

**ORDENANZA N° 1067/83.-****VISTO:**

La necesidad de proceder a reglamentar las Urbanizaciones y Subdivisiones, que se efectúen en el Distrito de Santo Tomé, y;

**CONSIDERANDO:**

Que a tal fin, la División de Planeamiento y Vivienda, dependiente de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, ha elaborado un proyecto que contempla adecuadamente el interés público, respetando el derecho de propiedad mediante una adecuada restricción al dominio.

Por ello:

**EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTO TOME**

**SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE**

**ORDENANZA:****CAPITULO I:****GENERALIDADES**

### **1.1.0. APLICACIÓN Y ALCANCE**

1.1.1. Las disposiciones del presente Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisiones que son aplicables dentro de los límites de la jurisdicción municipal, comprenden y cubren a toda persona, sea ésta de naturaleza física o jurídica, y alcanza a las propuestas que se relacionan con:

- a) Urbanizaciones.
- b) Urbanizaciones especiales.
- c) Subdivisiones.

1.1.2. Serán igualmente de aplicación las disposiciones de éste Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisiones a aquellos asuntos que, sin estar enunciados en 1.1.1., quedan comprendidos implícitamente en el mismo y/o sean objeto de tratamiento dentro de su cuerpo normativo.

### **1.2.0. INTERPRETACION**

1.2.1. La aplicación y cumplimiento de las normas establecidas en el presente Reglamento, estará a cargo de las reparticiones intervinientes en los distintos trámites, debiendo en caso de apelaciones o duda en la interpretación y aplicación, recurrirse al dictamen de la COMISION DE INTERPRETACION DEL PLAN DIRECTOR.

1.2.2. La Comisión de Interpretación del Plan Director, estará conformada por un representante de la División de Planeamiento y Vivienda, División Obras Públicas, Oficina de Catastro y Topografía, Dirección de Asuntos Legales, presidida por el Secretario de Obras y Servicios Públicos.

1.2.3. Los dictámenes de la Comisión de Interpretación, son eminentemente técnicos, y no resolutivos. Es asesora del D.E.M., toda vez que éste lo considere necesario, en cuanto al modo de interpretar el Reglamento.

1.2.4. La Comisión considerará los casos no contemplados específicamente en el presente reglamento y propondrá las actualizaciones o modificaciones del presente cuerpo normativo, ante el D.E.M., a solicitud de alguno de los miembros intervinientes o de terceros, en la medida que la experiencia lo haga necesario.

1.2.5. La Comisión estará facultada para dirigirse a las reparticiones técnicas municipales, provinciales y/o nacionales, a los efectos de requerir todas aquellas informaciones que considere útiles, para el desempeño de sus funciones.

## **CAPITULO II:**

### **URBANIZACIONES**

#### **2.1.0. DEFINICION**

Se entiende por urbanización, a todo fraccionamiento que determine la conformación de nuevos núcleos urbanos o suburbanos, o la ampliación y/o modificación de los ya existentes, con apertura de calles o pasajes públicos, delimitación total o parcial de manzanas y parcelamiento, el cual, en base a las disposiciones del presente Reglamento, comprenda la provisión de infraestructura y la creación de espacios verdes o libres, destinados al equipamiento comunitario.

#### **2.2.0. DE LAS CALLES Y SUS TRAZADOS**

2.2.1. Toda urbanización obligará a la donación, a la Municipalidad, de una superficie de terreno destinado a vía pública.

2.2.2. Las calles deberán proyectarse, de acuerdo a las funciones que se prevean para las mismas, teniendo en cuenta para ello, las conexiones indispensables y las secciones o perfiles que se establecen en las distintas disposiciones vigentes, y referidas a las provisiones determinadas en materia de sistematización vial del Municipio.

2.2.3. El trazado vial será conformado mediante la prolongación de la red vial del entorno (sea ésta existente o proyectada, según plano general del Municipio).

2.2.4. La red vial, deberá proyectarse reduciendo al máximo las intersecciones y evitando las posibilidades de encuentros conflictivos o peligrosos, en la circulación vehicular.

