

L E Y N° 5.380.-

VISTO, lo actuado en expediente N° 2020/110-S-78 del Registro de la Secretaría de Estado de Planeamiento y Coordinación, la autorización otorgada por Resolución N° - 262 del 15 de febrero de 1982, del señor Ministro del Interior y lo dispuesto en el Decreto Nacional N° 877/80, - en ejercicio de las facultades legislativas conferidas por la Junta Militar,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE TUCUMAN
SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE

L E Y :

TITULO I

LOTEOS

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1°.- Entiéndese por loteo urbano todo fraccionamiento de terrenos situados en el área urbana, que requiera la apertura de una o más vías de circulación pública. No podrán fraccionarse con destino urbano los terrenos de la subárea de expansión urbana, entendiéndose por tal la reservada para absorber las futuras necesidades de crecimiento urbano, hasta tanto el Poder Ejecutivo como autoridad competente en Ordenamiento Territorial, expida la autorización correspondiente.

ARTICULO 2°.- Sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley N°- 3658, entiéndese por loteo rural, todo fraccionamiento de terrenos situados en las áreas rurales, y/o rústicas y en las subáreas de expansión urbana, que requieran la apertu-



//..

///...

ra de una o más vías de circulación pública.

Las dimensiones mínimas de cada lote serán fijadas por la Estación Experimental Agro-Industrial Obispo Colombres, - conforme la zona y explotación a que sea destinado.

ARTICULO 3º.- Para afectar terrenos a la realización de loteos es requisito imprescindible la adecuación a los planes directores o de desarrollo urbano vigentes en la Jurisdicción respectiva, como asimismo a las disposiciones legales correspondientes.

ARTICULO 4º.- No será posible el loteo de terrenos declarados de utilidad pública y sujetos a expropiación, ni de aquellos que no aseguren una adecuada aptitud para loteo, a juicio de la autoridad municipal.

ARTICULO 5º.- Se entenderá a los fines establecidos en la última parte del artículo anterior y a título simplemente enunciativo, que el terreno no asegura una adecuada aptitud cuando: a) sus condiciones topográficas o geológicas no garanticen los fines propios del loteo; b) presente signos - arqueológicos o históricos que deban conservarse o someterse a estudio conforme a las normas pertinentes; c) se encuentren localizados en una zona donde exista un plan de carácter metropolitano, como ser vías expresas de circunvalación y/u obras de arte de la misma envergadura y el propietario no dejara espacio físico requerido por los organismos competentes a tales fines; d) se emplacen en zonas insalubres que pongan en peligro la salud de la población, como ser aquellas con emanaciones infectas, inunda-

///...

///...

bles, con afloramientos, basurales; e) la organización y ubicación física del loteo no consulte el necesario equilibrio entre espacios verdes y habitacionales o entre las vías de comunicación según necesidades peatonales y automotrices.

TITULO II
LOTEOS URBANOS
CAPITULO I
REQUISITOS BASICOS

ARTICULO 6º.- Las medidas mínimas de las vías de circulación de vehículos y peatones, contadas entre líneas municipales, serán las siguientes:

- a) para avenidas, un ancho de treinta metros;
- b) para calles, un ancho de veintidos metros;

La autoridad municipal podrá autorizar la apertura de calles o pasajes de un ancho menor, cuando así lo exija la satisfacción de necesidades comunitarias o la solución de problemas urbanísticos, pero las mismas no podrán ser inferiores a:

- c) calles secundarias, un ancho de diecisiete metros;
- d) pasajes, un ancho de doce metros.

Los pasajes no podrán tener una longitud superior a los trescientos metros, debiendo desembocar sus dos extremos en calles o avenidas.

Los loteos con frente a caminos troncales, canales, ríos y lagos, deberán prever una vía de circulación con un ancho mínimo de veintidós metros bordeando los límites de propiedad de los mismos.



///...

///...

ARTICULO 7º.- La poligonal de cada lote resultante, deberá contener un cuadrilátero rectangular de 250 m2. de superficie como mínimo y cuyas dimensiones no podrán ser menor de 10 metros de frente y 25 mts. de fondo.

