

Municipio de Santa Anita

**3248 Santa Anita – Entre Ríos
Concejo Deliberante**

ORDENANZA N°0036/2013

**“ DISPONIENDO NORMATIVA PARA EL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL EJIDO DE SANTA ANITA - CREANDO
DIGESTO”**

EL CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE SANTA ANITA

SANCIONA

Con fuerza de

ORDENANZA

ARTICULO 1°: OBJETO. AMBITO MATERIAL DE APLICACIONES Y

FINES: La presente Ordenanza tiene por objeto regular y mejorar las cualidades de vida y convivencia de los habitantes de la localidad de Santa Anita sus actividades e industrias, y de ordenar un crecimiento sustentable, actual y futuro para todos los vecinos que se domicilien en el ejido del Municipio.-

ARTICULO 2°: El interés general, urbano y ambiental, de la comunidad, comprometido en la utilización racional del suelo urbano, urbanizable y rural, será definido mediante los siguientes instrumentos de ordenación y gestión:

- 1- La presente Ordenanza.
- 2- Las Ordenanza Especiales que se dicten y que tengan por objeto regular el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo dentro del Ejido de Santa Anita.

Todas estas normativas conformaran el Digesto de Planeamiento Urbano y Territorial de Santa Anita el que se ajustará a los siguientes Fines:

- a) Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar que toda mensura y/o fraccionamiento de tierras dirigido a la ampliación o modificación de las áreas urbanas, todo trazado de la ciudad o modificación de los parcelarios existentes mediante mensura, división de lotes o subdivisión de los mismos se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización y mejoramiento del medio ambiente.-

- b) Asegurar los propósitos de ordenamiento de la localidad optimizando la distribución de la población sobre el territorio y garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar, salvaguardando los intereses generales de la comunidad.
- c) Lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente, evitando toda apertura de tierras en áreas sin disponibilidad de extensión de la misma.
- d) Preservar las áreas de interés natural, paisajístico, histórico o funcional a los fines de un fraccionamiento racional de las mismas.
- e) Posibilitar una fluida conexión entre los nuevos núcleos urbanos y los ya existentes, mediante el racional trazado de la red vial, desde sus niveles más complejos a los elementales.
- f) Implantar los mecanismos legales, administrativos y económicos financieros que doten al Gobierno Municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos.

ALCANCES DE LA APLICACIÓN

ARTICULO 3º: Las disposiciones de la presente y la que se dicten en su consecuencia, se aplicaran tanto a los bienes de propiedad de personas físicas como jurídicas como los pertenecientes a personas de derecho público, estén o no afectados al uso publico.-

DEFINICIONES DE TERMINO TECNICOS

ARTICULO 4º: A los efectos de esta Ordenanza entiéndase por:

Área Urbana: Se denomina tal al área que cuenta con accesibilidad vial total, definida y ejecutada parcialmente, provisión y mantenimiento de los servicios públicos o con posibilidades de resolución inmediata.-

Área Rural: superficie del territorio bajo jurisdicción Municipal que presenta condiciones naturales aptas para el desarrollo de actividades del sector primario.-

Área Urbanizable: Son las que prevee el Gobierno Municipal para el crecimiento y desarrollo de la localidad a fin de integrarlas al red urbana. Esta integración al Área Urbana se debe a su ubicación, la factibilidad de prestación y/o extensión de servicios públicos existentes y la capacidad operativa del Municipio.-

Área de urbanización Condicionada: Es aquella cuyo del suelo esta destinado a la realización de un proyecto urbanístico particular y cuya ejecución esta condicionado a gestiones por parte de entes oficiales y/o privados y/o personas jurídicas o físicas.

Área de urbanización Diferida: son las áreas cuya urbanización quedan postergada a los fines de asentamiento poblacional por la necesidad de programar las condiciones de tiempo y lugar en que podrán ser autorizadas.-

Áreas No Urbanizables: Son aquellas que se mantienen sujetas a la máxima protección, debido a su valor ambiental. La única instancia posible de ocupación que se prevee para estas áreas es la destinada a usos asimilables al específico.-

AREAS ESPECIALES: Áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.

