

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ORDENANZA N° 1441/2015

RÉGIMEN DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO DENTRO DEL EJIDO DE LA MUNICIPALIDAD DE FREYRE

TÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I: ALCANCES Y AMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS

Artículo 1°: El presente Reglamento tiene por objeto regular el fraccionamiento de tierras en todo el éjido municipal de la localidad de Freyre.....

Artículo 2°: A los fines establecidos en el Artículo anterior, la localidad de Freyre queda dividida en Zonas, y quedará configurada en un todo de acuerdo al Plano que como Anexo N° 1 forma parte de la presente normativa.....

Artículo 3°: Son objetivos fundamentales de la regulación de 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 parcelarlos 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 localidad, 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 disponibilidades de extensión de la misma.
- d- Preservar las áreas de interés natural, paisajístico, histórico o funcional a los fines de un fraccionamiento racional de los mismos.
- 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.
- f- Implantar los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos.....

CAPÍTULO II: DEFINICIÓN TÉRMINOS TÉCNICOS

Artículo 4°: A los fines del presente reglamento entiéndase por:

- **Fraccionamiento:** Toda división de la tierra bajo las siguientes formas:

- a- **Urbanización o loteo:** Será considerado urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la

red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público. También se considerará urbanización o loteo, todo fraccionamiento, aún sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen el número de 25 (veinticinco).

b- Simple Subdivisión: Todo Fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público, y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral Municipal ni supere el número de 10 (diez) parcelas.

c- Subdivisión por Partición de Condominios: Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existentes, y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos.

d- Subdivisión por Partición Hereditaria: Todas aquellas casas comprendidas dentro de las disposiciones del Código Civil (Derechos de la Herencia).

e- Parcela o lote: Toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.

f- Frente de parcela: línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía o lugar público.

g- Áreas Urbanizables: Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.

h- Áreas de Urbanización Condicionada (U.C.): Área cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional, sólo será permitida condicionada a cambios en las circunstancias actuales.

i- Áreas de Urbanización Diferida (U.D.): Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.

j- Áreas Especiales (E): Áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores. Las mismas se definen en el Régimen Municipal de Uso del Suelo.

k- 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 estuviera determinada.

l- Línea Municipal: La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela.....

TÍTULO II

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES

CAPÍTULO I: DE LA ZONIFICACIÓN

Artículo 5°: Zonificación: A fin de la aplicación específica de las disposiciones de la presente Ordenanza, el éjido urbano queda dividido en zonas para las cuales la obligatoriedad del cumplimiento tiene carácter de informe conforme al plano respectivo (Anexo I) el que pasa a formar parte de las normas de regulación aquí contenidas.....

Artículo 6°: Dimensiones de Parcelas: El fraccionamiento de parcelas en cada una de las zonas establecidas en la presente Ordenanza deberá respetar las medidas mínimas que se detallan en el cuadro siguiente:

Zona	Parcela Mínima-Frente (m)	Superficie (m2)
ZA.....	12.....	300
ZB.....	10.....	250
ZC.....	10.....	250
ZD.....	9.50.....	180 p/planes de vivienda
ZEUP.....	10.....	250
ZEUD.....	10.....	250
ZEUC.....	15.....	700
ZF.....	25.....	1250 p/urbanizaciones industriales
ZG.....	50.....	5000 p/fracciones rurales

Artículo 7°: Los límites de las áreas afectadas por distintas zonas conforme se determinan en el Plano (Anexo I) se configuran según los casos por ejes de vía pública, canales, ríos, arroyos, vías de ferrocarril y/o cualquier otro elemento físico -natural o artificial- que delimite tierras del Dominio Privado y del Dominio Público.....

Artículo 8°: Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo anterior, en ciertos casos determinados en los planos allí citados en que la delimitación no se considerara del modo descrito en el mismo apareciendo en cambio estructurado a lo largo de tramos de la red vial existente, o de la futura prevista por Ordenanzas vigentes, la zona que correspondiera a dichos tramos afectará únicamente a las parcelas frentistas a la vía existente o futura de que se trate.....

Artículo 8° bis: Para situaciones particulares no contempladas y dadas las características especiales que pudieren asumir, el Departamento Ejecutivo Municipal fijará en cada caso las condiciones de delimitación, previo estudio e informe del Organismo de aplicación en consulta con la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos y/u órgano que la reemplace en el futuro. El Departamento Ejecutivo Municipal deberá expedirse en un término no mayor de sesenta (60) días hábiles a partir de la presentación de la solicitud de delimitación.....

CAPÍTULO II: CONDICIONES DE MATERIALIZACIÓN, OPORTUNIDAD. EXCEPCIONES.

Artículo 9°: Las urbanizaciones de carácter residencial serán posibles siempre que se den las siguientes condiciones:

a- Que se haya producido una ocupación real (parcelas edificadas) de un 30% (treinta por ciento) como mínimo de las parcelas pertenecientes a las Áreas Urbanizables más próximas al sitio que se quiere fraccionar.

A dichos fines se considerará como área para establecer el porcentaje de ocupación la definida por la urbanización más próxima debidamente aprobada.

b- Que se cumplimente con todos los requisitos para aprobación de fraccionamientos establecidos en el presente Reglamento y demás normas vigentes al respecto en el orden provincial.....

Artículo 10°: Exceptuase del cumplimiento del requisito fijado en el Artículo 9°, Inciso a):

a- Los fraccionamientos de suelo con el objeto de la ejecución de grupos de vivienda en cantidad igual o mayor que el número de parcelas que se pretenden obtener quedará la aprobación definitiva, sujeta a la efectiva concreción del plan propuesto.

b- Los fraccionamientos destinados a la construcción de planes de viviendas por intermedio de instituciones Oficiales.

No obstante en los casos a) y b) dichos fraccionamientos únicamente se autorizarán en Áreas Urbanizables. Salvo que se hubiere otorgado previa factibilidad Municipal.....

Artículo 11°: A efectos del Artículo anterior el Departamento Ejecutivo a través de los Órganos Técnicos pertinentes reglamentará la forma de implementación.....

Artículo 12°: El Departamento Ejecutivo queda facultado, para aceptar o rechazar urbanizaciones o loteos, subdivisiones y las correspondientes transferencias de dominados destinados al dominio público o privado municipal, ajustándose en todos los casos a las exigencias y normas de la presente Ordenanza.....

