

Ley 4341

*LEY 4.341 MENDOZA, 15 DE MAYO DE 1979.(LEY GENERAL VIGENTE CON MODIFICACIONES)

B.O.: 23/05/1979 NRO. ARTS.: 0044 TITULO: LEY DE LOTE O FRACCIONAMIENTO.
SUMARIO: FRACCIONAMIENTO LOTEOS INMUEBLES TERRENO CONSEJO DE LOTEOS
CATASTRO DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO PARCELAMIENTO PROPIEDAD ZONA URBANA

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE MENDOZA SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE LEY:

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

DEL ALCANCE DE LA LEY:

ARTICULO 1.- TODO LOTE O FRACCIONAMIENTO DE TERRENO DE CARACTERISTICAS URBANAS O SUBURBANAS A REALIZARSE EN EL TERRITORIO DE LA PROVINCIA, CON O SIN EDIFICACION QUEDA SUJETO A LAS PRESCRIPCIONES DE LA PRESENTE LEY. ENTIENDASE POR FRACCIONAMIENTO, TODA DIVISION EN DOS O MAS FRACCIONES DE UN INMUEBLE CON FRENTE A CALLE PUBLICA EXISTENTE Y POR LOTE O LA DIVISION EN DOS O MAS LOTES QUE DETERMINE LA NECESIDAD DE CREAR NUEVOS ACCESOS, CALLES Y/O ESPACIOS VERDES.

DE LA PRESENTACION:

ART. 2.- EL PROPIETARIO DEL TERRENO CUYO LOTE O FRACCIONAMIENTO SE SOLICITA, DEBERA PRESENTARSE ANTE LA MUNICIPALIDAD CON JURISDICCION SOBRE EL INMUEBLE, ACOMPAÑANDO CON LA SOLICITUD LA SIGUIENTE DOCUMENTACION: A) TITULO DE LA PROPIEDAD A QUE SE REFIERE LA GESTION Y CERTIFICADOS EXPEDIDOS POR LA DIRECCION DE REGISTROS PUBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL DE LA PROVINCIA, ACERCA DE LA TITULARIDAD ACTUAL DE DOMINIO; B) PROPUESTA DEL PROFESIONAL O PROFESIONALES HABILITADOS POR EL CONSEJO PROFESIONAL DE INGENIEROS, ARQUITECTOS, AGRIMENSORES Y GEOLOGOS, QUE EJECUTARAN EL ANTEPROYECTO, PROYECTO, REPLANTEO, AMOJONAMIENTO, NIVELACION DEL LOTE O Y TODO OTRO TRABAJO NECESARIO Y SU EXPRESA ACEPTACION PARA LA REALIZACION DE ESAS TAREAS; C) MEMORIA CON LA SIGUIENTE INFORMACION RELATIVA AL TERRENO: 1.- UBICACION, DIMENSIONES Y CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS Y CLIMATICAS (ZONAS BAJAS INUNDABLES, ZONAS ALUVIONALES, MONTAÑOSAS Y OTRAS); 2.- EMPLAZAMIENTO DEL LOTE O CON RELACION A LOS CENTROS URBANOS MAS CERCANOS; 3.- SERVICIOS E INSTALACIONES CON QUE SE CUENTA EN LA ZONA PROXIMA (AGUA POTABLE, AGUA DE RIEGO, COLECTORA CLOACAL, LUZ, PAVIMENTO Y OTROS ADELANTOS) Y LA POSIBILIDAD DE SU EXTENSION HASTA EL AREA A FRACCIONAR; 4.- RUTAS Y MEDIOS DE COMUNICACION Y TRANSPORTE; 5.- PROXIMIDAD A COMPLEJOS INDUSTRIALES O DE PRODUCCION Y CARACTERISTICAS DE AQUELLOS; 6.- EQUIPAMIENTO DE LOS ALREDEDORES (ESCUELAS, COMERCIOS, POLICIA Y OTROS); 7.- TODA OTRA INFORMACION QUE SEA NECESARIA PARA EL CONOCIMIENTO DE LAS CONDICIONES REALES DEL TERRENO; D) PLANO DE MENSURA Y DE NIVELES DE LA PROPIEDAD A FRACCIONAR; E) CERTIFICADOS EXPEDIDOS POR EL DEPARTAMENTO GENERAL DE IRRIGACION, DONDE CONSTE LA SUPERFICIE CON DERECHO DE RIEGO, CALIDAD DEL MISMO Y SU UBICACION EN EL TERRENO; F) PROPOSICION DEL TRAZADO Y CARACTERISTICAS QUE HABRA DE TENER EL FRACCIONAMIENTO Y DE LOS NOMBRES DEL MISMO Y DE SUS CALLES Y PLAZAS. CUANDO SE TRATE DE UN FRACCIONAMIENTO DE HASTA CINCO (5) FRACCIONES COMPRENDIDO EN EL CAPITULO III, LA PRESENTACION DEBERA EFECTUARSE ANTE LA DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO ACOMPAÑANDO LA DOCUMENTACION EXIGIDA EN LOS INCISOS A), B), C) APARTADO 3 Y PLANO DE

ACUERDO A LAS INSTRUCCIONES GENERALES PARA AGRIMENSORES.