EJIDO Porción del Territorio que queda bajo Jurisdicción del Municipio.-

PLANTA URBANA: Jurisdicción territorial definida según el plano que como Anexo I se adjunta.-

LINEA DE EDIFICACION: Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la línea municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a cada zona estuviere determinada.

LINEA MUNICIPAL: La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela.

ARTICULO 5°: Del uso del Suelo: la utilización de los inmuebles con o sin edificación y/o instalaciones con fines residenciales, industriales, comerciales, institucionales o rurales.

a.1. Uso del suelo residencial: el destinado a vivienda o morada permanente o transitoria, individual o colectiva en edificios o instalaciones adheridas al suelo en forma permanente.

a.2. USO del suelo industrial: el destinado a: 1) la producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas), 2) el montaje, ensamble, fraccionamiento o reparación de productos (por medios mecánicos manuales); 3) la prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo

industrial; 4) el almacenamiento de las materias primas necesarias para procesos antes descritos o de los productos resultantes de los mismos (acabados o partes).

a.3. Uso del suelo comercial: el destinado a: la realización de actos de comercio considerados tales por la legislación vigente y el ejercicio profesional u operaciones civiles onerosas.

a.4. Uso del suelo institucional: el destinado al desarrollo de actividades estatales como así mismo el cumplimiento de servicios o actividades privadas no rentables y de interés general.

a.5. Uso del suelo rural: el destinado a la explotación de los recursos naturales renovables y en la cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna, participan como elementos del mismo.

a.6. Uso del suelo dominante: el que señalándose por esta ordenanza como preferencial para determinadas área

a.7. Uso Complementario: el que no siendo característico de una zona o área, acompaña al uso predominante.

a.8. Uso Condicionado: el que cuya localización se acepta bajo ciertas condiciones reglamentadas o convenidas.

a.9 Uso no Permitido: el que no puede localizarse en una zona área o sus subdivisiones.

a.10 Asentamiento tipo “casa de campo”: los que destinados a uso residencial se conforman mediante viviendas individuales o colectivas, permanentes o transitorias y equipamientos de uso común (social, recreativo, deportivo, abastecimiento, etc.

ARTÍCULO 6º: Loteos o fraccionamientos con fines de urbanización A los fines de la presente Ordenanza, entiéndase por FRACCIONAMIENTO: Toda división de la tierra bajo la siguiente forma:

a) URBANIZACION O LOTEOS:

1- Será considerado urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra que exija apertura de calles, con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente y que modifique la estructura básica de los parcelarios existentes, pudiendo ampliar o modificar la red vial, proveer de espacios verdes y/o espacios comunitarios para uso público.

2- Si el fraccionamiento estuviese afectado por un eje vial o la prolongación de una calle existente, no siendo necesaria la inmediata apertura de la misma, el espacio afectado a calle podrá ser discriminado en plano y transferido en tiempo y forma al dominio público municipal, debiendo quedar expresamente asentado

en el DECRETO QUE AUTORICE EL LOTE LO SIGUIENTE: DE CONFORMIDAD A ORDENANZA, PLANOS del CATASTRO MUNICIPAL que, en caso de practicarse un nuevo fraccionamiento, este será encuadrado como LOTE O DEBIENDO respetar todo lo establecido al respecto en la presente Ordenanza.-

3- Cuando la disposición de lotes sucesivos a lo largo de una vía primaria o secundaria supere los ciento cincuenta (150) metros, se exigirá la apertura de una calle, aún cuando el inmueble a fraccionar no esté afectados por los sistemas viales previstos por la presente, este fraccionamiento también será encuadrado como loteo.-

Se deja establecido que las palabras LOTE O URBANIZACION en el texto de la presente Ordenanza tienen igual significado.-

b) SIMPLE SUBDIVISION:

1- Todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público y que modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Catastral.

c) SUBDIVISION POR PARTICION DE CONDOMINIO: Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte inferior a la parcela mínima exigida para cada zona; se encuentre a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existentes, y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos.-

d) SUBDIVISION POR PARTICION HEREDITARIA: Todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil (Derecho a la Herencia).

e) PARCELA O LOTE: Toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados y registrados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.

f) FRENTE DE PARCELA: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía o lugar público.