CAPÍTULO III: DEL TRAZADO, MENSURA Y AMOJONAMIENTO

Sección I: Del trazado de la Red Vial

Artículo 13°: Definición de jerarquías viales: Defínase como arterias de la Red Vial Principal y de la Red Vial Secundaria, el conjunto de vías categorizadas según la siguiente descripción, y que se representan en el Plano de Red Vial Principal y perfiles transversales tipo (Anexo Gráfico 2) que forma parte de la presente Ordenanza:

a- Arteriales principales: Vías de penetración que tienen como finalidad servir a la interconexión de las vías regionales y permitir el acceso al Área Central. Con o sin control de accesos, cruces en general a nivel, como separador central, sin calles de servicio.

b- Arteriales Secundarias: Vías que cumplen funciones accesorias y/o alternativas de las Arterias Principales. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con o sin separador central, sin calles de servicio.

c- Intersectoriales Principales: Vías que interconectan en sentido anular o transversal, sectores interurbanos distintos entre sí. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con o sin separador central y sin calles de servicio.

d- Intersectoriales Secundarias: Vías que interconectan en sentido anular sectores interurbanos próximos entre sí. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con o sin separador central y sin calles de servicio. Pueden cumplir funciones accesorias a las de las Intersectoriales Principales.

e- Colectoras: Vías cuya función es canalizar el tránsito interno barrial desde y hacia las vías arteriales e Intersectoriales. Sin control de accesos, cruces a nivel y sin separador central.

f- Locales: Vías de acceso vehicular a la vivienda y a su equipamiento inmediato. De baja velocidad y poco volumen vehicular, no cuenta con control de accesos ni separador central, siendo sus cruces a nivel.

g- Calles sin salida: Son vías locales que están conectadas a las colectoras por uno solo de sus extremos. Su máxima longitud no podrá superar los 80,00 metros, pudiendo la Secretaria de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos autorizar la extensión hasta los 120 metros, cuando por razones de diseño así se agrega, debiendo contar en el extremo cerrado con cul de sac.

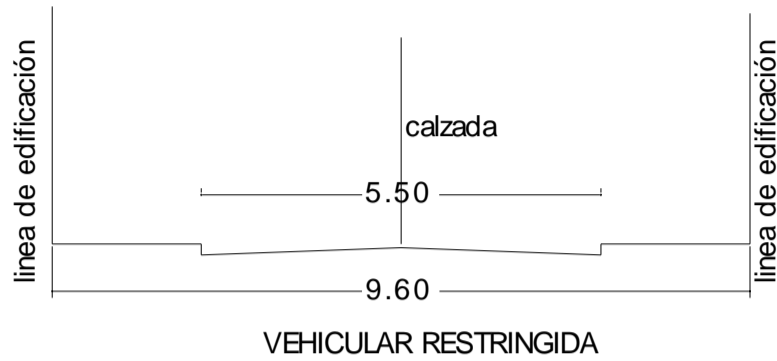
h- Calles peatonales de uso vehicular restringido: Son calles de uso fundamentalmente peatonal (sin distinción entre calzada y vereda) en las que se permite el ingreso vehicular al solo efecto de acceder a los garajes particulares que pudiera haber sobre las mismas, no pudiendo tener continuidad vial.

i- Peonales exclusivas: Son calles de uso exclusivamente peatonal, sin posibilidad de acceso vehicular. No hay distinción entre calzada y vereda y suelen tener obstáculos en los ingresos o intersecciones.....

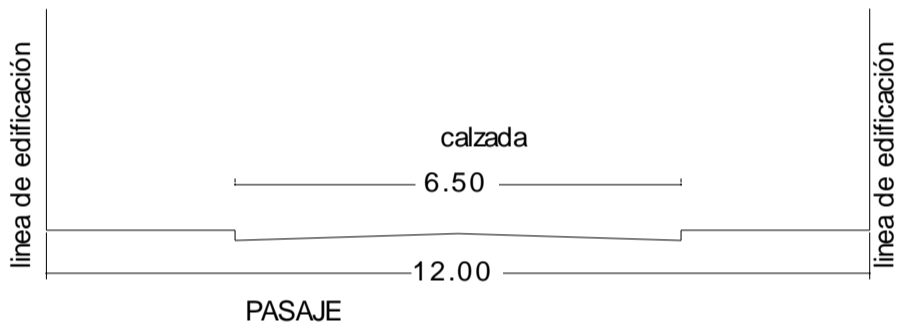
Sección II: De los Perfiles Tipo de Vías

Artículo 14°: Los perfiles transversales tipo de calles que forma parte del presente Artículo, serán los siguientes:

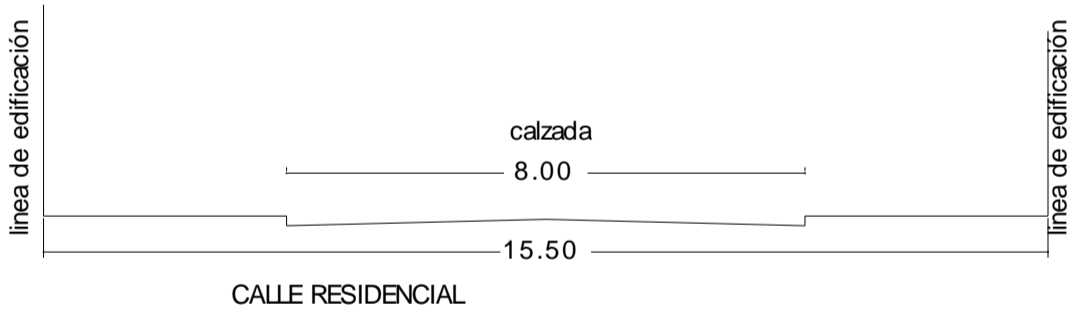
- 1- **Peatonal de uso vehicular restringido:** Entre líneas municipales 9.60 metros. Ancho de calzada: 5.50 metros.



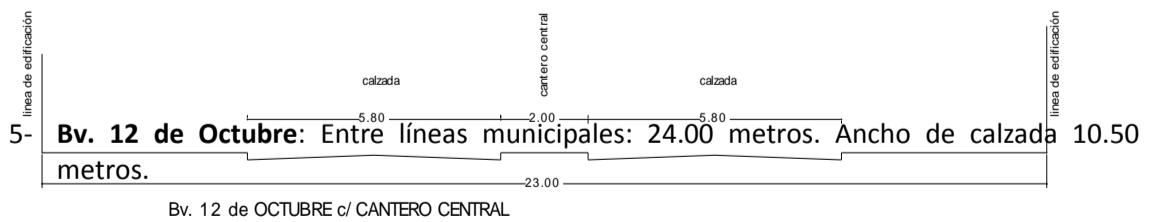
2- **Pasaje:** Entre líneas municipales: 12.00 metros. Ancho de calzada: 6.50 metros.

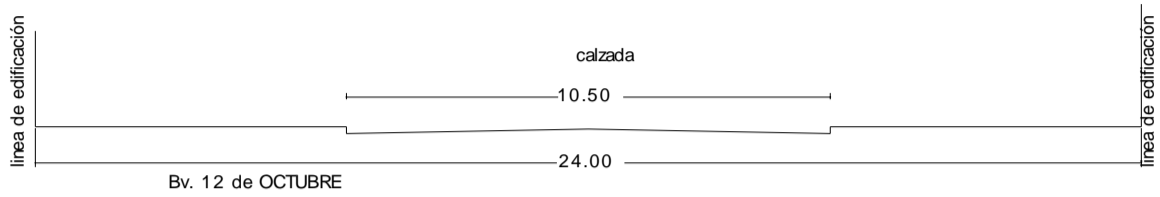


3- **Calle Residencial:** Entre líneas municipales 15.50 metros. Ancho de calzada: 8.00 metros.

