79 ORDENANZA Nº 1466

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN
INTENDENCIA

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL TUCUMAN
21 NOV 1972
Exp: Nº 7439
M. G. E. - INTENDENCIA

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 16 NOV 1972

VISTO: el expediente nº 5841-1972, por el que el doctor RENE MARIO GOANE, Director de Asuntos Legales y el Agrimensor don CARLOS R. FLASS, Técnico Ejecutivo de la Dirección de Obras Públicas Municipales, en cumplimiento a las disposiciones del Decreto nº 258-G/72, elevan Proyecto de Ordenanza que reforma totalmente la nº 119/60, y

CONSIDERANDO:

Que del estudio realizado por dichos funcionarios, resulta conveniente reformar en forma integral el régimen jurídico vigente sobre la materia, por adolecer de graves deficiencias, omisiones y contradicciones que enervan su técnica normativa e incongruente con otras disposiciones municipales conexas;

Que los vicios apuntados, en razón de su cuantía y gravedad, desalientan una reforman parcial al mismo tiempo que torna oportuna la redacción de un nuevo régimen, con un cuerpo normativo armónicamente ensamblado que, a la par de breve, preciso y suficientemente claro, redundará en una mejor prestación de servicio y contralor a cargo de esta Municipalidad y en una mayor seguridad a favor de los administrativos, evitándose así las confusiones interpretativas, cuya resolución queda librada al arbitrio de los funcionarios;

Que reformándose la Ordenanza ya citada, que por su misma antigüedad (año 1960), su aplicación resulta inoficiosa en los momentos actuales, se contemplará muy especialmente los loteos realizados por entes públicos estatales, destinados a la erradicación de villas de emergencia prescribiéndose para éstos requisitos menos onerosos -medidas mínimas y obras en las vías de circulación-, por cuanto los mismos, en razón de sus destinatarios, no pueden ser encarecidos;

Que por otra parte es propósito de esta Municipalidad, coadyuvar a la solución de tan sentido y grave problema que incide en el

///-

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN

INTENDENCIA

///-///

bienestar común de los administrados, el que se vería cristalizado al reformarse la disposición comentada en la forma que da cuenta el proyecto de Ordenanza de que se trata;

Que la reforma posibilitará el saneamiento y el uso del título dominial perfecto, con sus consiguientes ventajas que producirá el hecho trasuntado en aval o garantía para instituciones de crédito de la banca y del comercio;

Que así las cosas, se mejorará el nivel de vida y los objetivos urbanísticos aumentarán considerablemente en favor de amplios sectores de la Ciudad y sus vecinos;

Por ello; atento al dictamen de la Dirección de Asuntos Legales y en uso de la facultad conferida por el Superior Gobierno de la Provincia mediante Decreto nº 4607/14 (SSG) de fecha 16 de noviembre de 1972,

EL INTENDENTE MUNICIPAL

SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE ORDENANZA:

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.-Todo fraccionamiento, unificación y/o cualquier otra modificación de los inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción de este Municipio, se ajustarán a los requisitos que establece la presente Ordenanza y su Decreto Reglamentario.-

Artículo 2º.- Se entenderá por:

Autoridad de Aplicación: Al Jefe de la Sección Catastro y Loteos dependiente de la Dirección de Obras Públicas Municipales.-

Unificación: a) La unión de dos o más inmuebles bajo un único padrón.- b) La anexión a un inmueble de una fracción resultante de la división de otro fondo colindante.-

División: Todo fraccionamiento de inmueble del cual resultare, en forma simultánea parcelas con frente sobre calles, pasajes o vías circulatorias ya abiertas.-

Loteo: Todo fraccionamiento que no configure "división" en los términos del inciso anterior.-

///-///

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN

INTENDENCIA

///-///

Calles principales y secundarias, pasajes, vías troncales, de penetración, de distribución y colectoras: Las comprendidas en la Ordenanza nº 1.143/69.-

Artículo 3º.- Las parcelas resultantes de una división, loteo, unificación y/o cualquier otra modificación de un inmueble tendrán, como mínimo, las siguientes medidas:

a) En calles principales, secundarias y pasajes: 10 metros de frente por 30 metros de fondo.-

b) En lás vías troncales y de penetración: 15 metros de frente por 30 metros de fondo.-

c) En las vías de distribución y colectoras: 12 metros de frente por 30 metros de fondo.-