En casos de proyectos urbanísticos integrales, que cumplan con los requisitos establecidos por planes oficiales y que su ejecución sea financiada por organismos estatales, las dimensiones anteriores podrán reducirse a 160 m2., no siendo su frente menor de 8 metros. Estos proyectos suponen:

- a) construcción de la totalidad de la edificación;
- b) dotación de la infraestructura;
- c) tratamiento de espacios verdes.

ARTICULO 8º.- Los nuevos loteos o las ampliaciones de los existentes, deberán cumplimentar los requisitos siguientes:

- a) suministro de energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público;
- b) suministro de agua potable y servicio contra incendio;
- c) estudio del correcto escurrimiento de las aguas de lluvia a través de las vías de circulación, como así también ejecutar las obras de arte que sean necesarias;
- d) enripiado, abovedado y arbolado de las calles, según las exigencias de los ordenamientos vigentes en cada municipio, los que podrán prever la pavimentación de las calles y/o sistemas cloacales;
- e) conformidad de la oficina encargada del saneamiento ambiental de la Municipalidad correspondiente. En -



///...

caso que esta última no tuviera organizada dicha oficina, se requerirá la intervención del ente provincial competente.

ARTICULO 9°.- El loteador, como condición esencial para obtener la aprobación del loteo está obligado a ceder gratuitamente a la Municipalidad:

- a) las superficies destinadas a circulaciones públicas, como así también las originadas por el trazado de -ochavas;
- b) áreas destinadas a espacios verdes y/o equipamiento comunitario. Esta superficie como mínimo será la que resulte de la aplicación de la siguiente tabla:

Hasta una superficie de 7.500 m2.....sin obligación de ceder.

de 7.501 m2 a 20.000 m2.....4% de superficie útil de loteo.

de 20.001 m2. a 40.000 m2.....5% de superficie útil de loteo.

de 40.001 m2. a 60.000 m2.....6% de superficie útil de loteo.

de 60.001 m2. a 80.000 m2.....8% de superficie útil de loteo.

de 80.001 m2. a 100.00 m2.....10% de superficie útil de loteo.

más de 100.000 m2.....12% de superficie útil de loteo.

En caso de loteos en terrenos en mayor extensión y a los fines de la cesión, se deberán tomar en cuenta los loteos anteriormente aprobados.

CAPITULO II
DOCUMENTACION A PRESENTAR

ARTICULO 10°.- El propietario que disponga ejecutar un lo-

///...

///...

teo deberá presentar una carpeta de anteproyecto ante la -
autoridad municipal. Si el Municipio y la Dirección Gene-
ral de Catastro, estimaren factible su realización, el pro-
pietario presentará el Proyecto de Loteo definitivo para -
su aprobación por el Poder Ejecutivo.

La documentación técnica del Anteproyecto y
Proyecto de Loteo, será firmada por profesional de la Agri-
mensura. Formará parte de la misma en ambas instancias, la
propuesta urbanística, la que será refrendada por profesio-
nales de la Arquitectura.

ARTICULO 11º.- Sin perjuicio de las normas que cada Municipi-
palidad imponga para la intervención y registro de los an-
teproyectos y proyectos de loteos, deberán cumplimentarse
las exigencias básicas siguientes:

A) ANTEPROYECTO:

- a) Solicitud de visación del anteproyecto firmada por
el propietario y refrendada por los profesionales -
actuantes;
- b) Certificado actualizado de estado de dominio;
- c) Certificado de Libre Deuda (Dirección General de -
Rentas de la Provincia, Municipalidad o Comuna);
- d) Plano original en vegetal y tres copias conteniendo:
 - 1) La propuesta urbanística.
 - 2) Curvas de nivel a un metro de equidistancia y es-
tudio de desagües pluviales.
- e) Certificado de factibilidad de abastecimiento de a-
gua y provisión de energía eléctrica otorgados por
organismos competentes;

///...

- f) Memoria descriptiva en original y copia;
- g) Copia del Plano de Mensura aprobado por la Dirección General de Catastro;
- h) Proposición de las áreas a ceder a la Municipalidad en cumplimiento del artículo 9º, firmada por el propietario, autenticada por autoridad competente y refrendada por el profesional, la Municipalidad podrá aceptar o exigir modificaciones en lo referente a su ubicación;
- i) Estudio de la napa freática y determinación del valor soporte del suelo.