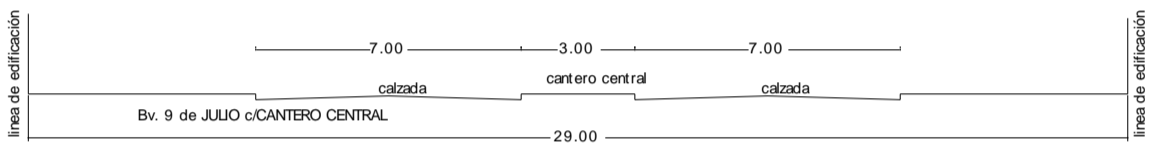


4- **Bv. 12 de Octubre con cantero central:** Entre líneas municipales: 23.00 metros. Ancho de calzada 5.80 metros cada una. Ancho de cantero central: 2.00 metros.

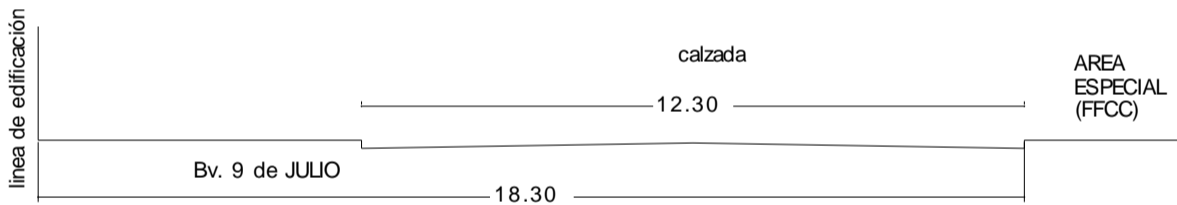




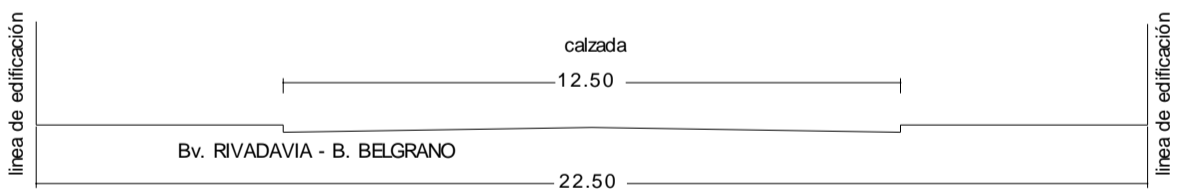
- 6- **Bv. 9 de Julio con cantero central:** Entre líneas municipales: 29.00 metros. Ancho de calzada 7.00 metros cada una. Ancho de cantero central: 3.00 metros.



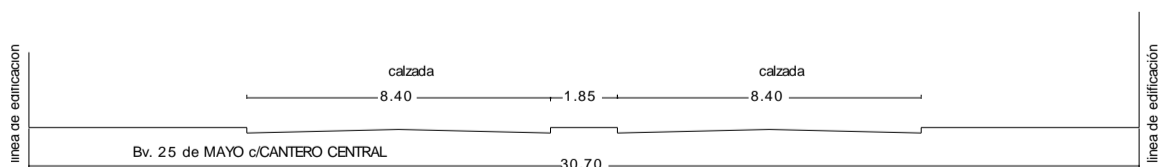
- 7- **Bv. 9 de Julio:** Entre línea municipal y calzada 6.00 metros. Ancho de calzada: 12.30 metros. El Área Especial FFCC limita sobre línea de calzada y tendrá su tratamiento específico en cuanto a ancho de veredas, espacio verde y eventual área de estacionamiento.



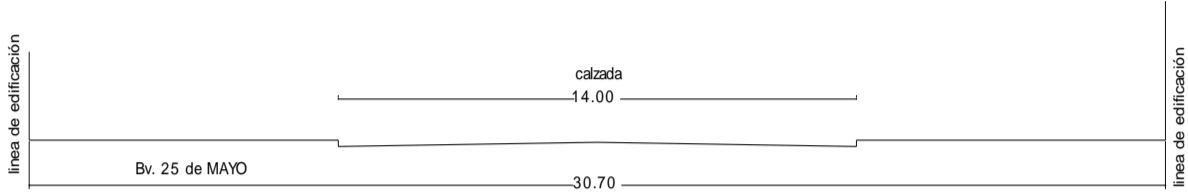
- 8- **Bv. Rivadavia – B. Belgrano:** Entre líneas municipales: 22.50 metros. Ancho de calzada: 12.50 metros.



- 9- **Bv. 25 de Mayo con cantero central:** Entre líneas municipales: 30.70 metros. Ancho de calzada 8.40 metros cada una. Ancho de cantero central: 1.85 metros



10- **Bv. 25 de Mayo:** Entre líneas municipales: 30.70 metros. Ancho de calzada 14.00 metros.



Artículo 14° bis: La determinación de los trazados y perfiles previstos en los artículos 13° y 14° precedentes, en zonas ya urbanizadas, serán dispuestas oportunamente por ordenanzas específicas.....

Artículo 15°: Retiros de Línea de Edificación: En toda nueva urbanización deberá respetarse un retiro de línea de Edificación el que tendrá que ser uniforme a lo largo de cada una de las cuadras resultantes, salvo en el caso de parcelas en esquinas, las que podrán distribuir los retiros de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a- Se respetará el retiro reglamentario hasta 3,00 metros de los ejes medianeros.
- b- La superficie restante hasta llegar al máximo del 25% (veinticinco por ciento) de la parcela, se distribuirá en el resto de la zona destinada a espacio verde, no pudiendo ser menor a 1,50 metros la dimensión de dicho espacio verde, medida en sentido perpendicular a la línea Municipal.....

Artículo 16°: Los retiros de línea de Edificación serán proporcionales al ancho mínimo de parcela que corresponda a cada urbanización, según las siguientes condiciones:

- a- Para parcelas de 10,00 metros de frente mínimo, resultantes de nuevas urbanizaciones, el retiro obligatorio mínimo será de 3,00 metros.
- b- Para parcelas de 12,00 metros de frente mínimo, resultantes de nuevas urbanizaciones con plan de vivienda, el retiro obligatorio mínimo, será de 3,00 metros.
- c- Para parcelas de 12,00 metros de frente mínimo, resultantes de urbanizaciones (sin plan de vivienda), el retiro obligatorio mínimo será de 4,00 metros.
- d- Para parcelas de 15,00 metros de frente mínimo, resultantes de nuevas urbanizaciones, el retiro obligatorio mínimo será de 5,00 metros.
- e- Para parcelas con frente a cualquiera de las calles con perfiles especiales, cualquiera sea su ancho, el retiro obligatorio mínimo será de 6,00 metros.
- f- Para las urbanizaciones industriales y para las parcelas destinadas a industria, el retiro obligatorio mínimo será de 10,00 metros.
- g- Para calles peatonales regirán los retiros exigidos para cada zona.
- h- Los loteos existentes mantendrán la línea de edificación anterior.....

Artículo 17°: La aplicación del retiro exigido para Espacio Verde no podrá reducir la superficie disponible para edificación a menos de 150,00 metros cuadrados o abarcar más del 25% (veinticinco por ciento) de la superficie del terreno.....

Artículo 18°: La red vial interna de las nuevas urbanizaciones deberá ajustarse a las características previstas en los artículos 13° y 14° precedentes, que se grafican en el Anexo 2.....