Sin embargo, cuando se tratare de loteos a realizar por entes públicos estatales con objeto de construir barrios destinados a erradicación de villas de emergencia, los lotes podrán compensar las deficiencias de medidas de frente o de fondo siempre que reúnan una superficie no inferior a 240 metros cuadrados.-

Artículo 4º.- En caso de imposibilidad de obtener la medida mínima de fondo que se indica en el artículo precedente, podrá compensarse tal deficiencia incrementando las medidas de frente en una proporción equivalente al 40% de la medida faltante para la profundidad mínima que se determina en el artículo 3º.-

La tolerancia, autorizada en éste artículo únicamente será aplicable en los supuestos de divisiones, entendiéndose que habrá imposibilidad cuando la deficiencia provenga de retranqueo o para un mejor aprovechamiento de la tierra de inmuebles con fondos insuficientes.-

Artículo 5º.-Todo propietario, antes de firmar un compromiso de venta u otorgar escritura traslativa de dominio respecto a una o más fracciones de un inmueble de mayor extensión, deberá obtener la autorización municipal del pertinente fraccionamiento.-

Artículo 6º.-Queda prohibido efectuar divisiones o loteos en zonas insalubres, baja y/o inundables como así también divisiones de

///-///

///-///

las que resulten una o más parcelas sin frente sobre calles, pasajes o vías circulatorias.

CAPITULO II
UNIFICACIONES, DIVISIONES

Artículo 7°.-Todo propietario que desee realizar unificación y/o división de inmueble, recabará la pertinente autorización municipal. A tal efecto, presentará ante la Autoridad de Aplicación, la documentación que se especifique en la reglamentación de esta Ordenanza.

Artículo 8°.-Compete a la Dirección de Obras Públicas Municipales, previo dictámenes favorables de la Autoridad de Aplicación y de la Dirección de Asuntos Legales, resolver la autorización impetrada De esta Resolución tendrá el afectado recurso jerárquico por ante el Departamento Ejecutivo.-

Artículo 9°.-Cuando la Dirección de Obras Públicas Municipales no comparta el dictamen denegatorio de la Autoridad de Aplicación o de la Dirección de Asuntos Legales, elevará las actuaciones al Departamento Ejecutivo para su resolución.-

CAPITULO III
LOTEOS

Artículo 10°.-El propietario que deseare efectuar un loteo presentará una carpeta en consulta ante la Autoridad de Aplicación. Si ésta la estimare viable, el propietario presentará el proyecto de loteo para su autorización.- A sus efectos, será de aplicación lo dispuesto en los artículos 8° y 9°.-

Artículo 11°.-Autorizado el proyecto de loteo el propietario afectará con embargo voluntario a favor de la Municipalidad, el 50% del total de lotes resultantes, en garantía del cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades que establece esta Ordenanza.- Acreditado el cumplimiento de lo previsto en este artículo, la Autoridad de Aplicación procederá a empadronar provisoriamente los loteos no afectados por el embargo.-

Artículo 12°.-Los propietarios deberán cumplir, dentro de los

///-///

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN

INTENDENCIA

///-///

plazos que se especifican, las siguientes obligaciones:

a) Proveer en un plazo de UN AÑO el servicio de agua corriente y de cloacas. A sus efectos, recabará la pertinente autorización y aprobación de Obras Sanitarias de la Nación en todo lo referente a conexiones, planos, materiales y cañerías, comprendidas en estas últimas las conexiones a cada uno de los lotes resultantes del loteo.- Unicamente en lo que al servicio de agua corriente se refiere, cuando Obras Sanitarias de la Nación no autorizare la conexión con la red existente, dicho servicio deberá ser atendido con fuente propia la que deberá ser aprobada por dicha Repartición Nacional.- En este último supuesto, el propietario deberá mantener el equipo respectivo en condiciones que posibilite un servicio regular y eficiente; esta obligación será por el plazo de DOS AÑOS subsigientes a la notificación de la aprobación definitiva del loteo.- Vencido dicho plazo, el propietario podrá transferir los equipos e instalaciones a la Municipalidad, sin cargo alguno.-

b) Proveer en el plazo de SEIS MESES la iluminación de todas las vías circulatorias, tanto interiores como circundantes al inmueble loteado, como así también, las instalaciones para el suministro de energía eléctrica a dicho inmueble de tal suerte que quede por cuenta de los adquirentes únicamente la conexión domiciliaria a cada lote.-A los fines previstos en este inciso, el propietario deberá recabar la pertinente aprobación de Agua y Energía Eléctrica de la Nación y de la Sección Electromecánica dependiente de la Dirección de Obras Públicas Municipales.-

c) Proveer dentro del plazo máximo de DIECIOCHO MESES el arbolado de las veredas; las especies forestales, alineación de las mismas y demás características, serán determinadas por la Dirección de Parques y Jardines de esta Municipalidad.-

d) Construir, dentro del plazo acordado en el inciso anterior, en todas las vías de circulación tanto en las interiores como en las que circundan al inmueble loteado y en una de acceso al mismo, el tipo de pavimento que se determine en la regla-

