Honorable Concejo Deliberante de Saladillo

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

VISTO el expediente n° 320/2018, iniciado por el Departamento Ejecutivo mediante expediente n° 5949/2018, quién eleva proyecto de Ordenanza referente a regular las operaciones de parcelamiento y apertura de calles en el Partido de Saladillo;

que, en virtud de la gran cantidad de parcelamientos que se vienen consolidando en nuestro partido y que existe un vacío legal en cuanto al procedimiento y especificaciones que dependen del municipio;

que, en tales fraccionamientos se producen cesiones de calles al uso público como necesarias para dar ingreso a las parcelas generadas, las cuales el estado exige asimismo para garantizar conectividad y una eficiente circulación vehicular;

que, nuestra legislación provincial en materia de subdivisiones es el Decreto Ley de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo 8912/77 y su decreto reglamentario 1549/83;

que, es necesario establecer un procedimiento para el estudio y tratamiento de los trámites de subdivisiones de suelo y, según los dispone la normativa aplicable, el municipio es el principal ordenador de su territorio;

que, el decreto reglamentario dispone en su artículo 8° que los organismos provinciales no podrán aprobar operaciones de mensura, englobamiento y subdivisión sin el visto bueno del municipio;

que, según la disposición 2727/04 modificatoria de la 746/00 de Geodesia, los municipios son los encargados de certificar la existencia de los servicios de desagües pluviales, alcantarillado, apertura y tratamiento de calles;

que, el estado municipal carece de una normativa que regule las características necesarias y adecuadas exigibles a los desagües pluviales, alcantarillados, apertura y tratamiento de calles, y entendiendo que debemos brindar seguridad jurídica tanto a los administrados como a los profesionales intervinientes en este tipo de trámites, disponiendo pautas claras que se encuentren consensuadas con la sanción de una ordenanza; y

CONSIDERANDO que en la Tercera Sesión Ordinaria, llevada a cabo el día 23 de abril de 2019, este Honorable Cuerpo aprobó por unanimidad el despacho de la Comisión de Obras Públicas y Vialidad, que aconseja sancionar el mencionado proyecto;

por todo ello, **el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SALADILLO**, en uso de sus atribuciones, acuerda y sanciona la siguiente

ORDENANZA

TITULO I

ALCANCE Y AMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 1°: La presente Ordenanza regula el procedimiento y las condiciones a cumplirse para la aprobación de operaciones de parcelamientos y apertura de calles en el partido de Saladillo. -

TITULO II

PRESENTACION DEL PROYECTO

ARTÍCULO 2°: *DE LA FACTIBILIDAD.* - El o los propietarios/s deben presentar mediante expediente en Mesa de Entrada de la Municipalidad de Saladillo, un pedido de factibilidad de subdivisión firmado

Sra. GABRIELA A. PORRETTI
SECRETARIA
H.C.D.

Dr. Alejandro P. M. Armendariz
PRESIDENTE
H.C.D. SALADILLO

junto con la documentación que certifique su titularidad o posesión. Se indicarán los datos del bien a subdividir y el destino que se le dará a las parcelas afectadas a la subdivisión.

Se acompañará con un croquis de subdivisión donde se indique:

a) Ancho, profundidad y superficie total de cada parcela y del conjunto.

b) Espacios a ceder para calles con los respectivos anchos y longitudes.

c) En aquellos casos que deban realizarse cesión de Espacio Verde y Libre Público y Equipamiento Urbano se debe indicar la parcela destinada para tal fin señalando el ancho, profundidad y superficie total de la misma.

d) Restricciones al dominio si lo tuviera.

e) Indicar obra civil construida en el lugar.

f) El norte en la parte superior derecha del croquis.

El expediente de factibilidad debe ser respondido por la autoridad responsable de la Dirección de Obras Particulares y Catastro, de la Dirección de Planeamiento y de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos en un plazo no mayor a 30 días a partir de la fecha de entrega en Mesa de Entrada. -

Si el proyecto no es considerado factible debe indicarse todos y cada uno de los motivos y las correcciones que debe realizar el propietario o el profesional para que pueda presentar nuevamente el proyecto si fuera posible. -

La nueva presentación debe seguir los mismos pasos, que la anterior, con la referencia al expediente de origen. -

Una vez que el proyecto obtiene la Factibilidad, la cual tiene una vigencia de 12 meses contados desde su otorgamiento, se deberá elaborar el plano de acuerdo a las reglamentaciones vigentes, con un profesional con incumbencia en la materia. Transcurrido dicho plazo sin que se haya presentado el plano, la factibilidad caducará de pleno derecho, debiendo el interesado iniciar un nuevo trámite tendiente a obtener la misma, adecuándose a la normativa vigente a este momento. -

ARTÍCULO 3°: *DE LA APROBACION DEL PLANO.-* Una vez obtenida la factibilidad, el profesional con incumbencia debe confeccionar el plano de acuerdo a todas las reglamentaciones municipales, provinciales y nacionales vigentes.

