Los Reartes, 31 de julio de 2015.

RESOLUCION N° 1494

FRACCIONAMIENTO DE TIERRA - LOTEOS

FUNDAMENTOS

La Administración Comunal de Los Reartes tiene la necesidad de regular la ampliación de la trama urbana-residencial, con el fin de dar un adecuado tratamiento jurídico y urbanístico al natural crecimiento demográfico de nuestra localidad.
A tales efectos resulta necesario que las subdivisiones proyectadas se adecuen a la normativa provincial y locales que rigen la materia.
Resulta necesario determinar que todo proyecto de subdivisión contemple la necesidad de contar con las obras de infraestructura y acorde a las características del mismo.
De igual modo cabe poner de resalto normativamente la responsabilidad del desarrollista o titular de los inmuebles sometidos a fraccionamiento ejecutar las mejoras y/o ampliaciones a los lotes resultantes de dichos fraccionamientos.

Por ello y lo dispuesto por el artículo 197 inc. 1 de la Ley Orgánica Municipal de la Provincia de Córdoba, 8102;

LA COMISIÓN COMUNAL DE LOS REARTES RESUELVE

Art. 1°).- NORMATIVA APLICABLE
En todo proyecto de fraccionamiento de tierra que se pretenda desarrollar en el radio comunal de Los Reartes se deberá cumplimentar lo dispuesto en la presente Resolución Comunal, las leyes de presupuestos mínimos ambientales dictadas en consecuencia del artículo 41 de la Constitución Nacional, sus reglamentaciones,

PALMIRA MERCEDES BRUNELLI
TESORERA
Comuna de Los Reartes

COMUNA DE LOS REARTES PROV. DE CÓRDOBA

LUCAS MARTIN SANCHEZ
Presidente
Comuna de Los Reartes

Av. San Martín s/n. – C.P. 5194 – Los Reartes – Calamuchita – Prov. de Córdoba
Tel. (03546) 492084 – Fax (03546) 492001. E-mail: comunadelosreartes@calamuchitanet.com.ar

adhesiones y modificaciones, como así también la ley nacional Nro. 26.331 de presupuestos mínimos de Protección de los bosques nativos, sus reglamentaciones y modificatorias. Asimismo se deberá cumplimentar la ley provincial Nro. 10.208 de Política Ambiental Provincial y sus modificatorias, la Ley Provincial Nro. 9216 de Prohibición de desmonte total de Bosque Nativo así como el enmarque en la ley provincial Nro. 7343.

Art. 2°).- FACTIBILIDAD Y EXIGENCIAS EN LOTEOS
En toda urbanización o loteo, el proyecto de urbanización o loteo será aprobado si cumplimenta con las siguientes exigencias: a).- Contemple el desarrollo futuro de la zona en la que se localice; b).- Se adecue al nivel de consolidación del entorno; c).- Considere las características geofísicas y ambientales de la zona; d).- Articule con los trazados existentes en el entorno; e).- Contemple las características de la red vial, el tipo de amanzanamiento y parcelamiento propuesto y la superficie y localización de los espacios verdes y con destino al dominio comunal para equipo comunitario; f) El desarrollista ejecute la totalidad de la red de infraestructura y apertura de calles con provisión de materiales y mano de obra a su cargo, de acuerdo a las factibilidades oportunamente otorgadas por la Comuna. La finalidad de estas exigencias en el proyecto será el de contribuir al crecimiento armónico de la localidad de Los Reartes, a través de la creación de barrios que aseguren un uso racional del suelo y la infraestructura de servicio, la variedad espacial y que además garanticen una buena calidad ambiental y paisajística.

Art. 3°).- FACTIBILIDAD Y EXIGENCIAS EN FRACCIONAMIENTOS DE HASTA 25 PARCELAS CON FRENTE SOBRE CALLES PUBLICAS EXISTENTES

Cuando se trate de un fraccionamiento que implique la generación de nuevas parcelas de menos de veinticinco (25) lotes con frente sobre calles públicas con red de infraestructura existente (agua corriente y energía eléctrica), no será necesario solicitar factibilidad técnica para dicha subdivisión, en tanto y cuando respete los indicadores urbanísticos correspondientes a la zonificación y planificación urbana, legislada por la Comuna.