2.2.5. Las calles de accesos tendrán una longitud máxima de 200 metros.

2.2.6. Cuando los pasajes públicos terminan “cul de sac”, la longitud total máxima será de 150 metros.

2.2.7. Los “cul de sac”, tendrán las dimensiones que permiten inscribir dentro de su superficie, un círculo cuyo diámetro no sea menor de 22 metros.

2.2.8. El trazado vial, ya sea determinado por la prolongación de calles existentes, por disposiciones vigentes o por propio requerimiento del partido adoptado, en relación a que se ejecute en el predio del interesado o predios linderos, deberá respetar las siguientes condiciones:

a) Cuando la calle se proyecta en el interior del terreno a urbanizarse, el interesado deberá donar a la Municipalidad la fracción correspondiente.

b) Cuando la nueva calle a abrir afecte el terreno del interesado y parte del terreno del colindante, podrá éste último, prestar conformidad a la donación de la parte que le corresponde, a los efectos de que sea posible la apertura de la calle mencionada. En todos los casos, el sector de calle ubicado en el terreno interesado, deberá ser donado a la Municipalidad.

c) En el caso que la nueva calle a abrir, afecta menos de 10 metros de ancho de terreno del interesado, y que no exista conformidad del lindero a donar voluntariamente la parte que le corresponda, para completar el ancho establecido, no se aprobará subdivisión de parcelas con frente a dicha calle, hasta que la misma no tenga el ancho previsto. A su vez, se dejará expresa constancia en la ficha correspondiente a la propiedad colindante, en la Oficina de Catastro y Topografía, que si se realizara cualquier operación de urbanización y/o subdivisión, será obligación del propietario ceder sin cargo alguno, la superficie que le corresponda para completar el ancho de la referida calle.

### **2.3.0. DE LA FORMACION DE MANZANAS Y SUB-MANZANAS**

2.3.1. a) Se entiende por manzana toda fracción rodeada por vías públicas.

b) En el caso particular que dicha fracción tenga, por lo menos, uno de sus lados adyacentes a una calle de acceso o pasaje público, se denominará sub-manzana.

2.3.2. Las manzanas serán preferentemente de forma cuadrangular o rectangular, y las sub-manzanas de forma rectangular, pudiéndose considerar otra forma justificada por condiciones urbanas o físicos.

2.3.3. Los lados de las manzanas resultarán de la prolongación de las calles de la trama vial, pudiéndose considerar el cierre de una de las mismas, siempre que no se afecte la estructura vial del entorno.

En el caso que las manzanas o sub-manzanas, no surjan de la prolongación de calles, se tomarán para los lados de las mismas, una longitud máxima de 200 metros y una longitud mínima de 80 metros.

2.3.4. El relieve topográfico, tanto de manzanas como de sub-manzanas, deberá tener una altimetría tal, que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes, y según las previsiones que fije el Departamento Técnico de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos al efecto.

#### **2.4.0. DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS**

2.4.1. Designase como parcela, a los efectos de aplicación del presente Reglamento, a una fracción indivisa de terreno, que tenga por lo menos, uno de sus lados adyacentes a una vía pública.

2.4.2. Queda prohibido el parcelamiento, en terrenos del que resulten parcelas que no tengan acceso a la vía pública.

2.4.3. Las parcelas serán preferentemente de forma rectangular, disponiéndose de modo que las líneas divisorias laterales, en cuanto sea posible, se hallen en ángulo recto con la línea municipal.

2.4.4. Las parcelas cumplirán con la superficie y frente mínimo, fijado por las disposiciones vigentes y, además, con una relación entre frente y fondo que puede variar desde 1/1,5 a 1/3. Dicha relación puede llevarse a 1/1 para las parcelas en esquina.

2.4.5. En las parcelas en forma no rectangular, el frente mínimo se medirá sobre la perpendicular, trazada desde el punto de intersección de la línea municipal y una de las líneas divisorias de predios, a la línea divisoria opuesta, siendo condición necesaria que dicha perpendicular resulte trazada dentro del polígono del lote.

2.4.6. Cuando por razones de trazado de calles o condicionantes físicas, no se pudiera asignar a todas las parcelas proyectadas, las medidas mínimas fijadas por las disposiciones vigentes, se aceptará hasta un 10% del total de las parcelas con medidas inferiores a las establecidas, excepto las parcelas en esquina. Las parcelas resultantes de ésta consideración no podrán ser inferiores, en sus medidas lineales o de superficie, al 80% de las mínimas reglamentarias.

