



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL N° 2.117.-

VISTO:

El proyecto de ordenanza y correspondiente mensaje elevados por el Departamento Ejecutivo en Expediente Letra "O" - N° 102718 - Fichero N° 42; y

CONSIDERANDO:

Que en su momento, la Ordenanza N° 1873 legisló sobre la provisión y ejecución de obras de infraestructura en nuevas urbanizaciones y loteos.-

Que la legislación municipal en la materia, debe contener normas precisas, cuya aplicación resulte indubitable.-

Que por razones urbanísticas y ejerciendo su poder de policía, la Municipalidad debe asegurar dignas condiciones de vida a quienes compren lotes en nuevas urbanizaciones.-

Que por lo expuesto, tórnase necesaria la modificación de la precitada Ordenanza N° 1873.-

Por todo ello, el CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA SANCIONA LA SIGUIENTE:

O R D E N A N Z A

Art. 1°) CONDICIONES DEL TERRENO: Todo fraccionamiento deberá cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

- a) No estar ubicado en terreno o zona inundable.-
- b) Tener un nivel o aptitud que permita considerar los terrenos / libres de inundaciones o anegamientos.-

Art. 2°) LOTEOS ADYACENTES A RUTAS, FERROCARRILES O CANALES: Los loteos adyacentes a rutas, ferrocarriles o canales, deberán cumplir con // los siguientes requisitos:

- a) A ambos márgenes de las trazas de las rutas primarias y secundarias provinciales o nacionales, se dejará una franja de 20 / metros para el trazado de una calle colectora, de modo de evitar los accesos directos a las rutas.-
- b) A ambos lados de las zonas ferroviarias deberá dejarse un camino de 30 metros de ancho en las zonas rurales, y 20 metros de ancho en las áreas urbanas, para uso público.-
- c) A ambos lados de los canales, deberá dejarse una franja de 20 / metros de ancho, para caminos de acceso o para el paso de máquinas de limpieza.-

Art. 3°) EXIGENCIAS AL LOTEADOR: En todo fraccionamiento de tierra que se realice dentro de la zona urbana para /// crear nuevos núcleos urbanos o ampliar los existentes, en los cuales deba / efectuarse apertura de calles, pasajes o avenidas de carácter público, los / propietarios del mismo deberán cumplir las siguientes obligaciones:

OMAR L. NICOLA
SECRETARIO
Concejo Municipal

///////



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

//////

- a) Presentar ante las oficinas municipales correspondientes, la / documentación técnica del fraccionamiento, de acuerdo con las / disposiciones municipales vigentes.--
- b) Obtener la visación de dicha documentación por parte de la Mu- nicipalidad, la que se acordará cuando los planos y documenta- ción técnica del fraccionamiento se adecuen a la legislación / municipal.--

La visación implicará que el fraccionamiento ha sido aprobado / en sus aspectos técnicos, no constituyendo autorización para / ofrecer en venta o enajenar por cualquier acto los lotes de // que se trate.--

- c) Abrir, a su exclusivo cargo, las calles, pasajes o avenidas de carácter público del fraccionamiento, antes de ofrecer en ven- ta o enajenar cualquiera de los predios o lotes pertenecientes al mismo.--

Los perfiles y pendientes de las calles, pasajes y avenidas // precitados, deberán adaptarse a las normas municipales y a las instrucciones que imparta, en tal sentido, la Secretaría de O- bras Públicas.--

Las calles de los nuevos loteos, deberán respetar la continui- dad de las existentes, prolongándose con sus mismas caracterís- ticas o con las que establezca el Plan Regulador.--

- d) Realizar, a su exclusivo cargo, las obras complementarias de / la apertura de calles, pasajes o avenidas; es decir, la planta ción del arbolado público, la construcción de veredas y pasi- llos, nivelación para desagües, alcantarillas y zanjeo, etcéte- ra, antes de ofrecer en venta o enajenar cualquiera de los pre- dios pertenecientes al fraccionamiento.--

Las obras complementarias precitadas deberá ejecutárselas con- forme a la legislación municipal y respetando las órdenes que / sobre el particular emanen de la Secretaría de Obras Públicas.--

- e) Conservar, a su exclusivo cargo, las calles, pasajes o aveni- das de carácter público, por el plazo de dos (2) años a contar desde la fecha de visación del fraccionamiento.--

Déjase aclarado que, en caso de incumplimiento a esta obliga- ción, la Municipalidad podrá disponer la ejecución de los tra- bajos de conservación con cargo exclusivo a los propietarios / del fraccionamiento.--

- f) Mantener, a su exclusivo cargo, el fraccionamiento en óptimas / condiciones de higiene y libre de malezas hasta que se opere / la transferencia del dominio a favor de quienes resulten com- pradores adquirentes por cualquier otro acto; hecho éste que / se acreditará únicamente con la respectiva escritura pública / de dominio debidamente inscrita en el Registro General de Pro- piedades.--

