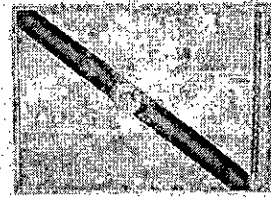
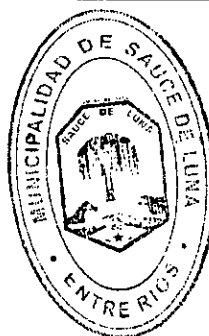


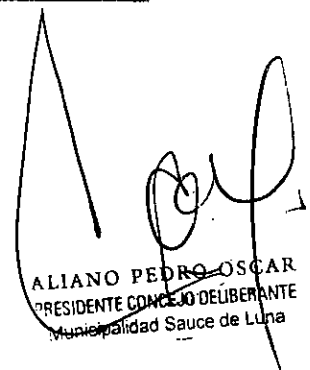
Municipalidad de SAUCE DE LUNA
Pancho Ramírez N° 97- C.P. (3144)
Tel/fax. 03438-491104
munisdeluna@gmail.com
www.saucedeluna.gob.ar



LOTEOS DE INMUEBLES – EJIDO URBANO CIUDAD DE SAUCE DE LUNA

CONCEJO DELIBERANTE MUNICIPALIDAD DE SAUCE DE LUNA	
ENTRÓ 22.06.2016	SALIO 07.07.2016
EXPEDIENTE N°: 052	




ALIANO PEDRO OSCAR
PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad Sauce de Luna



VISTO:

El desarrollo urbano que se viene produciendo en la localidad de SAUCE DE LUNA y la necesidad de reglamentar la realización de loteos y subdivisiones de parcelas, como asimismo garantizar la continuidad y/o apertura de calles públicas en la ciudad;

CONSIDERANDO:

Que es necesario contar con normas específicas que regulen y encaucen la acción de los particulares que desean subdividir sus propiedades urbanas o rurales, para transformarlas en parcelas para la venta o con otros fines;

Que un aspecto sumamente importante es la reglamentación del uso de la tierra y al efecto; existe un vacío legal a nivel municipal a fin de garantizar la normal apertura y/o continuidad de calles públicas;

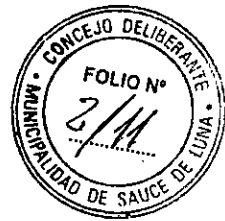
Que debe propenderse a un equilibrado uso del suelo, en armonía con la infraestructura urbana existente y con la posibilidad de prestación de los servicios públicos en general;

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 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 en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Municipalidades N° 10.027 y su modificatoria Ley N° 10.082 sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 245.
REGLAMENTO DE LOTEOS Y URBANIZACIONES



CAPÍTULO I

LOTEOS EN AREA URBANA: Para proceder a la ejecución de loteos en área urbana, deberá cumplimentarse con las siguientes condiciones:

ARTÍCULO 1°:

Las manzanas deberán ser preferentemente rectangulares, pudiéndose aceptar cualquier otra forma que sea justificada por el trazado preexistente o la topografía del terreno.

Las dimensiones de las manzanas podrán ajustarse a los siguientes valores:

Lado máximo 100 – 120 metros

Lado mínimo 60 metros

Superficie Máxima 14.400 m²

En casos especiales y a los efectos de dar continuidad a la trama urbana existente se admitirá una tolerancia de más – menos 20 % de los valores antes mencionados.

ARTÍCULO 2°:

En las esquinas de las manzanas deberán dejarse ochavás conforme a la siguiente dimensión 4.50 metros, cualquiera fuera el ángulo que forme.