Artículo 19°: DISEÑO Vial y de Conjunto: El proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes en el entorno, el amanzanamiento y las áreas para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario teniendo como fin predominante el de contribuir al crecimiento armónico de la localidad mediante la creación de barrios y núcleos residenciales que aseguren un uso racional del suelo, variedad espacial, eviten monotonía del trazado y garanticen un ambiente orgánico y significativo.

Artículo 20°: 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 se asegure continuidad y racional enlace con las arteriales, Intersectoriales y colectoras, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte.....

Artículo 21°: Deberá jerarquizarse el trazado vial mediante la asignación de anchos de calles diferenciados según las características, dimensiones y forma del terreno. Estas Jerarquías además de compatibilizarse con el entorno deberán ser trazadas con un sentido de articulación de los Espacios Verdes, futuros equipamientos comunitarios y aprovechamiento de los recursos paisajísticos, visuales y ambientales.....

Artículo 22°: Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse perfectamente en un ángulo recto, salvo que las dimensiones o la forma del área o trazado de las zonas o barrios colindantes, aconseje otros ángulos en cuyo caso el mismo deberá suavizarse.....

Artículo 23°: Las vías locales y de menor jerarquía deberán tratarse de manera de crear áreas de tránsito peatonal preferencial, donde la circulación vehicular se haga en forma lenta y sin riesgo para los vecinos con el objeto de recuperar el uso de ciertas calles para el peatón.....

Artículo 24°: Si no existiera exactitud en la continuidad de una vía cuando esta sea interceptada por una transversal, no serán permitidos emplazamientos menores de 35,00 metros, esto a fin de garantizar su eficiencia funcional; en lo posible deberá tener solución de continuidad.....

Artículo 25°: El ancho mínimo de la red vial será igual al del sector en el cual el fraccionamiento se prolonga o intercala y en ningún caso será inferior a 15,50 metros, exceptuándose las calles peatonales que en el mismo puedan proyectarse, previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos y/u órgano que la reemplace en el futuro.-----

Artículo 26°: En todo terreno a urbanizarse, colinde o no con otra propiedad ya urbanizada, las nuevas calles perimetrales a trazar podrán realizarse de la siguiente manera:

a- En el terreno del interesado.

b- Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante.

Este caso sólo será admitido cuando exista expresa conformidad por éste último de transferir al Dominio Público Municipal la superficie correspondiente. Esta conformidad deberá documentarse expresamente por Escritura Pública y ser acompañada del plano de mensura correspondiente en el momento de iniciación del Expediente de urbanización.

c- Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante sin conformidad de éste.

En este caso, previo dictamen de los Organismos Municipales sobre la necesidad o conveniencia urbanística de su apertura por razones de prolongación de una calle existente o de trazado, la superficie del terreno colindante que se afecte será declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación en el mismo acto de aprobación del fraccionamiento. Los gastos y costos que demandare la respectiva expropiación serán por exclusiva cuenta del loteador garantizándose su pago en la misma forma que se establece en este Reglamento para las obras de infraestructura. Es obligación del loteador realizar la apertura de calles.-----

Artículo 27°: Si no existiera necesidad de continuidad de vías arteriales, intersectoriales o colectoras y no hubiera razones de continuidad del trazado vial en el perímetro del fraccionamiento, las calles transversales a dicho perímetro cualquiera sea su longitud y nunca mayor de 80,00 metros, podrán diseñarse como calles sin salida siendo obligatoria la ejecución del ensanchamiento en su extremo cerrado. Toda calle sin salida tendrá un trazado sencillo evitando curvas pronunciadas.-----

Artículo 28°: Pendientes: Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 4% (cuatro por ciento), salvo condiciones topográficas especiales que justifiquen una pendiente mayor y en ningún caso sobre vías arteriales o Intersectoriales principales. La pendiente mínima permitible para asegurar un adecuado drenaje es del 0,10% (cero coma diez por ciento). En los casos en que la topográfica del terreno no permita alcanzar dicho valor se aceptará un mínimo del 0,25% (cero coma veinticinco por ciento) para calles pavimentadas y 0,35% (cero coma treinta y cinco por ciento) en caso de calles de firme natural. Para el caso de calles pavimentadas la pendiente mínima será 0,20% (cero coma veinte por ciento).-----

Artículo 29°: Radios de giro en intersecciones: los radios de giro mínimos para el diseño de intersecciones o encuentro entre vías de igual o diferente jerarquía serán definidos por el Organismo Municipal correspondiente y en ningún caso serán menores de 5,00 metros.

Perfil de ochavas: Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento de Edificación y por razones de visibilidad en las intersecciones, el organismo correspondiente podrá fijar otras líneas.....

Artículo 30°: La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos podrá asesorar al loteador en el diseño del fraccionamiento, sugiriendo métodos y planteando criterios para la adecuación del proyecto al trazado urbano global.....

Artículo 31°: En toda urbanización para la construcción simultánea de planos de vivienda, deberán cumplimentarse las exigencias establecidas en la presente Sección.....

Sección III: De los inmuebles afectados por cursos de agua, ríos, arroyos y embalses.

Artículo 32°: En toda operación de urbanización en inmuebles afectados por ríos, arroyos o embalses, barrancas o cañadones, será obligación trazar a ambas márgenes una calle lateral a éstas. Dicha calle deberá ajustarse a los perfiles tipo que le corresponda en cada caso de acuerdo a las jerarquías y perfiles tipo definidos en este Reglamento.....

Artículo 33°: Se deberá dejar una franja verde marginal a la vía prevista en el Artículo anterior, sobre el lado correspondiente al curso de aguas barrancas o azadones no menor de 15,00 metros de ancho, la que será computada íntegramente como Espacio Verde. Para que ello sea posible este espacio no deberá tener pendientes abruptas, deberá ofrecer seguridad a los vecinos de la zona y ser protegido de desmoronamientos y/o destrucciones por los medios que fije el organismo correspondiente sí el terreno es en pendientes pronunciadas, hacia la línea de Ribera, barrancas o cañadones. Dicho espacio deberá contar con la infraestructura exigida para cualquier Espacio Verde.....

Artículo 34°: Para todas las parcelas con frente a calle marginal será obligación establecer un retiro de línea de 6,00 metros de ancho de la Línea Municipal, destinándose el espacio así creado a jardines privados y respondiendo en un todo a lo establecido para estos casos por el Reglamento de Edificación.....

Artículo 35°: En toda operación de urbanización para inmuebles afectados por ríos, arroyos o embalses, se deberá acompañar la Visación Preliminar del fraccionamiento de un plano certificado por la Dirección Provincial de Hidráulica, en el que conste la determinación de la Línea de Ribera correspondiente. Sin este requisito no será iniciado ningún trámite referido a esto tipo de urbanización.....

Sección IV: De los inmuebles afectados por canales

Artículo 36°: En toda nueva urbanización en la que el terreno a fraccionar este afectado por Canal Maestro de riego o Canal Secundario, se deberá dejar a ambos lados del mismo una calle de 12,00 metros de ancho como mínimo, construyendo en ambas márgenes una vereda de 2,50 metros de ancho, con solado de 1,50 metros de ancho, colindante con la Línea de Ribera y el resto, tratado como verde.....