- g) Presentar ante la Secretaría de Obras Públicas el proyecto co-



OMAR L. NICOLA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

//////



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

//////

respondiente a la Red de Distribución de Energía Eléctrica Domiciliaria y Sistemas de Distribución de Alumbrado Público del fraccionamiento, aprobado por la Dirección Provincial de la // Energía.-

El cumplimiento de este requisito será condición indispensable, además de otros contemplados por la legislación municipal, para que se pueda extender la visación prevista por el inciso b) del presente artículo.-

- h) Construir, antes de ofrecer en venta o de enajenar cualquiera de los predios pertenecientes al fraccionamiento, la red de // distribución de energía eléctrica domiciliaria y los sistemas de alumbrado público del mismo.-

La red de distribución de energía eléctrica domiciliaria y el sistema de alumbrado público deberán ser ejecutados conforme al proyecto que deberá aprobar la Dirección Provincial de la // Energía y en base a las normas técnicas que imparta dicha dependencia oficial.-

- i) Obtener la aprobación del fraccionamiento por la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad, dejándose establecido que dicha aprobación sólo podrá ser concedida si se hubiesen cumplimentado todas las obligaciones fijadas en los incisos precedentes.-

Art. 4º) PLAZO PARA EJECUTAR LAS MEJORAS ESTABLECIDAS EN EL ARTICULO 3º: / Las Obras a que se hace referencia, deberán estar ejecutadas en un plazo máximo de seis meses, contando desde la fecha de aprobación provisoria del loteo. Todas estas obras correrán por cuenta y cargo del loteador y serán ejecutadas de conformidad con las exigencias, planos y detalles que al efecto determine la autoridad comunal.-

Art. 5º) Prohíbese ofrecer en venta o enajenar bajo cualquier título o forma, inmuebles que formen parte de los fraccionamientos previstos por el artículo 3º, sin el previo cumplimiento de todas las obligaciones fijadas en el artículo 3º de la presente ordenanza.-

Art. 6º) HABILITACION DEL LOTE: Cuando los trabajos enumerados se encuentren realizados de conformidad con lo establecido anteriormente, se dará aprobación definitiva al loteo, sin perjuicio de las demás obligaciones o trámites que correspondan a los propietarios o locadores en otros niveles de la administración.-

Art. 7º) Todas las calles, pasajes o avenidas de carácter público o abrirse en el fraccionamiento, podrán ser mejorados por los propietarios del mismo; debiendo éstos cumplir las disposiciones que en tal sentido dicte la Secretaría de Obras Públicas.-

Si se optase por construir pavimento, éste deberá ser ejecutado de acuerdo con los Pliegos de Especificaciones y Condiciones Técnicas que determinará la Secretaría de Obras Públicas.-



OMAR L. NICOLA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

//////



CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

//////

En el caso contemplado por el párrafo anterior regirá, con respecto a la conservación del pavimento, lo dispuesto en el inciso e) del artículo 3º de la presente ordenanza; computándose el plazo de dos (2) años desde la fecha de recepción de las obras de pavimentación por la Municipalidad.--

Art. 8º) Los propietarios o loteadores de los fraccionamientos, las casas/ dedicadas a negocios inmobiliarios y todas las personas que inter vengan en la enajenación de lotes pertenecientes a los fraccionamientos pre vistos por el artículo 3º, serán solidariamente responsables ante la Munici palidad, del cumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza.--

Art. 9º) A los fines del artículo 5º se considerará que existe ofrecimien to en venta o enajenación, cuando por cualquier medio se ejecuten actos que denoten la intención de vender o enajenar, sea que se trate de pu blicidad a través de medios periodísticos, propaganda en todas sus formas, / colocación de carteles o pizarras anunciadores, etcétera.--

Art. 10º) Se tendrá por acreditada la venta o enajenación a los fines del / artículo 5º, con la exhibición ante cualquier dependencia munici pal de documentos o constancias escritas de toda índole, que creen la pre / sunción cierta de la existencia de aquellos actos.--

Art. 11º) La Secretaría de Obras Públicas, cuando constate una infracción a esta ordenanza, deberá efectuar los emplazamientos pertinentes pa ra que se cumplimenten las disposiciones del presente ordenamiento legal.--

Art. 12º) Las infracciones a las disposiciones de esta ordenanza serán san cionadas con multa que se graduará entre una (1) y diez (10) uni dades de las establecidas en la Parte Especial del Código Municipal de Fal tas, por cada lote que posea el fraccionamiento.--

Art. 13º) Derógase la Ordenanza N° 1873 y toda otra disposición que se opon ga a la presente.--

Art. 14º) Elévase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.-- - - - -

Dada en la Sala de Sesiones del CON
CEJO MUNICIPAL DE RAFAELA, a los //
diecisiete días del mes de Octubre/
de mil novecientos ochenta y cinco.--


OMAR L. NICOLA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela




HUGO EDGARDO MARZIONI
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela