34/20

ORDENANZA

REF: REGULACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS PARCELARIOS Y APERTURAS DE CALLES PUBLICAS EN EL DISTRITO DE SAN JOSÉ- DEPARTAMENTO SANTA MARÍA- PROVINCIA DE CATAMARCA.-

VISTO:

La necesidad de regular los fraccionamientos parcelarios, asegurar la correcta diagramación de la apertura de calles y los espacios reservados al uso público en el Distrito San José; el Art. 32 Inc. 12 de la Ley Nº 4640 Orgánica de las Municipalidades y Régimen Comunal; la Ordenanza Nº 05/14 de fecha 15/04/2014; y

CONSIDERANDO:

Que, actualmente, la Municipalidad de San José no cuenta con una normativa que regule y reglamente, en forma especifica, los presupuestos que deben cumplir aquellas personas, físicas o jurídicas, que realizan el fraccionamiento de sus propiedades, en diversos lotes, principalmente con una finalidad de venta.-

Que ese vacío legal ha generado innumerables problemas, en virtud de que los propietarios han procedido muchas veces a realizar el loteo de sus inmuebles, sin efectuar la planificación pertinente, sin presentar los planos ante la autoridad municipal y provincial, sin garantizar los servicios básicos para los adquirentes.-

Que últimamente viene sucediendo en nuestro Distrito que algunos propietarios, guiados por un exclusivo fin especulativo, proceden a subdividir y lotear sus inmuebles, sin realizar las inversiones necesarias en la infraestructura, que garantice que los futuros adquirentes podrán acceder al menos al servicio de energía eléctrica y agua potable.-

Que, una vez vendidos los lotes en forma irregular, los adquirentes se ven imposibilitados de acceder a los servicios públicos

Que debe propenderse a un equilibrado uso del suelo, en armonía con la infraestructura urbana existente y con la posibilidad de prestación de los servicios públicos en general.-

Que la regulación del uso de los espacios urbanos debe ser establecida en concordancia con los elementales requerimientos de toda sociedad, en lo que a la prestación de servicios públicos y el equipamiento social comunitario se refiere.-

Que es competencia del Municipio, regular la movilización del suelo, asegurando las mínimas condiciones para la habilitación de áreas urbanas o suburbanas a crearse o a reestructurarse, evitando la proliferación de Parcelamiento que solo responden a fines especulativos.-

Que es función primordial del gobierno municipal velar por el bienestar general, razón por la cual se pretende un ordenado crecimiento de las urbanizaciones con simultaneidad de la prestación de servicios públicos eficientes.-

Que el Art. 32 Inc. 12 de la Ley Nº 4640 Orgánica de las Municipalidades y Régimen Comunal, establece como atribución del Concejo Deliberante la de: "*Organizar y planificar mediante las respectivas Ordenanzas, el desarrollo urbano y rural estableciendo los códigos de planeamiento y edificación. Dictar normas relativas a las condiciones y exigencias que se deben cumplimentar para la aprobación del fraccionamiento parcelario y exigir para ello que los mismos deberán contar, como mínimo, con la provisión de agua potable y energía eléctrica*".-

Que, mediante Ordenanza Nº 05/14 de fecha 15/04/2014, el H.C.D. ha procedido a la creación de la Dirección de Catastro Municipal, como dependiente de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San José.-

intervinientes...visar los planos de subdivisión y loteo, controlando el cumplimiento de las Ordenanzas y Leyes vigentes".-

Que resulta necesario dotar a la Dirección de Catastro Municipal, de los instrumentos legales necesarios para desarrollar fielmente las funciones que tiene asignadas.-

Por todo ello, en uso de las facultades conferidas por ley; -

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ

ORDENA:

I. GENERALIDADES

ARTICULO 1º- AMBITO DE APLICACIÓN: La presente ordenanza regulará el fraccionamiento parcelario de inmuebles, realizados por personas físicas o jurídicas, en toda la jurisdicción del Distrito San José, Departamento Santa María, Provincia de Catamarca, como también se establecerá la obligación de prever la apertura de vías públicas y la existencia del espacio de uso y utilidad pública municipal (E.U.U.P.).

