

FUNDAMENTOS

De la aplicación de la norma, ordenanza N° 1.039/98, ha surgido la necesidad de efectuarle algunas correcciones, ya sean estas formales o conceptuales, siendo las más relevantes una redefinición de loteo privado y el capítulo pertinente que regula a grandes rasgos el tema, y una flexibilización en cuanto a la cantidad de tierra requerida para ser destinada a espacios verdes o espacios públicos.

Otros puntos que revisten importancia son la incorporación del concepto de caducidad del plazo para concluir un expediente, y la no utilización de la ley de subdivisión por el régimen de propiedad horizontal para loteos privados, o cuando se disponga de la traza de nuevas calles o prolongación de las existentes.

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE RÍO CEBALLOS
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

- Art 1º.-) **SUPRÍMASE** en el numeral 1.1, la palabra **Municipal**, de las frase "...para ser libradas al uso público municipal."
- Art 2º.-) **REEMPLÁCESE** el numeral 1.2 por el siguiente: "LOTEOS PRIVADOS: Se entenderán por tales todos aquellos fraccionamientos en los que su perímetro se cerque con algún vallado, destinado a restringir el libre acceso de personas, independientemente de toda otra denominación que se les asigne."
- Art 3º.-) **MODIFÍCASE** el numeral 2.3.1.2, el que quedará redactado de la siguiente manera: "Acta de donación sin cargo a favor del municipio, de los terrenos destinados a calles y/o avenidas públicas, espacios verdes, terrenos públicos o instalaciones de infraestructura, si correspondiere."
- Art 4º.-) **MODIFÍCASE** el numeral 2.3.2.2, el que quedará redactado de la siguiente manera: "Para el caso que se inscriba en el Registro General de Propiedades de la Provincia, sin haber cumplimentado lo dispuesto en 2.3.2.1, será responsable el profesional interviniente en el área agrimensura, el que deberá ser sancionado con una multa cuyo importe oscilará entre el cincuenta por ciento y el trescientos por ciento del valor de los derechos de aprobación de planos."
- Art 5º.-) **INCORPÓRESE** como numeral 2.5. al siguiente:
- 2.5. "CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE"**
- 2.5.1.** Los expedientes que durante el transcurso de un año no registren movimiento o no resulten aprobados, caducarán.-
- 2.5.2.** Los interesados podrán pedir ampliación del plazo de caducidad por hasta un año más, mediante nota fundada.-
- 2.5.3.** Si se pretendiere continuar con el trámite después de producida la caducidad del expediente, deberán cumplirse nuevamente con la totalidad de los requisitos enumerados en la legislación que rige en esa fecha.-
- Art 6º.-) **INCORPÓRESE** como numeral 2.6. al siguiente:

[Firma]
SECRETARIO



[Firma]
PRESIDENTE



ORDENANZA N° 1342/03
Hoja n°2

2.6. "ARCHIVO DEL EXPEDIENTE"

2.6.1. Aprobada definitivamente la documentación, la misma será archivada con el carácter de documento público, bajo la responsabilidad de quien determine el Departamento Ejecutivo, en la forma y modo que establezca la reglamentación.-

Art. 7º.-) REEMPLÁCESE el numeral 3.4.1. por el siguiente: "Cuando el predio sobre el que se realicen mensuras, uniones, subdivisiones o la combinación de éstas, colinde con cursos de agua naturales permanentes, se proyectará una calle adyacente a éstos, y su ancho se medirá a partir de la línea de ribera.-"

Art. 8º.-) REEMPLÁCESE el numeral 3.4.2. por el siguiente: "Cuando el predio sobre el que se realicen mensuras, uniones, subdivisiones o la combinación de éstas, colinde con la ruta provincial E-53, se proyectará una calle adyacente a ésta y su ancho se medirá a partir de la línea municipal.-"

Art. 9º.-) INCORPÓRESE como numeral 3.6. al siguiente: "Los polígonos consignados en planos como calles, pasajes o avenidas, serán cedidos sin cargo al municipio, previa aprobación del expediente.-"