///-///

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN

INTENDENCIA

///-///

mentación de la presente.- Este requisito no será exigido en los supuestos contemplados en el último parágrafo del artículo 3º de la presente Ordenanza, en los cuales sólo se construirá las obras que se determine en la reglamentación.-

e) Donar las superficies necesarias para calles, pasajes y ochavas.- La escritura pertinente deberá ser otorgada dentro de un plazo máximo de SEIS MESES, siendo por cuenta exclusiva del propietario los gastos que la misma ocasione. Los términos referidos en el presente artículo se computarán desde la notificación de la resolución que autorice el proyecto de loteo.-

f) Donar a la Municipalidad, superficies libres destinadas a obras de utilidad general, de acuerdo a la siguiente escala:

Desde 4.000 m2.a 7.500 m2.....300 m2.
" 7.501 m2.a 20.000 m2.....el 4%
" 20.001 m2.a 40.000 m2.....el 5%
" 40.001 m2.a 60.000 m2.....el 6%
" 60.001 m2.a 80.000 m2.....el 8%
" 80.001 m2.a100.000 m2.....el 10%
Más de 100.000 m2.....el 12%

La aplicación de la escala precedente se hará sobre la superficie de la mayor extensión deducidas las enunciadas en el inciso "e" del presente artículo. Su ubicación será determinada por la Autoridad de Aplicación, debiéndose otorgar el pertinente instrumento traslativo de dominio a favor de la Comuna, dentro de un plazo de SEIS MESES, siendo a cargo exclusivo del propietario los gastos que se ocasionen.-

Cuando la superficie del inmueble de la mayor extensión, deducidas las áreas referidas en el inciso precedente, fuere inferior a 4.000 m2. quedará excento de la obligación prevista en este inciso.-

Artículo 13º.-Una vez cumplidas todas las obligaciones contenidas en el artículo anterior, el propietario solicitará aprobación del J).- Compete al Departamento Ejecutivo, previos dictámene-

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN

INTENDENCIA

///-///

de la Autoridad de Aplicación y de la Dirección de Asuntos Legales, resolver sobre la aprobación impetrada.-

Aprobado el loteo, se autorizará el levantamiento del embargo referido en el artículo 11°.-

Artículo 14°.-Toda propaganda a realizarse para la venta de lotes deberá consignar:

a) Nombre del propietario o de su representante
b) Nombre y Matrícula del profesional proyectista.
c) Precio de cada lote.
d) Copia fiel de los planos autorizados, cuando ello fuere compatible con la naturaleza de la propaganda a efectuarse.

CAPITULO IV

SANCIONES

Artículo 15°.-La consignación de dato falso, como así también el incumplimiento y/o violación de cualquiera de las disposiciones de esta Ordenanza y de su Decreto Reglamentario, harán pasibles a los responsables, de multas no inferiores al 40% del máximo que establece la Ley Orgánica de Municipalidades. A los fines de este artículo se entenderá por responsables al propietario, al profesional proyectista y al escribano público.-

Artículo 16°.-Ante el incumplimiento de las obligaciones contenidas en el artículo 12°, sin perjuicio de la sanción prevista en el artículo precedente, la Autoridad de Aplicación intimará la realización de las obras faltantes dentro del plazo que disponga el Decreto reglamentario, bajo expreso apercibimiento de que, en caso de nuevo incumplimiento, la Municipalidad hará realizar los trabajos - del caso por cuenta exclusiva del propietario; en este último supuesto, el responsable abonará además, en concepto de recargo por morosidad, una suma equivalente al 10% del costo real de la obra incumplida.-

CAPITULO V

CONVALIDACIONES

Artículo 17°.-Toda modificación y/o división realizada en contradicción con las disposiciones de esta Ordenanza podrán ser conva

///-///

luz

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN
INTENDENCIA

///-///

lidadas siempre que concurran, simultáneamente, los siguientes requisitos:

a) Que la unificación y/o división defectuosa se haya realizado con anterioridad al 11 de Octubre de 1957; esta circunstancia deberá acreditarse en forma fehaciente.-

b) Que los vicios sean relativamente subsanables mediante el empleo de recursos técnicos con el fin de posibilitar el destino asignado al inmueble sin ocasionar perjuicios al interés público.