#### **2.5.0. DE LOS ESPACIOS VERDES**

2.5.1. En toda urbanización, será obligación del o de los propietarios donar una superficie de terreno equivalente al 10% de la superficie total del área o lote a urbanizar, sin deducción de calles, con destino a espacio verde.

2.5.2. Las parcelas con superficie inferior a una hectárea, quedan exceptuadas de la obligación establecida en el punto 2.5.1., siempre que el o los propietarios de la parcela a urbanizar, no lo sean a su vez, de otras parcelas linderas, aún calle por medio, y que sumadas superen una hectárea.

En tal caso, el porcentaje a donar se tomará en relación a las parcelas sumadas, si la o las parcelas que no se proponen urbanizar, tienen una superficie total menor a una hectárea; caso contrario, el porcentaje se calculará en relación a la parcela a urbanizar exclusivamente.

2.5.3. En ningún caso, la superficie del espacio verde podrá ser inferior a la mínima establecida para parcelas, de acuerdo a lo exigido para las diferentes áreas del Municipio, por el Código Urbano en vigencia.

2.5.4. Los espacios verdes, deberán proyectarse de modo que sus dimensiones y forma, sean aptas para la recreación, debiendo su emplazamiento ser preferentemente aislado de parcelas, rodeado de calles y observar las normas 2.3.4. sobre manzanas.

## **2.6.0. DE LA PROVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA**

2.6.1. Es obligación del propietario, la provisión de una infraestructura mínima, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.

## **2.7.0. DE LA APERTURA, ABOVEDAMIENTO Y CUNETEO DE CALLES**

2.7.1. Es obligación del propietario, ejecutar la apertura de las vías de circulación proyectadas, y realizar todos los movimientos de tierra necesario a fin de asegurar un adecuado escurrimiento de las aguas, de modo de evitar los puntos de acumulación de las mismas en áreas a urbanizar o adyacentes.

Se ejecutará, a su vez, el abovedamiento y cuneteo de las mismas, y se deberán construir los cruces de caños y cruces peatonales en boca-calles.

2.7.2. La calzada se ejecutará en un ancho que variará acorde a la sección que le corresponda a las calles proyectadas, con una pendiente transversal del 2 al 4%, con desagüe a las cunetas laterales.

2.7.3. En todos los casos, el proyecto se ajustará a las especificaciones técnicas que determinen las oficinas correspondientes de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad, quedando a cargo de la Dirección de Obras y Servicios Públicos la correspondiente aprobación.

## **2.8.0. DEL PAVIMENTO Y DESAGÜE DE CALLES**

2.8.1. Para los casos en los cuales el propietario, proceda a la pavimentación de alguna calle de la urbanización y/o el acceso pavimentado, se ejecutará el proyecto de pavimentación y desagüe ajustándose a las especificaciones que formule la Dirección de Obras y Servicios Públicos.

2.8.2. El propietario se hará cargo de la ejecución de todas las obras necesarias, a los efectos de evitar erosiones, y cualquier otro perjuicio que pudiera ocasionar en zonas colindantes.

2.8.3. Será a cargo del propietario el costo total del pavimento y los desagües comprendidos dentro de su fracción.

## **2.9.0. DE LA PROVISIÓN DE AGUA Y ELIMINACIÓN DE LÍQUIDOS CLOACALES**

2.9.1. Será obligatorio para el propietario la provisión de agua potable para el total de las parcelas y espacios verdes, obtenidos de la subdivisión del suelo urbano, cuando las mismas se encuentren incluidas dentro del radio de servicio ejecutado o proyectado de agua corriente.

2.9.2. Caso contrario, la provisión se hará:

- a) Por el tendido de una red independiente, con agua proveniente de napa potable, torre tanque y obras anexas.
- b) Por perforaciones individuales, con comprobada calidad físico-química del agua.

2.9.3. La conexión a la red existente de agua corriente, de las parcelas y los espacios verdes, será a exclusivo costo del loteador o propietario.

