

ORDENANZA N° 41/1984

VISTO:

El estudio realizado por el Departamento Catastro y Edificación de esta Municipalidad, del cual surge la conveniencia de reformar en forma integral el régimen jurídico vigente sobre el parcelamiento de tierras en nuestra Ciudad, por cuando el mismo (Decreto N° 98 de fecha 19.04.1963) adolece las graves deficiencias, omisiones y contradicciones que es preciso e impostergable subsanar a los efectos de asegurar el desenvolvimientos armónico de la actividad urbanística del –Municipio.

CONSIDERADO:

Las facultades conferidas por la Ley Provincial N° 5.529 (Ley –Orgánica de Municipalidades),

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

SANCIONES CON FUERZA DE ORDENANZA

I – DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- Todo fraccionamiento de inmuebles, privados o judicial, que se practiquen dentro de los límites de la Municipalidad de Tafí Viejo, como así también toda nueva iniciativa, tendiente a la formación de núcleo urbanos y barrios, se ajustarán a los requisitos que establece la presente Ordenanza.

ARTICULO 2.- Para que todo parcelamiento contribuya al ordenamiento y embellecimiento de la ciudad, su proyecto se ajustará a los estudios sobre ejes de calles y anchos del plan regulador y a los que realiza la Dirección de Obras Públicas, los que deberán ser sometidos a su aprobación.

II – DEFINICIONES

ARTICULO 3.- Entiéndase por DIVISION todo fraccionamientos de terrenos situados en áreas urbanas o rurales, practicados sobre vías de circulación pública existente.

ARTÍCULO 4.- Entiéndase por UNIFICACION:

- A) La unión de dos o más inmuebles bajo un mismo padrón.
- B) La anexión a un inmueble de una fracción resultante de la división de otro colindante.

ARTICULO 5.- Entiéndase por “loteo Urbano” todo fraccionamiento de terrenos situados en el área del Municipio que requiere la apertura de una o más vías de circulación pública, o la prolongación de una existente.

ARTICULO 6.- Entiéndase por “Loteo Rural” todo fraccionamiento de terrenos situados en las áreas rurales y/o rústicos y en las sub-áreas - de expansión urbana que requieren la apertura de una o más vías de circulación pública.

III – DIVISIONES Y UNIFICACIONES

ARTÍCULO 7.- Todo propietario que desee realizar unificación y/o división de un inmueble, recabará la pertinente autorización municipal. A tal efecto, presentará ante la Municipalidad una carpeta conteniendo – la siguiente documentación:

Solicitud: Con el nombre del propietario e identificación municipal.

Plano de Mensura: original en papel tela o copia de poliéster o similar y ocho heliográficas como mínimo, en donde se indicará el fraccionamiento propuesto.

Este plano deberá confeccionarse conforme a las normas vigentes.

En la Dirección General de Catastro de la Provincia:

Certificado actualizado, original y fotocopia de dominio, o gado por el Registro Inmobiliario de la Provincia.

Memoria Descriptiva: Del trabajo realizado, instrumental (palabra ilegible), estudio de títulos, citación de linderos, etc.

Planilla de cálculo de coordenadas de los vértices, las que (palabra ilegible) referidas a un punto fijo si lo hubiere.

ARTICULO 8.- La superficie de los lotes será establecida por la Oficina de Planeamiento de esta Municipalidad, que estará en función de la zona en donde vaya a ser emplazado el loteo; siendo la poligonal mínima de 300 m² (trescientos metros cuadrados) con 10 m (diez metros) de (palabra ilegible) por 30 m (treinta metros) de fondo.

En los casos que el fondo no posea 30 m podrá aceptarse una minución de hasta 10 m. Debiendo tener el frente un ancho mínimo de 15 m que posibilite cumplir con el requisito de superficie mínima de 300 m².

En casos de proyectos urbanísticos integrales, que cumplan, con los requisitos establecidos por planos oficiales, y que su ejecución sea financiada por organismos estatales, proyectos de loteos ejecuta por entidades de beneficencia destinadas a erradicar villas de emergencia, las dimensiones anteriores podrán reducirse a 160m² (ciento sesenta metros cuadrados) de superficie, no siendo su frente menos de 8 (ocho) metros, manteniéndose, no obstante, lo dispuesto por los artículos 2° y 11° de la presente ordenanza, referente a las vías de circulación

ARTICULO 9.- A los fines de la ampliación del artículo anterior, se podrán aceptar las siguientes tolerancias en la reducción del frente:

Hasta 3 (tres) parcelas, un 10%

Hasta 6 (seis) parcelas, un 7%

Hasta 10 (diez) parcelas, un 5%

Más de 10 (diez) parcelas, un 2%

ARTÍCULO 10.- Cuando la División proceda de una partición judicial podrá aceptarse una tolerancia del 10% de una longitud del frente de cada lote, siempre que de la partición no resulten más de 5(cinco) lotes.