DE LAS INSTRUCCIONES:

ART. 3.- PRESENTADA LA DOCUMENTACION ESTABLECIDA EN EL ARTICULO ANTERIOR, LA MUNICIPALIDAD PRODUCIRA SU INFORME Y ELEVARA LAS ACTUACIONES AL CONSEJO DE LOTEOS PARA QUE IMPARTA LAS INSTRUCCIONES CORRESPONDIENTES.

DE LA APROBACION DEL PROYECTO:

ART. 4.- IMPARTIDAS LAS INSTRUCCIONES CUYA VALIDEZ SERA DE CIENTO OCHENTA (180) DIAS, EL INTERESADO ELABORARA EL PROYECTO AJUSTADO A ELLAS Y LO PRESENTARA A LA MUNICIPALIDAD CORRESPONDIENTE. ESTA DICTAMINARA Y LO ELEVARA AL CONSEJO DE LOTEOS PARA QUE SOLICITE LA APROBACION RESPECTIVA DEL PROYECTO MEDIANTE RESOLUCION DEL MINISTERIO DE HACIENDA. EN ESTA APROBACION SE FIJARA EL PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE ACUERDO A LO DETERMINADO POR EL ARTICULO 23. SI EL PROYECTO NO FUERA PRESENTADO EN EL PLAZO ESTABLECIDO, SE TENDRA POR DESISTIDO EL PEDIDO DE LOTEO. NO SERA APROBADO NINGUN LOTEO O FRACCIONAMIENTO SI LA SUPERFICIE SEGUN TITULO DIFIERE CON LA QUE RESULTE DEL PLANO DE MENSURA EN MAS DEL UNO POR CIENTO (1 %). ESTA DIFERENCIA SERA INCLUIDA EN EL BALANCE DE SUPERFICIE EN LAS FRACCIONES DESTINADAS A CALLES PUBLICAS. EN LOS CASOS EN QUE ESTA DIFERENCIA SEA POR DEFECTO Y MAYOR DEL UNO POR CIENTO (1 %) SE DEMARCARA EN PLANO COMO SUPERFICIE RESERVADA HASTA QUE SE LOGRE RECTIFICACION JUDICIAL DEL TITULO.

DEL CONTRALOR:

ART. 5.- EL CONTRALOR Y VIGILANCIA EN EL CUMPLIMIENTO Y EJECUCION DEL PROYECTO Y DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, ESTARAN A CARGO RESPECTIVAMENTE DEL CONSEJO DE LOTEOS A TRAVES DEL DEPARTAMENTO FRACCIONAMIENTO DE LA DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO Y DE LA MUNICIPALIDAD CORRESPONDIENTE.

DE LAS DONACIONES:

ART. 6.- POR TODO LOTEO DEBERAN DONARSE A LA MUNICIPALIDAD U ORGANISMO CORRESPONDIENTE, LAS SUPERFICIES DESTINADAS A CALLES, ENSANCHES, AVENIDAS, CAMINOS PARA PEATONES, OCHAVAS Y ESPACIOS LIBRES ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 26 DE ESTA LEY. SI SE TRATA DE FRACCIONAMIENTOS, DEBERA DONARSE LAS SUPERFICIES DESTINADAS A ENSANCHE DE CALLES SI LOS HUBIERE. SE PRESUME DESTINADA A ELUDIR LAS OBLIGACIONES DE ESTE ARTICULO LA REALIZACION DE SUCESIVOS LOTEOS MENORES DE VEINTE MIL METROS CUADRADOS (20.000 M2) QUE FUEREN PARTE DE UN MISMO TITULO, EFECTUADOS POR EL PROPIETARIO U OTROS PROPIETARIOS POR TRANSFERENCIAS REALIZADAS EN UN LAPSO DE CINCO (5) AÑOS. EN AMBOS CASOS EL CONSEJO DE LOTEOS PODRA EXIGIR LAS DONACIONES OMITIDAS O LAS INDEMNIZACIONES QUE CORRESPONDAN.

DE LA APROBACION DEL FRACCIONAMIENTO O LOTEO EJECUTADO:

*ART. 7- EJECUTADO EL PROYECTO Y FINALIZADAS LAS OBRAS INDICADAS EN LAS INSTRUCCIONES, LA MUNICIPALIDAD OPINARA Y REMITIRA EL EXPEDIENTE AL CONSEJO DE LOTEOS, PARA QUE, PREVIO DICTAMEN, SOLICITE AL PODER EJECUTIVO LA APROBACION DEFINITIVA DEL LOTEO, DEBIENDO ADJUNTARSE EN ESTA OPORTUNIDAD LA CERTIFICACION QUE ACREDITE LA INEXISTENCIA DE GRAVAMENES, INHIBICIONES U OTRAS PROVIDENCIAS CAUTELARES SOBRE LOS ESPACIOS DESTINADOS A DAR CUMPLIMIENTO AL ARTICULO 6 Y 26 DE LA PRESENTE LEY. ESTA APROBACION SE COMUNICARA A LA DIRECCION GENERAL DE RENTAS, A LA DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO Y AL REGISTRO PUBLICO Y ARCHIVO JUDICIAL DE LA PROVINCIA, A EFECTOS DE QUE SE PROCEDA A REALIZAR LOS DESGLOSES CORRESPONDIENTES EN PADRONES, NOMENCLATURAS Y MATRICULAS. LA DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO, PREVIO

DICTAMEN DEL CONSEJO DE LOTEOS, APROBARA LOS FRACCIONAMIENTOS A QUE SE REFIERE EL APARTADO ULTIMO DEL ARTICULO 2. (TEXTO SEGUN LEY 4992, ART.1).