Se debe entregar, citando el mismo expediente, dos copias del plano visado por el colegio profesional correspondiente, fotocopia del contrato profesional, libre deuda municipal del bien a subdividir, y el certificado de ejecución de obras de infraestructura y de servicios esenciales solicitados por el área técnica.

TITULO III

DEL PARCELAMIENTO

ARTÍCULO 4°: *DISEÑO.* - Los parcelamientos deben diseñarse considerando las siguientes disposiciones:

4.1. Las dimensiones de las parcelas deben ajustarse a los mínimos establecidos por la normativa vigente para cada zona, debiendo respetar una relación entre ancho y profundidad no inferior a un tercio (1/3). En parcelas de esquina se considera como ancho mínimo al lado menor. -

Sra. GABRIELA A. PORRETTI
SECRETARIA
H.C.D.

Dr. Alejandro P. M. Armendariz
PRESIDENTE
H.C.D. SALADILLO

Puede admitirse excepciones a esta disposición cuando la anexión a una parcela lindera permita:

4.1.1. Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil remoción;

4.1.2. Evitar que entre edificios construidos en parcelas linderas queden pasillos de dimensiones menores a las exigidas;

4.1.3. Mejorar una relación ancho /profundidad inferior a 1/4, siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima establecida;

4.1.4. Transferir superficies entre parcelas linderas que faciliten una solución urbanística mejor que la anterior.

4.2. Todas las parcelas deben tener acceso directo desde vía pública. Sólo podrán crearse parcelas sin salida a vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera y siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima exigida para su zona y que no originen quiebres o martillos que impliquen una solución inconveniente. -

4.3. El frente mínimo se mide normalmente a una de las divisorias laterales desde el punto en que la otra encuentra la alineación del frente. -

4.4. Las líneas divisorias de las parcelas deben ser preferentemente normales a las alineaciones del frente de las mismas. -

4.5. La distancia entre las divisorias no será menor que el frente mínimo en toda la profundidad de la parcela. -

4.6. Están exceptuados de cumplimentar las disposiciones de dimensionado de parcelas, los inmuebles que formen parte de conjuntos habitacionales surgidos de planes oficiales, que se incluyan en programas públicos de regularización dominial. Estos casos se regirán por lo establecido en el artículo 54 del Decreto Ley 8912/77.-

ARTÍCULO 5°: *CESIONES*. - En todo nuevo parcelamiento realizado en el Área Urbana como en Zona Complementaria, los propietarios de las parcelas involucradas deben ceder gratuitamente a la Municipalidad las superficies para ser destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, en un todo de acuerdo a lo especificado en el Decreto Ley 8912, sus modificatorias y reglamentaciones concordantes. En las Zonas Complementarias la superficie a ceder se calculará conforme a lo establecido en el punto 5.2.7.

5.1. En todos los casos de parcelamientos, tanto en Áreas Urbanas como Complementarias, la localización de las cesiones con destino a vías de circulación, espacios verdes y libres públicos y reservas para equipamiento comunitario de uso público, es determinada por el Departamento Ejecutivo Municipal, el que podrá decidir su agrupamiento a fin de conformar un bloque único.

5.2. Las cesiones destinadas a espacios verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, deben contemplar las siguientes disposiciones:

5.2.1. No serán computadas como espacios verdes y libres públicos las superficies correspondientes a canteros centrales a lo largo de las calles o aquellos pertenecientes a rotondas.

5.2.2. No serán aceptadas superficies ubicadas en fajas no edificables frente a canales, cursos de agua, rutas de jurisdicción nacional o provincial y en parcelas no edificables

Sra. GABRIELA A. PORRETTI
SECRETARIA
H.C.D.

Dr. Alejandro P. M. Armendariz
PRESIDENTE
H.C.D. SALADILLO

afectadas por líneas de transmisión de energía eléctrica, gasoductos u otra infraestructura de propiedad pública o privada.

5.2.3. Las áreas transferidas al Municipio deben tener, como mínimo, doce (12) metros de frente y acceso directo desde una calle.

5.2.4. Deben situarse en parcelas de terrenos que tengan la mejor configuración topográfica y calidad natural.

5.2.5. Cuando la sumatoria de las superficies a ceder con destino a espacios verdes de uso público y reserva de uso público sea inferior a la superficie de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.