ARTICULO 11.- Aceptado el fraccionamiento propuesto, la Dirección de obras Públicas elevará las actuaciones al Departamento Ejecutivo para resolución, previa firma de los planos el Supervisor de Catastro Edificación o el Director de Obra Públicas.

IV – LOTEOS URBANOS

A) Restricciones:

ARTÍCULO 12.- No podrán fraccionarse con destino a Loteo Urbano:

- a) Los terrenos de la sub-área de expansión urbana es decir la reservada para absorber las futuras necesidades de crecimiento urbano, hasta tanto el Departamento Ejecutivo, como autoridad competente en Ordenamiento Territorial, expanda la autorización correspondiente, previo informe del Departamento de Planeamiento.
- b) Los terrenos declarados de utilidad pública y sujetos a expropiación.
- c) Los terrenos cuyas condiciones topográficas o geológicas no garanticen los fines propios de Loteo.
- d) Los terrenos que presenten signos arqueológicos o históricos que deben conservarse o someterse a un estudio conforme a las normas pertinentes.
- e) Los terrenos localizados en zonas donde existe un plan de carácter metropolitano, como ser vías expresas de circunvalación y/u otras de arte de la misma envergadura y el propietario no dejare espacio físico requerido por los organismos competentes a tales fines.
- f) Los terrenos empleados en zonas insalubres que pongan en peligro la salud de la población, como aquellos con emanaciones infectas, inundables, con afloramientos, basurales, etc...
- g) Cuando la organización y ubicación física del loteo no consulte el necesario equilibrio entre espacios verdes y habitacionales o entre las vías de comunicación según necesidades peatonales y automotrices.

B) Requisitos Básicos:

ARTÍCULO 13.- Las medidas mínimas de las vías de circulación de vehículos y peatones, contadas entre líneas de edificación municipal, serán las siguientes:

- a) Para avenidas: Un ancho de 30 (treinta) metros.
- b) Para calles: 20 (veinte) metros de ancho.
- c) Para pasajes: 12 (doce) metros de ancho, no debiendo tener una extensión mayor de 300 (trescientos) metros de longitud siendo necesario que desemboquen en calles o avenidas en sus dos extremos.

ARTICULO 14.- Los loteos con frente a caminos troncales, canales, ríos y lagos, deberán prever una vía de circulación con un ancho de 20 (veinte) metros como mínimo bordeando los límites de propiedad de los mismos.

Los anchos de calles podrán reducirse a 17,32 (diecisiete metros y treinta y dos centímetros) cuando la Dirección de Obras Públicas lo considere necesario y factible.

ARTITUCLO 15.- Los nuevos loteos, o ampliaciones de los existentes deberán cumplimentar los requisitos siguientes:

- a) Suministro de energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.
- b) Suministro de agua potable y servicio contra incendio.
- c) Estudio del correcto escurrimiento de las aguas de lluvias a través de las vías de circulación, como así también, la ejecución de las obra de arte que sean necesarias.
- d) Enripiado, arbolado y abovedado de las calles.
- e) Conformidad del Departamento de Saneamiento Ambiental de la Municipalidad de Tafí Viejo.

ARTICULO 16.- En toda zona a lotear el propietario, previo a todo compromiso de venta de lotes, deberá proveer servicios de agua corriente mediante cañería maestra en la longitud de las calles a abrirse, con una sección y calidad de caños y demás accesorios, según plano general aprobado por organismo competente.

Si no fuera posible la conexión con la red maestra, será condición previa a todo compromiso de venta de lotes, la provisión de agua a cargo del propietario, obligándose a la instalación y mantenimiento respectivo, que aseguren la provisión normal del servicio durante dos años. Vencido este plazo, si no mantiene el servicio, lo donará, en condiciones normales de funcionamiento a la Municipalidad de Tafí Viejo.

ARTICULO 17.- En toda zona a lotear, el propietario, previo a todo compromiso de venta de lotes, deberá proveer servicio de energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público, mediante conexión a las líneas de tensión correspondiente, instalación de transformadores, y/o equipos adicionales, según plano general aprobado por organismos competentes.

