construcciones no deberán superar las dos plantas sobre el nivel del terreno, admitiéndose la construcción de un nivel en el subsuelo con el único destino de garaje o depósito. Los retiros para las construcciones y servicios serán los dispuestos por el Código Civil y demás reglamentaciones nacionales y/o municipales vigentes, no admitiéndose otras tolerancias que las previstas a texto expreso en las referidas normas, salvo lo que establece el artículo 4 de la presente.-

**Art.4º)**-Se tolerará que las eventuales edificaciones existentes en el lote del frente se encuentren a menos de un metro de la divisoria con el pasaje y tengan aberturas de iluminación y ventilación hacia dicha divisoria. En estos casos se dejará constancia en los planos de fraccionamiento (por dibujo y por nota), de la servidumbre que se constituya, estableciéndose que para nuevas construcciones no se admitirá la constitución de servidumbre alguna.-

(Aprobada el 26 de mayo de 2006)