ARTÍCULO 3°:

Las parcelas resultantes del fraccionamiento de un título, deberán tener como mínimo las medidas y superficies exigidas en la presente ORDENANZA

1) DIMENSION MÍNIMA DE LOTES:

Las parcelas resultantes del fraccionamiento de un título serán preferentemente rectangulares, debiendo tener como mínimo las medidas y superficies exigidas en la presente ORDENANZA.

a) El tamaño mínimo de lotes sobre calles pavimentadas o con cordón cuneta y estabilizado granular deberá ser de 200 m² de superficie y 10 m de frente como mínimo.

b) El tamaño mínimo del lote sobre calles de tierra deberá ser de 200 m² de superficie y 10 m de frente como mínimo.

c) El tamaño mínimo de lotes, con destino exclusivo para fines comerciales, deberá ser de 250 m² de superficie y 12,00 m de frente como mínimo.

d) Para los lotes en esquina, el mismo deberá ser de 250 m² de superficie y 12 m de frente y/o lado mínimo.

e) Cuando uno de los lotes de la subdivisión no cumpla con los puntos antedichos o quede en el fondo, se podrá realizar siempre y cuando sea anexado a uno de los linderos y no podrá transferirse en forma independiente.-

f) Únicamente cuando se trate de un proyecto masivo de viviendas se aceptarán modificaciones, 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 del H. Concejo Municipal.-

g) No se autorizara la formación de lotes internos que den a la vía pública mediante pasillos menores a 3 mts de ancho.

ARTÍCULO 4°:

APERTURA DE CALLES

a) Será obligatorio ceder sin cargo al municipio, los espacios destinados a circulación. Según la importancia de las vías proyectada, las mismas se clasificarán en Principales y Secundarias, para las cuales se establecen los siguientes valores:

Categoría	Ancho mínimo entre L.M
PRINCIPALES	25 metros
SECUNDARIAS	20 metros

b) La apertura de nuevas calles se proyectará prolongando las existentes en la zona urbana o de un loteo aprobado con anterioridad a esta Ordenanza, manteniendo como mínimo el ancho de aquellas. En los casos que no fuera posible dar continuidad se regirá por las dimensiones establecidas en el inciso a

c) La denominación y jerarquización de las vías, como así también si algunas de esta adopta la características de avenida queda a exclusivo criterio del Municipio. Las vías que se proyecten en los límites de chacras serán avenidas con un ancho mínimo de 25 metros.

ARTÍCULO 5°

LOTEOS ADYACENTES DE RUTAS, FERROCARRILES, CANALES, ARROYOS o LAGUNAS:

a) A ambas márgenes de la trazas de las rutas primarias y secundarias provinciales o nacionales, se dejará una franja de 25 metros para el trazado de una calle colectora, de modo de evitar los accesos directos de rutas.-



b) A ambos lados de las zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 20 metros de ancho, para uso público.

c) Queda prohibido el loteo con frente hacia cursos de agua, debiéndose realizar el corrimiento de la línea de edificación 25 metros hacia el interior del lote en todo su recorrido dentro del radio urbano, a los efectos de prevenir daños por eventuales desbordes de agua que puedan ocurrir ante posibles fenómenos hídricos de importancia.-

d) en los fraccionamientos con frente a la ruta N° 127 se deberá ceder los espacios para calles colectoras con un ancho no menor a 25 mts

ARTÍCULO 6°:

LOTEO CON CESIÓN DE CALLES:

Para la continuidad o adaptación de calles existentes y/o la apertura de nuevas, al momento del loteo será obligatoria la cesión del terreno necesario, de acuerdo a las siguientes características:

- a) El ancho de las calles no deberá ser menor de 20 m y el de las cortadas no menor a 15 m.
- b) No podrán quedar cerradas en ningún extremo, salvo que terminen en una rotonda que permita el giro de un vehículo pesado. (34 mts de diámetro)
- c) En todos los casos deberán contar con la aprobación del H. Concejo Municipal.-

ARTÍCULO 7°

APROBACIÓN:

Para que las subdivisiones citadas sean aprobadas, deberán presentar, los solicitantes, los siguientes elementos:

a) Croquis de la subdivisión.-

b) DECLARACIÓN DEL USO O DESTINO: El propietario o promotor del loteo, al solicitar la aprobación del mismo, deberá manifestar por medio fehaciente el uso o destino de la subdivisión proyectada, el cual debe ser compatible con lo establecido en las normas que regulen el uso del suelo.

c) Cuando el lote sea afectado a fines comerciales, se dejará constancia de su destino en el título de dominio.-

d) Libre deuda municipal y provincial.

