



**CONCEJO DELIBERANTE**  
**Municipalidad de Rosario del Tala E.R.**  
 Urquiza N° 257 – Tel.Fax.: (03445) 421755  
 e-mail: *concejodeliberantetala@hotmail.com*

## **ORDENANZA N° 1648**

### **LOTEOS - TEXTO ORDENADO**

**(Texto Ordenado aprobado por ORD1792 del 03/11/2021)**

Concejo Deliberante, 29 de noviembre de 2017

#### **VISTO:**

Que debido al reclamo de numerosos vecinos desde hace muchos años, es necesario delimitar zonas de nuestra ciudad y normar los loteos;

#### **CONSIDERANDO:**

**Que** es imprescindible legislar sobre lo que contenía la ordenanza 8/78 derogada por el Concejo Deliberante de Rosario del Tala, el 27 de agosto de 2009 por la ordenanza 1335.-

**Que** la Ley N°8672 (Ley de Valuaciones) en la clasificación de parcelas en el artículo N°4 dice: “Se consideran parcelas sub-rurales a las que se encuentran ubicadas dentro de los ejidos municipales, y no superen una superficie máxima, la que será fijada por el Poder Ejecutivo en cada Municipio.” Y por su parte en el artículo N° 11 de esta ley dice: “Los valores unitarios básicos, serán elaborados por la Dirección de Catastro o por las respectivas municipalidades o juntas de Gobiernos con la supervisión de la primera.”

**Que** en la Ley Impositiva (Ley N° 9622) en el Tomo II determina la siguiente escala de alícuotas:

- a) Inmuebles urbanos no edificados.
- b) Inmuebles urbanos edificados.
- c) Inmuebles urbanos edificados horizontales.
- d) Inmuebles Sub-rurales no edificados.
- e) Inmuebles Sub-rurales edificados.
- f) Inmuebles rurales.-

**Que** la Ley N° 9853/08 en el artículo N° 10 dice: “Invítese a los municipios a adherir disponiendo en su municipio normas de igual tenor a las contenidas en la presente y a celebrar convenios de cooperación con el poder Ejecutivo Provincial para la implementación del régimen instituido.” A los efectos se adjuntan copias de las citadas Leyes.

**Que** es necesario encuadrar o dar un marco a nuestra ciudad limitando lo que es zona urbana, sub-urbana.-

**Que** por cuestiones de equidad y justicia le tenemos que brindar a nuestros vecinos un marco dentro de la ciudad que delimite su zona de acuerdo a las características, de principios y conceptos de valor como también la base de valoración estipulados en la Ley Orgánica del Tribunal de Tasación de la Nación (LEY Nº 21626)

**Que** una zona urbana se caracteriza por tener una importante densidad de población, como así también contar con servicios, mientras la zona periférica en tiempo pasado era la que proveía de alimentos a esta, y por cuestiones de apreciación demográfica esta zona periférica encuadra más en la característica de un ejido que en lo urbano.

**Que** en la actualidad en nuestra ciudad los propietarios de inmuebles que están en la periferia de los bulevares, están encuadrados en la zona urbana cuando estos se diferencia de la misma por no contar por ejemplo con asfalto entre otras cosas.

**Que** estos propietarios al estar encuadrados en zona urbana, están pagando los impuestos provinciales como los vecinos a plaza libertad y cualquier ciudadano de Rosario del Tala sabe que la característica de la mayoría de estas propiedades tienen un valor muy inferior a los inmuebles situados en el centro de nuestra ciudad. Por ello es deber de este cuerpo legislativo hacer lo necesario para que nuestros vecinos de la zona periférica a lo urbano paguen los impuestos de acuerdo al lugar que geográficamente y demográficamente los ubica.-

**Que** es sumamente necesario para nuestros vecinos que los impuestos provinciales sean acorde al lugar, a las rentas potencial que estos inmuebles les puedan brindar, en la mayoría de los casos solo se puede tener animales de granja y huerta ya que por la proximidad a lo urbano la agricultura en caso de ser rentable no es posible por dos cosas: primero el área del mismo no da para el cultivo, y segundo en caso de ser posible por longitud se prohíbe el uso de agroquímicos tan cerca a nuestra zona urbana.