Todo Parcelamiento o aperturas de vías públicas deberán ser aprobadas por los organismos municipales pertinentes, de conformidad a las normas de la presente Ordenanza.----------

ARTÍCULO 2º- DOMINIO MUNICIPAL: Todas las superficies destinadas a vías de circulación, accesos y espacios públicos pasarán al dominio de la Municipalidad, sin erogaciones ni compromisos para la misma.----------

ARTÍCULO 3º- DEFINICIONES: En el presente instrumento, se utilizan las siguientes definiciones:

PARCELAMIENTO: Llámese Parcelamiento a toda actividad de agrimensura que genere nuevas parcelas o que modifique el estado parcelario.

c.- ENGLOBAMIENTOS: Llámese Englobamiento a toda unificación física y/o jurídica de dos o más parceles a fin de posibilitar el cambio de uso o la recomposición parcelaria.

II. SOLICITUD DE APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTO PARCELARIO:

ARTICULO 4º- El propietario, sea persona física o jurídica, que desee fraccionar su inmueble o inmuebles deberá presentar ante la Dirección de Catastro Municipal:

a).- SOLICITUD DE APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE PARCELAMIENTO A LOS EFECTOS DE LA VISACION MUNICIPAL.

b) Plano de loteos del inmueble o inmuebles a fraccionarse, en (3) tres copias, confeccionado por un Profesional Universitario con título habilitante. En el plano se indicarán, además, todos los elementos indispensables para que se conozca la real conformación planialtimétrica del terreno;

c) Informe de factibilidad de la empresa Aguas de Catamarca SAPEM, o el organismo que en un futuro la reemplace, sobre si hay agua disponible y suficiente para las necesidades de todos los lotes, posibilidad de la prestación del servicio o, en su caso, obras que se deben realizar para asegurar la provisión de agua potable a los futuros lotes.

d) Informe de factibilidad de la empresa Energía de Catamarca SAPEM y punto de suministro, sobre posibilidad de que pueda proveerse de energía eléctrica a todos los lotes o, en su caso, obras que se deben realizar para asegurar la provisión de energía eléctrica a los futuros lotes.

e) Copia certificada de Título de dominio o documento que acredite los derechos que ostenta el peticionante sobre el inmueble.

f) El Municipio podrá exigir el Certificado o Informe de no inundabilidad expedido por profesional idóneo, si lo considerase necesario.

g) Comprobante emitido por la Jefatura de Rentas de la Municipalidad, respecto a la tasa prevista por visación de planos conforme lo prevea la ordenanza impositiva vigente.

ARTÍCULO 5º- Los fraccionamientos parcelarios, para ser aprobados por la autoridad municipal, deberán

c.- ENGLOBAMIENTOS: Llámese Englobamiento a toda unificación física y/o jurídica de dos o más parceles a fin de posibilitar el cambio de uso o la recomposición parcelaria.

II. SOLICITUD DE APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTO PARCELARIO:

ARTICULO 4º- El propietario, sea persona física o jurídica, que desee fraccionar su inmueble o inmuebles deberá presentar ante la Dirección de Catastro Municipal:

a).- SOLICITUD DE APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE PARCELAMIENTO A LOS EFECTOS DE LA VISACION MUNICIPAL.

b) Plano de loteos del inmueble o inmuebles a fraccionarse, en (3) tres copias, confeccionado por un Profesional Universitario con título habilitante. En el plano se indicarán, además, todos los elementos indispensables para que se conozca la real conformación planialtimétrica del terreno;

c) Informe de factibilidad de la empresa Aguas de Catamarca SAPEM, o el organismo que en un futuro la reemplace, sobre si hay agua disponible y suficiente para las necesidades de todos los lotes, posibilidad de la prestación del servicio o, en su caso, obras que se deben realizar para asegurar la provisión de agua potable a los futuros lotes.

d) Informe de factibilidad de la empresa Energía de Catamarca SAPEM y punto de suministro, sobre posibilidad de que pueda proveerse de energía eléctrica a todos los lotes o, en su caso, obras que se deben realizar para asegurar la provisión de energía eléctrica a los futuros lotes.

e) Copia certificada de Título de dominio o documento que acredite los derechos que ostenta el peticionante sobre el inmueble.

f) El Municipio podrá exigir el Certificado o informe de no inundabilidad expedido por profesional idóneo, si lo considerase necesario.

g) Comprobante emitido por la Jefatura de Rentas de la Municipalidad, respecto a la tasa prevista por visación de planos conforme lo prevea la ordenanza impositiva vigente.