Publicidad de emprendimientos.-

ARTICULO 7º: Toda ampliación de la planta urbana será decidida por el Honorable Concejo Deliberante. La ampliación de la Planta Urbana se realizará en primer lugar

incorporando las áreas de urbanización diferida. La ampliación de la Planta Urbana tendiente a convertir área no urbanizable en área urbanizable.-

ARTICULO 8º: Apertura de Calles en Nuevas Urbanizaciones: Para el caso de nuevas urbanizaciones, será obligatorio ceder sin cargo al Municipio los espacios destinados a circulación vial.-

ARTICULO 9º: Red Vial es el conjunto de vías vehiculares existentes y proyectadas en sus distintas jerarquías que conforman el soporte estructural, la base del Ordenamiento Urbano; y siendo que constituyen un espacio público que regula los trazados de las nuevas urbanizaciones y la subdivisión de la tierra junto a los usos de frentes en cada una de ellas, se divide a las vías vehiculares en las siguientes categorías:

- a) **Vías Primarias** (Vehiculares de Primera): Es el conjunto de vías constituidas por calles principales que estructuran el territorio y cuyo fin es la conexión funcional de las distintas áreas urbanas entre sí o de las mismas con la región. Estas vías deben ser definidas en el plano que a tal efecto deberá confeccionar el Organismo técnico del DEM.
- b) **Vías Secundarias** (Vehiculares de Segunda o distribución): Son las calles vehiculares internas cuya función es canalizar el tránsito interno, con baja velocidad de tránsito y reducido volumen vehicular.-

ARTICULO 10º: La apertura de nuevas calles se hará prolongado en lo posible, las existentes en el área urbana. Las calles deben mantener al respecto como mínimo, el ancho de las existentes. Las nuevas calles se registrarán en su trazado por lo que establece la red vial, Plano que debe confeccionar el DEM. Este plano constituye el trazado oficial de la red vial y debe ser respetado en cada caso de fraccionamiento o loteo con posterioridad a esta ordenanza. Este trazado oficial constituye la afectación al uso público de las vías de circulación proyectada.

ARTICULO 11º: No se autorizará el loteo o fraccionamiento de manzanas cuya totalidad de lados no sean frentistas a calles públicas. Para estos casos, previamente se requerirá que los propietarios linderos se comprometan formalmente a donar la parte correspondiente a su título para ser afectada a calle pública.

ARTICULO 12°: No se podrán publicitar loteos, urbanizaciones, ni ningún tipo de emprendimientos urbanísticos que no estén factibilizados y/o aprobados por la autoridad municipal y que no se encuadre en la normativa provincial vigente. El D.E.M. promoverá acciones tanto ante la justicia como ante los colegios de profesionales que incurran en esta irregularidad.

ARTICULO 13°: Cesión de Tierras en Fraccionamientos Los responsables del fraccionamiento de un inmueble ubicado en la planta urbana, cuya superficie sea de cinco mil metros cuadrados ó mayores, están obligados a ceder y escriturar, sin cargo al Municipio una superficie de terreno del diez por ciento (10%), del total de la superficie afectada a la formación de las parcelas. No se computan para el cálculo de esta superficie a transferir a la Municipalidad, los espacios destinados a calles, pudiendo ser excepcionado en casos especiales, no menor al 5%.-

ARTICULO 14°: El Municipio destinará estos espacios, que pasan a ser de dominio público, a la creación de áreas verdes de uso recreativo o reserva fiscal para la localización de equipamiento, según se crea conveniente de acuerdo a las zonas y densidad de población.-

