



ORDENANZA N° 11/2012

VISTO:

La Ordenanza N° 11/2006 de fecha 03 de Abril de 2.006;

CONSIDERANDO:

Que, mediante la misma se regula el trámite, así como los requisitos y condiciones para la subdivisión de suelo y aprobación de loteos en la jurisdicción de la Municipalidad de Seguí;

Que, el Encargado de Inspección y Fiscalización, Alejandro Matías Saavedra, y Planificación Urbana, Sergio Daniel Mildemberger, elevan una nota a la Secretaria de Gobierno de este municipio, en fecha 14 de mayo del corriente año, por la cual adjuntan un Anteproyecto de Ordenanza reglamentando la Subdivisión del suelo, sugiriendo el reemplazo de la Ordenanza N° 11/2006;

Que dicho Anteproyecto se fundamenta, a criterio de los presentantes del mismo, en la precariedad de la Ordenanza N° 11/2006 en lo que hace a aspectos técnicos que deben tenerse en cuenta, como a las obligaciones y responsabilidades por parte del propietario y el trámite administrativo para la presentación de nuevos loteos;

Que, de acuerdo a lo estipulado por el artículo 11 inc. g.3. de la ley 10.027 de Régimen Municipal, es competencia de los municipios *“reglamentar el ordenamiento urbanístico en el Municipio, regulando el uso, ocupación, subdivisión del suelo y el desarrollo urbano en función social”*;

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SEGUÍ SANCIÓN CON FUERZA DE ORDENANZA:

Art. 1º.- Apruébese el “Código de Subdivisión del Suelo” de la Municipalidad de Seguí, el cual como Anexo I forma parte integrante de la presente, por las razones arriba expuestas.

Art. 2º.- Deróguese la Ordenanza N° 11/2006 de fecha y toda otra disposición que se oponga a la presente.

Art. 3º.- Notifíquese a las Áreas involucradas y a los interesados a los efectos que correspondan.

Art. 4º.- Regístrese, comuníquese y en estado archívese.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, Junio 14 de 2012.





ANEXO I

CÓDIGO DE SUBDIVISIÓN DE SUELO MUNICIPALIDAD DE SEGUÍ

TITULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

ALCANCE Y ÁMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS

Art. 1 - La presente Ordenanza tiene por objeto regular el fraccionamiento de tierras dentro de la Planta Urbana de la Municipalidad de Seguí.

Art. 2 - Son objetivos fundamentales de la regulación del fraccionamiento del suelo:

a) Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar que todo fraccionamiento de tierras dirigido a la ampliación o modificación de las áreas urbanas, todo trazado de la ciudad o modificación de los parcelarios existentes mediante división de lotes o subdivisión de los mismos se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización y mejoramiento del medio ambiente.

b) Asegurar los propósitos de ordenamiento de la ciudad optimizando la distribución de la población sobre el territorio y garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar, salvaguardando los intereses generales de la comunidad.

c) Lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente, evitando toda apertura de tierras en áreas sin disponibilidad de extensión de la misma.

d) Preservar las áreas de interés natural, paisajístico, histórico o funcional a los fines de un fraccionamiento racional de las mismas.

e) Posibilitar una fluida conexión entre los nuevos núcleos urbanos y los ya existentes, mediante el racional trazado de la red vial, desde sus niveles más complejos a los elementales.

CAPITULO II

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Art. 3 - A los fines de la presente Ordenanza, entiéndase por **FRACCIONAMIENTO**: Toda división de la tierra bajo la siguiente forma.

a) **URBANIZACION O LOTEOS**:

1- Será considerado urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra que exija apertura de calles, con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente y que modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral, pudiendo ampliar o modificar la red vial, proveer de espacios verdes y/o espacios comunitarios para uso público.



2- Si el fraccionamiento estuviese afectado por un eje vial o la prolongación de una calle existente, no siendo necesaria la inmediata apertura de la misma, previo informe de la oficina de Catastro y quedando determinadas, además de la calle, dos (2) únicas parcelas; el espacio afectado a calle podrá ser discriminado en plano y transferido en tiempo y forma al dominio público municipal, debiendo quedar expresamente asentado en el DECRETO DE CONFORMIDAD A ORDENANZA, PLANOS y en el REGISTRO GRAFICO del CATASTRO MUNICIPAL que, en caso de practicarse un nuevo fraccionamiento, este será encuadrado como LOTE O debiendo respetar todo lo establecido al respecto en la presente Ordenanza.