ARTICULO 5º- Los fraccionamientos parcelarios, para ser aprobados por la autoridad municipal, deberán reunir las siguientes condiciones:

a) DIMENSIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS PARA AÉREAS URBANAS

Para la aprobación de los loteos, las medidas o dimensiones mínimas exigidas son las siguientes:

- Dimensiones mínimas: 10 x 25 m (diez por veinticinco metros)
- Superficie mínima: 250 m2.

b) SERVICIOS Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS:

Para la aprobación de los fraccionamientos parcelarios, los propietarios deberán garantizar los siguientes servicios y obras de infraestructuras mínimas:

- Instalación de red distribuidora de agua corriente.
- Línea de distribución de fluido eléctrico.
- Calles perfiladas y enripiadas.
- Desagües pluviales.
- Forestación conforme a las disposiciones municipales o provinciales.-

c) NORMAS GENERALES DISPOSICIÓN DE LAS PARCELAS

Las parcelas se dispondrán en lo posible de modo que las líneas divisorias laterales se hallen en ángulo recto con la Línea Municipal.

d) PROHIBICIÓN DE PARCELAMIENTOS SIN ACCESO A VIAS PÚBLICAS

Queda prohibido el parcelamiento en terrenos, del que resulten Lotes que no tengan acceso directo a vías públicas.

e) DIMENSIONES MÍNIMAS PARA LAS PARCELAS EN ÁREAS RURALES

Las dimensiones mínimas de las parcelas en estas áreas, serán las que fije el Código Rural de la Provincia de Catamarca como Unidad Productiva Mínima. Hasta tanto entre en vigencia la citada norma legal, dicha Unidad Tendrá:

Frente mínimo: 72 metros.

Superficie mínima: 5.184 m^2

f) EXIGENCIAS TÉCNICAS

El Municipio podrá exigir si lo considere necesario en el Plano de Parcelamiento, sentar

a) DIMENSIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS PARA AÉREAS URBANAS

Para la aprobación de los loteos, las medidas o dimensiones mínimas exigidas son las siguientes:

- Dimensiones mínimas: 10 x 25 m (diez por veinticinco metros)
- Superficie mínima: 250 m2.

b) SERVICIOS Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS:

Para la aprobación de los fraccionamientos parcelarios, los propietarios deberán garantizar los siguientes servicios y obras de infraestructuras mínimas:

- Instalación de red distribuidora de agua corriente.
- Línea de distribución de fluido eléctrico.
- Calles perfiladas y enripiadas.
- Desagües pluviales.
- Forestación conforme a las disposiciones municipales o provinciales.-

c) NORMAS GENERALES DISPOSICIÓN DE LAS PARCELAS

Las parcelas se dispondrán en lo posible de modo que las líneas divisorias laterales se hallen en ángulo recto con la Línea Municipal.

d) PROHIBICIÓN DE PARCELAMIENTOS SIN ACCESO A VIAS PÚBLICAS

Queda prohibido el parcelamiento en terrenos, del que resulten Lotes que no tengan acceso directo a vías públicas.

e) DIMENSIONES MÍNIMAS PARA LAS PARCELAS EN ÁREAS RURALES

Las dimensiones mínimas de las parcelas en estas áreas, serán las que fije el Código Rural de la Provincia de Catamarca como Unidad Productiva Mínima. Hasta tanto entre en vigencia la citada norma legal, dicha Unidad Tendrá:

Frente mínimo: 72 metros.

Superficie mínima: 5.184 m²

f) EXIGENCIAS TÉCNICAS

El Municipio podrá exigir si lo considere necesario en el Plano de Parcelamiento, cortes [illegible]

- **SUBDIVISIONES:**

a) DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES PARA USO RESIDENCIAL:

para la aprobación de las subdivisiones, las medidas o dimensiones mínimas exigidas son las siguientes:

- Frente mínimo: 9 metros.
- Superficie mínima: 250 m2.

La Dirección Municipal de Catastro podrá considerar los proyectos de subdivisiones cuando una de las parcelas resultantes tuviera una superficie inferior a la mínima exigida, con una tolerancia del 5%.

b) PARCELAS PARA USO DISTINTO AL RESIDENCIAL

Los proyectos de subdivisiones que originen parcelas para uso que no sea el residencial, serán objeto de estudio por la Dirección de Catastro y la Dirección de Proyectos y Planificación, puestos a consideración del Departamento Ejecutivo Municipal.

c) PARCELAS INCLUIDAS EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Se incluyen en la obligación de visación municipal de planos las subdivisiones establecidas por la Ley 13.512 (Régimen de Propiedad Horizontal).

d) PARCELAMIENTOS NO PERMITIDOS

Queda prohibido el Parcelamiento en zonas insalubres, bajas y/o inundables como así también aquellos de los que resulten lotes sin frente a vía pública.