Artículo 37°: La traza del Canal será fijada por la Dirección Provincial de Hidráulica en cada caso para lo cual el interesado deberá presentar un plano certificado por dicha Dirección con la traza correspondiente.....

Artículo 38°: En todas las urbanizaciones o subdivisiones cuyas parcelas tengan frente sobre calles marginales a Canales Maestros o Secundarios, deberá establecerse una Línea de Edificación retirada a 6,00 metros de la Línea Municipal en el caso de Canales Maestros y 4,00 metros de la Línea Municipal en el caso de Canales Secundarios, destinándose el espacio así creado a jardines privados con cercas reglamentarias.....

Sección V: De los inmuebles afectados por Cañadones

Artículo 39°: Quedan comprendidos dentro de la denominación genérica de Cañadones a los efectos de este Reglamento: Cañadones propiamente dichos, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, etc.....

Artículo 40°: Queda terminantemente prohibida la ejecución de obras de cualquier tipo sobre cañadones existentes sin la aprobación de proyecto y supervisión en la ejecución de la oficina correspondiente, salvo que estas obras se refieran a tareas de mantenimiento de los mismos.....

Artículo 41°: La Municipalidad podrá en el futuro desafectar zonas que, por subdivisiones, urbanizaciones, cambio de curso o inutilidad del cañadones, etc., dejen de ser considerados de interés público.....

Artículo 42°: El propietario del terreno asiento del cañadón tendrá a su cargo la realización de los trabajos atinentes a proteger sus márgenes, evitando posibles desviaciones de su curso; debiendo permitir el libre acceso del Municipio al sector cuando tuviese que proceder a su limpieza y/o realizar cualquier tipo de obras tendientes a su mejoramiento y/o conservación, previa notificación a su titular.....

Artículo 43°: El Organismo competente para resolver los problemas, aspectos y situaciones derivadas del incumplimiento de los artículos anteriores es la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos y/u organismo que la reemplace en el futuro.....

Sección VI: De los inmuebles afectados por vías férreas

Artículo 44°: Toda urbanización cuyo inmueble este afectado por vías férreas se le exigirá un Perfil tipo 16, a ambos lados de la línea divisoria de la traza del ferrocarril. Para todas las parcelas con frente a estas calles, se exigirá un retiro mínimo de edificación de 4,00 metros de ancho desde la Línea Municipal, con destino a la creación de jardines privados.....

Sección VII: De los inmuebles afectados por los límites del Ejido Municipal

Artículo 45°: En los inmuebles afectados por el límite del Ejido Municipal, deberá proyectarse una calle con un ancho mínimo de 18,00 metros a partir del límite del ejido. Se requerirá de la Provincia y en cada caso que corresponda, cuando el inmueble tenga parte en el Ejido Municipal y parte en un Departamento de la Provincia, que ésta a su vez exija que se complete dicha calle hasta los 24,00 metros de ancho, de tal manera que el eje de la misma coincida con la línea límite del ejido Municipal.....

Artículo 46°: Las parcelas resultantes con frente a estas calles, deberán realizar un retiro de línea de Edificación de 6,00 metros, de ancho desde la línea Municipal, con destino a la creación de jardines privados.....

Sección VIII: Del trazado de las manzanas

Artículo 47°: 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 a una clara y correcta legibilidad de la urbanización.....

Artículo 48°: Dimensiones: La dimensión del lado menor de cada manzana deberá ser de 38.80 metros como mínimo. La dimensión del lado mayor no podrá exceder de 250,00 metros, salvo que razones topográficas, de diseño u otras de fuerza mayor debidamente fundadas así lo impusieren. Si excediere los 200,00 metros deberá proyectarse un pasaje -Artículo 14°- en la parte central de la manzana.....

Artículo 49°: El pasaje a que se hace referencia en el Artículo anterior podrá desplazarse del centro de la manzana si por razones de continuidad con la red peatonal del entorno fuera necesario.....

Artículo 50°: Las manzanas que den frente a autopistas, vías arteriales o intersectoriales principales establecidas en el Anexo Gráficos 2 de este Reglamento y las que por vía reglamentaria surjan como ampliación de las mismas, deberán tener sobre esas calles las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas entre intersecciones. Se deberá reducir en lo posible el número de cruces y empalmes sobre estas vías dando a las manzanas una longitud mínima de 200,00 metros.....

Artículo 51°: 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.....

Sección IX: del trazado de las parcelas

Artículo 52°: En todo fraccionamiento, ya se trate de urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada Zona en el Plano de Urbanización que como Anexo I integrará este Reglamento.....

Artículo 53°: Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:

a- Deberán tener como mínimo cuatro lados, ninguno de los cuales podrá tener una longitud menor del 70% (setenta por ciento) del frente mínimo previsto para las mismas según zona.

b- Si la poligonal tuviere más de cuatro lados, sólo uno de sus lados menores podrá tener una longitud igual o mayor al 50% (cincuenta por ciento) 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 o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieran en pocos minutos de 90° y ésta a su vez sea un paralelogramo.....

Artículo 54°: Las parcelas esquinas deberán incrementar la medida de su frente mínimo en un 20% (veinte por ciento).....

Artículo 55°: la superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas en esquina forman parte de la vía pública. En cuanto concierne a su determinación deberá respetarse lo que disponga el Reglamento de Edificación.....

Artículo 56°: No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres salvo que exista razón valedera, a criterio de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos.-----

Artículo 57°: El propietario de la urbanización está siempre obligado a mantener las parcelas en condiciones de higiene y libres de malezas, mientras las mismas no hayan sido transferidas.-----

Sección X: De la mensura y amojonamiento.

Artículo 58°: Será obligación la presentación del plano de nivelación de la urbanización con indicación de los escurrimientos de aguas naturales a cursos de ríos, arroyos y/o cuencas naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta -si lo hubiere- a los linderos.-----

Artículo 59°: La nivelación y demarcación debería quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal de la urbanización y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente.-----

Artículo 60°: Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes.-----

Artículo 61°: Será obligación del interesado entregar estaqueada la parcela a cada comprador como asimismo cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad, en este último caso sin cargo alguno.-----

Artículo 62°: Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación, mensuras, etc., los mojones de la poligonal y de los vértices de manzana, así como las estacas de cada parcela serán ejecutadas en materiales de calidad indestructible con el paso del tiempo, siendo en todos los casos, como mínimo de hierro, fijadas al suelo natural con hormigón. La Dirección de Catastro Municipal fijará por vía reglamentaria las normas específicas.-----

Artículo 63°: El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación las estacas por el término de tres años a partir de la aprobación definitiva del loteo mientras las parcela no hayan sido transferidas.-----

Artículo 64°: Cuando el propietario de la parcela esquina, construya la vereda, la misma se ejecutará a altura coincidente con los esquineros de manzanas y su correspondiente nivel. La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos verificará su cumplimiento previo a otorgar el Final de Obra. Las dimensiones de las manzanas y de las parcelas se regirán en cuanto a tolerancia, por las normas provinciales vigentes y las que por vía reglamentaria se dictaren.-----

Artículo 65°: La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes supervisará el replanteo del fraccionamiento previamente a su aprobación final.....