ARTICULO 18.- En las calles de la zona de loteo, el propietario del inmueble, previo a todo compromiso de venta, deberá construir un estabilizado granular de acuerdo a las normas establecidas por la Dirección de Obras Públicas Municipales, quien inspeccionará y otorgará el certificado de recepción de los trabajos una vez concluidos los mismos.

El ancho total de las calzadas a construirse será de 6(seis) metros en pasajes 9(nueve) metros en calles de 17,32 metros de ancho de 12 (doce) metros en calles de 20(veinte) metros de ancho y de 18 (dieciocho) metros de avenidas.

En los cruces de calles, las cunetas serán empedradas, con juntas afirmadas y tomadas, o bien se contribuirá un badén de hormigón, conforme lo establezca la Dirección de Obras Públicas Municipales.

ARTICULO 19.- Será obligación del propietario la provisión y plantado de los árboles de las aceras con las especies forestales y las distancias entre las plantas que determine la Dirección de Obras Públicas – Municipio.

ARTICULO 20.- Cuando las calles, avenidas y pasajes de todo nuevo loteo estuvieran afectadas por cursos de agua naturales o provenientes de lluvias, el propietario deberá realizar por su cuenta las obras necesarias para conjurarlas, las cuales deberán estar de acuerdo con los estudios generales del desagüe de la ciudad, quedando por cuenta de la Dirección de Obras Públicas Municipales, la inspección y aprobación de las mismas.

ARTICULO 21.- En casos de proyectos urbanísticos integrales, que cumplen con los requisitos establecidos por planes oficiales y que sus ejecución sea financiada por organismos estatales, o proyectos de loteos ejecutados por entidades de beneficencia destinadas a erradicar billas de emergencia, se deberá cumplir también lo estipulado en los artículos 15, 16, 17, 18, 19 y 20.

ARTÍCULO 22.- El loteador, como condición esencial para obtener la aprobación del loteo está obligado a donar a la Municipalidad,:

- a) Las superficies destinadas a circulaciones públicas, como así también las originadas por el trazado de ochavas.
- b) Áreas destinadas a espacios verdes y/o equipamiento comunitario. Esta superficie como mínimo será la que resulta de la aplicación de la siguiente tabla:

Hasta una superficie de 7.500 m², no tendrá obligación de ceder.

De 7,501 m² a 20.000 m²... 4% de superficie libre de loteo.

De 20.001 m² a 40.000 m²...5% de superficie libre de loteo.

De 40.001 m² a 60.000 m²... 6% de superficie libre de loteo.

De 60.001 m² a 80.000 m²... 8% de superficie libre de loteo.

De 80.001 m² a 100.000 m²... 10% de superficie libre de loteo.

Más de 10.000 m²... 12% de superficie libre de loteo.

En los casos que se parcele un terreno cuyo dominio tenga menos de tres años y que haya sido parte integrante de una propiedad en mayor extensión, el porcentaje establecido se deducirá de la superficie de mayor extensión.

En caso de loteos en terrenos en mayor extensión y los fines de la cesión, se deberán tomar en cuenta los loteos anteriormente aprobados.

ARTICULO 23.- Cuando el propietario lotee sus terrenos por etapas, se exigirán un anteproyecto del loteo total, señalando las distintas etapas y en cada fracción a parcelar se aplicará la escala establecida en el artículo anterior en forma de acumulación de porcentajes, siempre sobre el total ya parcelado.

ARTICULO 24.- Una vez aprobado el proyecto de división y previo a la autorización de la venta, el propietario escriturará a favor de la Municipalidad y a su cargo, las áreas donadas.

ARTICULO 25.- El propietario que disponga ejecutar un loteo deberá presentar una carpeta de anteproyecto ante la Municipalidad, Si ésta y la Dirección de Catastro estimaran factible su realización, el propietario presentará el proyecto de loteo definitivo para su aprobación por el Departamento Ejecutivo.

La documentación técnica del anteproyecto y proyecto de loteo será firmada por profesional de la Agrimensura o Ingeniería, Formará parte de las mismas, en ambas instancias, la propuesta urbanística, que será refrenada por profesionales de la Arquitectura o Ingeniería.

ARTÍCULO 26.- Todo propietario que desee lotear su propiedad, presentará en Mesa de Entradas de la Municipalidad una carpeta que deberá contener las siguientes exigencias:

I) ANTEPROYECTO.