5.2.6. Las cesiones con destino a espacios verdes y libres públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público podrán estar localizadas fuera del área del parcelamiento siempre que, a criterio del Poder Ejecutivo Municipal, se cumplan las siguientes condiciones:

a. Cuando permita satisfacer de mejor forma el destino establecido.

b. Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.

c. Cuando estén ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

5.2.7. Para el cálculo de las superficies a ceder con destino a espacios verdes de uso público y reserva de uso público, se utilizará la densidad asignada según la normativa vigente. En caso de no tener asignada la densidad se utilizará la mínima (60 habitantes por hectárea).

5.3. En todo nuevo loteo realizado en Área Urbana o Complementaria los propietarios de las parcelas involucradas deben ceder gratuitamente al Municipio los espacios destinados a vías de circulación que aseguren la continuidad de la trama vial urbana vigente y/o planificada.

5.4. En la apertura de vías públicas, las dimensiones corresponderán a las de la trama existente y en caso de no existir se solicitará a la oficina técnica. En su diseño y distribución, el proyecto debe considerar el previsible tránsito futuro de la zona, las condiciones topográficas locales, la normal evacuación de las aguas pluviales hacia líneas de drenaje natural o hacia instalaciones de desagües pluviales y las disposiciones que se indican a continuación:

5.4.1. En todas las zonas del Área Urbana, Residencial Extraurbana, de amortiguación, de reserva para ensanche Urbano del Área Complementaria y en el Área complementaria es obligatorio mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente en la ciudad.

5.4.2. En los proyectos de parcelamientos en Áreas Complementarias podrán incluirse, en forma complementaria y sin que esto afecte la continuidad vial del amanzanamiento existente, vías terciarias y de servicio.

5.4.3. En los casos que por causas debidamente justificadas no se pudiera mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente y/o en aquellos que por diseño particular se incluyen calles terciarias y/o de servicio, las manzanas que se conformen cumplirán los siguientes requisitos:

a. lado mínimo: 50 m.

b. lado máximo: 150 m.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SALADILLO

Sra. GABRIELA A. PORRETTI
SECRETARIA
H.C.D.

Dr. Alejandro P. M. Armendariz
PRESIDENTE
H.C.D. SALADILLO

5.4.4. La superficie triangular definida por la ochava y las Líneas Municipales convergentes, será en todos los casos, de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y por lo tanto no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela.

5.4.5. Sobre vías principales se conservará en todos los casos la ortogonalidad de la traza existente, a menos que ello resulte materialmente imposible, o su cumplimiento excesivamente oneroso.

5.4.6. No se permitirá la utilización de cul-de-sac, salvo casos excepcionales y debidamente fundados en cuanto a su pedido.

ARTÍCULO 6°: *SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA.* - Cuando en el loteo se cumpla por etapas, se debe:

a) Delimitar los amanzanamientos y cesión de las calles y ochavas necesarias y suficientes para dar continuidad a la urbanización.

b) Cumplir con la cesión de espacios verdes y libres públicos y de reservas para equipamiento comunitario de acuerdo a los requisitos previstos para la totalidad de la superficie parcelaria.

c) Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas en etapas, el propietario debe ofrecer una garantía por un valor equivalente al total de las obras presentadas en el proyecto y el cronograma físico-financiero correspondiente. - La garantía debe ser ofrecida por el propietario según las modalidades especificadas a continuación:

c.1) En dinero.

c.2) En títulos públicos.

c.3) A través de un seguro de caución.

6.1. Cumplido el cronograma de obras, el depósito podrá ser restituido, hasta el máximo del 70 % (setenta por ciento), en el momento de la liberación del parcelamiento, después de haber sido efectuada la inspección y aprobación de los organismos y/o empresas competentes en materia provisión y distribución de agua y saneamiento, de gas natural y de energía eléctrica.

6.2. A criterio del Departamento Ejecutivo Municipal, el depósito previsto en el presente artículo puede ser liberado parcialmente a medida que las obras fueran ejecutadas y recibidas por los organismos y/o empresas antedichas, respetando el límite previsto en el párrafo anterior.

6.3. La liberación parcial de la garantía no implica bajo ninguna hipótesis, la aceptación definitiva de las obras por el Municipio, lo que ocurrirá solamente luego de la aprobación total de las mismas, siendo el propietario responsable en este período de la conservación y mantenimiento de los servicios ejecutados.

6.4. El 30 % (treinta por ciento) restante del depósito debe ser restituido luego de un plazo de doce (12) meses después de la liberación del parcelamiento al público.

6.5. No se permite la aprobación de un nuevo parcelamiento por parte del propietario o cualquier otra persona física o jurídica, que tenga aprobado un parcelamiento cuyas obras de provisión de infraestructura se encuentren con atrasos significativos en el cronograma de ejecución o presenten otro tipo de irregularidades.