B) PROYECTO:

- a) Solicitud de aprobación firmada por el propietario y refrendada por los profesionales;
- b) Copia del plano anteproyecto visado por la Municipalidad y Dirección General de Catastro;
- c) Certificado actualizado de estado de dominio y estudios de títulos a 20 años, realizado por Escribano Público, inscripto en el Colegio de Escribanos de Tucumán;
- d) Certificados de libre deuda de la Dirección General de Rentas de la Provincia, Municipalidad o Comuna, - Dirección Provincial de Vialidad, Dirección Provincial de Obras Sanitarias y del Departamento de Irrigación;
- e) Planos de:
 - 1. Propuesta urbanística definitiva (original en papel transparente y cinco copias).
 - 2. Proyecto definitivo con curvas de nivel a un metro de equidistancia, donde se señalarán los espacios a donar por el loteador (original en material autorizado por la Dirección General de Catastro y diez copias).
- f) Certificados de aprobación de proyectos de suministro de agua y energía eléctrica;
- g) Memoria descriptiva en original y copia;



///..

- h) Ofrecimiento de cesión gratuita a la Municipalidad de las áreas destinadas a usos públicos y/o equipamientos comunitarios autenticada por autoridad competente, cuya suma de superficie se - ajuste a la escala establecida en el artículo 9° de la presente ley;
- i) Declaración jurada actualizada lote por lote para valuación fiscal;
- j) Planillas de cálculos de coordenadas y superficies de las manzanas y lotes irregulares, si los hubiere;
- k) Afectación con embargo voluntario a favor de la Municipalidad del cincuenta por ciento del total de lotes resultantes, en garantía del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 8° de la presente ley, incisos a), b), c) y d).

ARTICULO 12°.- Para otorgar la visación del Anteproyecto y Proyecto, la Municipalidad y la Dirección General de Catastro controlarán el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el artículo 11, acápites A) y B).-



///...

TITULO III
LOTEOS RURALES
CAPITULO I
REQUISITOS BASICOS

ARTICULO 13º.- Los loteos mencionados en la Ley Nº 3658 y en el artículo 2º de la presente, deberán ajustarse a los siguientes requisitos básicos:

- a) Proyecto, apertura y abovedado de vías de circulación pública cuyo ancho mínimo será de 20 metros, otorgando una funcional y segura conexión vehicular a las demás vías principales de circulación;
- b) Cesión gratuita a la Municipalidad, autenticada - por autoridad competente, de la superficie destinada a:
 - 1) Caminos y triángulos de visibilidad;
 - 2) Equipamiento comunitario, para lo cual la superficie a ceder no podrá ser menor del 2% de la superficie neta del loteo.

CAPITULO II
DOCUMENTACION A PRESENTAR

ARTICULO 14º.- Los planos del Proyecto de Loteo Rural deberán ser presentados por ante la autoridad Municipal correspondiente. Esta, previo a su visación, controlará las exigencias establecidas en el inciso a) del artículo 13º y girará oficialmente a la Dirección General de Catastro.

ARTICULO 15º.- La documentación técnica del Proyecto de Loteo Rural contendrá:

- a) Solicitud de aprobación firmada por el propietario y refrendada por profesional de la agrimensura.



///...

///..

- b) Certificado actualizado de estado de dominio;
- c) Certificado de Libre Deuda de Rentas de la Provincia, Municipalidad o Comuna, Dirección Provincial de Vialidad y Dirección Provincial de Obras Sanitarias;
- d) Original del proyecto y 10 (diez) copias heliográficas como mínimo refrendadas por profesional de la agrimensura;
- e) Planilla de Cálculo de coordenadas de la totalidad de los vértices y las superficies encerradas por los mismos;
- f) Memoria descriptiva en original y copia;
- g) Declaración Jurada actualizada por lote para valuación fiscal.

TITULO IV

DISPOSICIONES COMUNES

ARTICULO 16°.- Cada Municipalidad establecerá los plazos -- dentro de los cuales deberán ejecutarse las obras de infraestructura a cuyo término y previa presentación de los certificados que la misma determine, se procederá al levantamiento del embargo trabado en virtud del artículo 11°, apartado B, inciso k).

ARTICULO 17°.- La Dirección General de Catastro recibirá -- oficialmente de la Municipalidad respectiva la totalidad de la documentación con la visación pertinente, y realizará el control técnico de las formas extrínsecas, otorgando Nomenclatura Catastral a los lotes cedidos y elevará de oficio -- al Poder Ejecutivo para su aprobación.