3- Cuando la disposición de lotes sucesivos a lo largo de una vía primaria o secundaria supere los ciento cuarenta (100) metros, se exigirá la apertura de una calle, aún cuando el inmueble a fraccionar no esté afectados por los sistemas viales previstos por la presente, este fraccionamiento también será encuadrado como loteo.

Se deja establecido que las palabras LOTE O URBANIZACION en el texto de la presente Ordenanza tienen igual significado.

b) SIMPLE SUBDIVISION:

1- Todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público y que modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral.

2- En caso de que el fraccionamiento signifique la creación de más de diez (10) lotes, se considerará como loteo y deberá cumplir con todas las obligaciones impuestas por la presente Ordenanza para toda nueva urbanización o loteo.

c) SUBDIVISION POR PARTICION HEREDITARIA: Todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil (Derecho a la Herencia).

d) FRENTE DE PARCELA: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía o lugar público.

e) ÁREAS URBANIZABLES: Áreas cuyas condiciones y oportunidades de urbanización son consideradas prioritarias.

f) ÁREAS DE URBANIZACIÓN CONDICIONADA: Áreas cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional, sólo será permitida condicionada a cambios en las circunstancias actuales.

g) LÍNEA DE EDIFICACIÓN: Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la línea municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a cada zona estuviere determinada.

h) LINEA MUNICIPAL: La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela.

CAPITULO III

SECCION I: DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS

Art. 4 - Forma: El trazado de las manzanas será preferentemente rectangular, aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites del inmueble objeto del amanzanamiento, y trazado de sectores colindantes que hagan una clara y correcta legibilidad de la urbanización



Art. 5 - Dimensiones: La dimensión del lado menor de cada manzana deberá ser de 50,00 metros, como mínimo, salvo razón urbanísticamente fundamentada, garantizándose siempre la continuidad de la trama urbana en, por lo menos, uno de los sentidos de la manzana. La dimensión del lado mayor, no podrá exceder de 140,00 metros, salvo que razones topográficas, de diseño u otras debidamente fundadas así lo impusieren; si excediere los 100,00 metros, deberá proyectarse una calle, atendiendo a los condicionantes del entorno inmediato, al diseño específico del fraccionamiento y a los perfiles propuestos en la presente

ÁREA	TIPO BLOQUE	LADO MENOR MÍNIMO	SUPERFICIE MÍNIMA	SUPERFICIE MÁXIMA
Planta Urbana	Manzana	50,00	5.000	10.000

Art. 6 - La calle pública a que se hace referencia en el artículo anterior, podrá desplazarse del centro de la manzana si por razones de compatibilidad con el entorno inmediato, fuese necesario.

Art. 7 - Cuando por razones de formas y dimensiones de títulos de origen, accidentes topográficos, vías de circulación o de proyecto, no pudiera completarse uno o varios bloques, se permitirá bloques parciales, los que deberán completarse de acuerdo a las normas del presente Código, en todo proyecto futuro.

Art. 8 - Si se proyectara un amanzanamiento en parte de un título, el remanente del mismo tendrá restricciones al dominio en el sentido de no permitir construcciones permanentes en el área afectada a prolongación de vías de circulación del proyecto presentado, y de las eventuales existentes en las fracciones linderas. A tal efecto se deberá presentar plano de mensura del remanente iniciando tales restricciones, acordadas previamente por resolución del Departamento Ejecutivo, las que deberá transcribirse en Fichas de Transferencia, boletos de compraventa y escrituras públicas.

Art. 9 - En caso de existir una mejora en el área a afectar por la restricción al dominio indicada en el Art. Anterior, de ejecutarse un nuevo proyecto, el propietario estará obligado a eliminar la mejora y liberar efectivamente el área al uso público, a su costo.

Art. 10 - NIVELES: el relieve topográfico del conjunto y de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.

SECCION II: DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS

Art. 11 - En todo fraccionamiento, ya se trate urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas.



Art. 12 - Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:

a) Si la poligonal tuviese cuatro lados, ninguno de ellos podrá tener una longitud menor del setenta por ciento (70%) del frente mínimo previsto para las mismas según zona.

b) Si la poligonal tuviere más de cuatro lados, solo uno de sus lados menores podrá tener una longitud igual o mayor al cincuenta por ciento (50 %) de la medida mínima establecida para su frente, debiendo el resto de sus lados respetar las condiciones fijadas en el inciso anterior.

c) Las líneas que cortan la Línea Municipal deben ser perpendiculares, bastando una, cuando la Línea Municipal sea curva o quebrada.