ARTÍCULO 8°

LOTEOS RESIDENCIALES FUERA DEL ÁREA URBANA:

Para proceder a la ejecución de loteos residenciales fuera del área urbana, deberá cumplimentarse con las siguientes condiciones:

a) **NORMAS GENERALES:** No se prestará, en general, aprobación a loteos residenciales fuera del área urbana. Sin perjuicio de lo enunciado precedentemente, para circunstancias excepcionales de proyectos de urbanizaciones privadas y/o mixtos se podrán autorizar subdivisiones para fines residenciales en los casos en que el loteo propuesto forme una continuidad de uso con el área urbana delimitada y se garantice una armónica ocupación del suelo, con la aprobación expresa del H. Concejo Municipal, previo estudio de factibilidad con cargo al proponente y cumplimentando los requisitos que se detallan en los ítems siguientes.

b) **DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOTES:** El tamaño mínimo del lote será de 400 m² de superficie y 20 m de frente y/o lado mínimo.

c) **CONDICIONES DEL TERRENO:** Todo fraccionamiento deberá cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

d) Tener un nivel y aptitud que permita considerar el terreno libre de inundaciones o anegamientos, debidamente certificado por profesional competente en la materia.

e) Deberá contar con provisión de agua potable y cloacas, con las instalaciones adecuadas aprobadas por la autoridad Municipal competente.

f) Deberá contar con provisión de energía eléctrica e iluminación, con las instalaciones adecuadas aprobadas por la autoridad Municipal competente y la Empresa Provincial de la Energía.

g) Deberá contar, como mínimo, con provisión de cordón cuneta y estabilizado granular, aprobados por la autoridad Municipal competente.

h) Deberá estar correctamente ubicado, con relación al área urbana colindante, en particular lo vinculado con industrias, depósitos, instalaciones de infraestructura y servicios, manteniendo con respecto a las mismas las distancias y demás especificaciones de seguridad y protección del medio ambiente que establezcan las reglamentaciones generales pertinentes, en particular lo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano vigente.

i) De no contar el loteo con algunas de las obras de infraestructura previstas en los ítems 2, 3 y 4, las mismas podrán incluirse en el proyecto de urbanización con cargo de ejecución al solicitante, pudiendo extenderse en tal caso una aprobación provisoria, sujeta la aprobación definitiva al cumplimiento de lo precitado.

ARTÍCULO 9°

1) **ESPACIOS VERDES PARA RECREACIÓN:** Todo proyecto de loteo que sea igual o superior en su superficie a los 10.000 m² deberá afectar como mínimo un 5 % de la superficie total que se subdivide para espacios verdes de uso público para recreación.

2) **APTITUD DE LOS ESPACIOS VERDES:** No se dará aprobación a los fraccionamientos o loteos que proyecten la ubicación, forma o dimensiones de los espacios verdes, de modo que no sean aptos para la recreación, servicios e infraestructura o no reúnan los requisitos mínimos de saneamiento.

ARTÍCULO 10°

1) **ESPACIOS VERDES PARA SERVICIOS:** Independientemente de lo dispuesto en el Artículo anterior Todo proyecto de loteo que sea igual o superior en su superficie a los 50.000 m² deberá afectar como mínimo un 5 % de la superficie total que se subdivide para espacios destinados para edificios comunitarios. Salas de 1ros Auxilios, Centro comunal, Escuelas, etc.

2) **APTITUD DE LOS ESPACIOS PARA SERVICIOS:** No se dará aprobación a los fraccionamientos o loteos que proyecten la ubicación, forma o dimensiones de los espacios de servicios, de modo que no sean aptos para la recreación, servicios e infraestructura o no reúnan los requisitos mínimos de saneamiento.