///..

///...

ARTICULO 18°.- Cumplido y ejecutado lo establecido en los artículos 8°, 13°, 15° y 17°, la Dirección General de Catastro otorgará Nomenclatura Catastral y Valuación Fiscal al resto de los lotes, interviniendo y registrando en forma definitiva la modificación parcelaria proyectada.

ARTICULO 19°.- La Dirección General de Catastro, oficialmente comunicará y proveerá a la Municipalidad respectiva de la documentación que acredite el cumplimiento de la presente ley.

ARTICULO 20°.- La publicidad de ofrecimiento en venta y la venta de lotes mediante las estipulaciones de la presente Ley, sólo podrá realizarse una vez que el Poder Ejecutivo dicte el Decreto de Aprobación respectivo.

ARTICULO 21°.- El loteador que infrinja lo establecido en el artículo 20° será pasible por cada lote vendido de una multa igual al monto resultante de multiplicar el valor fiscal que corresponda al lote de mayor superficie por cada mes de anticipación en la publicidad y/o venta.

ARTICULO 22°.- El permiso de construcción recién será otorgado una vez que el loteador haya concluido la obra de infraestructura y a partir de ese momento podrá dar posesión a los nuevos propietarios.

TITULO V

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTICULO 23°.- El Poder Ejecutivo podrá convalidar loteos irregulares existentes con una antigüedad no menor de cinco

///..

///..

años desde su ejecución y venta, siempre y cuando el loteador o los adquirentes así lo soliciten, debiendo en estos casos, justificar las causas de irregularidad.

Si no lo hicieren dentro del plazo acordado por la Municipalidad para encuadrarse en las disposiciones de la presente ley, se hará pasible de las sanciones que determine la Administración Municipal, conforme las facultades conferidas por la Ley N° 5.181.

ARTICULO 24°.- A los fines del artículo precedente, los compradores interesados podrán solicitar la aprobación mediante convalidación, cuando se ajusten a los requisitos siguientes:

- a) Posesión efectiva e ininterrumpida de 3 (tres) años como mínimo;
- b) Cumplimiento de los artículos 8° y 13° de la presente ley. La Municipalidad, si lo considera pertinente, - podrá ejecutar las obras de infraestructura señaladas en los artículos citados fijando las condiciones correspondientes;
- c) Cumplimiento de lo establecido en el artículo 11°, - apartado B, con excepción de los incisos d) y g), y cumplimiento de lo prescripto en el artículo 15, excepto el inciso c).

ARTICULO 25°.- Las disposiciones de la presente ley se aplicarán a todos los loteos en trámite a la fecha de su publicación, excepto aquellos que tuvieran proyectos definitivos - conformado por la Municipalidad y no presentaran problemas extrínsecos a criterio de la Dirección General de Catastro.

ARTICULO 26°.- En los loteos en trámite, exceptuados en el -

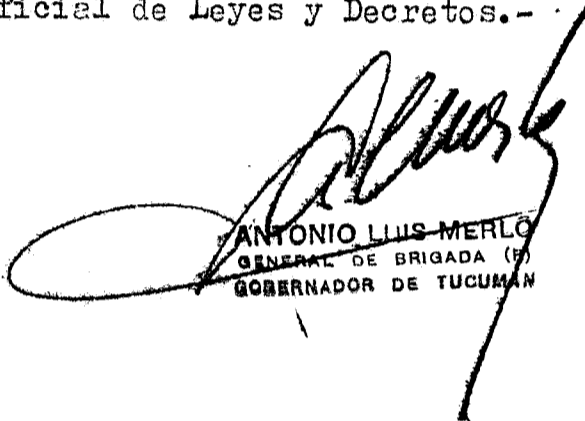
///...

///..

artículo anterior el loteador podrá acogerse voluntariamente a la presente ley.

ARTICULO 27°.- Derógase la Ley Nº 1.272 de Ejidos y toda otra disposición que se oponga al cumplimiento de la presente.

jam ARTICULO 28°.- Téngase por Ley de la Provincia, cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese en el Registro Oficial de Leyes y Decretos.-


ANTONIO LUIS MERLO
GENERAL DE BRIGADA (P)
GOBERNADOR DE TUCUMAN