

ORDENANZA MUNICIPAL N° 8551

AUTORIA: EJECUTIVO MUNICIPAL

VISTO:

Lo resuelto por la Comisión Asesora del Código de Planificación Urbano Ambiental, según obra en Acta N° 06 del 29/11/2018; y

CONSIDERANDO:

Que el Código de Planeamiento Urbano Ambiental de Presidencia Roque Sáenz Peña regula el uso, ocupación y equipamiento del suelo con el fin de promover mejores condiciones de habitabilidad de la población, tanto en los aspectos urbanos como los ambientales;

Que dicha Norma Legal, en su ANEXO VI – MODIFICACIONES Y ORDENANZAS, Punto 2. NORMAS GENERALES, Sub Punto 2. Relativas a las Subdivisiones y Urbanizaciones, 4º Párrafo: expresa que “El propietario tiene además, la obligación de ceder a título gratuito con destino a área verde pública, el 10% (diez por ciento) de la superficie útil del terreno, excluyendo las superficies afectadas a calles públicas, reservándose el municipio la facultad de aceptar la localización que mejor se ajuste a los fines de la cesión.”;

Que el mencionado código, en el año 2012 ha derogado la anterior Ordenanza que exigía ceder un 3% (tres por ciento) de la superficie del inmueble a mensurar cuando el mismo superaba las 4 (cuatro) hectáreas;

Que ese 3% (tres por ciento) referenciado había sido extraído del Decreto Ley N° 2559/57, Art. 58 Inc. 5 y Art. 62 Inc. I;

Que el crecimiento demográfico en nuestra Ciudad se encuentra en auge, por lo cual se ha tornado normal la mensura y loteo de chacras para incorporarlas a la zona urbana;

Que propietarios de fundos y profesionales del rubro (agrimensores) de Presidencia Roque Sáenz Peña han solicitado y reclamado reiteradamente que el porcentaje actual de 10% (diez por ciento) referenciado es exagerado y hasta inconstitucional, manifestando asimismo que además de ese porcentaje deben donar la superficie destinada a calles públicas, entendiéndose que esas dos donaciones (calles públicas y espacio verde) afectan el derecho real de propiedad;

Que en base a la Ordenanza anterior y el Código de Planeamiento Urbano Ambiental que la derogó, surge una diferencia porcentual significativa en la superficie a ceder para espacios verdes, se pasó de un 3% (tres por ciento) a un 10% (diez por ciento) de la superficie útil;

Que resulta coherente, en base a lo expuesto, readecuar el porcentaje referenciado, y establecer una nueva escala según cual sea la dimensión de la Parcela de antecedente a mensurar, haciéndolo de una manera escalonada de la siguiente forma: a) en parcelas de 1 hectárea no se dejará espacio verde; b) En parcelas de más de 1 hectárea y hasta 4 hectáreas se afectará el 3% (tres por ciento); c) En parcelas de más de 4 hectáreas y hasta 8 hectáreas se afectará el 4% (cuatro por ciento); y d) En parcelas de más de 8 hectáreas se afectará el 5% (cinco por ciento); porcentaje calculado de la parcela original, según el antecedente demostrado en el croquis de ubicación de la mensura excluyendo la superficie donada para calles públicas de ser el caso;

Que dicho espacio verde cedido deberá quedar plasmado tanto en el

levantamiento territorial del plano de mensura como así también en el balance de superficie, y además, al momento de la presentación del plano para su correspondiente visado, se deberá acompañar la respectiva acta de donación del espacio firmada por el propietario y el agrimensor profesional;

Que fracción cedida destinada a espacio verde y/o equipamiento urbanos deberá pasar al dominio municipal sin erogaciones ni compromisos, debiendo el municipio ampararla con una ordenanza como tal y escriturarla dentro de un plazo prudente;

Que el porcentaje a ceder deberá hacerse en una sola fracción (parcela), no así en forma dividida, debiendo estar unida en su totalidad, y su ubicación será determinada por las autoridades municipales teniendo presentes los espacios verdes y las necesidades existentes en la zona;

Que respecto al *derecho real de servidumbre* de paso, atento a que el Código de Planeamiento Urbano Ambiental no legisla al respecto, y que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación Argentina ha modificado dicho Instituto, y existiendo una nueva modalidad de presentación y aprobación de planos de mensura con dicho derecho real en la Dirección Provincial de Catastro y Cartografía de la Provincia del Chaco, es también legislar al respecto, al fin de colocar al municipio a la altura de la situación en materia de levantamiento territorial;

Que otros municipios, como ser el de la Ciudad de Machagai, ya se encuentran aplicando la modificación respecto a los planos de mensura de predios con servidumbres de paso;

Que existen casos de donde quedan parcelas encerradas sin salida a la calle pública dentro de una manzana, siendo imprescindible para el visado de los planos de mensura la incorporación al Código de Planeamiento Urbano Ambiental lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina en el libro IV – Derechos Reales; Título IX; Servidumbre; Capítulo 1 al 4, -derecho real de servidumbre de paso- y la conformación de técnicas que se adecuen a la ley vigente aplicada por la Dirección Provincial de Catastro y Cartografía de la Provincia del Chaco;

Que en virtud de lo expuesto, es necesario autorizar a la Dirección de Catastro –Departamento de Agrimensura de la Municipalidad, para realizar los visados de los planos de mensura con servidumbre de paso que presenten los agrimensores, los cuales deberán estar realizados cumpliendo el FORMATO DE PLANO ADECUADO A LA NORMA, EN SUS TRES (3) CASOS, de acuerdo a la normativa vigente en la Dirección Provincial de Catastro y Cartografía de la Provincia del Chaco, y deberán ir como nota indicando que en el mencionado plano se constituirá derecho real de servidumbre de paso, todo acorde a lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina;

Que todo lo expuesto se fue tratado en la Sala de Reuniones de la Secretaría de Planificación de la Municipalidad, donde la Comisión Asesora del Código de Planeamiento Urbano Ambiental en plenario, con la participación de los miembros que establece la O. M. N° 7509/12, y donde se trataron los puntos de modificación del Código de referencia respecto al planteo del porcentaje destinado a espacios verdes municipales y/o equipamientos urbanos cuando se realicen mensuras y subdivisiones de lotes, y respecto a reglamentar y aprobar planos de mensuras con servidumbre de paso, reunión en la cual se plantearon y recibieron diferentes propuestas y opiniones, determinando los puntos ut supra mencionados;

Que el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria celebrada el 13 de diciembre 2018, según consta en el Acta N° 1572, aprobó el Despacho producido por la Comisión de Asuntos Generales, obrante a fs. 5 del Legajo 301 de la Secretaría del Cuerpo, razón por la cual se sanciona la presente norma legal.-

POR ELLO:

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE
PRESIDENCIA ROQUE SAENZ PEÑA-CHACO-
-SANCIONA CON FUERZA DE-
O R D E N A N Z A**

ARTICULO 1°: **MODIFICAR** el cuarto (4º) párrafo del ANEXO VI –MODIFICACIONES Y ORDENANZAS DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL DE PRESIDENCIA ROQUE SÁENZ PEÑA, O. M. N° 7509/12, Punto 2. NORMAS GENERALES, SUB Punto 2. Relativas a las Subdivisiones y Urbanizaciones, el cual quedara redactado de la siguiente manera: “El propietario tiene además, la obligación de ceder a título gratuito con destino a área verde pública y/o equipamiento urbanos los siguientes porcentajes, calculados sobre la superficie de la parcela original según el antecedente del croquis de ubicación de la mensura, excluyendo la superficie afectada a calles públicas si fuere el caso: a) En parcelas de una (1) hectárea no se dejara espacio verde; b) En parcelas de más de una (1) hectárea y hasta cuatro (4) hectáreas se afectara el 3% (tres por ciento); c) En parcelas de más de cuatro (4) hectáreas y hasta ocho (8) hectáreas se afectara el 4% (cuatro por ciento); y d) En parcelas de más de ocho (8) hectáreas se afectará el 5% (cinco por ciento). El espacio cedido destinado a espacio verde y/o equipamientos urbanos deberá pasar al dominio municipal sin erogaciones ni compromisos, debiendo el municipio dictar y promulgar la Ordenanza correspondiente que dará el suficiente marco legal; y escriturarla dentro de un plazo prudente. El porcentaje cedido según lo establecido ut supra debe hacerse en una sola fracción (parcela), debiendo estar unida en su totalidad y su ubicación será determinada por las autoridades municipales teniendo presentes los espacios verdes y las necesidades existentes en las zonas.-

ARTICULO 2°: **INCORPORAR** al **CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL** de Presidencia Roque Sáenz Peña, O. M. N° 7509/12, en su Título 2. NORMAS GENERALES; Punto 2. – Relativas a las Subdivisiones y Urbanizaciones, el párrafo que quedara redactado de la siguiente manera: “El departamento de Agrimensura de la Dirección de Catastro Municipal realizará los visados de los planos de mensuras presentados con derecho real de servidumbre de paso, los cuales serán aprobados por dicha autoridad, siempre que cumplan con el formato de plano adecuado a la norma en sus tres casos; acorde a la normativa vigente de la Dirección Provincial de Catastro y Cartografía de la Provincia del Chaco. Dichos planos deberán ser acompañados por una nota en la cual se indicará que el plano de mensura se constituirá derecho real de servidumbre de paso, según lo establecido en el libro IV –Derechos Reales; Título XI; Servidumbre; Capítulo 1 al 4, del Código Civil y Comercial de la Nación.”

ARTICULO 3°: **DEROGAR** toda norma que se oponga a la presente.-

ARTICULO 4°: **REGISTRAR, COMUNICAR** a quienes corresponda, **PUBLICAR** en el **BOLETIN MUNICIPAL**, en forma sintetizada en el **BOLETIN PROVINCIAL** y oportunamente **ARCHIVAR**.-

PRESIDENCIA ROQUE SAENZ PEÑA-CHACO- 14 DICIEMBRE 2018.-

ROBERTO LUIS MAGLIO
PRO-SECRETARIO CONCEJO MUNICIPAL

PEDRO MANUEL EGEA
PRESIDENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL





**Municipalidad de la Ciudad de
Presidencia Roque Sáenz Peña
Chaco**

Saenz Peña - Ni una menos