CAPÍTULO II

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

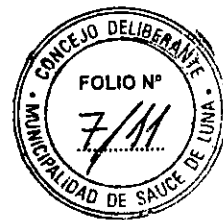
ARTÍCULO 11°

Solo se podrá subdividir manzanas existentes sin parcelar o fraccionadas parcialmente, o las que resulten de nuevos fraccionamientos, cuando se haga efectiva por parte de propietario, de la infraestructura de servicios que se detalla a continuación:

a) Obtenida la factibilidad del fraccionamiento por parte del Municipio, el PROPIETARIO, deberá efectuar a su costo la apertura de las nuevas calles y el abovedamiento, debiendo la calzada compactarse y enripiarse adecuadamente para su circulación vehicular de acuerdo con la rasante y normas técnicas que determine la oficina municipal competente. Así mismo, deberá garantizarse el correcto escurrimiento de las aguas, para lo cual se realizarán los movimientos de tierra, zanjeo, entubamiento, alcantarillados y toda otra obra de arte necesaria a tal fin.

b) el PROPIETARIO del fraccionamiento deberá proveer en todas las parcelas los servicios de: agua potable, cloacas, red domiciliaria de energía eléctrica y alumbrado público, según especificaciones técnicas que determine la municipalidad o el organismo competente.

c) En una transferencia de dominio de una parcela, que sea atravesada por calles que no estén abiertas, se deberá crear la restricción de dominio de las superficies destinadas a calles.



CAPITULO III

MEDICIÓN Y ESTAQUEO DE LOTES

ARTÍCULO 12°

Sera obligatorio del loteador señalar los esquineros de manzana con mojones de H°A° de 5 x 5 cm y 60 cm de largo a ras del suelo.

El deslinde de los lotes integrantes de manzanas o desgloses que permita la presente deberá se señalizados con mojones de madera dura de 5 cm x 5 cm x 40 cm de longitud o de hierro de 50 cm a ras del suelo.

CAPITULO IV

PRESENTACION DE SOLICITUDES – CONSULTA PREVIA

ARTÍCULO 13°

CONSULTA PREVIA

Previa a las presentaciones de solicitudes de trazados de calles y fraccionamientos, el Profesional legalmente autorizado para estos trabajos está obligado a recabar de las oficinas, previo pago del sellado correspondiente, las instrucciones por escrito que la oficina respectiva considere necesarias.

Toda consulta debe ir acompañada de los siguientes documentos:

- 1 Plano de ubicación del predio, relacionado con las calles, caminos y vías públicas existentes.
- 2 Título de propiedad o una copia de los mismos debidamente legalizados.

ARTÍCULO 14°

PRESENTACION DE SOLICITUDES

Si se considera factible el amansamiento o fraccionamiento solicitado mediante la consulta previa, se recabará del peticionante los siguientes requisitos:

- 1 Un plano original y dos copias, de acuerdo a las instrucciones que imparta la oficina de Catastro Municipal.
- 2 Los planos deberán ser firmados por un profesional matriculado.
- 3 Los planos relacionados con el proyecto o trazado, llenarán los requisitos técnicos correspondientes al levantamiento topográfico, siendo imprescindibles los siguientes datos:

- a) Límites generales del terreno, especificando medidas, rumbos, ángulos, linderos correspondientes, croquis de ubicación respecto a urbanizaciones vecinas, indicando perfectamente la ubicación de las calles y sus anchos reales.}
- b) Medidas lineales y rumbos correspondientes a los loteos, manzanas, espacios libres, etc.
- c) superficies parciales y totales de lotes, manzanas, calles, pasajes o fracciones reservadas dentro del proyecto, balance de superficies y superficie total.
- d) Superficie de los espacios libres que figuren como plazas, parques, juegos infantiles, etc.
- e) Las medidas de las distancias lineales y angulares que vinculen el trazado de las calles proyectadas con las existentes hacia todos los rumbos, sean o no oficializadas las mismas.
- f) Planos de cotas de nivel, que permitan la interpretación clara de la altimetría del terreno, ubicación de los arroyos, cañadones, etc., si los hubiere. Se indicará el escurrimiento de los colindantes, compatibilizando el aporte de caudales de aguas pluviales a la urbanización y de ésta a las zonas linderas.
- g) Plano vial de las calles de urbanización, detallando en las mismas características de las calzadas, rasante y sub rasante, material y nivel de compactación y terminación de los trabajos.
- h) Plano de sistema de desagüe pluvial, detallando en el mismo los cursos de agua, cunetas, badenes y obras de alcantarillados a realizarse.
- i) Plano del sistema de distribución de agua potable, visado por el organismo prestador del servicio. En el mismo se detallará diámetro y trazado preciso de las conexiones domiciliarias. Se adjuntará memoria de cálculo de la obra y compromiso de prestación del servicio.
- j) Plano de red de desagües cloacales domiciliarios. En este contara toda la información que describa el proyecto y la vinculación del sistema proyectado al existente, realizado de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Municipalidad y poseer el visado correspondiente.
- k) Plano de distribución de energía eléctrica, en baja tensión. Se detallará el tipo de tendido, trazado, punto de suministro y memoria de cálculo. Acompañada de la factibilidad emitida por la prestataria del servicio.

El servicio eléctrico podrá ser proyectado en forma aérea a través de la colocación de postes únicamente con conductores multipolares compacto reticulado (prensamblado), en ambos casos según la reglamentación del prestador del servicio.

l) Plano de sistema de alumbrado público- el mismo deberá poseer el visado correspondiente otorgado por la municipalidad. El proyecto se adecuará a los requerimientos técnicos que se especifiquen y su presentación deberá poseer detalles de la instalación, plano de ubicación de las columnas y luminarias, de acuerdo con el sistema vigente en la localidad, punto de suministro eléctrico, tipo y potencia de las luminarias.

m) Plano de forestación urbana aprobado por la Municipalidad. Cuando el fraccionamiento se realice en sectores de la planta urbana que ya cuente con los servicios públicos cuya existencia se requiere para otorgar visado al fraccionamiento, se podrá solicitar en la Municipalidad la excepción a la presentación de los planos correspondientes.

Cuando el predio a fraccionar sea mayor a tres (3) hectáreas, además de las requeridas en los puntos a) hasta m), se requerirá la documentación que se detalla a continuación.

n) Planos de cordones cunetas y sus correspondientes badenes, realizados con las correspondientes especificaciones técnicas que emita la Municipalidad y poseer el visado correspondiente.

o) Si la red de agua y/o cloaca existente, frente a una de las calles es de diámetro insuficiente, a consideración de la Municipalidad, exigirá la construcción de una nueva red con capacidad de absorber las conexiones existentes y futuras.

ARTÍCULO 15°

PRESENTACION DE LA DOCUMENTACION

Presentada toda la documentación, la Municipalidad procederá al análisis de toda la documentación, quedando facultada a requerir información complementaria si lo considera necesaria o directamente negará la visación del proyecto, cuando en él se constaten la inobservancia de las disposiciones Municipales establecidas en esta u otras Ordenanzas.

ARTÍCULO 16°

Cuando la presentación se ajuste a derecho, la Municipalidad procederá a la visación de los planos y proyectos en general, lo que habilitará al interesado o promotor a iniciar las obras de infraestructura requerida por esta Ordenanza para estos casos.

La visación de planos y/o proyecto, no significa habilitar al promotor de la urbanización a ofrecer en venta los lotes o parcelas resultantes del fraccionamiento, hasta tanto estén ejecutadas todas las obras de infraestructura mencionadas en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 17°

PROPAGANDA

Todo plano para ofrecer en venta parcelas provenientes de una sub división de terreno, deberá ser copia fiel y exacta del plano aprobado por el municipio. El plano referido deberá contar con el N° de expediente por el cual se tramitó, la fecha de aprobación, la zona correspondiente y todas las restricciones al dominio a que se somete la subdivisión por su localización específica. La venta de parcelas sin previa aprobación municipal no será válidas y se sancionara de acuerdo a las normas vigentes.