ARTICULO 15°: Infraestructura en Fraccionamientos destinados a Urbanización. Sólo se aprobará la venta de parcelas en manzanas preexistentes, o las que resulten de nuevas urbanizaciones, cuando en las mismas se haga efectiva la provisión, por parte del Propietario y a su costo, de las obras de infraestructura de servicios que se detallan a continuación:

1. Una vez visado del proyecto de fraccionamiento por parte del Municipio, el Propietario deberá efectuar la apertura y abovedado de las nuevas calles, debiendo la calzada enripiarse y compactarse adecuadamente para la circulación vehicular, de acuerdo con las rasantes y normas técnicas que determine la Oficina municipal competente. Deberá garantizarse el correcto escurrimiento de las aguas superficiales, para lo cual se realizarán los movimientos de tierras, zanjeos, entubamiento, alcantarillado, badenes y toda obra necesaria para tal fin.
2. El propietario del fraccionamiento deberá asegurar el proveer a todas las parcelas los servicios de agua potable, y alumbrado público, colocando los materiales normalizados que indique la Municipalidad o el distribuidor del servicio.

3. En todos los casos de fraccionamiento el Propietario deberá realizar las obras correspondientes a la red de cloacas, donde sea posible su conexión al sistema de cloacas existente.

4. Habiendo cumplimentado los puntos 1, 2 y 3, el propietario podrá dar inicio a la venta de los lotes, según plano de fraccionamiento aprobado.-

La Dirección de Catastro Municipal podrá autorizar el desglose de un lote del fraccionamiento previamente aprobado, cuando el lote a desglosar tenga salida a una calle que cumpla con todos los requisitos establecidos en los puntos 1) al 3) y esté conectado con la infraestructura correspondiente a las calles existentes.-

ARTÍCULO 16°: REGISTRESE, publíquese, comuníquese y en estado archívese.-

///-DADA Y SELLADA Y FIRMADA EN SESIÓN ORDINARIA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE SANTA ANITA. EN FECHA 21 de Marzo de 2013

Registrada bajo **ACTA 022/2013**

Municipio de Santa Anita

Departamento Ejecutivo

3248 Santa Anita – Entre Ríos

DECRETO N°

SANTA ANITA

REGLAMENTANDO ORDENANZA N° 36/2013

VISTO

La Ordenanza 036/2013, y

CONSIDERANDO

Que la mencionada norma regula el ordenamiento territorial del ejido de Santa Anita en pos de lograr un crecimiento sustentable de la comunidad.-

Que en su artículo 6° se regula el loteo o fraccionamiento con fines de urbanización.-

Que en función de las consultas hechas a los profesionales resulta necesario y oportuno y hasta tanto no existan razones para modificar el presente sobre todo teniendo en cuenta la necesidad de reservar la conformación urbana actual en la búsqueda de asegurar perfectas condiciones de habitabilidad e independencia en las edificaciones, se hace necesario reglamentar la mencionada Ordenanza en el artículo pertinente disponiendo las dimensiones mínimas normales para los loteos resultante de los fraccionamientos dentro del ámbito del Municipio de Santa Anita.-

Que en esta primera etapa solamente se establecerá para los lotes urbanos dejando para un futuro las diferentes definiciones de áreas previsto en el artículo 4° de la Ordenanza mencionada.-

POR ELLO

**EL PRESIDENTE DEL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL
DEL MUNICIPIO DE SANTA ANITA
EN USO DE SUS FACULTADES**

DECRETA

ARTICULO 1°: REGLAMENTASE la Ordenanza 036/2013 disponiendo que las dimensiones mínimas normales para los lotes resultantes de las subdivisiones de los loteos urbanos será la siguiente, frente 10 m. superficie 250 m2.-

ARTICULO 2°. –Regístrese, comuníquese, publíquese y en estado archívese. –