

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DEL DEPARTAMENTO
SANTA ROSA-PCIA. DE CATAMARCA.-

ORDENANZA N° 017 /1992.

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DEL DEPARTAMENTO SANTA ROSA SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA;

REGLAMENTO PARA LOTEOS Y URBANIZACION

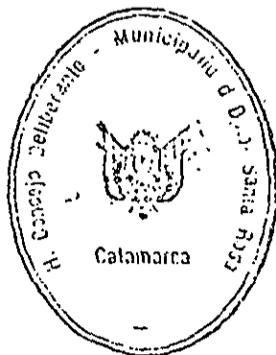
ARTICULO 1°.- AREA URBANIZADA: A los fines de la aplicación de éste Reglamento, se considerará como "área urbanizada" la compuesta por las manzanas sobre las que se están prestando los servicios mínimos de abovedamiento de calles, alumbrado público y red de baja tensión, alcantarillado recolección de residuos y arbolado y cualquier otro servicio comunitario y/o que tengan un cincuenta por ciento de sus parcelas con edificación.-

ARTICULO 2°.- DIMENSION DEL LOTE: Los nuevos loteos no podrán exceder del diez por ciento del área urbanizada. No se dará lugar a ningún nuevo pedido de loteo, hasta tanto las superficies loteadas se incorporen al área urbanizada, salvo que la existente se considere insuficiente a la demanda poblacional y/o sus dimensiones y/o zona de ubicación no satisfaga las necesidades inmediatas de la demanda.-

ARTICULO 3°.- COBRO DE TASAS: Las tasas por retribución de servicios municipales serán satisfechas por los titulares de los lotes una vez producida la aprobación provisoria a que se refiere el artículo 20° inciso a) de la presente Ordenanza, esté o no cedido la posesión por parte del loteador.-

ARTICULO 4°.- CONDICIONES DEL TERRENO: Todo fraccionamiento deberá cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

- a).-No estar ubicado en terrenos o zonas inundables;
- b).-Tener un nivel o aptitud que permita considerar terrenos libres de inundaciones o enegamientos;
- c).-Deberá contar con provisión de agua potable, ya sea por extensión de la red existente o bien proveniente de la napa potable con las instalaciones adecuadas por las autoridades competentes;
- d).-Deberá estar correctamente ubicada con relación a las industrias manteniendo con respecto a las mismas, las distancias y demás especificaciones de seguridad y protección del medio ambiente que establezcan los organismos pertinentes;
- e).-Cumplimentar en general las normas básicas de los planes estructurales de desarrollo urbano;
- f).-De toda otra disposición legal y/o reglamentaria sucesivamente dicten las Autoridades Nacionales, Provinciales y/o municipales.-



ARTICULO 6°.- ESPACIOS VERDES: Todo loteo que sea o exceda en superficie los Un mil metros cuadrados (1.000 M2).

Miguel A. Troka
Miguel A. Troka
PRESIDENTE
H. CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de Santa Rosa

1.500-11

////-deberá afectar como mínimo un diez por ciento (10%) de la superficie total que se subdivide, para espacio verde de uso público, aparte de los que se establezcan con destino a equipamiento comunitario, calles o pasajes de uso público.-

ARTICULO 7°.- LOTEOS ADYACENTES A RUTAS, CANALES, RIOS, ARROYOS O LAGUNAS: Los loteos adyacentes a rutas, canales, rios, arroyos o lagunas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

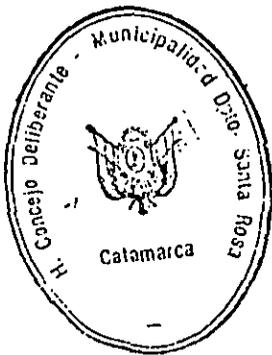
- a).-A ambas márgenes de las trasas de las rutas primarias y secundarias, provinciales o nacionales, se dejará una franja de veinte (20) metros de ancho para el trazado de una calle colectora, de modo de evitar los accesos directos a las rutas;
- b).-A ambos lados de los canales, deberá dejarse una franja de veinte (20) metros de ancho, para camino de acceso o para el paso de maquinas de limpieza;
- c).-Junto a los rios, arroyos o lagunas, deberá dejarse una franja de cincuenta (50) metros a partir de la línea de ribera. Esta franja será utilizada para forestación trazado de caminos costeros o paso de máquinas de limpieza.-

ARTICULO 8°.-CONTINUIDAD DE LAS CALLES: Lasb calles de los nuevos Loteos deberán respetar la continuidad de las existentes, prolongándose con sus mismas características o con las que establezca el plan regulador.-

ARTICULO 9°.- DECLARACION DEL USO O DESTINO: El propietario o promotor del loteo, al solicitar la aprobación del mismo, deberá manifestar el uso o destino de la subdivisión proyectada, conforme a las condiciones de éste Reglamento.-

ARTICULO 10°.-CLASIFICACION DE LOS LOTEOS: Por su ubicación dentro del Distrito o Jurisdicción, los Loteos podrán ser:

- a) Loteo residencial en el área urbanizada: serán aquellos de uso residencial que por su ubicación estan comprendidos o en condiciones de comprenderse en el área urbanizada, de acuerdo a las prescripciones de éste Reglamento/.-
- b).Loteo para quintas: Serán los destinados al uso hortícola y orientados a la producción de frutas, hortalizas y verduras.-
- c) Loteo para Industria: Serán los destinados al establecimiento de Industrias o parques industriales y dirigidos a la promoción y correcta ubicación de las industrias.-
- d) Nuevo nucleo urbano: Cuando se trate de un loteo de tipo residencial generado por la radicación de una industria de importancia o un proyecto de inversión pública o privada que implique la necesidad de radicar familias en forma permanente, que requieran la consecuente prestación de servicios y equipamiento y que estén ubicados a mas de un (1) kilómetro del final del área urbanizada; será considerado como nuevo centro urbano incorporado.-



Miguel A. Treka
Miguel A. Treka
PRESIDENTE
H. CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de Santa Rosa

//////

////

ARTICULO 11°.-DIMENSION DE LOTES RESIDENCIALES EN AREA URBANA;

Para los loteos residenciales en área urbanizada el tamaño mínimo de los lotes será de doscientos metros cuadrados de superficie, con un frente mínimo de diez metros.-Cuando se trate de un proyecto masivo de viviendas, se aceptarán modificaciones en mas, no en menos y siempre que se justifique técnicamente y se logre un adecuado funcionamiento del agrupamiento proyectado y un mejor aprovechamiento de la infraestructura de servicios.- Estas modificaciones estarán sujetas a la aprobación de la Autoridad Comunal y como caso excepcional.-

ARTICULO 12°.-DIMENSION DE LOTES PARA QUINTAS;

Para los loteos para quintas, las parcelas deberán tener una superficie mínima de diez mil metros cuadrados con un frente mínimo de cincuenta metros.-Esta medida podrá variar de acuerdo a lo que establezca como medida de "unidad económica" por parte de los organismos provinciales responsables.-El Loteo para quintas no podrá ser realizado dentro de áreas consideradas como urbanizadas y/o a urbanizar.-

ARTICULO 13°.-DIMENSION DE LOTES PARA INDUSTRIAS;

Para los loteos destinados a la radicación de plantas industriales, los mismos deberán responder a proyectos especiales, a la promoción industrial propiamente dicha y ubicados, en relación al área de residencia, a sotavento de los vientos dominantes.-Este tipo de implementación deberá estar fundada en todos los casos, en estudios especiales que garanticen la salud y seguridad de los habitantes.-

ARTICULO 14°.- EXIGENCIAS; Para los loteos con destino a áreas residenciales dentro del radio urbanizado y/o a continuación del existente, se requerirá al propietario y/o promotor la instalación de los siguientes servicios mínimos:

- a).-Apertura y abovedamiento de las calles públicas.
- b).-Tendido de la red de baja tensión y su respectivo sistema de alumbrado público.
- c).-Red de distribución de agua corriente mediante el tendido de la cañería maestra de caudal suficiente para el abastecimiento normal conforme al número de bocas domiciliarias.
- d).-Nivelación de toda la extensión, alcantarillado y zanjeo con colectoras para desagües.
- e).-Forestación mediante el arbolado de especies ornamentales que disponga la Autoridad Municipal.

ARTICULO 15°.-PLAZO DE EJECUCION DE MEJORAS; Las obras a las que se refiere el artículo 14° que antecede, deberán estar ejecutadas en un plazo máximo de seis meses contados desde la fecha de aprobación provisoria del Loteo.-Todas estas obras correrán por cuenta y cargo del loteador y serán ejecutadas de conformidad con las reglamentaciones, planos, detalles y demás supervisión que al efecto determine la Autoridad Municipal.-



Miguel A. Treka
Miguel A. Treka
PRESIDENTE
H. CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de Santa Rosa

XXXX/11

////

ARTICULO 16°.-HABILITACION DEL LOTE: Cuando los trabajos enumerados en el artículo 14° se encuentren realizados de conformidad y aprobados por la Autoridad Municipal, se otorgará la aprobación definitiva del Loteo, sin perjuicio de las demás obligaciones o trámites que correspondan a los propietarios o locadores en otros niveles de la Administración.-

ARTICULO 17°.-PRESENTACION DE PROYECTO DE LOTEOS: La presentación de proyecto de loteos deberá cumplimentar la siguientes exigencias:

a).-Pedido de Autorización, mediante nota dirigida a la Autoridad Municipal, firmada por el propietario y/o representante legal debidamente facultado.-En la misma se declarará el uso o destino de la subdivisión.-

b).-A la solicitud pertinente se acompañará la siguiente documentación:

1.-Título de propiedad en fotocopia autenticada por Escribano Público de Registro y/o Juez de Paz.-

2.-Planos que se detallan, firmado por profesional habilitado, inscripto en el Consejo de Ingenieros de la Provincia y en el Registro Municipal habilitado al efecto:

2.1.-Un plano(ejemplar original) en tela transparente y tres ejemplares en copias fotostáticas con trazado de las vías públicas en escala de 1: 1000, conteniendo balance de superficies, discriminando: áreas útiles a dividir; áreas para espacios públicos verdes y áreas para equipamientos comunitario.-

2.2.-Plano (ejemplar original y tres copias) en escala 1: 2000 con cotas de nivel del terreno y su relación con los desagües existentes.