Sección XI: De la afectación de superficies al uso común

Artículo 66°: En las operaciones caracterizadas como urbanización en el artículo 4°, inc. a), de esta Ordenanza, será obligación de los propietarios transferir al Dominio Público Municipal una superficie de terreno no menor al 10% (diez por ciento) de superficie total de las parcelas el que se destinará a Espacios Verdes, más un 5% (cinco por ciento) que se afectará al Dominio Municipal. Esta superficie deberá tener una pendiente conveniente a efectos de que pueda ser destinada a los usos previstos.....

Artículo 67°: Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal a fijar al 5% de superficie el destino que mejor convenga a la comunidad, previo informe técnico de los organismos competentes.....

Artículo 68°: Podrán computarse dentro del porcentaje destinado a Espacios Verdes las siguientes superficies:

- a- El 20% (veinte por ciento) de las superficies marginales de las calles de resguardo y/o canteros centrales. En ningún caso el porcentaje previsto para espacio verde podrá reducirse para este caso en más de un 50% (cincuenta por ciento).
- b- El 100% (cien por ciento) de la faja verde obligatoria de los fraccionamientos industriales cuando los mismos colinden con fraccionamientos residenciales o viceversa aún cuando exista una calle de por medio. El mantenimiento de este espacio estará a cargo del loteador.

Sección XII: De la ubicación y trazado de los espacios verdes y de los espacios para usos institucionales

Artículo 69°: Los espacios verdes y para equipamiento podrán trazarse:

- a- Como plazas circundadas por calles en su totalidad.
- b- Como plazoletas o espacios verdes formando parte de una manzana y externos a la misma.....

Artículo 70°: En todos los casos citados en el Artículo anterior, la superficie destinada a Espacio Verde y a Equipamiento Comunitario deberá estar agrupada o integrar una parcela. La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a dichos espacios se efectuará tendiendo a su agrupamiento con los barrios colindantes quedando sujeto a la aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, la que podrá aconsejar -en cada caso- en el diseño de anteproyecto, qué espacios se destinarán a Agrupamientos y cuales a Espacios Verdes.

Los organismos de aplicación fijarán lo anteriormente establecido teniendo en cuenta para ello:

- a- Superficie total de la urbanización a realizar.
- b- Relación de la nueva urbanización con otras colindantes o próximas.
- c- Ubicación existente y/o prevista de plazas, espacios verdes, escuelas y equipamientos institucionales en general, en zonas colindantes.
- d- Accesibilidad desde la urbanización y zonas colindantes.
- e- Áreas no aptas tales como zonas marginales o desechables o como costas de canales, bordes de vías de F.F.C.C., barrancas o espacios remanentes no funcionales.

Artículo 71°: En urbanizaciones menores de 15.000,00 mts² los espacios verdes podrán distribuirse por grupos de parcelas o viviendas con obligación de mantenimiento a cargo de los frentistas.

Sección XIII: De las nomenclaturas

Artículo 72°: La Oficina de Catastro designará los barrios, unidades vecinales, urbanizaciones, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazuelas, parques, paseos, etc. El interesado podrá proponer nombres haciéndolo en lo posible de común acuerdo con la mencionada oficina, más en caso de discrepancia, será la Municipalidad quien resolverá en definitiva, previa aprobación del Honorable Concejo Deliberante.....

CAPÍTULO IV: DE LA INFRAESTRUCTURA

Sección I: Consideraciones generales

Artículo 73°: En toda urbanización será obligatoria la realización de obras de Provisión de Agua Corriente Potable asegurada por organismos oficiales, Energía Eléctrica Domiciliaria, Alumbrado Público, Red Colectora de Cloacas, Evacuación de Aguas Pluviales, Arbolado de Calles, Parquización de Espacios Verdes, Apertura de calles y en casos de que la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos así lo determine o considere conveniente se exigirá compactado con enarenado y cordón cuneta como mínimo, concepto que deberá ser extensivo a todas las bocacalles de la urbanización.....

Artículo 74°: Todas las obras de infraestructura establecidas en el Artículo anterior se proyectarán, ejecutarán y conservarán a cargo exclusivo del loteador, de conformidad a las especificaciones técnicas exigidas por organismos competentes en cada materia, locales y/o provinciales, según correspondiere.....

Artículo 75°: Para urbanizaciones de carácter industrial dentro del ejido municipal, será obligatoria la provisión de infraestructura básica de provisión de agua corriente potable, energía eléctrica domiciliaria, trifásica, alumbrado público, arbolado de calles, pavimento y/o cordón cuneta, debiendo preverse el tendido de red colectora de desagües industriales y la ubicación de la planta

de tratamiento. La Municipalidad se reserva el derecho de completar las obras de infraestructura previstas para toda urbanización a cargo de los frentistas.....

Artículo 76°: En caso de no ser posible la provisión de alguno de los siguientes servicios: gas natural, red de desagües fluviales entubados, red colectora de cloacas, la imposibilidad deberá ser acreditada con certificado expedido por los organismos técnicos correspondientes.....

Artículo 77°: En toda nueva urbanización el trazado y ejecución de las redes de infraestructura aérea o subterránea deberá ser canalizada bajo la faja de estacionamiento fuera de calzada, o en las fajas que a criterio de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos se ejecuten.....

Artículo 78°: Los organismos intervinientes deberán controlar la marcha de los trabajos en forma periódica, verificando el cumplimiento de los proyectos aprobados a efectos de expedir los finales de obra correspondientes.....

Artículo 79°: Los Organismos Técnicos intervinientes fijarán por vía reglamentaria las condiciones particulares para la ejecución de las diferentes obras, estableciendo plazos para la puesta en vigencia, caducidad de especificaciones, condiciones y reglamentaciones vigentes con anterioridad a la promulgación del presente Reglamento, así como plazos de validez de visaciones y aprobaciones todo concordante con los plazos para la ejecución de las obras otorgadas para cada urbanización.....

Sección II: De la provisión de agua corriente potable

Artículo 80°: Toda urbanización que se realizare en Áreas Urbanizables o en áreas de Urbanización Condicionada, conforme a lo establecido en Plano de Zonificación (Anexo I) y por el Reglamento de Uso del Suelo, deberán ser provistas de agua corriente potable para el total de parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.....

Artículo 81°: En todos los casos, la provisión de agua será realizada por la autoridad competente o por las entidades que tengan la concesión del servicio. El peticionante deberá documentar la factibilidad de extensión de la infraestructura y de provisión de agua mediante certificado de los mencionados entes para obtener la aprobación del anteproyecto.....

Artículo 82°: El loteador deberá acompañar al Expediente definitivo de urbanización un plano de la red de distribución de agua corriente aprobado por el organismo oficial correspondiente.....