En casos especiales lo dispuesto en el presente inciso c) no será exigible, siempre que las necesidades del trazado o de la orientación, así lo justifiquen.

Art. 13 - DIMENSIONES: Las dimensiones de las parcelas serán:

Para un frente mínimo de 10,00 m una superficie mínima de 200,00 m²

Para un frente mínimo de 20,00 m una superficie mínima de 600,00 m²

Las dimensiones establecidas para las parcelas, admitirán una tolerancia lineal máxima del 5 % para el frente y en hasta 2 lotes en un fraccionamiento menor o en hasta 2 parcelas por manzanas.

Art. 14 - FRACCIONAMIENTOS MENORES: Las subdivisiones de tierras que no impliquen subdivisión en bloques podrán efectuarse respetando las dimensiones y formas establecidas en el presente.-

Art. 15 - En el Área Urbana, en los lotes cuyos fondos sean mayores a los 40 m. se permitirá proyectar lotes internos, con salida por pasillo, de acuerdo a las siguientes condiciones:

a) Dimensiones de los lotes: Los lotes frentistas e internos deberán tener las dimensiones establecidas por la presente, libre de pasillo.

b) Ancho de pasillo: será el que resulte de aplicar la siguiente ecuación:

$$a = 2,50 \text{ m} + 0,02 * (L - 40)$$

Siendo **a** el ancho de pasillo entre eje medianero y **L** el largo del lote a fraccionar.

c) Tolerancias: se admitirá una tolerancia del 10 % en las superficies mínimas establecidas y 10 % en las medidas lineales.

d) El pasillo deberá registrarse como parcela independiente, en condominio entre los titulares de los lotes restantes del fraccionamiento; o formando parte del lote interno.

Art. 16 - El fraccionamiento de terrenos no amanzanados deberá efectuarse mediante la presentación de loteo, conforme las demás disposiciones del presente.

A fin de garantizar el cumplimiento de éste artículo, se establecen las siguientes prescripciones:

a- La sección Planificación Urbana no podrá visar ni autorizar mensuras de parcelas cuyo fraccionamiento violare la presente y comunicará a los interesados que previo a lo solicitado deberá adecuarse a la normativa vigente. Tampoco podrán inscribirse escrituras, lo cual se notificará a las partes y al escribano actuante.



b- Comuníquese la presente en forma personal a los escribanos públicos, empresas inmobiliarias, corredores inmobiliarios, tasadores y martilleros públicos con domicilio en la ciudad.

c- El presente régimen no se aplicará cuando la compra la realicen titulares de inmuebles linderos o personas de derecho público o sean destinadas a obras públicas o de interés público o social.

Art. 17 – Se permitirá la anexión de una parte de una parcela a otra lindera, aunque la parcela resultante no configure una, con las formas y dimensiones mínimas establecidas, siempre y cuando la parcela de la cual procede el desglose, conserve las medidas reglamentarias.

Art. 18 – Podrán unificarse dos parcelas linderas, aún cuando la parcela resultante, no cumpla con las condiciones de forma y dimensiones mínimas establecidas.-

Art. 19 – La superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas en esquina forman parte de la vía pública.

Las ochavas se trazarán por medio de un triángulo isósceles con vértice en las esquinas de los bloques, cuyos lados tendrá 4,24 metros en el caso de ser recto el ángulo de intercepción de las líneas de las calles. Si así no fuera, se seguirá de acuerdo al siguiente cuadro:

ÁNGULO EN EL VÉRTICE QUE FORMAN LAS DOS LÍNEAS MUNICIPALES DE CALLES	LONGITUD DEL LADO OPUESTO (metros)
Hasta 30°	2.50 m
de 30° a 35°	3.00 m
de 35° a 40°	3.50 m
de 40° a 45°	4.00 m
de 45° a 50°	4.50 m
de 50° a 60°	5.00 m
de 60° a 70°	5.50 m
de 70° a 100°	6.00 m
de 100° a 110°	5.50 m
de 110° a 120°	5.00 m
de 120° a 180°	0.00 m

Art. 20 – HIGIENE: El propietario de la Urbanización está siempre obligado a mantener las parcelas en condiciones de higiene y libres de maleza, mientras las mismas no hayan sido transferidas.