III. DISPOSICIONES SOBRE LA APERTURA DE VIAS PUBLICAS:

ARTÍCULO 6º: En los fraccionamientos parcelarios se proyectarán y ejecutaran la apertura de vías públicas, de la siguiente manera:

AVENIDAS: tendrán doble sentido de circulación y su ancho no podrá ser

CALLE: tiene un solo sentido de circulación y su ancho está comprendido ente los 10 metros como mínimo y menos de 15 metros entre las líneas de edificación. La calzada queda sujeta al ancho que se disponga, correspondiendo un ancho de vereda no menor a 2 metros.

PASAJE: tiene un solo sentido de circulación, permite el tránsito peatonal y vehicular. Podrá ser con o sin salida a otra vía de circulación. Su ancho queda comprendido entre los 6 y 10 metros. La calzada no podrá tener un ancho inferior a 3.6 metros y las veredas un ancho mínimo de 1.2 metros. En caso de que el pasaje sea sin salida (cerrado) deberá dejar al final del mismo una rotonda que permita el giro vehicular, y en tal caso, tendrá doble sentido de circulación.

PASILLO: se denomina así cuando su uso es solo peatonal. Puede ser con o sin salida a otra vía de circulación. Su ancho es inferior a los 6 metros y en ningún caso podrá tener un ancho menor a 2 metros. En el caso de este tipo de vía de circulación al ingreso del mismo se dispondrá de un espacio público para la instalación de medidores de luz.

Todos los costos que implique la apertura de vías públicas serán asumidos por el propietario.

ARTICULO 7º- Transcurrido el plazo de un año, desde la fecha de aprobación del loteo, la Municipalidad podrá realizar las aperturas por cuenta y cargo del propietario.----------

ARTICULO 8º- Prohíbase los proyectos de vías públicas y/o pasajes inferiores a tres metros. Las calles, los pasajes vehiculares y los pasillos tendrán la señalización que los identifique como tales.----------

ARTICULO 9º- CALLES CONTIGUAS: En los nuevos Loteos sobre Rutas de acceso se exigirá la inclusión de una calle Contigua Colectora a la Ruta, de doce (12) metros de ancho como mínimo.----------

IV. DISPOSICIONES SOBRE ESPACIO DESTINADO PARA USO Y UTILIDAD PUBLICA (E.U.U.P.)

ARTICULO 10º-

utilidad Pública (E.U.U.P.), excluyendo las vías de circulación, en la siguiente proporción:

- Desde 20.000 m2. a 60.000 m2.; 2.500 m2.
- Más de 60.000 m2.: 2.500 m2, más el 8% calculado sobre la superficie excedente de la mayor extensión, deducidas las correspondientes a calles, pasajes y ochavas

ARTICULO 11º- La ubicación de los E.U.U.P., que los propietarios deberán ceder con los fines indicados, será determinado por la Dirección de Proyectos y Planificación de la Municipalidad de San José.----------

ARTICULO 12º- La resolución municipal que autorice el Loteo del inmueble, importará el traspaso, de pleno derecho, al dominio público del E.U.U.P., indicado por la Dirección de Proyectos y Planificación, debiéndose ordenar al Registro General la anotación correspondiente. En ningún caso, el propietario podrá exigir compensación alguna.----------

ARTICULO 13º- Cuando sobre un inmueble se efectúen parcelamientos inferiores a los 20.000 m2 y existiendo sobre el mismo una mayor extensión, dicho parcelamientos serán acumulados a los fines de determinar la superficie destinada a uso y utilidad Pública (E.U.U.P.), de conformidad con lo previsto en el artículo 10º.- ----------

V. VENTA Y OFERTA DE LOTES:

ARTÍCULO 14º- Se podrá empezar la venta de lotes, cuando se haya dictado la resolución municipal de aprobación del fraccionamiento parcelario y abierto las calles en la fracción o fracciones a venderse.-------

ARTICULO 15º- Solo se utilizarán en la propaganda de venta de lotes, que se realice por cualquier medio, los planos aprobados por el Departamento Ejecutivo Municipal, que deberán llevar el número y fecha de resolución de aprobación.