**Que** por lo expuesto y las leyes citadas, se debe solicitar a la Dirección Provincial de Catastro considere a la zona sub-urbana o periférica dentro de la planta 4 o 5 según corresponda.

Por ello.

***EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO DEL  
TALA SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA***

**ARTICULO 1º):** La presente ordenanza será de aplicación para los predios ubicados en la jurisdicción de este Municipio.-Delimítese la “**Planta Urbana**” la zona comprendida al Norte Bv. Saavedra; al Sur Bv Rivadavia; al Este Bv Belgrano y al Oeste Bv Moreno; incluyendo: manzana 481 y 463 (**ex quinta 154**); manzanas 465; 466; 467 y 468 (**ex quinta 163**); manzanas 473; 474; 475 y 476 (**ex quinta 172**); manzanas 1477; 477; 1478; 478;479; 1480 y 480 ( **Ex quinta 173**); manzanas 427; 428; 436 y 437 (**ex quinta 181**); manzanas 443; 444; 450 y 451 (**ex quinta 190**); manzanas 366; 367; 384 y 385 (**ex quinta 201**);manzanas 368; 369 y 387 (**ex quinta 202**); manzanas 370; 371; 388 y 389 (**ex quinta 203**); manzanas 372; 373; 390 y 391 (**ex quinta 204**); manzanas 374; 375; 392 y 393 (**ex quinta 205**); manzanas 376; 377; 394 y 395 (**ex quinta 206**); manzanas 378; 379; 396 y 397 (**ex quinta 207**); manzanas 402; 403; 410 y 411 (**ex quinta 219**); y manzanas 404 y 405 (**ex quinta**

220); manzanas 414; 415; 419 y 420 (ex quinta 236) y quinta 237.- **PRIMERA ZONA:** Manzanas números 121 a 131 al sur de las vías del ferrocarril Gral. Urquiza, 140 a 150, 159 a 169, 178 a 188, 196 a 207, 216 a 226, 235 a 245, 254 a 264, 273 a 283, 292 a 302, 311 a 321, 330 a 340, 349 a 359.- **SEGUNDA ZONA:** Manzanas números 115 a 120, 132 y 133, todas al Sur de las vías del ferrocarril Gral. Urquiza; 134 a 139, 151, 152 a 158, 170 a 177, 189 a 196, 208 a 215, 227 a 234, 246 a 253, 265 a 272, 284 a 291, 303 a 310, 322 a 329, 341 a 348 y 360 y 361.- Y **TERCERA ZONA:** Manzanas números 1 a 114, y la parte que queda al Norte de las vías del ferrocarril Gral. Urquiza de las números 115 a 133.- Manzana 481 y 463 (ex quinta 154); manzanas 465; 466; 467 y 468 (ex quinta 163); manzanas 473; 474; 475 y 476 (ex quinta 172); manzanas 1477; 477; 1478; 478;479; 1480 y 480 ( Ex quinta 173); manzanas 427; 428; 436 y 437 (ex quinta 181); manzanas 443; 444; 450 y 451 (ex quinta 190); manzanas 366; 367; 384 y 385 (ex quinta 201);manzanas 368; 369 y 387 (ex quinta 202); manzanas 370; 371; 388 y 389 (ex quinta 203); manzanas 372; 373; 390 y 391 (ex quinta 204); manzanas 374; 375; 392 y 393 (ex quinta 205); manzanas 376; 377; 394 y 395 (ex quinta 206); manzanas 378; 379; 396 y 397 (ex quinta 207); manzanas 402; 403; 410 y 411 (ex quinta 219); y manzanas 404 y 405 (ex quinta 220); manzanas 414; 415; 419 y 420 (ex quinta 236) y quinta 237.-Delimitese la zona designada "Planta Sub Rural Modificada" a las quintas N° 136 – 137 – 145 – 146 –155– 164 – 182 – 183 – 184– 199 – 200– 208 – 209 – 217 – 218– 235– 253 – 254 y 271.- (*Modificado por Ord. 1666/18*)