SECCION III: DE LAS VÍAS DE CIRCULACIÓN

Art. 21 – El trazado vial del fraccionamiento deberá ser compatible con el trazado de las zonas o barrios colindantes, teniendo en cuenta las vías ya existentes de tal modo que aseguren continuidad y racional enlace entre arterias procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los vehículos y medios de transporte.



Art. 22 – El trazado de las vías públicas se proyectará prolongando el ancho del trazado oficial y los anchos mínimos serán de 30 m para las avenidas, 20 metros para las calles principales y 15 metros en las calles secundarias.

Art. 23 – Los cruces y empalmes de vías, deberán efectuarse en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área o trazado de las zonas o barrios colindantes, aconsejen otros ángulos, en cuyo caso, los mismos deberán ser estudiados en función de ejecutarlos de la mejor manera posible y serán autorizados expresamente por las áreas de Planificación Urbana y Catastro.

SECCION IV: DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CURSOS DE AGUA, RÍOS, ARROYOS

Art. 24 – En toda operación de fraccionamiento de inmuebles afectados por cursos de agua, arroyos o cañadones, será obligación, trazar en sus márgenes una calle con un ancho mínimo de 15,00m. a 20,00m. de línea de ribera a línea municipal.

Art. 25 – La calle prevista en el artículo anterior, deberá discriminarse de la siguiente manera:

- a) Una franja verde marginal sobre el lado correspondiente al curso de agua, cañadón, no menor a 5 mts. de ancho, la que será computada íntegramente como Espacio Verde.
- b) Una calzada mínima de 10,00 mts.

SECCION V: DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR VÍAS FÉRREAS

Art. 26 – En los fraccionamientos afectados por trazados de vías férreas, se deberá proyectar a ambos lados, calles secundarias de un ancho no menor de 12 metros.-

SECCION VI: DE LAS RESERVAS DE USO PUBLICO EN AMANZANAMIENTOS

Art. 27 – En todo amanzanamiento deberá cederse gratuitamente al Municipio, superficies de tierra, libre de calles y ochavas, las que se destinarán a equipamiento comunitario (no para viviendas privadas, ni planes oficiales) y/o espacios verdes (plazas, jardines, plazoletas o similares) de acuerdo al cuadro siguiente:

Manzanas del Proyecto	Total a Donar
Hasta 3	20 % de 1 manzana tipo
De 4 a 6	40 % de 1 manzana tipo
De 7 a 10	70 % de 1 manzana tipo
De 11 a 20	1 manzana tipo + 50 % de 1 Manzana tipo
Cada 15 nuevas Manzanas	1 manzana tipo mas y 50% Mas de 1 manzana tipo



Art. 28 – Se entiende por manzana tipo, la predominante en el amanzanamiento, es decir, la que es numéricamente mayoritaria. Si por razones de topografía o trazado, se plantearan dudas al respecto, se considerara como manzana tipo, la que resulta de determinar su superficie como el promedio de la superficie total de manzanas, dividido por el número total de ellas.

Art. 29 – La donación que el propietario hará al Municipio, se hará sin cargo para éste y por acta de donación, certificada por Escribano Público, y en ella constará, explícitamente el destino, las que en ningún caso podrán transferirse a terceros.

Art. 30 – Las parcelas que resulten de la donación, nunca podrán ser de menor superficie que una parcela mínima, y deberá o deberán estar ubicadas en esquinas, salvo decisión en contrario del Departamento Ejecutivo.

Art. 31 – La Municipalidad podrá destinar la parcela para equipamiento comunitario a usar para espacios verdes, en cuyo caso deberá así constar en el acta de donación respectiva, no pudiéndose luego modificarse esta situación, en tal caso deberá dictarse Resolución del Ejecutivo Municipal, donde conste las razones que lo justifiquen.

SECCION VI: DE LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Art. 32 – Los nuevos amanzanamientos, deberán contar con la infraestructura básica siguiente:

- a) Apertura, abovedado y alcantarillado de calle con broza calcárea en todo el ancho (según proyecto) y con un espesor de 15 cm., como mínimo de 90 % de densidad a sugerencia de la oficina de Obras y Servicios Públicos.
- b) Red de agua potable en todos los frentes de las manzanas.
- c) Red domiciliaria de energía eléctrica en los frentes de todas las manzanas, con potencia suficiente para la totalidad del amanzanamiento.
- d) Arbolado de calles y parquización de espacios verdes.
- e) Alumbrado público municipal en todo el amanzanamiento
- f) Servicio de red cloacal en todos los frentes de las manzanas
- g) Los proyectos de loteos presentados en el municipio, cualquiera sea su estado administrativo, tendrán un plazo de 18 meses, para la ejecución de las obras establecidas, a partir de la aprobación de la correspondiente ordenanza de autorización de dicho loteo.