6.6. Cuando el proyecto de parcelamiento exija realizar obras de relleno y terraplenado en que las cotas naturales del terreno sean alteradas, deberán ser demostrados y asegurados:

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SALADILLO

Sra. GABRIELA A. PORRETTI
SECRETARIA
H.C.D.

Dr. Alejandro P. M. Armendariz
PRESIDENTE
H.C.D. SALADILLO

6.6.1. Inexistencia de prejuicio al medio físico paisajístico del entorno al terreno.

6.6.2. Protección contra erosión de los terrenos sometidos a las obras.

6.6.3. Condiciones físicas óptimas para la implantación de edificaciones en las áreas rellenadas y terraplenadas.

En este caso será obligatoria la presentación de un proyecto de ingeniería.

6.7. No se aprobarán aquellos parcelamientos donde:

6.7.1. Los terrenos sean anegadizos y/o sujetos a inundaciones, antes de ser tomadas todas las precauciones y ejecutadas todas las obras necesarias para asegurar el escurrimiento de las aguas o la protección contra las inundaciones.

6.7.2. Los terrenos hayan sido rellenados con material nocivo para la salud, sin que sean previamente saneados.

6.7.3. Los terrenos con fines edificativos que no cumplen con las condiciones hidrológicas y geológicas.

TITULO IV

DE LA PUBLICIDAD

ARTÍCULO 7°: En cualquier forma de publicidad de un loteo deberá obligatoriamente constar las siguientes informaciones:

a. Número de expediente municipal y fecha del visado municipal.

b. Número de plano de mensura y fecha de registración definitiva por parte de la autoridad provincial competente.

c. Áreas y localización de todas las cesiones obligatorias.

d. Detalle de las obras que serán ejecutadas.

e. Fecha y plazo de inicio y terminación de las obras de responsabilidad del propietario.

ARTÍCULO 8°: El propietario que efectúe transmisiones de dominio, a título gratuito u oneroso, en contravención a lo dispuesto en el artículo 7 de la presente será sancionado con multa de 250 a 500 módulos por cada transmisión efectuada en tales condiciones. -

Idéntica multa se aplicará al profesional encargado de la confección del plano o croquis y al profesional que haya oficiado entre la oferta y la demanda acercando a las partes a concretar la operatoria, salvo que demuestren fehacientemente haber informado al propietario de lo dispuesto en el artículo anterior. Asimismo y una vez firme la resolución que imponga la multa, la misma será notificada a los Colegios o Consejos Profesionales respectivos. -

Establécese como pena accesoria la obligatoriedad de publicar, a su costa, la sanción impuesta en el diario de mayor circulación en la ciudad de Saladillo. -

ARTÍCULO 9°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal, dése al Registro Oficial, cúmplase, publíquese y archívese. -

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SALADILLO

Sra. GABRIELA A. POBRETTI
SECRETARIA
H.C.D.

Dr. Alejandro P. M. Armendariz
PRESIDENTE
H.C.D. SALADILLO

Honorable Concejo Deliberante de Saladillo

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SALADILLO, a los veintitrés días del mes de abril del año dos mil diecinueve. -

ORDENANZA N° 19/2019.-

Sra. GABRIELA A. PORRETTI
SECRETARIA
H.C.D.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SALADILLO

Dr. Alejandro P. M. Armendariz
PRESIDENTE
H.C.D. SALADILLO

Promulgada bajo el número 3456
Decreto N°. 931/19
Saladillo, 26 de Abril de 2019

Municipalidad de Saladillo
26 ABR 2019
ENTRADA
Dirección de Asuntos Legales

Dr. IGNACIO SCELZI
a/c. Secretaría de Gobierno

Ing. JOSÉ LUIS SALOMÓN
Intendente Municipal

Municipalidad de Saladillo
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Saladillo, 05 de junio de 2019
Ref. Expte 3327/D/2019

VISTO el expediente de referencia, mediante el cual, el Director de Planeamiento, Tierra y Vivienda de la Municipalidad de Saladillo, Arq. Lisandro González, solicita el dictado de un acto administrativo que deje sin efecto todas aquellas factibilidades y pre factibilidades expedidas en el marco de expedientes de mensura y división que posean una antigüedad de más de seis meses, al día de la fecha, y donde no haya existido movimiento alguno de ello; y

CONSIDERANDO que con fecha 23 de abril del corriente año, se sancionó la Ordenanza N° 19/2019 que fija un procedimiento para la presentación y trámite de los planos de mensura y división, nuevas medidas y solicitudes en lo referente a la realización de las obras de infraestructura y las distintas áreas intervinientes en dicho trámite;