2.9.4. Para urbanizaciones especiales, en casos de radio servido por agua corriente, se ejecutará la o las conexiones necesarias, sea a torre tanque o en forma individual, cumpliéndose el requerimiento del punto 2.9.3.

2.9.5. Será obligación de propietario, la conexión a cloaca del total de las parcelas obtenidas de la subdivisión de la tierra, cuando las mismas se encuentran incluidas en el radio de servicio ejecutado por el Municipio.

2.9.6. Caso contrario, la eliminación de residuos cloacales, se efectuará:

- a) Por tratamientos especiales (previa aprobación de las oficinas técnicas municipales).
- b) Por pozos negros individuales (respetando las tramitaciones municipales).

## **2.10.0. DE LA PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

2.10.1. Es obligación del propietario, ejecutar las obras de distribución de energía eléctrica y de alumbrado público, tanto de calles como de espacios verdes.

2.10.2. A efectos de la medición del consumo eléctrico, deberá ser instalado un medidor general para alumbrado público y un medidor general para el particular. A su vez, serán instalados medidores individuales para cada uno de los usuarios que requieran la conexión domiciliaria.

La diferencia de consumo, que se establezca entre la lectura del medidor general del alumbrado particular, y la sumatoria de los medidores individuales, será prorrateada proporcionalmente entre todos los usuarios.

2.10.3. Los medidores individuales deberán estar aprobados por las normas vigentes de la D.P.E. y la Municipalidad de Santo Tomé.

2.10.4. El loteador, tendrá a su cargo el mantenimiento, control y administración del total de las instalaciones, hasta la aceptación definitiva de la Dirección Provincial de Energía. Mientras tanto, el loteador deberá hacerse cargo de la facturación por alumbrado público, y transferir la facturación del alumbrado particular a los usuarios del loteo.

#### **2.11.0. DEL ARBOLADO DE LAS CALLES Y ESPACIOS VERDES**

2.11.1. Será obligación del propietario, realizar la forestación de las calles correspondientes a la urbanización y la parquización de las parcelas destinadas a espacios verdes.

2.11.2. Las especies aconsejadas son: Fresno Americano, Hovenia Dulces y Olmos, quedando a consideración de la División de Planeamiento y Vivienda la forestación con otras especies.

2.11.3. Las distancias entre plantas se establecerá tomando como base las especies a plantar, pudiendo variar entre un mínimo de cuatro metros y un máximo de ocho metros.

#### **2.12.0. DEL NIVEL MINIMO DEL SUELO**

2.12.1. Se establece para el emplazamiento de urbanizaciones, la cota municipal de 16,22 metros. En todos los casos deberá consultarse con las oficinas técnicas municipales, quienes informarán sobre el particular (Se deberá vincular al I.G.M. y colocar la cota que resulte).

2.12.2. Sólo podrá urbanizarse en terrenos de menor cota, cuando se realicen los rellenos correspondientes, con grados de compactación adecuados al uso previsto; se asegure un nivel óptimo en las conexiones viales, y no se provoque obstáculos al libre escurrimiento del agua.

### **CAPÍTULO III:**

#### **URBANIZACIONES ESPECIALES**

##### **3.1.0. URBANIZACIONES CON PLANES DE VIVIENDA**

3.1.1. Se entienden como tales a las propuestas de urbanización con los alcances que da a ese término la definición del punto 2.1.0. del presente Reglamento, y que además comprendan en forma expresa, el proyecto y la ejecución de viviendas colectivas y/o individuales, con el correspondiente equipamiento comunitario.

##### **3.1.2. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

### 3.1.2.1. Requerimientos:

- a) Grupo de hasta 150 viviendas: no se exige equipamiento.
- b) Grupo de 150 hasta 200 viviendas:
  - 1 jardín de infantes-guardería.
  - 1 dispensario (sala de primeros auxilios).
  - Espacio verde: 5 metros cuadrados por habitante, no debiendo ser menor a lo establecido en el punto 2.5.1. A los efectos del cálculo, se considerarán dos habitantes por dormitorio.
- c) Grupo de 250 a 500 viviendas:
  - 1 jardín de infantes y guardería.
  - 1 centro asistencial.
  - Espacio verde: 5 metros cuadrados por habitante. A los efectos del cálculo, se considerarán dos habitantes por dormitorio.
- d) Grupo de 500 a 1000 viviendas:
  - 1 jardín de infantes y guardería.
  - 1 centro asistencial.
  - Espacio verde: 5 metros cuadrados por habitante. A los efectos del cálculo, se considerarán dos habitantes por dormitorio.
  - 1 estafeta postal.
  - Comercios de uso diario, periódico y ocasional.
  - 1 seccional de policía.
  - 1 centro social-cultural y deportivo.