Cada propietario de terrenos loteados, situados en el territorio del Distrito, será responsable de las propagandas que haga del mismo, dentro o fuera del Distrito.----------

ARTICULO 16º- En toda propaganda de loteos, por cualquier medio que se realice, el propietario o promotor deberá informar claramente:

a) Ubicación del Parcelamiento.

utilidad Pública (E.U.U.P.), excluyendo las vías de circulación, en la siguiente proporción:

- Desde 20.000 m2. a 60.000 m2.; 2.500 m2.
- Más de 60.000 m2.: 2.500 m2, más el 8% calculado sobre la superficie excedente de la mayor extensión, deducidas las correspondientes a calles, pasajes y ochavas

ARTICULO 11º- La ubicación de los E.U.U.P., que los propietarios deberán ceder con los fines indicados, será determinado por la Dirección de Proyectos y Planificación de la Municipalidad de San José.----------

ARTICULO 12º- La resolución municipal que autorice el Loteo del inmueble, importará el traspaso, de pleno derecho, al dominio público del E.U.U.P., indicado por la Dirección de Proyectos y Planificación, debiéndose ordenar al Registro General la anotación correspondiente. En ningún caso, el propietario podrá exigir compensación alguna.----------

ARTICULO 13º- Cuando sobre un inmueble se efectúen parcelamientos inferiores a los 20.000 m2 y existiendo sobre el mismo una mayor extensión, dicho parcelamientos serán acumulados a los fines de determinar la superficie destinada a uso y utilidad Pública (E.U.U.P.), de conformidad con lo previsto en el artículo 10º.- ----------

V. VENTA Y OFERTA DE LOTES:

ARTÍCULO 14º- Se podrá empezar la venta de lotes, cuando se haya dictado la resolución municipal de aprobación del fraccionamiento parcelario y abierto las calles en la fracción o fracciones a venderse.------

ARTICULO 15º- Solo se utilizarán en la propaganda de venta de lotes, que se realice por cualquier medio, los planos aprobados por el Departamento Ejecutivo Municipal, que deberán llevar el número y fecha de resolución de aprobación.

Cada propietario de terrenos loteados, situados en el territorio del Distrito, será responsable de las propagandas que haga del mismo, dentro o fuera del Distrito.----------

ARTICULO 16º- En toda propaganda de loteos, por cualquier medio que se realice, el propietario o promotor deberá informar claramente:

a) Ubicación del Parcelamiento.

b) Datos de aprobacion Municipal del Parcelamiento, informando número y fecha de la resolución respectiva y en su caso, los informe de factibilidad expedido por las empresas que brindan los servicios de agua potable y el suministro eléctrico.----------

VI. INSPECCIONES Y SANCIONES:

ARTÍCULO 17º- La Dirección de Catastro Municipal realizará inspecciones en los inmuebles, cuando llegue a su conocimiento la existencia de fraccionamientos parcelarios donde los propietarios no hubiesen dado cumplimiento a las normas de la presente Ordenanza.----------

ARTÍCULO 18º- La Dirección de Catastro, en caso de detectar incumplimientos a las normas de la presente Ordenanza, podrá disponer en forma preventiva la paralización de los trabajos de fraccionamiento parcelario, hasta tanto el propietario dé cumplimiento a los requisitos y presentaciones exigidas en esta Ordenanza.----------

ARTICULO 19º- El incumplimiento de las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza, implicará la aplicación de las multas correspondientes cuyos conceptos serán incorporados a la Ordenanza Impositiva Municipal, y cuyos montos serán fijadas por Ordenanza Fiscal Anual y/o Especial.----------

VII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

ARTICULO 20º- Derogase y/o modifíquese toda disposición que se oponga al contenido de la presente Ordenanza.----------

ARTICULO 21º- Comuníquese, publíquese, dese al registro oficial y archívese ----------

DADA EN LA SALA DE SESIONES DR. RAUL RICARDO ALFONSIN DEL CONCEJO DELIBERANTE DE SAN JOSE, PRESENTADA POR LA COMIASION DE OBRAS PUBLICAS,SEGURIDAD,HIGIENE Y MORALIDAD, A LOS NUEVE DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, EN SAN JOSE, SANTA MARÍA, PROVINCIA DE CATAMARCA, REPUBLICA ARGENTINA.-

ORDENANZA----------Nº---------- 34/20