QUE el último párrafo del artículo 2° de dicha Ordenanza, dispone que, "Una vez que el proyecto obtiene la Factibilidad, la cual tiene una vigencia de 12 meses contados desde su otorgamiento, se deberá elaborar el plano de acuerdo a las reglamentaciones vigentes, con un profesional con incumbencia en la materia. Transcurrido dicho plazo sin que se haya presentado el plano, la factibilidad caducará de pleno derecho, debiendo el interesado iniciar un nuevo trámite tendiente a obtener la misma, adecuándose a la normativa vigente a este momento";

VISADO

QUE por lo expuesto, resulta necesario disponer, a través de un acto administrativo, que todos aquellos trámites de mensura y división que tengan una antigüedad de más de seis meses, a la fecha, se adecuen a la nueva normativa vigente, mediante la solicitud de una nueva prefactibilidad;

Por todo ello, el **INTENDENTE MUNICIPAL DE SALADILLO**, en uso de sus facultades

D E C R E T A

ARTICULO 1: Dejar sin efecto todas aquellas factibilidades y pre factibilidades expedidas en el marco de expedientes de mensura y división que posean una antigüedad de más de seis (6) meses, al día de la fecha, y donde no haya existido movimiento alguno de ello, debiendo el interesado iniciar un nuevo trámite tendiente a obtener la misma, adecuándose a la normativa vigente en la materia, Ord. 19/2019.

ARTICULO 2: Comunicar, a fin de que tomen razón las correspondientes oficinas y, cumplido, dar al Registro Oficial de Decretos.

DECRETO 1234/2019

MUNICIPALIDAD DE SALADILLO BUENOS AIRES

Prof. VIVIANA B. RODRIGUEZ
Secretaria de Gobierno

Ing. JOSE LUIS SALOMON
Intendente Municipal

Municipalidad de Saladillo
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Saladillo, 13 de abril de 2022

VISTO la Ordenanza 14/22 emanada del Honorable Concejo Deliberante; y

CONSIDERANDO la necesidad de promulgarla para su aplicación;

Por todo ello, en uso de las facultades que le confiere el Decreto-Ley 6769/58,

EL **INTENDENTE MUNICIPAL DE SALADILLO**

D E C R E T A

ARTICULO 1: Promulgar bajo el Nº 3790 la Ordenanza Nº 14/2022, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de Saladillo, con fecha 29 de marzo de 2022.

ARTICULO 2: Comunicar a fin de que tomen razón las correspondientes oficinas y, cumplido, dar al Registro Oficial de Decretos.

DECRETO 946/2022

MUNICIPALIDAD DE SALADILLO BUENOS AIRES

Prof. VIVIANA B. RODRIGUEZ
SECRETARIA DE GOBIERNO

Ing. JOSE LUIS SALOMON
INTENDENTE MUNICIPAL

Honorable Concejo Deliberante de Saladillo

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

LAS ISLAS MALVINAS SON ARGENTINAS

VISTO el expediente N° 269/2021, iniciado por el Departamento Ejecutivo mediante expediente N° 6232/2021, quién eleva proyecto de Ordenanza referente a modificar diversos artículos de la ordenanza N° 19/2019;

que, la Ordenanza N° 3456 (H.C.D. N° 19/2019) promulgada el 26 de abril de 2019, regula el procedimiento y las condiciones a cumplirse para la aprobación de operaciones de parcelamientos y apertura de calles en el partido de Saladillo;

que, con posterioridad a ello, fue promulgada la Ordenanza N° 3532 (HCD N° 97/2019) que aprueba el Código de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Saladillo – convalidada por Resolución Nº 2019-1308-GDEBA-MGGP con fecha 6 de diciembre de 2019-, la cual mantiene estrecha vinculación con la temática regulada por la Ordenanza N° 3456;

que, a efectos de evitar incongruencias en cuanto a la regulación de la temática que vincula a ambas Ordenanzas, resulta necesario proceder a la modificación de la primera; y

CONSIDERANDO que en la Tercera Sesión Ordinaria, llevada a cabo el 12 de abril de 2022, este Honorable Cuerpo aprobó por unanimidad el despacho de la Comisión de Obras Públicas y Vialidad, que aconseja sancionar el mencionado proyecto;

por todo ello, el **HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SALADILLO**, en uso de sus atribuciones, acuerda y sanciona la siguiente

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: Modificar el artículo 2° de la Ordenanza N° 3456 (H.C.D. N° 19/2019), el cual quedará redactado de la siguiente manera:

*"**ARTÍCULO 2°**: DE LA FACTIBILIDAD.- El o los propietario/s deben presentar mediante expediente en Mesa de Entrada de la Municipalidad de Saladillo, un pedido de pre factibilidad de subdivisión firmado junto con la documentación que certifique su titularidad. Se indicarán los datos del bien a subdividir y el destino que se le dará a las parcelas afectadas a la subdivisión.*

Se acompañará con un croquis de subdivisión donde se indique:

a) Ancho, profundidad y superficie total de cada parcela y del conjunto.

b) Espacios a ceder para calles con los respectivos anchos y longitudes.

c) En aquellos casos que deban realizarse cesión de Espacio Verde y Libre Público y Equipamiento Urbano se debe indicar la parcela destinada para tal fin señalando el ancho, profundidad y superficie total de la misma.

d) Restricciones al dominio si lo tuviera.

e) Indicar obra civil construida en el lugar.

f) El norte en la parte superior derecha del croquis.

El expediente de pre factibilidad debe ser respondido por la autoridad responsable de la Dirección de Obras Particulares y Catastro, de la Dirección de Planeamiento y de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos en un plazo no mayor a 30 días a partir de la fecha de entrega en Mesa de Entrada.

Sr. MARCOS R. MACAGNO
SECRETARIO
H. C. D.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SALADILLO

Dr. Alejandro P. M. Armendariz
PRESIDENTE
H.C.D. SALADILLO

El otorgamiento de la pre factibilidad no habilita la venta de los terrenos generados, ni la realización de las obras de infraestructuras que fueran solicitadas por la Autoridad responsable.

Si el proyecto es considerado NO FACTIBLE debe indicarse todos y cada uno de los motivos y las correcciones que debe realizar el propietario o el profesional interviniente (designado por el propietario con la documentación respaldatoria) para que pueda presentar nuevamente el proyecto si fuera posible.

La nueva presentación o cambio de proyecto debe seguir los mismos pasos que la anterior, y tramitarse en el expediente de origen.

Una vez que el proyecto obtiene la PRE Factibilidad, la cual tendrá una vigencia de doce (12) meses contados desde su otorgamiento, se deberán PRESENTAR todos los proyectos que fueran solicitados EN LA PLANILLA DE PRE FACTIBILIDAD, de acuerdo a las reglamentaciones vigentes, con un profesional con incumbencia en la materia. Transcurrido dicho plazo sin presentación de lo solicitado o sin solicitud de prórroga de plazo la pre factibilidad caducará de pleno derecho, debiendo el interesado iniciar un nuevo trámite tendiente a obtener la misma, adecuándose a la normativa vigente a ese momento.

Una vez presentados los proyectos y aprobados por la Oficina Técnica Municipal (OTM), el parcelamiento pasará a ser FACTIBLE debiendo el profesional actuante dar aviso del inicio de los trabajos.".-

ARTÍCULO 2°: Modificar el artículo 3° de la Ordenanza N° 3456 (H.C.D. N° 19/2019), el cual quedará redactado de la siguiente manera:

*"**ARTÍCULO 3°:** DE LA APROBACION DEL PLANO MENSURA.- A EFECTOS DE OBTENER EL PLANO VISADO Se debe entregar, citando el mismo expediente, TRES copias del plano DE MENSURA DEFINITIVO, el certificado final de obra de infraestructura y de servicios esenciales solicitados por LA OTM Y CERTIFICADO DE libre deuda municipal del bien a subdividir.".-*

ARTÍCULO 3°: Modificar los incisos 4.1. y 4.1.3. del artículo 4° de la Ordenanza N° 3456 (H.C.D. 19/2019), el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 4°: DISEÑO.- Los parcelamientos deben diseñarse considerando las siguientes disposiciones:

4.1. Las dimensiones de las parcelas deben ajustarse a los mínimos establecidos por la normativa vigente para cada zona. En parcelas de esquina se considera como ancho mínimo al lado menor.

Puede admitirse excepciones a esta disposición cuando la anexión a una parcela lindera permita:

> *4.1.3. Mejorar una relación ancho/profundidad, siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima establecida.".-*

ARTÍCULO 4°: Modificar el artículo 5° de la Ordenanza N° 3456 (H.C.D. N° 19/2019), el cual quedará redactado de la siguiente manera:

*"**ARTÍCULO 5°:** CESIONES.- En todo nuevo parcelamiento los propietarios de las parcelas involucradas deben ceder gratuitamente a la Municipalidad las superficies para ser destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, en un todo de acuerdo a lo especificado en el Decreto Ley N° 8912, sus modificatorias y reglamentaciones concordantes. En las Zonas Complementarias la superficie a ceder se calculará conforme a lo establecido en el punto 5.2.7.*

5.1. En todos los casos de parcelamientos la localización de las cesiones con destino a vías de circulación, espacios verdes y libres públicos y reservas para equipamiento comunitario de uso

Sr. MARCOS R. MACAGNO
SECRETARIO
H. C. D.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SALADILLO

Dr. Alejandro P. M. Armendariz
PRESIDENTE
H.C.D. SALADILLO

público, es determinada por el Departamento Ejecutivo Municipal, el que podrá decidir su agrupamiento a fin de conformar un bloque único.