Art. 10º.-) INCORPÓRESE como numeral 5.1.3.3. al siguiente: "Los fraccionamientos que por su superficie deban abrir calles o avenidas, ceder tierra destinada a espacios verdes o terrenos públicos, podrán solicitar ser exceptuados de esta obligación con la condición de que no podrán volver a ser subdivididos bajo ningún régimen. Esta condición sólo podrá ser revertida cuando se de cumplimiento a la totalidad de esta norma, tomándose para ello la superficie determinada en el plano sobre el que se efectuó la excepción.-"

Art. 11º.-) MODIFÍQUESE el numeral 5.4.5.1, el que quedará redactado de la siguiente manera: "Un lote profundo podrá subdividirse en hasta tres lotes, dejando para acceso de los interiores un pasillo de cuatro (4,00) metros de ancho mínimo en toda su longitud, medidos en forma perpendicular a sus lados.-"

Art. 12º.-) INCORPÓRESE como numeral 5.4.5.5. al siguiente: "Los lotes resultantes de aplicar el numeral 5.4.5. no podrán volver a ser subdivididos bajo ningún régimen.-"

Art. 13º.-) INCORPÓRESE como numeral 5.4.6. al siguiente: "El fraccionamiento de tierras no modificará la incidencia de las restricciones al dominio establecidas por mayor superficie, por lo que deberá contemplarse esta situación en su dimensionamiento, de forma tal que la aplicación de la restricción no resulte confiscatoria.-"

Art. 14º.-) REEMPLÁCESE el Capítulo VI – Espacios Verdes - por el siguiente:

6.1. En todo fraccionamiento de tierra cuya superficie total sea igual o mayor a una hectárea, deberá determinarse una superficie destinada a espacio verde, la que será cedida sin cargo al municipio.-

6.2. DIMENSIONES

6.2.1. Terrenos de entre una (1) y hasta dos (2) hectáreas, el cinco (5) por ciento de la superficie total.-

6.2.2. Terrenos de más de dos (2) y hasta cinco (5) hectáreas, el ocho (8) por ciento de la superficie total.-

6.2.3. Terrenos de más de cinco (5) hectáreas, el doce (12) por ciento de la superficie total.-

6.2.4. Cuando el fraccionamiento implique la traza de nuevas calles, y el proyecto se acompañe con la solicitud de establecer restricciones dominiales que superen la media general, en cuanto a retiros de la línea de edificación, factores de ocupación del suelo y de edificación total, podrán reducirse los porcentajes prefijados en 6.2.2. y 6.2.3. en hasta cinco (5) puntos.-

ENRIQUE PAZ
SEC. CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE RIO CEBALLOS



TOMAS GABRIEL CAMPOS
PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE



ORDENANZA N° 1342/03
Hoja n°3

6.3. TRATAMIENTO Y UBICACIÓN

6.3.1. Los espacios verdes podrán ser tratados como plazas, circundados en su totalidad por calles, o como plazoletas, formando parte de una manzana, con frente a dos calles como mínimo, y la suma de estos frentes superar el cincuenta (50) por ciento del perímetro del lote destinado a espacio verde.-

6.3.2. La ubicación y distribución de los espacios verdes dentro del fraccionamiento, se acordarán con el municipio, el que tendrá en cuenta la ubicación de plazas u otros espacios verdes existentes, su transitabilidad y el realce del paisaje natural.-

6.3.3. Todos los espacios verdes deberán tener un tratamiento arquitectónico mínimo tendiente a realzarlos, especialmente en lo referente a transitabilidad y arbolado.-

6.3.4. El municipio evaluará y determinará en qué casos el espacio verde se ubicará adyacente a la calle.-

Art. 15º.-) MODIFÍQUESE el numeral 7.1., el que quedará redactado de la siguiente manera: "En todo fraccionamiento que supere las cinco (5) hectáreas de superficie, aparte de las superficies exigidas para espacios verdes, se deberá destinar a terrenos públicos el diez (10) por ciento de la superficie total del terreno, excluida la superficie de calles y avenidas.-

Art. 16º.-) INCORPÓRESE como numeral 7.3. al siguiente: "Los polígonos consignados en planos como terrenos públicos, y que requiere el capítulo VII de la presente, serán cedidos sin cargo al municipio, previa aprobación del expediente.-"