PALMIRA MERCEDES BRUNELLI
TESORERA
Comuna de Los Reartes

COMUNA DE Los Reartes PROV. DE CÓRDOBA

LUCAS MARTIN SANCHEZ
Presidente
Comuna de Los Reartes

Av. San Martín s/n. – C.P. 5194 – Los Reartes – Calamuchita – Prov. de Córdoba
Tel. (03546) 492084 – Fax (03546) 492001. E-mail: comunadelosreartes@calamuchitanet.com.ar

Art. 4°).- FACTIBILIDAD Y EXIGENCIAS EN FRACCIONAMIENTOS DE HASTA 25 PARCELAS CON FRENTE SOBRE CALLES PUBLICAS O PASAJES PRIVADOS SIN INFRAESTRUCTURA.-

Cuando se trate de un fraccionamiento que implique la generación de nuevas parcelas de hasta veinticinco (25) lotes en caso de apertura de calles o pasajes privados que se forman considerando uno o más lotes como vía de acceso a los mismos, o sobre calles existentes sin red de infraestructura (Agua corriente y energía eléctrica) deberá solicitarse:
A).- Factibilidad de uso del suelo (se adecuarán a lo indicado en el Código de Zonificación y Planificación).
B).- Factibilidad de provisión de agua corriente.
C).- Factibilidad de provisión de energía eléctrica otorgada por el ente prestatario del servicio.

Art. 5°). FACTIBILIDAD Y EXIGENCIAS EN FRACCIONAMIENTOS DE MAS 25 PARCELAS, BAJO EL RÉGIMEN DE LOTEO

En toda urbanización o loteo con apertura de calles de uso público, se deberá solicitar las mismas factibilidades establecidas en el artículo 4 de la presente Resolución. Adecuándose a todas las normativas emanadas por la Dirección Provincial de Catastro de la Provincia, en tanto y cuando respete los indicadores urbanísticos correspondientes a la zonificación y planificación urbana, legislada por la Comuna.

Art. 6°).- FACTIBILIDAD Y EXIGENCIAS EN URBANIZACIONES CERRADAS

En caso de urbanizaciones cerradas con acceso controlado y calles más espacios verdes privados, a las factibilidades indicadas en el artículo 3 y 4 de la presente Resolución, se les deberá agregar los convenios con la Cooperativa o entes prestatarios del servicios de distribución de energía eléctrica, y con la Administración Comunal como proveedora de agua corriente y el servicio de recolección de residuos domiciliarios.

Art. 7°).- APROBACION DEFINITIVA DE PROYECTOS

La aprobación definitiva de los proyectos de loteos y/o subdivisiones o fraccionamientos de tierra se instrumentará por Resolución Comunal,

PALMIRA MERCEDES BRUNELLI
TESORERA
Comuna de Los Reartes

COMUNA DE LOS REARTES PROV. DE CÓRDOBA

LUCAS MARTIN SANCHEZ
Presidente
Comuna de Los Reartes

Av. San Martín s/n. – C.P. 5194 – Los Reartes – Calamuchita – Prov. de Córdoba
Tel. (03546) 492084 – Fax (03546) 492001. E-mail: comunadelosreartes@calamuchitanet.com.ar

previo informe técnico del área comunal competente en la materia y para ello será necesario cumplir con los siguientes requisitos:

a) Presentar proyecto de extensión de red de agua corriente de acuerdo a normativa comunal y de las necesidades que surjan de los proyectos de ampliación y expansión del sistema a partir de la red existente, teniendo en cuenta que la presión hidrostática en cada lote del proyecto a desarrollar sea compatible con la normativa vigente, correspondiendo una presión mínima de 10 M.C.A.
b) Presentar la documentación correspondiente a la factibilidad de instalación de la red distribuidora de energía eléctrica y el convenio de ejecución de obras del proyecto, incluyendo la red de alumbrado público, suscripta con la Cooperativa o ente prestatario del mencionado servicio.
c) Confeccionar un proyecto para la apertura y consolidación de las calles de acceso, procediendo a donar con cargo a destino de calles públicas de manera fehaciente con un ancho no inferior a 12 m, consignando altimetrías, escurrimientos, materiales a utilizar. En caso de calles o pasajes privados sin continuidad o salida, su longitud no podrá ser superior a 100 m y deberán contar en su extremo con una rotonda de giro de radio no inferior a 10 m lineales.
d) Quedarán a cargo del desarrollista la mantención de la infraestructura de red de agua, red de energía eléctrica, alumbrado público y red vial, hasta la recepción definitiva de la misma por parte de la Administración Comunal, una vez verificada la calidad de la obra y su cumplimiento en relación al proyecto.