ARTÍCULO 18°

Las superficies y medidas establecidas en la presente Ordenanza, referidas a loteos y subdivisiones admitirá, en casos especiales, una tolerancia en más o menos del cinco por ciento (5%) excepto los espacios mencionados en los Art. 8 y 9.

ARTÍCULO 19°

Las disposiciones de esta normativa se aplicarán tanto a bienes de propiedad de personas físicas y/o jurídicas, públicas y/o privadas, este o no afectada al uso público.

ARTÍCULO 20°

Toda presentación que se efectúe con posterioridad a la puesta en vigencia de esta normativa que no cuente con visación anterior del Municipio, se deberá ajustar en un todo a las presentes disposiciones.

Solé tendrán validez en forma retroactiva aquellos fraccionamientos de tierras con una antigüedad de 10 años, documentados mediante boletos de compraventa debidamente inscriptos o que por cualquier otro motivo haya adquirido fecha cierta.

ARTÍCULO 21°

Otorgado el derecho a subdivisión, mencionado en el Artículo 15°, el/los propietario/s tendrá/n un plazo máximo de doce (12) meses, para realizar las obras requeridas en la presente Ordenanza, pudiéndose ampliar dicho plazo en otros doce (12) meses, en forma excepcional y por única vez, requerida mediante nota debidamente fundamentada y a aprobación del Honorable Consejo Municipal.

ARTÍCULO 22°

Vencido el plazo establecido en el Art. 19°, y no se hayan cumplimentado en su totalidad las obras de infraestructura, caducara en forma automática el permiso otorgado, sin que ello de derecho al/los propietario/s a requerir indemnización alguna por lo invertido en mejoras realizadas.

ARTÍCULO 23°

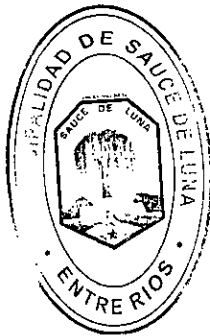
Derogase toda norma legal vigente que se oponga a la presente.

ARTÍCULO 24°

Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

Sauce de Luna: 06 / 07 / 2.016

Tito Alcides Londra
TITO ALCIDES LONDRA
CONCEJAL
MUNICIPALIDAD DE SAUCE DE LUNA



Jorge Enrique Lacoste

JORGE ENRIQUE LACOSTE
PRESIDENTE MUNICIPAL
SAUCE DE LUNA - E. R.

Beatriz Wenzel
BEATRIZ WENZEL
CONCEJAL
MUNICIPALIDAD DE SAUCE DE LUNA

Marta Beatriz Gonzalez
MARTA BEATRIZ GONZALEZ
CONCEJAL
MUNICIPALIDAD DE SAUCE DE LUNA

Jose Maria Schoenfeld
JOSE MARIA SCHOENFELD
CONCEJAL
MUNICIPALIDAD DE SAUCE DE LUNA

Sandra Maria Fontana
NEGATIVO
B.F.P.V.
SANDRA MARIA FONTANA
CONCEJAL
MUNICIPALIDAD DE SAUCE DE LUNA

José Luis Billordo
(NEGATIVO)
B.F.P.V.

Viviana Beatriz Andreotti
(NEGATIVO)
B.F.P.V.
VIVIANA BEATRIZ ANDREOTTI
CONCEJAL
MUNICIPALIDAD DE SAUCE DE LUNA

JOSÉ LUIS BILLORDO
CONCEJAL
MUNICIPALIDAD DE SAUCE DE LUNA

Ceferino Miguel Gomez
CEFERINO MIGUEL GOMEZ
SECRETARIO CONCEJO DELIBERANTE
SAUCE DE LUNA - ENTRE RIOS