- a) Solicitud de visación del anteproyecto firmada por el propietario y refrenada por los profesionales actuantes.
- b) Certificado por los profesionales actuantes.
- c) Certificado actualizado del estado de dominio.
- d) Plano original en papel vegetal y tres copias heliográficas como mínimo conteniendo:
 - 1) Las propuestas urbanística.
 - 2) Curvas de nivel a un metro de equis distancia y estudio de desagüe pluviales.
- e) Certificado de factibilidad de abastecimiento de agua y provisión de energía eléctrica otorgados por organismos competentes.
- f) Memoria Descriptiva en original o copia.
- g) Copia de plano de Mensura aprobado por la Dirección General de Catastro.
- h) Propuesta de las áreas a ceder a la Municipalidad en cumplimiento del Artículo 22°, firmada por el propietario, autenticada por autoridad competente y refrenada por el profesional. La Municipalidad podrá aceptar o exigir modificaciones en lo referente a su ubicación.
- i) Estudio de la napa freática y determinación del valor soporte del suelo.

II) PROYECTO:

- a) Solicitud de aprobación formada por el propietario y refrenada por los profesionales.
- b) Copia del Plano Anteproyecto visado por la Municipalidad y la Dirección General de Catastro.
- c) Certificado actualizado del estado de dominio y estudio de títulos de 20 años, realizado por Escribano Público e inscripto en el Colegio de Escribanos de Tucumán.
- d) Certificado de Libre deuda de la Comuna y/o Municipalidad, Dirección Provincial de Vialidad Dirección Provincial de Obras Sanitarias.
- e) Planos de:
 - 1) Propuesta Urbanística definitiva (original en papel transparente y 5 (cinco) copias heliográficas).

- 2) Proyecto definitivo con curvas de nivel a 1,00 (un) metro de esquís distancia, donde se señalarán los espacios a donar por el loteador (original en papel tela y 10 (diez) copias heliográficas como mínimo)
- f) Certificador de aprobación de proyectos de suministro de agua y energía eléctrica.
- g) Memoria Descriptiva en original y copia.
- h) Ofrecimiento de cesión gratuita a la Municipalidad de las áreas destinadas a usos públicos y/o equipamientos comunitarios autenticada por autoridad competente, cuya suma de superficies se ajusta a la escala establecida en el Artículo 22 de la presente Ordenanza.
- i) Declaración Jurada actualizada lote por lote para valuación fiscal.
- j) Planillas de cálculos de coordenadas y superficies de manzanas y lotes irregulares, si los hubiera.
- k) Afectación con embargo voluntario a favor de la Municipalidad del cincuenta por ciento (50%) del total de los lotes resultantes, en garantía del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 15° inc. A), b), c), d) y e) de la presente Ordenanza.

ARTICULO 27.- Para otorgar la visación del Anteproyecto y Proyecto, la Municipalidad controlará el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el artículo 26° acápites I) y II) respectivamente.

ARTÍCULO 28.- En toda propaganda para la venta de lotes, deberá figurar copia de fiel de los planos aprobados por la Municipalidad y la Dirección – General de Catastro, como así también nombres y matrículas de los profesionales intervinientes en la confección de los mismos. En las planillas de precios deberá indicarse el importe total de cada lote y no el importe de las mensualidades:

IV – LOTES RURALES:

ARTÍCULO 29.- Los loteos mencionados en el Artículo 6° deberán ajustarse a los siguientes REQUISITOS BASICOS:

- A) Proyecto, apertura y abovedado de vías de circulación pública, cuyo ancho mínimo será de 20 (veinte) metros, otorgando una funcional y segura conexión vehicular a las demás vías principales de circulación.
- B) Cesión gratuita a la Municipalidad, autenticada por autoridad competente, de la superficie destinada a:
 - 1) Caminos a triángulos de visibilidad.
 - 2) Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Artículo 22°, inciso B.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:

ARTICULO 30.- Los planos proyecto del loteo rural deberán ser presentados ante la Municipalidad, la que controlará las exigencias establecidas en el inciso a) del artículo 26° y otorgará la visación para luego elevarlo oficialmente a la Dirección General de Catastro.

ARTÍCULO 31.- La documentación técnica del proyecto del Loteo Rural contendrá:

- a) Solicitud de aprobación firmada por el propietario y refrendada por profesional de la Agrimensura o Ingeniería.
- b) Certificado actualizado de estado de Dominio.
- c) Certificado de Libre deuda de la Comuna, Dirección Provincial de Vialidad y Dirección Provincial de Obras Sanitarias.
- d) Original del proyecto y lo (diez) copas heliográficas como mínimo refrendada por profesional de la Agrimensura o Ingeniería.
- e) Planilla de cálculos de coordenadas y superficie.
- f) Memoria Descriptiva en original y copia.
- g) Declaración Jurada actualizada para valuación fiscal.