Art. 8°).- DONANCION DE ESPACIOS VERDES Y CON DESTINO AL DOMINIO COMUNAL PARA EQUIPO COMUNITARIO.

En toda subdivisión, loteo o fraccionamiento de tierra por el que se generen más de diez (10) parcelas sobre una o más superficie original superior a una hectárea se deberá donar a la Comuna de Los Reartes el

PALMIRA MERCEDES BRUNELLI
TESORERA
Comuna de Los Reartes

COMUNA DE Los Reartes PROV. DE CÓRDOBA

LUCAS MARTIN SANCHEZ
Presidente
Comuna de Los Reartes

Av. San Martín s/n. – C.P. 5194 – Los Reartes – Calamuchita – Prov. de Córdoba
Tel. (03546) 492084 – Fax (03546) 492001 E-mail: comunadelosreartes@calamuchitanet.com.ar

diez por ciento (10%) de la superficie en carácter de espacio verde y lotes para equipamiento comunitario, para el cálculo no se tomará en cuenta la mayor extensión no afectada a la subdivisión, desarrollo urbano o loteo. La distribución de dichos espacios deberá ser consensuada y aprobada con la Administración Comunal.

Art. 9°).- SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTES

Las superficies se regirán de acuerdo a la siguiente tabla y a las zonas que se reflejan en el plano adjunto y que forma parte integral del la presente Resolución como anexo I.

ZONA	SUPERFICIE m2	FRENTE mínimo mts.	F.O.S	F.O.T	ALTURA
R1	1000.00	18.00	0.30	0.45	8 m
R2	1000.00	20.00	0.25	0.35	2 plantas
R3	2000.00	25.00	0.15	0.25	2 plantas c/ ático
R3 B	2500.00	25.00	0.15	0.25	2 plantas c/ ático
R 4	20000.00	80.00	0.10	0.10	2 plantas

En la zona R 4, se podrán considerar divisiones con superficie menor a las determinadas en el cuadro de referencias, de acuerdo a situaciones existentes colindantes.

Art. 10°).- PARCELAS CON MARTILLOS O QUIEBRES Y COTAS DE NIVEL INTERIOR

No se admitirá el trazado de parcelas con martillos o quiebres siempre que razones técnicas no justifiquen lo contrario.

La aprobación de cualquier subdivisión de parcelas deberán tener cotas de nivel interior y pendientes que garanticen el escurrimiento de las aguas a las vía públicas. A fin de verificar lo expuesto se exigirá la presentación de planimetría de puntos acotados en el interior y exterior de la parcela.

PALMIRA MERCEDES BRUNELLI
TESORERA
Comuna de Los Reartes

COMUNA DE Los Reartes PROV. DE CÓRDOBA

LUCAS MARTIN SANCHEZ
Presidente
Comuna de Los Reartes

Av. San Martín s/n. – C.P. 5194 – Los Reartes – Calamuchita – Prov. de Córdoba
Tel. (03546) 492084 – Fax (03546) 492001. E-mail: comunadelosreartes@calamuchitanet.com.ar

Art. 11°).- PARCELA AFECTADA POR PROLONGACION DE CALLE

Toda parcela en la que parte de su superficie esté afectada por prolongaciones de calles, no podrá ocuparse en el espacio afectado, con edificaciones de carácter permanente. Dicha restricción deberá figurar en los planos de mensura y división y en escrituras traslativas de dominio.