5.2. Las cesiones destinadas a espacios verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, deben contemplar las siguientes disposiciones:

5.2.1. No serán computadas como espacios verdes y libres públicos las superficies correspondientes a canteros centrales a lo largo de las calles o aquellos pertenecientes a rotondas.

5.2.2. No serán aceptadas superficies ubicadas en fajas no edificables frente a canales, cursos de agua, rutas de jurisdicción nacional o provincial y en parcelas no edificables afectadas por líneas de transmisión de energía eléctrica, gasoductos u otra infraestructura de propiedad pública o privada.

5.2.3. Las áreas transferidas al Municipio deben tener, como mínimo, doce (12) metros de frente y acceso directo desde una calle. El propietario deberá tramitar SU DESVINCULACION ANTES LOS RESPECTIVOS ORGANISMOS, en caso contrario no tendrá derecho a repetir contra la municipalidad las sumas abonadas.

5.2.4. Deben situarse en parcelas de terrenos que tengan la mejor configuración topográfica y calidad natural.

5.2.5. Cuando la sumatoria de las superficies a ceder con destino a espacios verdes de uso público y reserva de uso público sea inferior a la superficie de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.

5.2.6. Las cesiones con destino a espacios verdes y libres públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público podrán estar localizadas fuera del área del parcelamiento siempre que, a criterio del Poder Ejecutivo Municipal, se cumplan las siguientes condiciones:

a. Cuando permita satisfacer de mejor forma el destino establecido.

b. Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.

c. Cuando estén ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

5.2.7. Para el cálculo de las superficies a ceder con destino a espacios verdes de uso público y reserva de uso público, se utilizará la densidad asignada según la normativa vigente. En caso de tratarse de un parcelamiento en Área Complementaria I, la cual no tenie asignada la densidad, se utilizará la mínima (60 habitantes por hectárea). Esta exigencia no se aplicará al Área Complementaria II por no requerirse la cesión con destino a espacios verdes de uso público y reserva de uso público

5.3. En todo nuevo loteo los propietarios de las parcelas involucradas deben ceder gratuitamente al Municipio los espacios destinados a vías de circulación que aseguren la continuidad de la trama vial urbana vigente y/o planificada según plano de Planificación de Calles que como Anexo I forma parte de la presente. Debiendo como mínimo quedar la chacra dividida en cuatro partes iguales. Excepcionalmente y siempre que esté debidamente fundado por el propietario del loteo, se permitirá la creación de vías de circulación que no guarden continuidad con la trama URBANA existente.

5.4. En la apertura de vías públicas, las dimensiones corresponderán a las de la trama existente y en caso de no existir se solicitará a la oficina técnica. En su diseño y distribución, el proyecto debe considerar el tránsito futuro de la zona, las condiciones topográficas locales, la normal evacuación de

Sr. MARCOS R. MACAGNO
SECRETARIO
H. C. D.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Dr. Alejandro P. M. Armendariz
PRESIDENTE
H.C.D. SALADILLO

las aguas pluviales hacia líneas de drenaje natural o hacia instalaciones de desagües pluviales y las disposiciones que se indican a continuación:

5.4.1. En los proyectos de parcelamientos en Áreas Complementarias podrán incluirse, en forma complementaria y sin que esto afecte la continuidad vial y la Planificación de Calles (ANEXO I), vías terciarias y de servicio, a evaluar por la OTM

5.4.2. En los casos que por causas debidamente justificadas no se pudiera mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente y a la Planificación de Calles (Anexo I), se deberá presentar el proyecto para su aprobación ante la OTM.

En el caso que se incluyan calles terciarias y/o de servicio, las manzanas que se conformen cumplirán los siguientes requisitos:

a. lado mínimo: 50 m.

5.4.3. La superficie triangular definida por la ochava y las Líneas Municipales convergentes, será en todos los casos, de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y por lo tanto no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela.

5.4.4. Sobre vías principales se conservará en todos los casos la ortogonalidad de la traza existente, a menos que ello resulte materialmente imposible, o su cumplimiento excesivamente oneroso.