V - DISPOSICIONES COMUNES:

ARTICULO 32.- En cada caso, la Municipalidad establecerá los plazos para la ejecución de las obras de infraestructura, a cuyo término y previa organismos encargados de la aprobación y recepción definitiva de las obras de infraestructura se procederá al levantamiento del embargo trabado en virtud del artículo 26, acápite II, inciso K) de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 33.- La publicidad de ofrecimiento en venta y la venta de lotes solo podrá realizarse una vez que el Departamento Ejecutivo dicte el Decreto de Aprobación Definitiva.

ARTÍCULO 34.- El locador que infrinja lo establecido en el artículo anterior sea pasible de una multa por cada lote vencido igual al monto resultante de multiplicar el valor fiscal que corresponda al lote de mayor superficie por cada mes de anticipación en la publicidad y/o venta.

ARTICULO 35.- El permiso para edificación será otorgado una vez que el loteador haya concluido la obra de infraestructura y a partir de ese momento podrá dar posesión a los nuevos propietarios.

VI – OBLIGACIONES IMPOSITIVAS:

ARTÍCULO 36.- El pago de los derechos se hará conforme lo establece la Ordenanza de recursos de la Municipalidad, la que es publicada todos los años en el Boletín Oficial de la Provincia. Para que esto sea factible el propietario deberá acompañar a la documentación una Declaración Jurada especificando el valor de la venta lote por lote, o en su defecto la valuación fiscal del terreno a lotearse.

VII – CONVALIDACIONES:

ARTÍCULO 37.- Los loteos realizados material o idealmente en contradicción a las disposiciones de la presente Ordenanza, podrán ser convalidados, a cuyo efecto se tendrá en cuenta las siguientes situaciones:

- a) Que el loteo irregular se haya realizado con una antigüedad no menor de 5(cinco) años a la vigencia de la presente Ordenanza, siempre y cuando el loteador a los adquirentes así lo soliciten, debiendo en este caso justificar las causas de irregularidad. Si no lo hicieren en el plazo de 2 años a partir de la puesta en vigencia de la presente ordenanza, deberán acogerse a

estar disposiciones, o bien serán pasibles de las sanciones que determine la Administración Municipal conforme a las facultades que le confiere la Ley 5.529.

- b) Que a juicio de la Dirección de Obras Públicas Municipales, los vicios del loteo sean relativamente subsanables mediante el empleo de recursos técnicos, con el fin de posibilitar el destino asignado al inmueble, sin ocasionar prejuicios irreparables al interés colectivo.
- c) Que el loteo se haya producido con intervención de las autoridades Nacionales, Provinciales o Municipales.

ARTICULO 38.- A los fines del inciso a) del artículo precedente, los compradores interesados podrán solicitar la aprobación mediante convalidación, cuando se ajusten a los requisitos siguientes:

- a) Posesión efectiva e ininterrumpida de 3(tres) años como mínimo.
- b) Cumplimiento de los artículos 13° al 18° de la presente Ordenanza La Municipalidad, si lo considera pertinente podrá ejecutar las obras de infraestructura señaladas en los artículos citados, fijando las condiciones correspondientes.
- c) Cumplimiento de lo exigido en el Artículo 26° apartado II) con excepción de los incisos d) y g) y cumplimiento de lo prescripto en el artículo 31° con excepción del inciso c).

ARTÍCULO 39.- Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán a todos los loteos en trámite a la fecha de su publicación, excepto aquellos que tuvieran anteproyecto conformado por la Municipalidad.

ARTICULO 40.- En los loteos en trámite, exceptuados en el artículo anterior, el loteador podrá acogerse voluntariamente a la presente Ordenanza.

ARTICULO 41.- Derogase el Decreto N° 98 de fecha 19 de abril de 1963, y toda otra disposición que se oponga al cumplimiento de la presente.

ARTÍCULO 42.- En todos los casos en que justificadamente el Departamento de Planeamiento de la Municipalidad los considera necesario, podrá exigirse obras de infraestructura vial de mayor importancia, como ser: ejecución de obras de cordón cuneta, base estabilizada granular, pavimento, etc...

ARTICULO 43.- De forma.-

Sala de sesiones H.C.D., Tafi Viejo, 14 de junio de 1.984.

Omar Bustamante
Secretario
Honorable Concejo Deliberante

Alejandro Oscar Rodríguez
Presidente
Honorable Concejo Deliberante

Promulgada y publicada en Boletín Oficial el 22 de junio de 1984 por el Intendente Ingeniero Enrique Flavio Díaz.