ART. 8.- CUMPLIDOS EN LOS LOTEOS LOS TRAMITES INDICADOS EN EL ARTICULO 7, EL DEPARTAMENTO FRACCIONAMIENTOS DE LA DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO REMITIRA LA DOCUMENTACION A LOS ORGANISMOS BENEFICIARIOS PARA QUE ESTOS SOLICITEN A LA DIRECCION DE REGISTROS PUBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL DE LA PROVINCIA LA INSCRIPCION DE LAS DONACIONES DETERMINADOS EN EL ARTICULO 6 CONFORME A LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 1810 DEL CODIGO CIVIL, Y PODRA INICIARSE LA ENEJENACION DE LOTES.

ART. 9.- LAS DIRECCIONES DE REGISTROS PUBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL, GENERAL DE RENTAS, PROVINCIAL DE CATASTRO Y LA MUNICIPALIDAD DE LA JURISDICCION, NEGARAN CURSO A LOS PEDIDOS DE TRANSFERENCIAS DE LOTES SI NO SE ACREDITARE LA APROBACION DEL LOTE O EJECUTADO.

DE LA PUBLICIDAD:

ART. 10.- LA PUBLICIDAD DEBERA AJUSTARSE A LAS SIGUIENTES NORMAS: A) MENCIONAR LOS NUMEROS DE LAS RESOLUCIONES Y DECRETOS QUE APRUEBEN EL PROYECTO Y SU EJECUCION; B) CONTENER REFERENCIAS, INFORMES, ILUSTRACIONES Y DATOS DE UBICACION VINCULADOS EN FORMA DIRECTA CON LOS LOTES OFRECIDOS. SI SE REPRODUCEN PLANOS, ESTOS DEBEN ESTAR VISADOS POR LA DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO.

DE LAS PENALIDADES:

ART. 11.- QUIENES ENAJENAREN LOTES DE UN LOTE O QUE NO CUENTA CON LA APROBACION DEFINITIVA CORRESPONDIENTE (ARTICULO 7) Y LOS INTERMEDIARIOS Y ESCRIBANOS ACTUANTES SERAN REPRIMIDOS CON MULTAS DE DOSCIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$ 270.000) A DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$ 2.700.000). EL RESPONSABLE DEL LOTE O QUE REALICE O PERMITA REALIZAR CONSTRUCCIONES EN LOS LOTES RESULTANTES, SIN CONTAR CON LA APROBACION DEFINITIVA, SERA REPRIMIDO CON MULTAS DE NOVECIENTOS MIL PESOS (\$ 900.000) A NUEVE MILLONES DE PESOS (\$ 9.000.000).

ART. 12.- SERA REPRIMIDO CON MULTA DE CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$ 450.000) A CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 4.500.000) EL QUE ORDENARE PUBLICIDAD EN CONTRAVENCION A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 10 Y EL AGENTE DE PUBLICIDAD QUE LA EJECUTE.

ART. 13.- LOS PROFESIONALES QUE PARTICIPARAN DE LA EJECUCION DEL LOTE O EN CONTRAVENCION CON LAS RESOLUCIONES DICTADAS SERAN REPRIMIDOS CON MULTAS DE CIENTO OCHENTA MIL PESOS (\$ 180.000) A UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$ 1.800.000), SI DEL HECHO RESULTARA PERJUICIO PARA LOS ADQUIRENTES. EN EL MISMO CASO LA AUTORIDAD QUE APLIQUE LA MULTA COMUNICARA LA DECISION AL ORGANISMO ENCARGADO DEL CONTROL DEL EJERCICIO DE LA PROFESION PARA QUE ESTE ESTABLEZCA SI CORRESPONDEN SANCIONES ACCESORIAS.

ART. 14.- LAS MULTAS ESTABLECIDAS EN LOS ARTICULOS 11, 12 Y 13 PODRAN SER DUPLICADOS EN CASO DE REINCIDENCIA. EL PODER EJECUTIVO ACTUALIZARA UNA VEZ POR AÑO EL MONTO DE LAS MULTAS, APLICANDO LOS COEFICIENTES UTILIZADOS POR LA DIRECCION GENERAL DE RENTAS.

ART. 15.- SERA COMPETENTE PARA DECIDIR SOBRE LAS INFRACCIONES PREVISTAS EN ESTA LEY EL CONSEJO DE LOTEOS.