Art. 17º.-) INCORPÓRESE como numeral 9.7. al siguiente: "De desagües pluviales, de acuerdo a la reglamentación que establezca el Departamento ejecutivo.-"

Art. 18º.-) REENUMÉRESE el capítulo X y sus numerales, 10.1, 10.2 10.3 y 10.4. por XI, 11.1, 11.2, 11.3 y 11.4.-

Art. 19º.-) REEMPLÁCESE el numeral 10.1. por el siguiente:

11.1 "Las excepciones que se planteen a los capítulos III, IV, V, VI, VII y IX, serán exhaustivamente fundadas; su consideración se hará ad referendum del Concejo Deliberante, el que se expedirá por Resolución con plazo.-

Art. 20º.-) INCORPÓRESE como capítulo X, al siguiente: "DE LOS LOTEOS PRIVADOS"

10.1. NORMAS DE APLICACIÓN

10.1.1. Los denominados loteos privados deberán ajustarse en general, a lo especificado en esta normativa, ya sea que se trate de loteos o subdivisiones.-

10.1.2. No se permitirá la conformación de barrios privados utilizando la ley de subdivisión por el régimen de propiedad horizontal.-

10.2. CERCOS

10.2.1. El vallado que se utilice para rodear los loteos privados no podrá ser realizado en materiales que impidan las vistas.-

10.2.2. Los accesos podrán ejecutarse en mampostería, previa aprobación del proyecto respectivo por el área que corresponda.-

ENRIQUE PAZ
SEC. CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE RIO CEBALLOS



TOMÁS GABRIEL CAMPOS
PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE
RIO CEBALLOS



ORDENANZA N° 1342/03
Hoja n° 4

10.3. DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

10.3.1. Las superficies de calles, avenidas, espacios verdes u otras, caracterizadas por la obligatoriedad de ser cedidas sin cargo, luego de ser transferidas al estado municipal por el loteador, serán otorgadas para su uso a la persona jurídica que administre el fraccionamiento, bajo la forma de concesión precaria.-

10.3.2. El concesionario abonará al municipio, y por el uso de estas tierras, un canon anual equivalente a la cantidad de pesos que resulte de aplicar a cada lote resultante del fraccionamiento, las tasas que gravan a la propiedad inmueble en su valor más alto, de acuerdo a la ordenanza tarifaria vigente.-

10.3.3. El canon establecido en el numeral anterior variará con la periodicidad que lo haga la ordenanza tarifaria.-

10.3.4. La concesión precaria será ad referendum del Concejo Deliberante.-

10.4. DE LOS SERVICIOS

10.4.1. Los servicios que se presten dentro del fraccionamiento estarán a cargo del concesionario, y se ajustarán a las normas que rijan la materia.-

10.4.2. El requerimiento de servicios municipales o la utilización de sus bienes serán tarifados en oportunidad de celebrarse el contrato.-

10.5. PODER DE POLICÍA

10.5.1. El concesionario deberá asegurar el libre ingreso de las autoridades municipales, a los efectos del ejercicio del poder de policía.-

10.6. CADUCIDAD DE LA CONCESIÓN

10.6.1. La concesión caducará automáticamente por disolución de la persona jurídica con quien se celebre el contrato, por la falta de pago del canon fijado, acumulado por más de seis (6) mensualidades, o por el incumplimiento reiterado de otras obligaciones que se establezcan en el contrato.-

Art. 21º.-) **INCORPÓRESE** como numeral 10.5. al siguiente: "La aplicación de la caducidad dispuesta en el numeral 2.5. regirá, para los expedientes ya ingresados a la administración, contabilizándose los plazos a partir de su fecha de ingreso. Para el caso que en un expediente opere la caducidad por aplicación de esta norma, se le concederán otros seis (6) meses adicionales antes de que ésta opere definitivamente, los que se computarán a partir de la fecha de sanción de la presente.-"

Art. 22º.-) **FORMULESE**, el texto ordenado.-

Art. 23º.-) **COMUNÍQUESE**, publíquese, dese al R.M. y archívese.-

ENRIQUE PAZ
SEC. CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE RIO CEBALLOS



TOMÁS GABRIEL CAMPOS
PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE
RIO CEBALLOS