Sección III: De la Provisión de Energía Eléctrica y Alumbrado Público

Artículo 83°: Toda urbanización deberá ser provista de energía eléctrica por el concesionario del servicio. Las instalaciones de la red de distribución deberán prever el servicio domiciliario, cuya instalación será obligatoria, debiéndose proyectar y realizar por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije E.P.E.C. y la concesionaria.-----

Artículo 84°: Las instalaciones de la red de alumbrado público se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije la Municipalidad de Freyre, quien controlará las obras.-----

Artículo 85°: Las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo por los Urbanizadores a la Municipalidad de Freyre.-----

Artículo 86°: Para urbanizaciones de carácter industrial la red de provisión de energía eléctrica, deberá completarse con las instalaciones correspondientes a conexiones trifásicas en todas las parcelas y cuya potencia deberá reunir las condiciones mínimas para las instalaciones de posibles industrias.-----

Sección IV: Del arbolado de calles y parquización de espacios verdes

Artículo 87°: Es obligación del loteador arbolar las calles de la urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de Espacios Verdes.-----

Artículo 88°: Es obligación del loteador conservar, mantener y reponer cuando sea necesario los trabajos y especies especificados en el Artículo anterior por el término de tres años a partir de la fecha del Decreto Aprobatorio del loteo, siendo esta obligación indelegable ante la Municipalidad. Mientras las parcelas no hayan sido transferidas será también obligatorio mantener las mismas en condiciones de higiene y libre de malezas.-----

Artículo 89°: Las distancias entre árboles en calles, las especies, así como la cantidad de árboles por metro cuadrado para parquización de espacios verdes serán establecidas por la Dirección de Ambiente y Control Público teniendo en cuenta las especies o plantas, las medianeras de las parcelas, las diferentes jerarquías viales así como la necesaria compatibilización y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes.-----

Artículo 90°: Para veredas de 3,00 metros de ancho, o más, se deberá dejar una faja verde de 1,00 metro de ancho entre cordón y solado, como mínimo.-----

Artículo 91°: En los espacios verdes deberá construirse vereda perimetral o superficie equivalente con dimensiones y materiales determinados por la Dirección de Ambiente.....

Artículo 92°: En las esquinas, las plantas deberán ubicarse hacia el interior de la cuadra respecto a la línea teórica diagonal que forma la prolongación de la ochava hasta el cordón de la vereda.....

Sección V: Del tratamiento de calzada

Artículo 93°: En estas obras deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiere ocasionar en las zonas colindantes.....

Artículo 94°: La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad fijará el tipo de tratamiento que deberá darse a las fajas de estacionamiento fuera de calzada en aquellos perfiles que así lo requieran.....

Artículo 95°: Es obligación del loteador la conservación total de las calles proyectadas en la urbanización a su exclusivo cargo, y por el término de tres años a partir de la fecha de la aprobación definitiva de la urbanización. La Municipalidad podrá ejecutar los trabajos de conservación por cuenta del loteador en caso que este no lo hubiera realizado en el término previsto.....

Artículo 96°: La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles y/o por desagües pluviales entubados sin afectar predios vecinos. Será obligación del loteador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales.....

Artículo 97°: A los fines del Artículo anterior se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte a la urbanización, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de badenes, tipo de uso y grado de ocupación del suelo y todo otro elemento de interés. De igual modo se delimitará y estudiará el área de la cuenca específica de la urbanización y estudio de las zonas que agua abajo sean afectadas por la misma. Las tareas correspondientes se ejecutarán de acuerdo a las normas vigentes.....

Artículo 98°: Es obligación del propietario del terreno que contenga cañadones, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, etc., adoptar los recaudos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción, que obstruya total o parcialmente el libre escurrimiento de las aguas, sin que previamente disponga de un

sistema adecuado de desagües que complete los posibles aumentos de caudal, y con la debida autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos-----

TÍTULO III: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES

CAPÍTULO I: DE LAS SUBDIVISIONES SIMPLES

Artículo 99°: Fijase como dimensiones mínimas para realizar subdivisiones las indicadas para urbanizaciones en las zonas correspondientes (Plano Anexo I; Art. 5° y 6°)-----

Artículo 100°: No se permitirá más de un pasillo común o propio en cada parcela existente en el Registro Catastral a la fecha de sanción de esta Ordenanza-----

Artículo 101°: En ningún caso podrán ser prolongados los pasos o pasillos resultantes de una subdivisión, salvo que por razones de interés urbanístico fuere necesario a criterio y previo informe de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, la que definirá además los requerimientos de infraestructura a proveer si los hubiera-----

Artículo 102°: El pasillo de acceso deberá ser escriturado en condominio entre los adquirentes de las parcelas adyacentes con servidumbre de paso a favor de todas las parcelas frentistas con anotación catastral y en el Registro de la Propiedad-----

Artículo 103°: Se admitirá la subdivisión simple de una parcela, conforme a las características del tipo de loteo que se trate y respondiendo a las dimensiones mínimas de frente y superficie establecidas, siempre que no se exceda el total de diez (10) unidades, en operaciones de mensura y subdivisión sucesivas efectuadas desde la vigencia de la Ordenanza que se reglamenta, aún cuando no se hubiera incluido en el plano la leyenda que exige el Artículo 104º y toda vez que ninguna de las parcelas resultantes sea destinada a calle pública o dificulte el cumplimiento del Artículo 104º punto b, y se observen los siguientes requisitos:

El número máximo de lotes que se logre de cada parcela que se hubiera generado por subdivisiones sucesivas, será proporcional a la superficie de las mismas en relación a la fracción original.

Cuando medie una operación de unión y subdivisión, el número máximo de lotes a obtener no puede superar la suma de los porcentajes que les correspondían en la subdivisión original.

En la carátula del plano de subdivisión se deberán sintetizar los antecedentes de la misma, indicando los instrumentos legales que le dieron lugar. Si fuera necesario, a requerimiento de la Dirección de Catastro se deberán adjuntar copia de los planos de subdivisión que se hubieren efectuado en la parcela de origen.

Asimismo, la Dirección de Catastro deberá verificar los porcentajes con que cada parcela participa en la subdivisión anterior y que determina el número de lotes que es posible obtener.

A partir de las diez (10) parcelas resultantes de la o las subdivisiones de la original, todo nuevo fraccionamiento sólo podrá efectuarse previa provisión de las obras de infraestructura correspondientes al loteo tipo para el área a urbanizar, independientemente que exista o no la leyenda en el plano a que hace mención el Art. 104º.

La aplicación del presente queda a cargo de la Dirección de Catastro que deberá analizar los antecedentes de cada caso en particular.

Artículo 104º: No se dará curso al trámite de subdivisión cuando:

a- Como consecuencia de la subdivisión se coloque en infracción a las normas vigentes sobre edificación a las mejoras existentes o se acumulen nuevas infracciones a las ya cometidas. El trámite deberá incluir la declaración de mejoras existentes y/o proyectos de construcción con planos aprobados.

b- Cuando implique modificación sustancial a la estructura urbanística del sector en que se ubique el inmueble, impidiendo o alterando la continuidad de las vías principales de circulación o produciendo otros entorpecimientos de importancia a juicio del Organismo Técnico competente mientras no se salven las observaciones que en tal sentido se formulen. El organismo de aplicación podrá establecer recaudos para la subdivisión que la hagan compatible con el esquema urbanístico del sector.....