ART. 16.- CUANDO SE TENGA CONOCIMIENTO POR CUALQUIER MEDIO, DE INFRACCION A LAS NORMAS DE ESTA LEY, A SU REGLAMENTACION O A LAS DISPOSICIONES QUE EN SU CONSECUENCIA SE DICTEN, LA AUTORIDAD QUE CORRESPONDA PROCEDERA DE INMEDIATO A COMPROBARLA Y A RECOGER TODAS LAS PRUEBAS QUE SE RELACIONEN

CON ELLA. EN EL MISMO ACTO SE EMPLAZARA AL PRESUNTO INFRACTOR O A QUIEN LO REPRESENTA, PARA QUE EN EL TERMINO DE DIEZ (10) DIAS COMPAREZCA ANTE EL CONSEJO DE LOTEOS A TOMAR CONOCIMIENTO DE LO ACTUADO Y A CONSTITUIR DOMICILIO LEGAL. SE LE HARA SABER, ADEMAS QUE PUEDE HACERSE ASISTIR POR UN ABOGADO DEFENSOR. DE TODO LO ACTUADO SE LEVANTARA ACTA, EN LA QUE SE HARAN CONSTAR, BAJO PENA DE NULIDAD, TODAS LAS DILIGENCIAS QUE SE PRACTIQUEN, EL LUGAR, FECHA Y HORA EN QUE SE CUMPLE EL ACTO, EL NOMBRE Y APELLIDO DE LAS PERSONAS QUE INTERVENGAN Y LA FIRMA DE ESTAS. EL ACTA, DE LA QUE SE DARA COPIA AL INTERESADO, SERA ELEVADA DENTRO DE LOS CINCO (5) DIAS AL CONSEJO DE LOTEOS.

ART. 17.- EL CONSEJO DE LOTEOS ORDENARA LA INSTRUCCION DEL RESPECTIVO SUMARIO. EL EXPEDIENTE QUEDARA EN MESA DE ENTRADAS A DISPOSICION DEL INTERESADO, POR EL TERMINO DE DIEZ (10) DIAS, PARA QUE LO EXAMINE Y OFREZCA PRUEBA DE DESCARGO, LA QUE SERA ADMITIDA SIEMPRE QUE FUERE PERTINENTE Y UTIL O QUE NO HAYA SIDO EXPRESAMENTE PROHIBIDA POR LA LEY.

ART. 18.- VENCIDO EL TERMINO PREVISTO EN EL ARTICULO ANTERIOR, SE MANDARA AGREGAR LA PRUEBA PRODUCIDA Y SE DARA VISTA AL INTERESADO POR EL TERMINO DE CINCO (5) DIAS PARA DEFENSA, LO QUE IMPORTARA LA CLAUSURA DEL SUMARIO.

ART. 19.- EL CONSEJO DE LOTEOS DICTARA RESOLUCION EN EL TERMINO DE DIEZ (10) DIAS.

ART. 20.- LAS PROVIDENCIAS QUE MANDAN PONER EL EXPEDIENTE A DISPOSICION DEL INTERESADO, LA VISTA PARA DEFENSA Y LA DECISION QUE RESUELVA EL CASO SERAN NOTIFICADAS A DOMICILIO.

ART. 21.- CONTRA LAS RESOLUCIONES DEL CONSEJO DE LOTEOS PROCEDERAN LOS RECURSOS DETERMINADOS EN LA LEY 3909 DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

DEL REMATE DE LOTES:

ART. 22.- SI LA ENAJENACION DE LOTES SE REALIZARA EN REMATE PUBLICO, EL MARTILLERO DEBERA TENER EN EL ACTO Y A DISPOSICION DE LA AUTORIDAD, COPIA AUTORIZADA DEL DECRETO DE APROBACION DEFINITIVA DEL LOTE. LA OMISION DE ESTE REQUISITO AUTORIZARA A IMPEDIR O SUSPENDER EL ACTO. CUANDO SE REALIZARA LA ENAJENACION DEL TOTAL O SECTORES DEL INMUEBLE A QUE SE REFIERA EL TRAMITE DE LOTE, EL ADQUIRENTE DEBERA ASUMIR TODAS LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

CAPITULO II REQUISITOS RELATIVOS A PARCELAMIENTO DE TERRENOS DE MAS DE 5.000 M2.

ART. 23.- LAS INSTRUCCIONES QUE IMPARTA EL CONSEJO DE LOTEOS DE ACUERDO AL ARTICULO 3, DEBERAN CONTEMPLAR LAS CONDICIONES TOPOGRAFICAS Y CLIMATICAS DEL LUGAR, EL TRAZADO DE CALLES, TIPO DE URBANIZACION, ESPACIO DESTINADO A EQUIPAMIENTO Y AREAS VERDES, Y LOS SERVICIOS NECESARIOS. TAMBIEN SE ACONSEJARA EL PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, TENIENDO EN CUENTA LAS CARACTERISTICAS DEL LOTE A EJECUTAR, EL CUAL QUEDARA FIJADO POR LA RESOLUCION MINISTERIAL REQUERIDA POR EL ARTICULO 4.

