

118
SAN JOSÉ DPTO. FRAY MAMERTO ESQUIÚ, 31 de Octubre de 1983.-

ORDENANZA 12.021.-

VISTOS:

el art. 3º, inc. a) y concordantes de la Ley Orgánica de Municipalidades de 1985 y;

CONSIDERANDO:

Que el Consejo Federal de Inversiones con el apoyo técnico de la Dirección Provincial de Planeamiento y la Municipalidad de Fray Mamerto Esquiú, ha elaborado normas, que tienen como objeto evitar la degradación del medio ambiente y del recurso tierra;

Que tales normas, forman un todo coherente con las dictadas para el resto del Gran Catamarca, de la cual el Dpto. Fray Mamerto Esquiú, es parte integrante;

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE FRAY MAMERTO ESQUIÚ
SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE
ORDENANZA

ARTICULO 1º. - Apruébse en todas sus partes el Código de Ordenamiento Urbano, para el Dpto. Fray Mamerto Esquiú.

ARTICULO 2º. - Este Código entrará en vigencia a partir del día 12 de Noviembre de 1983.-

ARTICULO 3º. - Comuníquese. Publíquese. Cumplido. Archívase.-



REYES RAUL ROCA
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE F. M. ESQUIÚ

MARV
30-11-87 112

FME

- 31 -

SECCION 3

De la Propuesta de apertura de vía pública y parcelamiento

2.1.8

Generalidades

2.1.1. Propuesta de apertura de vía pública y parcelamiento.
La Municipalidad puede convenir con el propietario de una parcela la traza y apertura de vías públicas y/o parcelamientos, conforme a las exigencias de estas normas.

En el convenio se establecerá que las superficies destinadas a vías de circulación y acceso público pasarán al dominio de la Municipalidad, sin erogaciones ni compromisos para la misma, ajenos a los establecidos específicamente en cada caso.

Todo convenio se formalizará mediante constancia de actuación administrativa (acta de donación) debiendo, lo que pese a poder de la Municipalidad, quedar libre de reivindicaciones o reclamos de derecho habientes por parte del propietario y sus sucesores, así como de todo gravamen.

2.2.

NUEVOS FRACCIONAMIENTOS

2.2.1.

Generalidades

En el área urbana del Municipio de Fray Mamerto Esquiú todo fraccionamiento que suponga una ampliación del área urbana deberá responder a los etapas de ampliación que fije la Municipalidad. La traza y las características generales del fraccionamiento responderán a los planes de obras públicas previstos para el área y a las normas sobre parcelamientos establecidas en el art. 3.4.

2.2.2.

Normas para autorizar nuevos fraccionamientos urbanos

Las áreas posibles de lotear en cada período serán determinadas por la Municipalidad en base al Plan Urbano. Para ello la decisión se tomará en base a la ocupación real al momento en los parcelamientos existentes en el área en consideración.

Cuando la superficie de lotes vocan es sea igual o inferior al 30 % de la correspondiente al total de parcelas se podrá autorizar la realización de nuevos fraccionamientos en las proximidades siempre que los mismos no disten más de 200 metros de las áreas edificadas.

Para el cumplimiento de la norma anterior, el municipio declarará a las zonas en que el suelo urbano se encuentra inutilizado o subutilizado, como:

1. De la provisión prioritaria de servicios de equipamiento comunitario.
2. De edificación necesaria.
3. De englobamiento parcelario.

1. La declaración de provisión prioritaria implicará el compromiso de dotar al área de los servicios de infraestructura y equipamiento que asegure un nivel adecuado de habitabilidad a sus ocupantes (sean residentes, comerciantes, etc.).

Tal declaración obligará a los organismos municipales, provinciales y nacionales a incluir como prioritarios en sus programas de obras la realización de los trabajos necesarios para dotarla de la infraestructura y equipamiento que asegure alcanzar el mencionado nivel de habitabilidad.

Una vez logrado este nivel la Municipalidad a fin de obtener el máximo aprovechamiento de la inversión realizada por la comunidad, establecerá gravámenes especiales a las parcelas baldías o con edificaciones derruidas. Este gravamen alimentará un fondo destinado a la construcción de obras de infraestructura urbana.

2. La declaración de un área como de edificación necesaria afectará a las parcelas baldías, con edificación derruida o construcciones paralizadas, pudiendo el municipio fijar plazos para edificar.

Dichos plazos no podrán ser inferiores a los 2 años y rigen para el inmueble, cualquiera sea su propietario, en el momento de cumplirse el plazo.

Si cumplido el plazo no se hubiera iniciado obra alguna, la Municipalidad podrá optar por establecer gravámenes especiales a la parcela o declararla de utilidad pública y sujeta a expropiación.

3. Las áreas declaradas de englobamiento de lotes, serán pasibles de que la Municipalidad pueda optar por establecer gravámenes especiales a la parcela o declararla de utilidad pública y sujeta a expropiación según lo considere más conveniente la autoridad municipal.

Para evitar llegar a la expropiación se deben fijar normas edilicias que tornen poco o nada rentable a los terrenos que no reúnan

ciertas dimensiones consideradas como mínimas. A ello pueden agregarse políticas impositivas que desalienten el mantenimiento inactivo de dichos lotes.

3.3. FRACCIONAMIENTOS EXISTENTES

3.3.1. Reestructuración de fraccionamientos existentes

La Municipalidad podrá establecer la reestructuración parcial o total de un loteo aprobado, siempre que no implique demoler construcciones permanentes, a los efectos de mantener la continuidad de la red urbana de calles, con la condición de que cada propietario de las parcelas afectadas reciba a cambio otra de iguales dimensiones en las proximidades de la anterior. De no ser así, es decir, si el proceso afecta a construcciones o no puede ser reemplazado el lote, la Municipalidad adoptará el camino a seguir en cada caso particular.

Para realizar fraccionamientos en las zonas clasificadas como suburbanas será necesario presentar una documentación que muestre:

a) Las ventajas comparativas del sitio para las actividades propuestas (residencia de fin de semana, recreación, etc.).

b) Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua en calidad y cantidad.

c) Estructura de usos del suelo propuesta.

3.4. PARCELAMIENTO, FRACCIONAMIENTOS Y LOTEOS

3.4.1. Llámese FRACCIONAMIENTO de tierra a toda división de un inmueble. Se entiende por LOTEO a la división de la tierra en dos o más lotes, con apertura de calles, accesos y espacios verdes.

3.4.2. DE LA PRESENTACION

3.4.2.1. El propietario que solicite loteo de un inmueble, deberá efectuar la presentación del anteproyecto correspondiente en la Dirección Provincial de Catastro, acompañando toda la documentación exigida por la Ley Nº 3595/80.

3.4.4.3. La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad del loteo o subdivisión de que se trate y no podrán publicitarse obras de infraestructuras que no se hallen debidamente ejecutadas y aprobadas por el municipio.

3.4.5. DEFINICION DE ZONAS.

3.4.5.1. Para la localización de loteos o fraccionamientos, las zonas se dividen de la siguiente manera:

a) Zona urbana: es aquella delimitada en los planos de zonificación según usos y trama circulatoria como (U), factible de ser fraccionada en lotes urbanos.

b) Zona suburbana: es aquella delimitada en el plano de zonificación según usos y trama circulatoria como (SU), factible de ser fraccionada en lotes suburbanos.

c) Zona Rural: es aquella delimitada en el plano de zonificación según usos y trama circulatoria como (Rr).

3.4.6. MEDIDAS DE LAS PARCELAS

3.4.6.1. Todo lote deberá tener en lo posible forma regular y ajustarse a las siguientes medidas:

a) Lotes urbanos: Tendrán un ancho mínimo de ^{12,00}~~(16,00)~~ mts. y una superficie mínima de ~~(12 m²)~~ 360 M²

b) Lotes Suburbanos: Tendrán un ancho mínimo de 32 mts. y una superficie mínima de 1.024 m².

3.4.6.2. Toda subdivisión que origine lotes interiores deberá ajustarse a las medidas establecidas en el artículo anterior.

* 3.4.7. DE LAS VIAS DE CIRCULACION

3.4.7.1. El ancho de las calles deberá estar en función de su uso y permitir una fácil circulación de vehículos y peatones respetando la topografía del terreno, así como una fluida comunicación entre lotes. Para ello se establece un ancho mínimo de 16,00 mts. entre líneas municipales.

4

3.4.4.3. La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad del loteo o subdivisión de que se trate y no podrán publicitarse obras de infraestructuras que no se hallen debidamente ejecutadas y aprobadas por el municipio.

3.4.5. DEFINICION DE ZONAS

3.4.5.1. Para la localización de lotes o fraccionamientos, las zonas se dividen de la siguiente manera:

a) Zona urbana: es aquella delimitada en los planos de zonificación según usos y trama circulatoria como (U), factible de ser fraccionada en lotes urbanos.

b) Zona suburbana: es aquella delimitada en el plano de zonificación según usos y trama circulatoria como (SU), factible de ser fraccionada en lotes suburbanos.

c) Zona rural: es aquella delimitada en el plano de zonificación según usos y trama circulatoria como (Rr).

3.4.6. MEDIDAS DE LAS PARCELAS

3.4.6.1. Todo lote deberá tener en lo posible forma regular y ajustarse a las siguientes medidas:

a) Lotes urbanos: Tendrán un ancho mínimo de 16,00 metros y una superficie mínima de 512 m². (32m)

b) Lotes Suburbanos: Tendrán un ancho mínimo de 32 metros y una superficie mínima de 1.024 m².

3.4.6.2. ~~3~~ Toda subdivisión que origine lotes interiores deberá ajustarse a las medidas establecidas en el artículo anterior.

3.4.7. DE LAS VIAS DE CIRCULACION

3.4.7.1. El ancho de las calles deberán estar en función de su uso y permitir una fácil circulación de vehículos y peatones respetando la topografía del terreno, así como una fluida comunicación entre lotes. Para ello se establece un ancho mínimo de 16,00 mts. entre líneas municipales.

3.4.6.1. No se aprobará loteo alguno, sin que se provea a cada lote de los siguientes servicios, acorde a la zona en que se encuentren:
a) Zona urbana: agua potable, luz domiciliaria, calle entripada.
b) Zona suburbana: agua potable, luz domiciliaria.

DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

3.4.7.6. En todo loteo que supere las 5 Has. de superficie, el loteador deberá donar a la Municipalidad una superficie igual al 2 % de la superficie del loteo, siendo ésta un número entero de lotes, con el objeto de resolver casos de redistribución parcelaria, o que posean un fin social. En este caso si resultare un número decimal, se tomará el entero inferior hasta 0,49 y el entero superior de 0,50 en adelante.

3.4.7.5. La Municipalidad determinará en el anteproyecto del loteo, presentado por el propietario la localización del espacio destinado a utilidad pública.

3.4.7.4. Para loteos de más de 1 Ha y hasta 5 Has. la superficie destinada a espacios de utilidad pública, deberá ser del 5 % de la superficie del loteo no pudiendo ser inferior a la superficie mínima fijada para una parcela según la zona.

Los fraccionamientos con frente a calles existentes deberán ajustarse a las nuevas líneas municipales.