(Una sala de juegos, bar y/o restaurante, sala de exposición y biblioteca, cancha de fútbol, un gimnasio cubierto, vestuarios y áreas de estacionamiento).
- e) Grupo de 1000 a 2000 viviendas:
  - Igual que el grupo anterior más una escuela secundaria.

### **3.2.0. URBANIZACIONES EN TERRENOS FISCALES**

3.2.1. En todos los casos, participará la Comisión de Interpretación del Plan Director, en el análisis del tema, y en la formulación de soluciones y respuestas.

### **3.3.0. CONSIDERACIONES GENERALES**

3.3.1. Cuando se trate de urbanizaciones con planes de vivienda, la medida de los lotes, su aprobación o no, estará a cargo de las oficinas municipales, con la participación efectiva de la Comisión de Interpretación del Plan Director.

## **CAPÍTULO IV:**

### **DE LOS TRÁMITES PARA URBANIZACIÓN**

#### **4.1.0. DE LA CONSULTA PREVIA**

4.1.1. Será necesaria la consulta previa, para todas las propuestas de urbanizaciones y para todos aquellos casos de subdivisiones simples, en zonas cuyo amanzanamiento no se encuentre totalmente definido y que por sus características propias o emplazamiento, deben ser analizados, a los efectos de preservar las condiciones que permitan una adecuada inserción dentro de la trama urbana.

4.1.2. El interesado debe presentar ante la Oficina de Topografía y Catastro, dos juegos de planos firmados por el profesional y el propietario y/o responsable, y que conste:

a) En uno, la ubicación del terreno a urbanizar, con las siguientes especificaciones:

- 1) Calles circundantes (nomenclador de calles).
- 2) Distancias a puntos materiales más importantes.
- 3) Urbanizaciones circundantes.
- 4) Equipamiento del entorno (sólo para urbanizaciones con viviendas).
- 5) Niveles del terreno (planialtimetría del terreno).

6) Prolongación de calles existentes.

b) En el otro, las características del terreno y la propuesta urbanística:

- 1) Dimensiones lineales, angulares y superficie del terreno.
  - 2) Amanzamiento.
  - 3) Parcelamiento.
  - 4) Superficies de parcelas, espacios verdes y calles (balance).
  - 5) Infraestructura a proveer.
  - 6) Previsión sobre el tipo de equipamiento (para urbanizaciones con vivienda).
  - 7) Resumen del título.
- c) Indicar el uso o destino de la futura urbanización.
- d) Memoria descriptiva (a requerimiento de las oficinas técnicas).

4.1.3. La Oficina de Catastro y Topografía, dará intervención a las oficinas que correspondan, y en el último caso se pondrá a consideración de la Comisión de Interpretación del Plan Director, para que se aconseje o no, la conveniencia del fraccionamiento.

4.1.4. Formuladas las observaciones correspondientes, el profesional tendrá 30 días para efectuar una nueva presentación.

Vencido ese plazo, se considerará desistida la consulta previa.

4.1.5. Aprobada la consulta previa, los antecedentes se guardarán hasta la presentación del plano definitivo de urbanización.

4.1.6. Los planos definitivos, deberán ser presentados dentro de los seis meses inmediatos a la notificación de la aceptación.

Vencido dicho plazo, de no solicitarse prórroga, caducará la aprobación previa.

#### **4.2.0. REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DEFINITIVA DE LOS PLANOS DE URBANIZACIÓN**

4.2.1. El propietario deberá solicitar la aprobación de la urbanización con nota al Departamento Ejecutivo, comprometiéndose a realizar la infraestructura necesaria, de acuerdo a lo que fija el presente Reglamento.