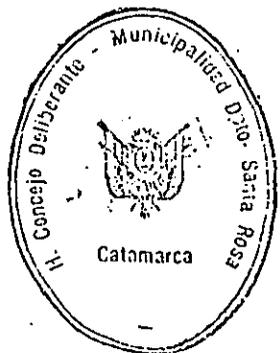
2.3.-Un ejemplar y tres copias de planos y memoria descriptivas de las obras establecidas en el artículo 14° de la presente y cronogramas de las mismas.

ARTICULO 18°.-ESCRITURACION: La cesión gratuita de las superficies correspondientes a las vías públicas, espacio libres del proyecto aprobado y reservas para equipamiento comunitario, serán escriturados libre de todo gravamen y ocupación a favor de la Municipalidad por medio del Escribano Público que la Autoridad Municipal designe dentro de los ciento ochenta días contados de la fecha que se produzca la aprobación provisoria de la mensura.-

ARTICULO 19°.-PLANOS-FORMATO Y TAMAÑO: Los planos se ajustarán a las normas establecidas por el Departamento Topográfico de la Dirección General de Catastro de la Provincia.-

ARTICULO 20°.-TRAMITE DE APROBACION: El Departamento Ejecutivo Municipal, mediante Decreto dictado al efecto y con la intervención previa de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos, producirá la aprobación pertinentes en los siguientes tramos:

a).-**APROBACION PROVISORIA:** Una vez cumplimentado la//



[Handwritten signature]
Miguel A. Treka
PRESIDENTE
H. CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de Santa Rosa

////presentación de la documentación establecida en el artículo 17°, se decretará la "aprobación provisoria" por parte de la Autoridad Municipal.- Desde ése momento comenzará a regir el plazo establecido en el artículo 15°.-Con la aprobación provisoria el propietario estará en condiciones de solicitar la inscripción de la mensura en la Dirección de Catastro de la Provincia.-

B).-APROBACION DEFINITIVA: Cuando las obras de mejoras se encuentren concluidas y aprobadas por la Autoridad Municipal, el propietario solicitará la aprobación definitiva, adjuntando copia del plano de mensura con la constancia de su inscripción en la Dirección de Catastro de la Provincia.- Otorgada la aprobación definitiva mediante Decreto dictado al efecto, el loteo se considerará habilitado y la Municipalidad se hará cargo de la prestación de los servicios públicos pertinentes.-

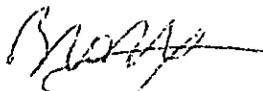
ARTICULO 21°.-PUBLICIDAD-VENTA: Una vez que la Autoridad Municipal otorgara la aprobación definitiva del loteo, es exigencia del loteador propietario la colocación de un cartel en el que consignará el número de Decreto aprobatorio, el nombre del profesional interviniente, todo en letras bien legibles y de un tamaño no menor de dos metros cuadrados.-En todo material de publicidad y/o divulgación que tenga relación con el loteo se mencionará plaramente lo dispuesto en éste artículo.-

ARTICULO 22°.- PROHIBICION DE VENTA: Queda prohibida la venta de lotes correspondiente a subdivisiones ejecutadas para algunas de las finalidades establecidas en el artículo 10° de éstas disposiciones, ubicadas en jurisdicción de éste Departamento Santa Rosa, sin haber cumplimentado con los requisitos establecidos en estas normas.- Los loteos que se hallan efectuado con anterioridad a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, deberán proceder sus titulares y/o propietarios a regularizar su situación en el término de ciento ochenta días corridos a partir de la fecha, bajo pena de realizarlo la Autoridad Municipal por su cuenta, responsabilizandolo de los gastos, costos y costas pertinentes, con mas un recargo no menor al veinte (20) por ciento del valor venal de la tierra justipreciado por la Autoridad Municipal a la fecha de su realización.-

ARTICULO 23°.-MULTAS Y PENALIDADES: El propietario que venda terrenos en infracción a lo dispuesto en estas disposiciones, será penado con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de la venta o ventas, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.-

ARTICULO 24°.-Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal, dése al Registro Oficial, publíquese y archívese.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DEL DEPARTAMENTO SANTA ROSA, PROVINCIA DE CATAMARCA a los dieciseis días del mes de Julio de mil novecientos noventa y dos.-



ALDO JOSÉ-BRAVO
Pro-Secretario General
H. Concejo Deliberante





Miguel A. Treka
PRESIDENTE
H. CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de Santa Rosa