Decreto Nº 199/63.
El Catastro y aprobado mediante Decreto Nº 1799/59 y su modificatorio de los por el Reglamento de Subdivisión y Loteo de la Dirección Provincial otro espacio de utilidad pública de acuerdo a los porcentajes establecidos en la Ley de Subdivisión y Loteo de la Dirección Provincial y todo capitalidad las superficies destinadas a calles, espacios libres y todo En todo loteo, el propietario deberá donar a la Municipalidad las superficies destinadas a calles, espacios libres y todo

3.4.7.2. Toda subdivisión de un inmueble con frente a vía pública, deberá dejar un ancho de 10 metros para calles, cada 6 parcelas de frente mínimo o cada 26 mts en zona urbana y cada 208 mts. en zona suburbana, como mínimo.

02/16

3.4.8.2. Todo loteo deberá ser localizado en zonas urbanas y suburbanas a fin de preservar áreas de utilidad agropecuarias, según el plano de zonificación según Usos y Trama Circulatoria.

3.4.8.3. Cuando el inmueble a lotear cuente con agua de riego, el propietario deberá construir las obras de arte necesarias que cumplan con las normas establecidas por el Organismo Competente, caso contrario no se aprobará el mismo.

3.4.9. DEL ARBOLADO DE CALLES

3.4.9.1. Será obligación del propietario realizar la forestación de las calles correspondientes al loteo, de acuerdo con las disposiciones que fije el Municipio en lo referente a especies, distancias entre plantas y conservación de las especies, quedando a consideración de la Comuna la aprobación del proyecto de forestación.

3.4.10. DE LAS SANCIONES

3.4.10.1. Los propietarios o intermediarios actuantes en la enajenación de loteos que no cuenten con la aprobación definitiva se harán responsables de una multa cuyo monto fije la ordenanza fiscal anual, sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que le pudieran corresponder.

3.4.10.2. Será reprimido con una multa cuyo monto fije la ordenanza fiscal anual, sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que le pudieran corresponder al que ordene la publicidad en contravención a lo dispuesto en el Artículo 49.

3.4.11. LOS FRACCIONAMIENTOS O PLANES DE VIVIENDA REALIZADAS POR EL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

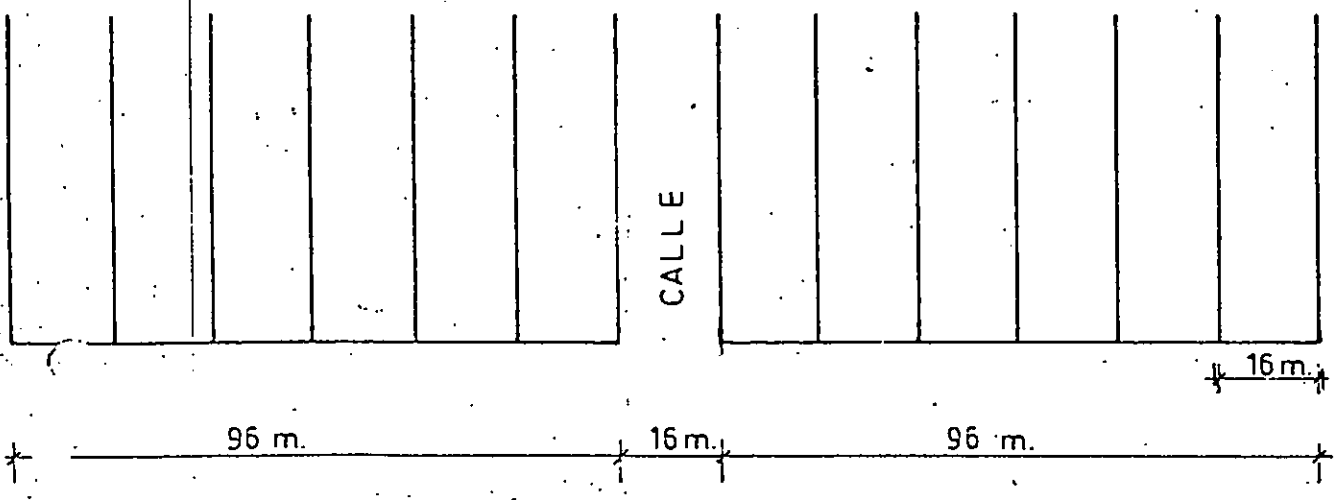
3.4.11.1. Deberán ajustarse a las disposiciones vigentes en estas normas así como a otras establecidas por el Municipio, los fraccionamientos o planes que ejecute el Instituto Provincial de la Vivienda.