Artículo 18°.-Asimismo serán convalidadas las modificaciones y/o divisiones defectuosas cuando los vicios sean directo e inmediatamente causados por el ordenamiento sobre trazados de calles.-

Artículo 19°.-El Departamento Ejecutivo podrá aprobar un loteo no obstante no estar encuadrado en lo dispuesto por el artículo 13° de la presente Ordenanza, siempre que concurran simultáneamente los siguientes requisitos:

a) Que el propietario acredite su titularidad sobre el inmueble objeto del loteo irregular, mediante instrumento idóneo debidamente instripto en el Registro Inmobiliario.

b) Que el referido inmueble no registre embargos, hipotecas ni ningún otro gravamen, como también, que su titular no se encuentre inhibido.-

c) Que haya comprometido en venta hasta la fecha de promulgación de esta Ordenanza por lo menos el 50% de los lotes resultantes.-Este requisito lo acreditará mediante la exhibición de los pertinentes boletos debidamente inscriptos en el Registro Inmobiliario.-

d) Que el loteo no haya sido realisado en zona insalubre.

e) Que el loteo haya sido proyectado respetando la continuidad de los ejes de las vías de circulación existentes, como así también los anchos reglamentarios conforme a la Ordenanza nº 1.143/69.-

f) Que los lotes resultantes reúnan las medidas mínimas requeridas por esta Ordenanza o las que exigía la Ordenanza nº 119/60.-

g) Que el loteo haya sido provisto de los servicios exigidos por el artículo 12° incisos a) y b) de esta Ordenanza (agua y luz).-

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN

INTENDENCIA

////-///

tribuciones municipales y provinciales que gravan el inmueble objeto del loteo.-

Artículo 20°.-Los propietarios que reunieren todos los requisitos ennumerados en el artículo anterior, deberán presentar por ante la Autoridad de Aplicación, dentro de los sesenta días subsiguientes al de la publicación de esta Ordenanza, los planos y demás documentación técnica pertinente, como así también las constancias que acrediten los recaudos aludidos en el artículo precedente.- Vencido el plazo indicado en el presente artículo caducará el derecho a solicitar la convalidación refererida en el artículo 19°.-

Artículo 21°.-Cuando el loteo cuya convalidación se solicita haya sido proyectado en zona bajas, previo a su aprobación, el propietario deberá efectuar los trabajos necesarios para respetar los niveles que fijare la Autoridad de Aplicación.-

Artículo 22°.-La aprobación referida por el artículo 20° tendrá por único objeto posibilitar a los terceros adquirentes obtener la pertinente escrituración de los lotes, siendo a su exclusivo cargo las erogaciones que origine dotar al loteo de los servicios contenidos en el artículo 12°, incisos c) y d).-

CAPITULO VI

RECURSOS

Artículo 23°.-El recurso jerárquico acordado por el artículo 8° deberá interponerse dentro de los DIEZ DIAS HABILES subsiguientes al de la notificación de la resolución que lo motiva.- Los requisitos, formalidades y demás trámites serán especificados en la reglamentación de esta Ordenanza.-

Artículo 24°.-Contra la resolución denegatoria del Departamento Ejecutivo en los supuestos previstos en los artículos 9° y 13°, el afectado tendrá recurso de reconsideración, el que deberá interponer dentro del plazo establecido en el artículo precedente.-

CAPITULO VII

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 25°.-Esta Ordenanza empezará a regir desde el día 16 de Noviembre del año 1972, para todos los supuestos previstos en

///-////

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN

INTENDENCIA

///-///

su artículo 1º, incluyéndose, en los mismos, a aquellos fraccionamientos y unificaciones que aún no fueron autorizadas por el Departamento Ejecutivo.-

Artículo 26º.-Derógase el Decreto nº 773/57 y las Ordenanzas números 119/60, 741/67 y toda otra disposición que se oponga a la presente, con las salvedades hechas en el artículo 19º.-

Artículo 27º.-Comuníquese, publíquese en el Boletín Municipal y archívese.-

BdeD.-

Ing. VADIM KOTOWICZ
SECRETARIO DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN - INTENDENCIA -

Dr. HORACIO L. GUERINEAU
INTENDENTE MUNICIPAL

M T

Ver Ord. 52-1973.-
" " 195-1973.-
" " 264-1978.-
" " 315-1978.-