5.4.5. No se permitirá la utilización de cul-de-sac, salvo casos excepcionales y debidamente fundados en cuanto a su pedido.".-

ARTÍCULO 5°: Modificar el artículo 6° de la Ordenanza N° 3456 (H.C.D. 19/2019), el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"***ARTÍCULO 6°:*** *SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA.-*

6.1. La obra Red Eléctrica a cargo del loteador, deberá cumplir con las exigencias que disponga la Oficina Técnica Municipal –OTM- ,en relación al alumbrado público, que evaluará cada caso y según la zona a fin de que la totalidad del perímetro generado cuente con la iluminación correspondiente.

No se autorizará bajada de luz hasta tanto el plano del loteo se encuentre aprobado.

6.2. Cuando en el loteo se cumpla por etapas, se debe:

a) Delimitar los amanzanamientos y cesión de las calles y ochavas necesarias y suficientes para dar continuidad a la urbanización.

b) Cumplir con la cesión de espacios verdes y libres públicos y de reservas para equipamiento comunitario de acuerdo a los requisitos previstos para la totalidad de la superficie parcelaria.

6.3. No se permite la aprobación de un nuevo parcelamiento por parte del propietario o cualquier otra persona física o jurídica, que tenga aprobado un parcelamiento cuyas obras de provisión de infraestructura se encuentren con atrasos significativos en el cronograma de ejecución o presenten otro tipo de irregularidades.

6.4. Cuando el proyecto de parcelamiento exija realizar obras de relleno y terraplenado en que las cotas naturales del terreno sean alteradas, deberán ser demostrados y asegurados:

6.4.1. Inexistencia de prejuicio al medio físico paisajístico del entorno al terreno.

6.4.2. Protección contra erosión de los terrenos sometidos a las obras.

Sr. MARCOS R. MACAGNO
SECRETARIO
H. C. D.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SALADILLO

Dr. Alejandro P. M. Armendariz
PRESIDENTE
H.C.D. SALADILLO

6.4.3. Condiciones físicas óptimas para la implantación de edificaciones en las áreas rellenadas y terraplenadas.

En este caso será obligatoria la presentación de un proyecto de ingeniería.

6.5. Se garantizará que en cada nuevo lote generado y de acuerdo a la zonificación que se encuentre; exista una superficie igual o mayor a la medida del lote mínimo según zona, garantizando su no inundabilidad y su accesibilidad. Además deberá quedar indicada la cota mínima de no inundabilidad mediante un mojón cuyas características serán indicadas por la OTM.

No se aprobarán aquellos parcelamientos donde:

6.5.1. Los terrenos sean anegadizos y/o sujetos a inundaciones, antes de ser tomadas todas las precauciones y ejecutadas todas las obras necesarias para asegurar el escurrimiento de las aguas o la protección contra las inundaciones.

6.5.2. Los terrenos hayan sido rellenados con material nocivo para la salud, sin que sean previamente saneados.

6.5.3. Los terrenos con fines edificativos que no cumplen con las condiciones hidrológicas y geológicas."

6.6 En todos los casos de parcelamientos en Área Complementaria e Industrial, se deberá contar con el proyecto de disposición de residuos según lo indique la Subsecretaria de Obras Sanitarias y Gestión Ambiental.-

ARTÍCULO 6°: Modificar la denominación del Título IV de la Ordenanza N° 3456 (H.C.D. N° 19/2019), el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"TÍTULO IV DE LA PUBLICIDAD Y ENAJENACIÓN".-

ARTÍCULO 7°: Modificar el artículo 7° de la Ordenanza N° 3456 (H.C.D. N° 19/2019), el cual quedará redactado de la siguiente manera:

*"**ARTÍCULO 7°:** En cualquier forma de publicidad de un loteo deberá obligatoriamente constar las siguientes informaciones:*

a. Número de expediente municipal y fecha de visado municipal.

b. Áreas y localización de todas las cesiones obligatorias.

c. Detalle de las obras que serán ejecutadas.

d. Fecha y plazo de inicio y terminación de las obras de responsabilidad del propietario.".-

ARTÍCULO 8°: Comunicar al Departamento Ejecutivo, dar al Registro Oficial, cumplir, publicar y archivar.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SALADILLO, a los doce días del mes de abril del años dos mil veintidós.-

ORDENANZA N° 14/2022.-

Sr. MARCOS R. MACAGNO
SECRETARIO
H. C. D.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SALADILLO

Dr. Alejandro P. M. Armendariz
PRESIDENTE
H.C.D. SALADILLO

Prof. JULIANA B. RODRIGUEZ
Secretaria de Gobierno

Intendente Municipal

Promulgada bajo el número 3790
Decreto N°. 946/22
Saladillo, 13 de Abril 2022