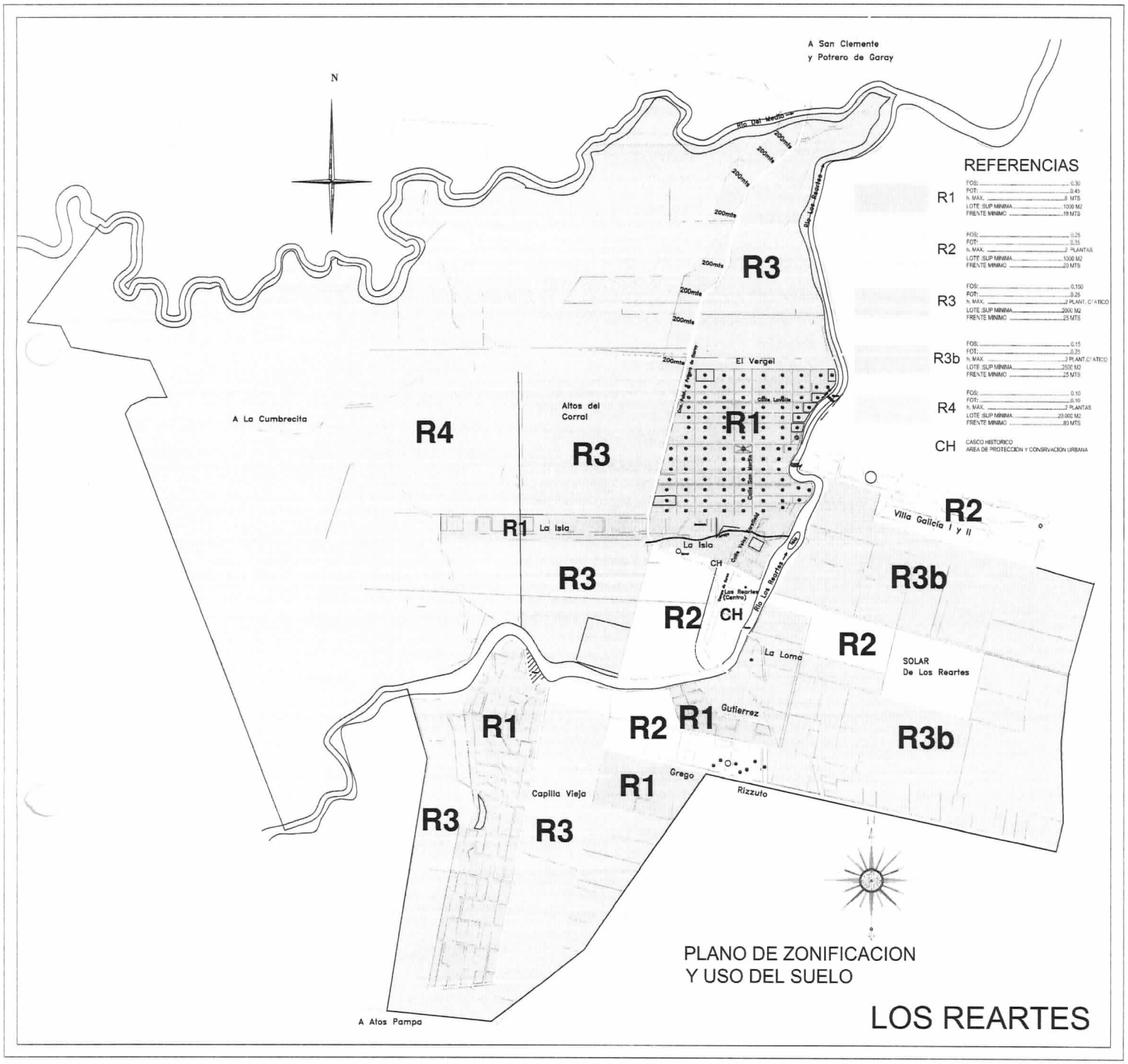
Art. 12°).- COMUNÍQUESE, dese al registro Comunal y archívese.

PALMIRA MERCEDES BRUNELLI
TESORERA
Comuna de Los Reartes

COMUNA DE Los Reartes PROV. DE CÓRDOBA

LUCAS MARTIN SANCHEZ
Presidente
Comuna de Los Reartes

Av. San Martín s/n. – C.P. 5194 – Los Reartes – Calamuchita – Prov. de Córdoba
Tel. (03546) 492084 – Fax (03546) 492001. E-mail: comunadelosreartes@calamuchitanet.com.ar



PLANO DE ZONIFICACION
Y USO DEL SUELO

LOS REARTES

PALMIRA MERCEDES BRUNELLI
TESORERA
Comuna de Los Reartes

COMUNA DE Los Reartes PROV. DE CÓRDOBA

LUCAS MARTIN SANCHEZ
Presidente
Comuna de Los Reartes