**ARTICULO 2º):** Todo proyecto que implique amezanamiento, apertura de calles y subdivisión en lotes dentro de las tres zonas de Planta urbana, Sub Rural Modificada, Quintas y Chacras, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Inc.a)** Los servicios de agua corriente, cloacas, alumbrado público y red domiciliaria de servicio de electricidad, deberán llegar hasta una de las calles que den frente al terreno a fraccionar.
- Inc.b)** El proyecto deberá permitir el desagüe pluvial de la zona.-
- Inc.c)** El trazado de las calles a abrir se proyectará prolongando en lo posible las calles del trazado oficial o existente de la planta urbana o de un loteo aprobado con anterioridad a esta Ordenanza, manteniendo el mismo ancho de aquellas y en las que no fuera posible continuar éstas se exigirá un ancho mínimo de 12 m. y máximo de 16 m.-
- Inc.d)** Los pasajes y cortadas no excederán de 70 m. de longitud y tendrán un ancho mínimo de 10 m., debiendo preverse en el fondo cerrado de la calle un espacio circular de un diámetro no menor a 27 m.-
- Inc.e)** En los fraccionamientos afectados por el trazado de vías férreas y rutas de la red primaria, se exigirá el trazado de calles a ambos lados, con un ancho mínimo de 12m.-
- Inc.f)** La medida del lado mayor de la manzana no podrá exceder de 120 m. de longitud. (En caso debidamente justificado se admitirá una tolerancia de un 20%).-
- Inc.g)** El Lado menor de la manzana no podrá tener menos de 100 metros.

**Inc.h)** Las líneas laterales de los lotes serán perpendiculares a la línea municipal de edificación.- En casos especiales por lo menos un lado será normal a su frente: el contrafrente no será menor en estos casos a 5 m.-

**Inc.i)** En todos los lotes esquineros se exigirá una ochava de 5 m. de hipotenusa.-

**ARTICULO 3º:** Queda a exclusivo criterio de la Municipalidad qué vías serán consideradas Avenidas, calles principales o calles secundarias, como así que denominación se dará a las mismas.-

**ARTICULO 4º:** Previa autorización de este Municipio podrán proyectarse pasajes peatonales, los que tendrán un ancho y longitud que este determine.-

**ARTICULO 5º:** En el caso de que en un terreno a fraccionar exista un arroyo, cañada, etc., deberá proyectarse en ambas márgenes una calle o espacio libre con un ancho mínimo que se establecerá según la importancia de los mismos, siempre desde la cresta de las barrancas si las hubiere, caso contrario, desde donde la Municipalidad lo determine tomando como referencia la línea de máxima creciente ordinaria.-

**ARTICULO 6º:** Cuando se proyecten loteos en zonas distintas por su ubicación a formar núcleos comerciales ó industriales, el ancho de las calles principales podrá ser aumentado de acuerdo a lo que establezca la Municipalidad de manera de asegurar una futura vía de tránsito, disponiendo espacios libres para estacionamiento de vehículos.-

**ARTICULO 7º** Las manzanas deberán ser preferentemente rectangulares, pudiéndose aceptar cualquier otra forma que se justifique por el trazado existente ó la topografía del terreno.-

**ARTICULO 8º:** No se admitirán lotes triangulares a excepción de estados de hecho o remanentes.-

## **CAPÍTULO II - FRENTE Y SUPERFICIES MÍNIMAS**

**ARTICULO 9º:** Las medidas mínimas de frentes y superficies de los lotes destinados a viviendas familiares individuales, serán las siguientes según las zonas:

- a)** En Planta Urbana:
  - 1) Primera Zona en Planta Urbana: 8 m. de frente y una superficie de 200 m<sup>2</sup>.-
  - 2) Segunda Zona en Planta Urbana: 10 m. de frente y una superficie de 250 m<sup>2</sup>.-
  - 3) Tercera Zona en Planta Urbana: 10 m. de frente y una superficie de 300 m<sup>2</sup>.-
- b)** En Zona Sub Rural Modificada: 20 m. de frente y una superficie de 0 ha; 10 a; 0 ca de superficie.-
- c)** En zonas de Quintas: 30 m. de frente y una superficie de 0 ha; 15 a; 0 ca. de superficie
- d)** En Zona de Chacras: 60 m. de frente y una superficie de 0 ha; 30 a; 0 ca., a excepción de la superficie comprendida dentro de los límites del Balneario y Parque Municipal Dr. Delio Panizza.-

- e) Las medidas mencionadas en este artículo tendrán una tolerancia del 10% ya sea de frente o superficie.

### **CAPÍTULO III - SUBDIVISIONES**

**ARTICULO 10º:** Las subdivisiones a efectuarse en Planta Urbana, Sub Rural Modificada; Quintas y Chacras deberán reunir los siguientes requisitos:

**Inc.a):** Tener como mínimo los frentes y superficies establecidos para cada zona.-

**Inc.b):** Cuando las medidas de los frentes a subdividir sean inferiores al duplo **del mínimo establecido para cada zona, se podrá dividir el mismo en dos fracciones iguales con frentes y superficies mínimas siguientes: en Planta Urbana 7 m. de frente y 175 m2 de superficie; en zona Sub Rural Modificada 10 m. de frente y 0 ha, 0.04 a, 0 ca. de superficie**

**Inc.c):** Se permitirá una subdivisión menor a la establecida en los casos enunciados precedentemente solo cuando sean desglosados para ser anexados a un lote lindero quedando el lote remanente con las medidas de frente y superficie mínimas establecidas para cada zona, o en aquellos casos de lotes que posean edificación que por sus características constituyan unidades funcionales con servicios independientes, por inmuebles habitables

### **SUBDIVISIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTICULO 11º:** Toda subdivisión en propiedad horizontal, Ley Nacional N° 13512, y Ley Provincial N° 3687, deberá ajustarse a las normas para la construcción que rijan en esta Municipalidad.-

### **CAPÍTULO IV - LOTES INTERNOS**

**ARTICULO 12º:** Los lotes cuyos fondos sean mayores de 40 m. en Planta Urbana y 60 m. de Ampliación de Planta Urbana, podrán subdividirse con lotes internos siempre y cuando el pasillo no sea menor a 2 m. de ancho.- En este caso el lote frentista deberá tener como mínimo un frente de 8 m. y una superficie de 200 m2. En Planta Urbana y 10 m. de frente por 300 m2. De superficie en Ampliación de Planta Urbana.-

Los lotes internos deberán tener como mínimo las superficies indicadas para cada zona.

**ARTICULO 13º:** El derecho de dominio sobre el pasillo debe quedar en una situación jurídica tal que quede asegurado el libre acceso a los lotes internos, sea en condominio o servidumbre de paso, quedando expresamente prohibida la ejecución de construcciones ó instalaciones en el pasillo que puedan afectar la libre circulación hacia los lotes internos.-

## **CAPÍTULO V - VISACIÓN MUNICIPAL**

**ARTICULO 14º:** Previamente a la presentación de loteos y/o apertura de calles para su registro en la Dirección de Catastro de la Provincia, el profesional autorizado para la realización de estos trabajos deberá presentar en esta Municipalidad tres copias heliográficas de los planes respectivos, donde constarán además de su ubicación, la relación con las calles, caminos y vías públicas existentes, distancias a las que se encuentran los servicios de luz, agua corriente y calles pavimentadas más próximas, si las hubiere.- Además deberá presentar nota de cesión gratuita de tierras destinadas a calles, ochavas ó espacios libres, firmado por él ó los propietarios, autenticada ante Escribano Público.-