4.2.2. Mediante actas confeccionadas al efecto, el propietario donará a la Municipalidad de Santo Tomé las superficies resultantes para calles, pasajes, espacios verdes y/o libres, declarando que dichas superficies se encuentran libre de ocupantes, como así también de que presta su conformidad para constituir, a favor de la misma, a título gratuito, sobre las ochavas que corresponden a la fracción a urbanizar una servidumbre administrativa a perpetuidad de paso y vistas, con la obligatoriedad de no construir por debajo de la altura prevista en el Reglamento de Edificación, suscribiendo al efecto las correspondientes actas ante escribano municipal o público.

4.2.3. Acreditará, con las certificaciones y constancias correspondientes, emitidas por la autoridad que tenga competencia, todo lo relacionado a la titularidad del dominio del inmueble que se pretende urbanizar, como así también que su propietario tiene la libre disposición de sus bienes.

4.2.4. Todas las actas y/o certificaciones mencionadas precedentemente deberán ser suscriptas por el o los donantes y sus cónyuges, cuando se tratara de personas físicas, casadas y fueren bienes gananciales o propios que constituyesen asiento del hogar conyugal.

4.2.5. Todas las firmas impresas en cualquiera de las documentaciones enumeradas en los artículos anteriores, deberán estar debidamente legalizadas por escribano público.

4.2.6. En caso de presentación a nombre de terceros, deberá acreditarse el mandato conferido mediante el documento original o su copia debidamente legalizada por escribano público.

4.2.7. Con la nota de presentación, el interesado deberá acompañar dos copias heliográficas con la correspondiente constancia de haber ingresado al Consejo de Ingenieros.

#### **4.3.0. DE LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DE URBANIZACIÓN**

4.3.1. La solicitud deberá ser presentada en Mesa General de Entradas, previo pago de la reposición. La documentación presentada será girada a la Oficina de Topografía y Catastro, dependencia que adjuntará la tramitación de consulta previa aprobada y verificará el cumplimiento de los requisitos que correspondan, según ordenanzas y normas vigentes.

4.3.2. Si de la verificación realizada, resultaran inconvenientes, se notificará al recurrente, dejando constancia en el expediente. A partir del pago de los derechos de urbanización el propietario y/o profesional, tendrá 45 días de plazo para subsanar las observaciones formuladas.

Luego las actuaciones serán archivadas, dejándose constancia en el expediente respectivo.

#### **4.4.0. DEL CUMPLIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA**

4.4.1. A pedido del interesado, las divisiones y oficinas intervinientes, mencionadas en 4.3.2., suministrarán las especificaciones de obras, de acuerdo a las particularidades de cada caso.

4.4.2. Cumplimentadas las exigencias o aprobados los proyectos de obras, esos organismos determinarán los plazos máximos de las mismas, no debiendo en ningún caso ser superior a un año, pudiendo realizar cuantas inspecciones estimen convenientes, para controlar la buena marcha de las obras.

4.4.3. Finalizada la ejecución de la infraestructura, el propietario solicitará las finales de obras respectivas, en cada una de las Direcciones competentes, quienes las remitirán a mesa general de entradas para ser adosadas al expediente de urbanización, el cual se remitirá luego a la Oficina de Topografía y Catastro, quien verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Reglamento.

4.4.4. El interesado podrá garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura a su cargo, con excepción de la exigencia establecida en 2.12.0., por medio de la constitución de un fondo de garantía en la Dirección de Asuntos Legales, mediante depósito de dinero en efectivo, avales bancarios o seguro de caución, por el monto total de las obras adeudadas, y al tiempo estimado de finalización, de acuerdo al plazo establecido en 4.4.2.

A tal efecto, se aplicará sobre los valores reales un índice mensual resultante del promedio obtenido en los últimos seis meses, del publicado por el I.N.D.E.C., para precios mayoristas no agropecuarios nacionales, más un incremento del 20% sobre el total estimado, que permita solventar posibles gastos imprevistos.

Constituido el fondo de garantía, el expediente de urbanización se remitirá nuevamente a la Oficina de Catastro, quien controlará el cumplimiento de los Reglamentos vigentes.

4.4.5. En el caso de que las obras de infraestructura no se ejecuten en el plazo establecido, la Municipalidad podrá disponer la ejecución de las mismas directamente o mediante contratación de terceros a cargo del propietario, haciendo efectiva la garantía, en forma total o parcial.

Finalizada la ejecución de la infraestructura, el propietario, previo cumplimiento de lo establecido en 4.4.3., podrá solicitar la devolución o cancelación de las fianzas constituidas, no originando dicho procedimiento derecho alguno al reclamo de intereses o indemnizaciones en concepto de depreciación monetaria.

#### **4.5.0. DE LA APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

4.5.1. Cumplidas las verificaciones consignadas en 4.4.0., la Oficina de Topografía y Catastro remitirá el expediente a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, quien confeccionará el proyecto de ordenanza, por la que se acepta la donación de calles y espacios verdes.

4.5.2. Sancionada la ordenanza, se adjuntarán copias legalizadas de la misma al legajo o expediente de mensura o urbanización, debiendo la Oficina de Catastro visar las copias del plano que correspondan.

4.5.3. Estas copias serán elevadas por el propietario o profesional a la Dirección Provincial de Catastro, para su aprobación definitiva.

4.5.4. Las actuaciones no serán remitidas a organismo alguno fuera de la Municipalidad, para su aprobación definitiva hasta tanto no se cumplan con los requisitos fijados en 4.2.0.

## **CAPÍTULO V:**

### **SUBDIVISIONES**

#### **5.1.0. DEFINICIONES**

5.1.1. Se entiende por tal, toda división en dos o más parcelas, sin la apertura de pasajes públicos, calles o avenidas.

#### **5.2.0. DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS**

5.2.1. Los frentes o superficies mínimas de las parcelas en los casos de subdivisión, serán según se fijan en el Código Urbano y Plan Director de la ciudad.

#### **5.3.0. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

5.3.1. Las subdivisiones en zonas en las cuales el amanzamiento no se encuentra totalmente conformado, quedarán condicionadas al dictamen que surja de la consulta previa, en virtud de las previsiones urbanísticas del sector a considerar.

5.3.2. En los casos de calles sobre las que exista una afectación o nueva línea de edificación, a los efectos del ensanche de las mismas, se deberá respetar las secciones establecidas para dicha arteria, demarcando como un lote más la zona afectada al ensanche debiendo las parcelas proyectadas, excluyendo el sector afectado, cumplimentar con las disposiciones del presente Reglamento.

5.3.3. En toda fracción a lotear, que tenga en cualquiera de sus lados calles pavimentadas sin cordón, cuneta y desagües principales, considerados por su importancia como colectora a cielo abierto, será requisito indispensable el entubamiento del mismo, de acuerdo a las normas vigentes de las direcciones provinciales, nacionales o municipales, según corresponda.

5.3.4. Será por cuenta del loteador la conservación de las calles, desagües y corte de yuyos y malezas de las mismas, hasta tanto no se encuentren registradas como vendidas o transferidas a terceros, el 50% del lote proyectado.

5.3.5. Será responsable el loteador de mantener el loteo libre de malezas, basura, residuos, durante su venta, con la condición de que de no ser realizado a su debido tiempo, la Municipalidad, sin necesidad de aviso previo, podrá ejecutar los trabajos necesarios con cargo al loteador, y su importe se fijará de acuerdo a los valores establecidos para uso de máquinas y elementos municipales en trabajos particulares.

5.3.6. Se aceptarán aquellas subdivisiones realizadas de hecho y no registradas, cuyas dimensiones respondan a lo establecido por las normas anteriores al presente Reglamento, siempre que las parcelas se encuentren comprometidas en boleto de compraventa registrado y con fecha cierta anterior a la sanción de la presente reglamentación.

5.3.7. Cuando al realizar subdivisiones de cualquier superficie y medida, resultase una fracción que, por no contar con las dimensiones mínimas establecidas por las disposiciones vigentes, estuviese destinada a ser unida a otro lote colindante, aquella será considerada como parcela “no transferible independientemente” y así constará en la respectiva ficha del catastro, hasta tanto no se produzca su integración al segundo en el plano correspondiente.

5.3.8. Los anchos de calles, cuando no exista prolongación de líneas existentes u ordenanza indicadora, no serán inferiores a 20 metros. La Oficina de Topografía y Catastro podrá determinar anchos de calles superiores, cuando por razones de urbanización, se prevean avenidas.

5.3.9. Se permitirá solamente la apertura de pasajes públicos cuando el lado mayor de la manzana sea más de 100 metros. El ancho mínimo que se exigirá para pasajes será de 15 metros, y se entiende por pasajes públicos, calles cuya longitud no sea mayor de 100 metros.

En todos los casos, la aprobación de prolongación de pasajes existentes, o la incorporación de nuevos a la trama urbana, deberá recibir el dictamen de la Comisión de Interpretación del Plan Director.

## **CAPÍTULO VI:**

### **6.1.0. DE LAS DEMARCACIONES**

6.1.1. Los límites de los predios urbanos y suburbanos, en cuanto coincidan con los muros o cercos de buena mampostería, se demarcarán con roblones metálicos de las siguientes

dimensiones aproximadas: longitud total 60 mm., diámetro de caña 8 mm., diámetro de cabeza 20 mm.

6.1.2. En el frente, éstas marcas se empotrarán a una altura aproximada de 20 mm. sobre el nivel de la vereda existente, o sobre el nivel probable, cuando éste no exista. Quedando excluidos de ésta disposición las aristas de las esquinas de manzanas con y sin ochavas.

6.1.3. Cuando los límites de los predios urbanos y suburbanos no se hallen en las condiciones estipuladas en 6.1.1. dichos límites serán demarcados mediante mojones de hierro cuyo diámetro de caña es de 8 a 10 mm., y longitud mínima de 50 cm., debiendo quedar el extremo superior a nivel de la superficie del terreno. La demarcación de los vértices de la manzana se efectuará con mojones de las características indicadas en 6.1.6.

6.1.4. Si el límite correspondiere a una línea curva, deberán colocarse marcas en el comienzo y al fin de la misma, intercalándose las que fueren necesarias para definir su correcta configuración. Si fuera posible, se demarcará el vértice determinado por las tangentes de la curva en sus extremos.

6.1.5. Toda vez, que por cualquier causa, no resultare posible colocar la marca en coincidencia con el vértice, se colocarán marcas sobre las líneas límites que concurren al mismo y en proximidad, indicándose en el plano las distancias al vértice.

6.1.6. En las urbanizaciones deberán marcarse los vértices de manzana con trozo de hierro 8 mm. y 15 cm. de longitud mínima, empotrados en bloques de hormigón de 10 cm. de lado y 50 cm. de longitud. La parte superior quedará 10 cm. por debajo del nivel del terreno natural. Cuando sea necesario, se los relacionará con puntos notables o marcas testigos, indicándose en el plano dichos abalizamientos.

6.1.7. La Oficina de Topografía y Catastro queda facultada para realizar inspecciones cuando lo crea conveniente, verificando la colocación, conservación y fácil uso de las marcas. En el caso de que los vértices de manzana se coloquen 10 cm. por debajo del terreno natural, se exigirá, que al construirse la vereda, se tomen los recaudos necesarios para que puedan utilizarse fácilmente, exigencia que se extenderá, en líneas generales, para toda clase de obra pública o particular.

## **CAPÍTULO VII:**

### **7.1.0. DE LA PUBLICIDAD**

7.1.1. En todo elemento de propaganda sobre urbanizaciones o subdivisiones, el interesado deberá hacer constar en forma clara y fehaciente el número de inscripción del plano respectivo, nombre y apellido, título y matrícula del profesional actuante.

7.1.2. La propaganda deberá ajustarse en todos los casos, a la realidad de la urbanización o subdivisión de que se trata y no podrán publicarse obras que no se hallen debidamente

ejecutadas o aprobadas por éste Municipio.

INTENDENCIA, 27 de Mayo de 1983.-

Intendente Municipal: Juan Ramón CIFRE

Sec. de Gobierno y Acción Social: Osvaldo O. GIORDANO

Sec. de Obras y Servicios Públicos: José Alberto CECCATO