3.4.12. Todos aquellos aspectos no previstos o expresamente indicados en las presentes normas, se regirán por el Reglamento de Subdivisión y Loteos de la Dirección Provincial de Catastro aprobado mediante Decreto H.E.O.P. Nº 1799 de fecha 15 de julio de 1959 y su modificatorio Decreto Nº 199 del 6 de Noviembre de 1963.

117

PROPUESTA DE FRACCIONAMIENTO DE LOTEOS

ZONA URBANA ESC. 1:125



ZONA SUBURBANA ESC. 1:125

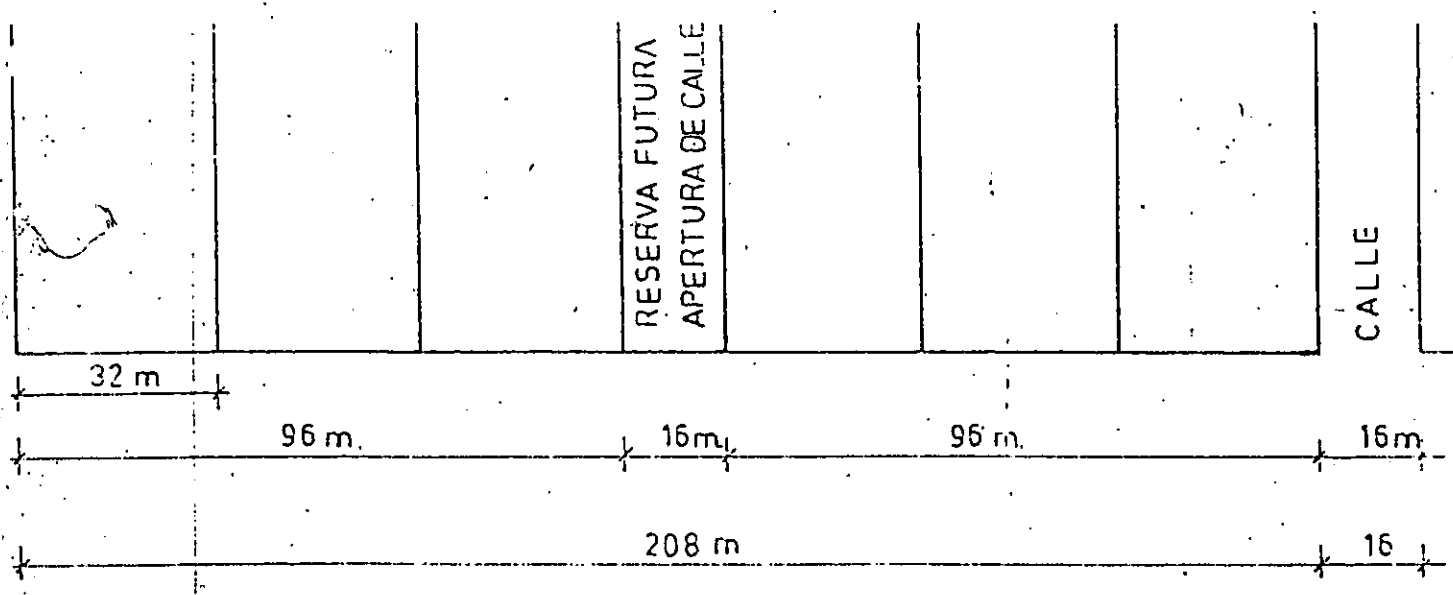


Figura 3.4.7.2

SECCION 4

Normas Generales sobre tejido urbano