Art. 33 – Todas las obras de infraestructura establecidas en los artículos anteriores se construirán, y conservarán a cargo exclusivo del loteador, de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los organismos correspondientes.

Art. 34 – El o los Organismos Técnicos intervinientes en lo que respecta a obras de infraestructura, deberán controlar la marcha de los trabajos proyectados a efectos de expedir los finales de obra correspondientes.

Art. 35 – Para cada obra de infraestructura, se deberá presentar:



- a) Planos Generales de las distintas Obras de Infraestructura, aprobados por el Colegio Profesional correspondiente y certificados por los prestatarios de cada uno de los servicios correspondientes.
- b) Corte indicando anchos de vereda, ubicación de arbolado y su compatibilización con columnas y otras infraestructuras previstas.
- c) Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras.
- d) Cómputo y Presupuesto de las obras a ejecutar.
- e) Toda otra documentación que, a criterio de la Autoridad de Aplicación, sea necesaria a los fines de aclarar debidamente todo lo atinente a la provisión de Infraestructura a la nueva urbanización.

TODA LA DOCUMENTACION ANTEDICHA SERA FIRMADA POR PROFESIONAL HABILITADO AL EFECTO.

SECCION VII: DE LA MENSURA Y AMOJONAMIENTO

Art. 36 - Será obligación la presentación del plano de nivelación de la urbanización con indicación de los escurrimientos de las aguas naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de éste - si lo hubiere - a los linderos.

Art. 37 - La nivelación y demarcación deberá quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal de la urbanización y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente.

Art. 38 - Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes.

Art. 39 - Será obligación del interesado entregar estaqueada la parcela a cada comprador como así mismo cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad, en éste último caso, sin cargo alguno.

Art. 40 - RESPONSABILIDAD DEL AMOJONAMIENTO. Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación, mensuras, etc., los mojones correspondientes a la poligonal y a los vértices de manzanas serán ejecutados en hormigón, mientras que las estacas de cada parcela podrán ser ejecutadas en madera fijada a suelo natural.

En los casos donde el paso del tiempo u otros factores adversos haya producido la desaparición total o parcial de alguno de éstos mojones, será responsabilidad del propietario efectuar el nuevo amojonamiento.

Art. 41 - El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación las estacas aún después de aprobado el loteo y hasta tanto las parcelas hayan sido transferidas.

Art. 42 - Las operaciones de mensura y amojonamiento del inmueble a urbanizar, de las manzanas y de las parcelas se registrarán en cuanto a tolerancia, por las normas provinciales vigentes y las que por vía reglamentaria se dicten.



Art. 43 - La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes supervisará el replanteo del fraccionamiento previamente a la visación definitiva.

SECCION VIII: DE LAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS PARA SUBDIVISIONES BLOQUES (MANZANAS)

Art. 44 - ESTUDIO PREVIO: El profesional de la Agrimensura habilitado a tal fin presentará un estudio previo y con solicitud al Departamento Ejecutivo, el que lo girará a la Oficina de Planeamiento Urbano, con lo siguiente:

- a) Original transparente y dos copias del proyecto, donde consten, el croquis de ubicación, re racionamiento a calles y caminos y/o rutas, distancias a los servicios de energía eléctrica, alumbrado público y agua potable, dimensiones y formas de las manzanas y lotes.
- b) Orden de trabajo profesional, firmada por el propietario
- c) Una copia del título de propiedad, certificado por escribano público.-
- d) Una copia del plano de mensura
- e) Memoria descriptiva del proyecto.
- f) Plancheta con volcado de calles existentes hasta una distancia de 300 m de los límites de la parcela afectada al proyecto.-

Art. 45 - La oficina de Planeamiento Urbano realizará los estudios de planchetas y títulos los que girará como informe técnico, recomendando a la secretaría de la que depende y/o a través de ella al Departamento Ejecutivo, sobre la prefactibilidad o no del proyecto presentado.