DE LAS CIRCULACIONES:

ART. 24.- EL ANCHO DE LAS CALLES ESTARA EN FUNCION DE SU USO Y EN TODOS LOS CASOS DEBERAN PERMITIR FACIL CIRCULACION DE VEHICULOS Y PEATONES. A LOS EFECTOS DE LA DETERMINACION DE SUS DIMENSIONES DEBERA TENERSE EN CUENTA EL SENTIDO DE MOVIMIENTO DE LOS AUTOMOTORES, LOS GIROS Y ESPACIOS DE MANIOBRAS Y EL SERVICIO QUE LOS VEHICULOS PRESTAN A LOS LOTES, DEBIENDO COMUNICARSE CON ESTOS FACILMENTE Y RESPETAR EN LO POSIBLE LA TOPOGRAFIA DEL TERRENO. LAS CALLES Y OTRAS VIAS DE CIRCULACION DEBERAN ENCUADRARSE

DENTRO DE LAS SIGUIENTES NORMAS: A) CALLES SECUNDARIAS: SERAN DE SERVICIO DIRECTO Y EXCLUSIVO DE CADA PREDIO Y TENDRAN COMO MINIMO UN ANCHO DE DIECISEIS METROS (16 M.) DE LOS CUALES OCHO (8) SERAN PARA CALZADA. SU LONGITUD MAXIMA NO PODRA SER MAYOR DE TRESCIENTOS METROS (300 M.). EN CASO DE CONTAR CON UNA SOLA SALIDA, SU LONGITUD NO PODRA EXCEDER DE CIENTO METROS (100 M.) DEBIENDO PREVERSE EN SU FINALIZACION UN ENSANCHE DE VEINTICUATRO METROS (24 M.) ENTRE LINEAS DE CIERRE, POR IGUAL LONGITUD, Y CON UN ESPACIO DE CALZADA TAL QUE PERMITA INSCRIBIR UN CIRCULO DE DIECISEIS METROS (16 M.) DE DIAMETRO, COMO MINIMO. LAS CALLES SECUNDARIAS NO PODRAN TENER SALIDA DIRECTA A LAS AVENIDAS DE TREINTA METROS (30 M.) Y SOLO LO HARAN A TRAVES DE LAS CALLES PRIMARIAS DE VEINTE METROS (20 M.); B) CALLES PRIMARIAS: SERAN COLECTORAS DE LAS SECUNDARIAS DEBIENDO PERMITIR LA FACIL CONEXION DE NUCLEOS VECINOS Y TENDRAN UN ANCHO MINIMO DE VEINTE METROS (20 M.), DE LOS CUALES DIEZ METROS (10 M.) SERAN PARA CALZADA; C) AVENIDAS: SERAN DE COMUNICACION DE BARRIOS ENTRE SI O CON OTRAS ZONAS Y TENDRAN UN ANCHO DE TREINTA METROS (30 M.) DE LOS CUALES VEINTE METROS (20 M.) SERAN PARA CALZADA; D) RUTAS: TENDRAN LOS ANCHOS Y CARACTERISTICAS ESTABLECIDAS POR LAS OFICINAS TECNICAS NACIONALES O PROVINCIALES COMPETENTES, LAS CUALES INDICARAN LAS RESERVAS QUE SEAN NECESARIAS A TALES EFECTOS; E) CALLES MARGINALES: EN LOS CASOS EN QUE EL LOTE LINDA CON DIQUES, EMBALSES O VIAS FERREAS, EXISTIRAN LAS CALLES MARGINALES O ESPACIOS VERDES QUE INDIQUEN LAS INSTRUCCIONES; F) PASAJES O CIRCULACIONES PARA PEATONES: TENDRAN UN ANCHO MINIMO DE CINCO METROS (5 M.) Y SUS CARACTERISTICAS Y LONGITUDES SE FIJARAN EN CADA CASO; G) CIRCULACIONES SEPARADAS DE VEHICULOS Y PEATONES: CUANDO POR RAZONES TECNICAS, TOPOGRAFICAS, PAISAJISTAS O DE ESTETICA URBANA, SE SEPARASEN LAS VIAS DE CIRCULACION DE VEHICULOS DE LAS DE PEATONES, CADA LOTE DEBERA TENER SIMULTANEAMENTE FRENTE A AMBOS TIPOS DE VIAS DE CIRCULACION. LAS VIAS PARA VEHICULOS TENDRAN COMO MINIMO UN ANCHO DE NUEVE METROS (9 M.) DE LOS CUALES SEIS METROS (6 M.) SERAN DE CALZADA. LAS DE PEATONES TENDRAN COMO MINIMO CINCO METROS (5 M.) DE ANCHO. H) LOS ESPACIOS DESTINADOS A CUMPLIMENTAR LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 26 DEBERAN ESTAR SEPARADOS DE LOS LOTES POR CUALQUIERA DE LAS VIAS DE CIRCULACION ANTES CITADAS.

DE LAS OCHAVAS:

ART. 25.- LA SUPERFICIE CORRESPONDIENTE A LAS OCHAVAS EN LOS LOTEOS FORMAN PARTE DE LA VIA PUBLICA Y TENDRAN UN FRENTE MINIMO DE CUATRO METROS (4 M.) MEDIDOS SOBRE LA NORMAL A LA BISECTRIZ DEL ANGULO DE LAS LINEAS PERIMETRALES DE LA MANZANA. NO SE HARAN OCHAVAS EN LAS ESQUINAS CUYO ANGULO SEA SUPERIOR A 135 GRADOS.

DE LOS ESPACIOS LIBRES:

ART. 26.- TODO LOTE CUYA SUPERFICIE EXCEDA LOS VEINTE MIL METROS CUADRADOS (20.000 M2.) DEBERA CONTAR CON UNA EXTENSION QUE PUEDA DESTINARSE A EQUIPAMIENTO ESCOLAR, ASISTENCIAL, DE SEGURIDAD, RECREATIVA U OTROS DESTINOS QUE FUEREN NECESARIOS. ESTE ESPACIO SE CALCULARA EN FUNCION DE LA SUPERFICIE LIBRE A LOTEAR EXCLUIDAS CIRCULACIONES Y OCHAVAS APLICANDOSE LA SIGUIENTE RELACION: $X = Z + NL + E$; DONDE X ES IGUAL AL POR CIENTO SOBRE LA SUPERFICIE LIBRE A LOTEAR, Z ES UN INDICE QUE ESTA EN FUNCION DEL EMPLAZAMIENTO DEL LOTE, NL ES EL NUMERO DE LOTES POR HECTAREA DIVIDIDO POR QUINCE (15) Y E ES EL INDICE QUE CORRESPONDE SEGUN LOS EQUIPAMIENTOS ALEDAÑOS. EN EL CASO DE ALREDEDORES BIEN EQUIPADOS E ES IGUAL A 1, EN EL DE ALREDEDORES MEDIANAMENTE EQUIPADOS ES IGUAL A 2 Y CUANDO ESTEN MAL EQUIPADOS ES IGUAL A 3.

DE LOS LOTES:

ART. 27.- LOS LOTES DEBERAN TENER EN LO POSIBLE FORMA REGULAR Y LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS: A) LOTES URBANOS: NO PODRAN TENER LADOS

MENORES A DIEZ METROS (10 M.) NI SUPERFICIE MENOR DE DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200 M2.); B) LOTES EN ZONAS SUB URBANAS O DE INTERES TURISTICO: NO PODRAN TENER LADOS MENORES A DOCE METROS (12 M.) NI SUPERFICIE MENOR DE TRESCIENTOS METROS CUADRADOS (300 M2.).

ART. 28.- SERAN PERMITIDOS LOTES DE FORMA IRREGULAR SIEMPRE QUE ESTOS PERMITAN LA INSCRIPCION DE UN RECTANGULO QUE CUMPLA CON LAS PRESCRIPCIONES DEL ARTICULO ANTERIOR. SI SE TRATARA DE LOTES UBICADOS EN ESQUINAS O EN LUGARES AFECTADOS POR LA PROLONGACION DE CALLES PERTENECIENTES A NUCLEOS URBANOS VECINOS, PODRAN PERMITIRSE MEDIDAS INFERIORES A LAS ESTABLECIDAS EN EL ARTICULO PRECEDENTE, SIEMPRE QUE POSEAN POR LO MENOS EL SETENTA POR CIENTO (70 %) DE LAS MISMAS Y EL LADO LINDANTE CON LA CALLE NO MENOR DE SIETE METROS (7 M.).

DE LOS SERVICIOS:

ART. 29.- LOS SERVICIOS O INSTALACIONES CON QUE DEBERA CONTAR CADA LOTE O ESTARAN EN FUNCION DE LAS CARACTERISTICAS DEL MISMO. NO SE APROBARA LOTE O ALGUNO: A) SIN QUE ESTE DOTADO DE AGUA POTABLE DOMICILIARIA, CUALQUIERA SEA LA CARACTERISTICA O EMPLAZAMIENTO DEL LOTE O; B) SIN QUE SE HAGAN EFECTIVAS LA INSTALACION DE LA RED COLECTORA DE CLOACAS, GAS NATURAL Y LA DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA, EN TODOS LOS LUGARES EN QUE SEA FACTIBLE LA PROVISION DE ESOS SERVICIOS. EN CASO DE NO SER POSIBLE, LA IMPOSIBILIDAD DEBERA SER ACREDITADA CON CERTIFICADO EXPEDIDO POR LA REPARTICION TECNICA QUE CORRESPONDA. EN EL PLANO Y EN PARTE BIEN VISIBLE DEBERA DEJARSE CONSTANCIA DE LA PRESTACION O AUSENCIA DE LOS SERVICIOS; C) SIN LA DEBIDA CONSTRUCCION DE OBRAS DE DEFENSA, CUANDO EL LOTE O FUERA A REALIZARSE DENTRO DE LOS CAUCES ALUVIONALES O EN ZONAS AFECTADAS POR ELLOS; D) SIN LA APROBACION DEL SISTEMA DE RIEGO POR EL DEPARTAMENTO GENERAL DE IRRIGACION, CUANDO EL TERRENO POSEA DERECHO DE AGUA; E) SIN LA CONSTRUCCION DE CALLES PAVIMENTADAS Y ACEQUIAS REVESTIDAS EN LOS CASOS EN QUE LAS CONDICIONES DE LAS ZONAS ALEDAÑAS ASI LO EXIJAN, CASO CONTRARIO SE EXIGIRA ENRASADO Y ENRIPIADO DE LAS CALLES; F) SIN LA APERTURA DE ACEQUIAS, CONSTRUCCION DE ALCANTARILLAS PARA LIBRE ESCURRIMIENTO DE LAS AGUAS, CONSTRUCCIONES DE PUENTES PARA PEATONES EN CADA ESQUINA Y PLANTACION DE ARBOLES AL MARGEN DE LAS ACEQUIAS. EL PROPIETARIO DEL LOTE O PODRA REALIZAR LAS OBRAS DE URBANIZACION EN ETAPAS, PREVIA AUTORIZACION DEL CONSEJO DE LOTEOS, QUIEN DETERMINARA LA EXTENSION Y UBICACION DE CADA UNA DE ELLAS. VENCIDO EL PLAZO FIJADO PARA EJECUCION DE LAS OBRAS SIN QUE SE HAYAN REALIZADO O SE HAYA SOLICITADO PRORROGA DEL MISMO DEBIDAMENTE FUNDADA, PERDERAN SU VALIDEZ LAS INSTRUCCIONES Y RESOLUCION DICTADAS AL RESPECTO.

CAPITULO III REQUISITOS RELATIVOS A PARCELAMIENTOS DE TERRENOS DE 5.000 M2. O MENORES

DE LOS LOTES:

ART. 30.- EL LADO MINIMO DE LOS LOTES SERA DE SIETE METROS (7 M.) CON SUPERFICIE MINIMA DE CIENTO METROS CUADRADOS (100 M2.). CUANDO LA DIVISION DE UN PREDIO ORIGINA UN LOTE IRREGULAR, ESTE DEBERA POSIBILITAR LA INSCRIPCION DE UN POLIGONO RECTANGULAR DE CIENTO METROS CUADRADOS (100 M2.) DE SUPERFICIE Y CUYO LADO MINIMO SERA DE SIETE METROS (7 M.). SI EL POLIGONO INSCRIPTO FUESE INTERIOR LA DISTANCIA A CALLE SERA COMO MAXIMO DE VEINTE METROS (20 M.). EL LADO FRENTISTA A CALLE NO PODRA SER NUNCA MENOR DE UN METRO CON CUARENTA CENTIMETROS (1,40 M.). SI LA CITADA DISTANCIA FUESE MAYOR DE VEINTE METROS (20 M.) EL ANCHO DE LA PARTE IRREGULAR DE SALIDA A CALLE RESPONDERA A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 31. SI SE PROYECTASE MAS DE UN LOTE INTERIOR DEBERA PREVERSE UN ACCESO PEATONAL Y DE PASO DE SERVICIOS QUE RESPONDA A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 31, CONSTITUYENDOSE EN CONDOMINIO DE DIVISION FORZOSA.

DE LOS ACCESOS:

ART. 31.- EL ANCHO DE LOS ACCESOS PEATONALES A QUE HACE REFERENCIA EL ARTICULO ANTERIOR DEBERA RESPONDER A LA RELACION $A = 0,07 L + 0,1 N$, DONDE A ES EL ANCHO CONSTANTE, L ES LA LONGITUD, AMBOS EXPRESADOS EN METROS Y N EL NUMERO DE LOTES A SERVIR. LA MAXIMA LONGITUD SERA DE SESENTA METROS (60 M.). CUANDO ESTE ACCESO O PASAJE TENGA ENTRADA Y SALIDA DIFERENCIADAS, EL ANCHO PODRA REDUCIRSE A 0,8 DEL QUE SE OBTIENE SEGUN LA RELACION ANTERIOR, PERO NUNCA SERA MENOR DE UN METRO CON CUARENTA CENTIMETROS (1,40 M.). PARA EL CASO DE ACCESO O PASAJES VEHICULARES A LOTES INTERIORES CUYAS ENTRADAS Y SALIDAS SEAN COINCIDENTES, DEBERAN PREVERSE AREAS DESTINADAS A MANIOBRAS DE VEHICULOS. EN TODOS LOS CASOS ESTOS ACCESOS O PASAJES DEBERAN PERMITIR LA CIRCULACION DE VEHICULOS AUTOMOTORES A LOS EFECTOS DEL SERVICIO DE LOS PREDIOS. EL ANCHO MINIMO DE TODO ACCESO O PASAJE VEHICULAR, SERA DE CINCO METROS (5 M.), CONSTITUYENDO UN CONDOMINIO DE INDIVISION FORZOSA.

CAPITULO IV FRACCIONAMIENTOS REALIZADOS POR EL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

ART. 32.- EL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA, CUANDO DEBA REALIZAR PARCELAMIENTOS QUE RESPONDAN A LOS PLANES NACIONALES Y/O PROVINCIALES DE VIVIENDA, DEBERA ACREDITAR QUE LAS EXIGENCIAS DE DICHOS PLANES DETERMINAN LA IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL CAPITULO II DE ESTA LEY.

ART. 33.- ACREDITADO POR EL ORGANISMO LA CIRCUNSTANCIA A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 32, Y ACOMPAÑADA LA DOCUMENTACION REQUERIDA EN EL ARTICULO 2, EL CONSEJO DE LOTEOS IMPARTIRA LAS INSTRUCCIONES ADAPTANDO EL CONTENIDO DE LAS MISMAS AL CASO PARTICULAR PLANTEADO, LO INFORMADO POR LA MUNICIPALIDAD Y LO DETERMINADO POR EL ARTICULO 23.

ART. 34.- LAS MEDIDAS SUPERFICIALES DE LOS LOTES PODRAN SER MENORES A LAS DETERMINADAS EN EL ARTICULO 27, CUANDO SE DEMUESTRE LA IMPOSIBILIDAD EN SU CUMPLIMIENTO CONFORME A LAS EXIGENCIAS DE LOS PLANES DE VIVIENDA MENCIONADOS, PERO NO PODRAN PROYECTARSE LOTES CON MEDIDAS INFERIORES A SIETE METROS (7 M.) DE LADO Y CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS (120 M2.) DE SUPERFICIE.

ART. 35.- CUANDO SE PROYECTEN LOTES CON FRENTE A PASAJES PUBLICOS, ESTOS ACCESOS DEBERAN TENER COMO MINIMO SIETE METROS (7 M.) DE ANCHO, NO EXCEDIENDO SU LONGITUD DE SESENTA METROS (60 M.) PARA EL CASO QUE LAS ENTRADAS Y SALIDAS SEAN DIFERENCIADAS.

ART. 36.- NO SE APROBARA LOTEEO ALGUNO REALIZADO POR EL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA NI SE PERMITIRAN ENTREGAS PARCIALES DE VIVIENDAS SIN QUE SE HAYA DADO CUMPLIMIENTO A LAS EXIGENCIAS DETERMINADAS EN EL ARTICULO 29.

ART. 37.- EN LOS FRACCIONAMIENTOS REALIZADOS POR EL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA, SE PODRAN REALIZAR LAS OBRAS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN FORMA SIMULTANEA, PREVIA AUTORIZACION DEL CONSEJO DE LOTEOS.

ART. 38.- EN LOS PLANOS DEBERA CONSTAR EL PLAN DE VIVIENDAS AL QUE RESPONDE EL LOTEEO, EL DESTINO DE LOS ESPACIOS PROYECTADOS QUE NO SE AJUSTEN A LO DETERMINADO EN EL ARTICULADO DE LA PRESENTE LEY, COMO ASI TAMBIEN EL CALCULO DE LAS DONACIONES PREVISTAS EN EL ARTICULO 26.

ART. 39.- LOS LOTEOS EJECUTADOS O LICITADOS A TRAVES DEL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA, A LA FECHA DE SANCION DE LA PRESENTE LEY PODRAN TENER LOTES CON SALIDAS A PASAJES PUBLICOS DE CINCO METROS (5 M.) DE ANCHO COMO MINIMO.

CAPITULO V DEL CONSEJO DE LOTEOS

ART. 40.- EL CONSEJO DE LOTEOS ES EL ORGANISMO COLEGIADO DEPENDIENTE DEL MINISTERIO DE HACIENDA, QUE ENTENDERA EN TODA TRAMITACION DE FRACCIONAMIENTO A QUE SE REFIERE ESTA LEY.

ART. 41.- EL CONSEJO DE LOTEOS ESTARA INTEGRADO POR UN REPRESENTANTE DE CADA MINISTERIO Y PRESIDIDO POR EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO QUIEN PROPONDRA AL PODER EJECUTIVO LA FORMACION DE LA ESTRUCTURA PARA SU FUNCIONAMIENTO.

CAPITULO VI DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ART. 42.- DEBERAN AJUSTARSE A LAS PRESCRIPCIONES DE ESTA LEY LOS FRACCIONAMIENTOS QUE A LA FECHA DE SU SANCION NO CONTARAN CON APROBACION DEL PODER EJECUTIVO. LAS ETAPAS ADMINISTRATIVAS Y LAS OBRAS URBANISTICAS REALIZADAS EN SU CONSECUENCIA SE TENDRAN POR DEFINITIVAS.

ART. 43.- (NOTA DE REDACCION: DEROGA LEY 3.596).

ART. 44.- CUMPLASE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE, DESE AL REGISTRO OFICIAL Y ARCHIVESE.

SIXTO FERNANDEZ FERRERO

OBSERVACIONES:

TEXTO ART. 07 CONFORME SUSTITUCION ART 01 LEY 4.992 (BO 1985 06 12)