**ARTICULO 15º:** Ésta Municipalidad de acuerdo con el informe técnico determinará si el proyecto es factible ó no.-

Los proyectos podrán ser rechazados cuando:

**Inc.a)** No reúna los requisitos exigidos por la presente Ordenanza.-

**Inc.b)** La zona a lotear no disponga de los servicios mínimos indispensables para la vivienda, agua potable y luz eléctrica.-

**Inc.c)** La zona a lotear sea inundable ó se considere insalubre para la vivienda.-

**Inc.d)** No se acompañe toda la documentación solicitada.-

**Inc.e)** Cuando se trate de casos especiales no previstos en la presente Ordenanza.-

## **CAPÍTULO VI - CASOS NO PREVISTOS**

**ARTICULO 16º:** Todos los casos no previstos en la presente Ordenanza serán analizados por las Oficinas Técnicas pertinentes las que emitirán su opinión al respecto.-

**ARTICULO 17º:** Se establece que las futuras quintas que sean loteadas e incorporadas a la planta urbana deberán estar ubicadas de manera lindera a la planta urbana existente.

**ARTICULO 18º:** En futuros loteos de zonas Sub Rural Modificada y de quintas se establece la "Restricción de Dominio" desde el eje central de la misma 7,5 metros hacia cada lado, como mínimo, para aperturas de calles asegurando la provisión de infraestructura de servicios básicos a cargo del propietario del loteo.

**ARTICULO 19º:** En los loteos y fraccionamientos será obligatoria la construcción de la calzada de ripio o broza, no menor de quince (15) centímetros de espesor compactado, siendo los propietarios o solicitantes los obligados a la provisión de los mismos. Los propietarios de loteos o urbanizaciones, deberán abrir las calles y colocar las alcantarillas necesarias en las mismas, y en los cruces sobre rutas nacionales, provinciales o calles existentes en el municipio.

El total de espacios verdes de los loteos o urbanizaciones, sin incluir las calles, destinados a plazas, parcelas para escuelas u otros edificios públicos, no serán inferiores al quince por ciento (15%) de la superficie que se fraccione, cuando la misma no supere la hectárea. Dicho porcentaje será disminuido hasta un diez por ciento (10%) a criterio del Departamento Ejecutivo si la superficie a lotear o urbanizar superare la hectárea. En dichos casos deberá donarse el predio o parcela, pudiendo ser uno o varios, a favor de la Municipalidad debiéndose autorizar la escritura pública y confeccionarse los planos, siendo a cargo de la Municipalidad únicamente los gastos y honorarios de escrituración.”.

**ARTICULO 20º:** Se adjunta mapa delimitando las zonas establecidas en la presente ordenanza y que forma parte de la misma.

**ARTICULO 21º:** Autorizase al D.E.M. a realizar los estudios en los terrenos linderos al Arroyo Tala entre la zona comprendida por Bv Saavedra, Bv Moreno, Bv. Belgrano y las vías del Ferrocarril Urquiza, para establecer una valoración del suelo de acuerdo al porcentaje de inundabilidad y anegabilidad. Se sugiere que dichos estudios sea realizado por Organismos Públicos competentes en la materia.

**ARTICULO 22º:** Deróguense las Ordenanzas N° 8 de 1978; N° 1 del 09 de febrero de 1982; 1047 de 2001; 1149 de 2003; 1335; 1339 del año 2009 y 1401 de 2011 y 1559 de 2016.”

**ARTICULO 23º):** Dado, Sellado y Firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante.

**MARCELA R. E. MARTINEZ**  
Secretaria  
Concejo Deliberante

**GREGORIO VASCHCHUK**  
Presidente  
Concejo Deliberante