Art. 46 - El Departamento Ejecutivo Municipal, de acuerdo a la recomendación de la Oficina de Planeamiento Urbano podrá declarar o no factible el fraccionamiento, en cuanto se encuentre o no en el presente Código, pudiendo rechazarlo además, cuando medie interés superior, lo que deberá ser argumentado por este y avalado por Ordenanza Municipal.

Art. 47 - Si el Departamento Ejecutivo considera factible el fraccionamiento, dictará resolución en tal sentido y solicitará, a través del sector Planificación Urbana, al profesional de la agrimensura, la siguiente documentación:

- a) Original y cuatro copias en fondo blanco, del proyecto de amanzanamiento y sus lotes o parcelas en líneas de trazos, de acuerdo a las normas vigentes en la División Catastro Provincial, para mensuras y sub división de lotes.
- b) Acta por duplicado de cesión de tierras destinadas a calles, ochavas, espacios verdes y reservas para uso comunitario que correspondan, firmadas por el propietario y certificadas por Escribano Público.
- c) Planos de proyecto de obras de infraestructura y Certificados de prefactibilidad de Organismos Competentes.

Art. 48 - La Oficina de Planeamiento Urbano girará a través del Área Inspeccion y Fiscalización, a la Subsecretaría de Obras y Servicios Públicos y Asesoría Letrada, la documentación pertinente, las que emitirán su dictamen técnico y jurídico y devolverán a dicha repartición.



Art. 49 - La Oficina de Planeamiento Urbano dará el visto conforme y girará al Departamento Ejecutivo para que dicte el proyecto de ordenanza respectivo y posteriormente, hará entrega al profesional de la agrimensura una copia visada del plano de subdivisión y de los planos de obra con la correspondiente ordenanza aprobada del H.C.D.

SECCION IX: DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Art. 50 - El profesional de la agrimensura deberá presentar los certificados finales de obra emitidos por organismos competentes, donde conste que se ha finalizado y encuentra en condiciones de ser utilizados los servicios de infraestructura requeridos en la SECCIÓN VI.

Art. 51 - La oficina de Planeamiento Urbano autorizará al profesional a presentar las mensuras de las manzanas, calles y ochavas y reservas de acuerdo a normas.

Art. 52 - La oficina de Planeamiento Urbano no visará ni girará a la Dirección de Catastro Provincial para su registración los planos de mensura de los lotes ubicados en manzanas en las que no se hubiere cumplimentado con la totalidad de la infraestructura requerida en la SECCIÓN VI en por lo tanto los adquirentes de éstos no podrán gestionar su escritura pública hasta que tal impedimento fuera superado.

Art. 53 - Si los plazos parciales o totales estipulados para la ejecución de la infraestructura no se cumplieran, la Municipalidad demandará al propietario por la vía judicial correspondiente, no autorizando en más, y hasta tanto las obras se hubiesen cumplimentado, la visación de mensuras de lote alguno.

Art. 54 - Presentados los certificados finales de estas obras, se eliminará la restricción y dará curso a los planos de mensura de los lotes individuales.

SECCION X: DE LAS SANCIONES

Art. 55 - Si transcurridos 12 meses desde la notificación de la aprobación del fraccionamiento por ordenanza, el propietario no ejecutara las obras de infraestructura que corresponda, se archivará el expediente y caducará los dictámenes técnicos. En tal caso, si se decidiera reiniciarlo, deberán requerirse estos nuevamente y dictarse nueva ordenanza.-

Art. 56 - Todo propietario, rematador, comisionista, intermediario o cualquier otra persona que por cuenta propia o de terceros publique, venda o remate, al contado o a plazos, terrenos ubicados frente a avenidas, calles o pasajes no aprobados, o aprobado cuyas dimensiones no correspondan a las establecidas en el proyecto aprobado, será pasible de una multa cuyo monto mínimo se establece en el 10 % del valor de venta o de mercado de la totalidad de lotes ofrecidos y/o vendidos, y hasta un monto máximo según ordenanza impositiva anual que se dicte a los efectos.-



SECCION XI: PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN

Art. 57 - Para inversiones de interés social, tendientes a resolver problemas habitacionales y/o equipamientos comunitarios provenientes del sector público o de instituciones sin fines de lucro, podrán exceptuarse de las disposiciones establecidas, y regirse por las siguientes:

- a) El proyecto deberá ser declarado de Interés Social por Ordenanza del H.C.D.

SECCION XII: DISPOSICIONES VARIAS

Art. 58 - Todo fraccionamiento en trámite a la fecha de promulgación del presente Código, deberá regirse por éste Reglamento.