Artículo 105º: El trazado y forma de las parcelas proyectadas se registrará por lo dispuesto en el Título II, Sección IX, sobre Urbanizaciones.....

Artículo 106º: En los casos de que se proyecte una subdivisión con parcelas que den frente a pasillos, los mismos se deberán ajustar a los siguientes requisitos:

a- Cuando la subdivisión propuesta sea de hasta 4 (cuatro) parcelas, el pasillo tendrá como dimensiones: 3,00 metros de ancho y 36,00 metros de longitud (mínimo y máximo respectivamente). Estos pasillos son privados, de uso común y de tránsito peatonal, por lo que el ingreso vehicular es prohibido y deberán llevar 2 (dos) mojones en su ingreso u obstáculo similar que impida dicho ingreso.

b- Cuando la subdivisión proyectada resulte de 5 (cinco) o más parcelas, el pasillo tendrá como dimensiones: 6,00 metros de ancho y 50,00 metros de longitud (mínimo y máximo respectivamente). Estos pasillos son de uso común exclusivamente. De ser posible deberá construirse un ensanchamiento al final de la calle que permita el giro y retorno de vehículos que pudieran ingresar.....

Artículo 107°: En los casos en que exista obligación de retiro de L.E. las parcelas esquinas incrementarán la medida de su frente mínimo en un 20% (veinte por ciento).-----

Artículo 108°: En los casos particulares, en que exista una Línea Municipal ya otorgada por las oficinas técnicas municipales, debe respetarse la misma, cualquiera sea el ancho existente de la calle o pasaje público. En los casos en que existan diferentes líneas materializadas por alambrados, cercas o construcciones existentes y se tenga dudas sobre cual línea es la correcta y definitiva, debe solicitarse a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos que fije la misma, debiendo en estos casos, quedar con constancia en "Observaciones" del plano respectivo la actuación de la referida repartición, con su visado correspondiente.

Cuando dicha superficie afecte a la correspondiente del título de la propiedad y esta sobrepase el 5% (cinco por ciento) de la superficie total, las mismas deben ser transferidas al Dominio Público Municipal, caso contrario se dejará constancia en el plano por simple diferencia entre título y mensura con límites fijos existentes.-----

Artículo 109°: En las calles o caminos sujetos a ensanches, con anchos superiores a 12,00 metros, deben respetarse las nuevas trazas proyectadas. Cuando dicha superficie afecte más del 5% (cinco por ciento) de la superficie total del terreno, no es obligación por parte del propietario, realizar la transferencia respectiva sin cargo a la municipalidad. No obstante, si así lo hiciere, gozará de exenciones impositivas referidas a la contribución que incide sobre los inmuebles en relación a la superficie restante de la parcela por un término de hasta 10 años, lo que se resolverá por decreto del Departamento Ejecutivo. En todos los casos, dichas superficies deben figurar en forma expresa en los planos de subdivisión correspondiente.-----

Artículo 110°: Aceptase, cualquiera sean sus medidas, las subdivisiones que sean necesarias realizar para efectuar expropiaciones en general y cuyo resultado sea el de dos únicas parcelas con las siguientes denominaciones, a saber: parcela o superficie a expropiar y parcela remanente de expropiación.-----

Artículo 111°: No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres salvo que exista razón valedera, a criterio de la Dirección de Catastro y de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos; debiendo tener el lado menor: una longitud mayor o igual que el 50% (cincuenta por ciento) del frente mínimo de la parcela.-----

Artículo 112°: En caso de remodelamiento de subdivisiones existentes, se ajustará a las medidas mínimas establecidas para cada zona. Sí fuere necesario abrir nuevas calles o pasajes públicos, será de aplicación lo establecido en materia de urbanizaciones en el presente Reglamento.-----

Artículo 113°: Los casos no previstos deberán homologarse a los que más se ajusten a los establecidos en el presente Reglamento. En los casos particulares que pudieran presentarse y que no sea posible homologar en los casos previstos en la presente ordenanza, o que haya dudas o disparidades de criterio entre el profesional actuante y la Dirección de Catastro Municipal, el Expediente será remitido a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios, para que dictamine en definitiva la solución a seguir. De conformidad a este dictamen la Dirección de Catastro procederá a la aprobación o rechazo del plano definitivo.....

Artículo 114°: La Dirección de Catastro Municipal en todos los casos realizará inspecciones técnicas y verificará todas las operaciones realizadas en la concepción de los respectivos planos, como así también, comprobará la veracidad de los datos consignados en los mismos.....

TÍTULO IV: DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR ZONA

CAPÍTULO I: DE LAS URBANIZACIONES

Artículo 115°: En el caso de las llamadas Áreas Especiales conforme al Plano de Anexo I los fraccionamientos a realizar deberán ajustarse a las disposiciones que se fijan normativamente previa realización de estudios particularizados.....

Artículo 116°: Las urbanizaciones industriales a localizar, deberán cumplimentar los requisitos que se establecen en los Artículos siguientes.....

Artículo 117°: Si existiera colindancia con una urbanización residencial existente o con área no urbanizada se proyectará, en todos los casos, una calle de separación entre ambos la cual tendrá un ancho mínimo de 25.50 metros. A todo lo largo de la calle a que se hace mención, se proyectará una franja de resguardo de 50.00 metros de ancho con destino a espacio verde. El perfil de esta calle con faja de resguardo corresponde al Perfil Especial del Anexo Gráfico 11 del Régimen de Uso del Suelo. La superficie total de esta faja se computará íntegramente dentro del 10% (diez por ciento) de superficie que se debe transferir a la Municipalidad con destino a espacios verdes conforme a lo dispuesto en el Artículo 66° precedente, salvo que esta superficie se establezca con fines recreativos privados, caso este en que el propietario deberá hacerse cargo del mantenimiento por el lapso de 5 (cinco) años.....

Artículo 118°: Las urbanizaciones para uso residencial, a localizar en las zonas correspondientes, ya sea que se trate de fraccionamiento con o sin plan de vivienda, deberán cumplir las disposiciones establecidas en artículos 116° y 117°.....

CAPÍTULO II: DE LAS URBANIZACIONES ESPECIALES

SECCIÓN I: Planes Colectivos de vivienda

Artículo 119°: Toda urbanización a realizar que tenga como objeto la ejecución de planes colectivos de vivienda se registrará por la presente Ordenanza y demás normas particulares de Uso del Suelo y Edificación. Asimismo, deberán cumplimentar las exigencias de trazado y provisión de equipamiento comunitario, las que se fijarán por el organismo competente, atendiendo a cantidad y densidad de población, superficie del área a urbanizar disponibilidad de equipamientos existentes en el área y áreas vecinas y demás condiciones urbanísticas.....

Artículo 120°: A los fines dispuestos en el Artículo anterior se entenderá por “Plan Colectivo de Vivienda” a aquel que implique la construcción de unidades habitacionales y/o colectivas con características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño, en edificios y/o agrupamientos urbanos debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse -para el caso de planes con financiación oficial- en los mínimos fijados por los Organismos competentes, y para los planes con financiación privada superar la cantidad de 10 (diez) unidades de vivienda.....

Artículo 121°: La visación de diseño del anteproyecto de urbanización, se extenderá condicionada a que el futuro fraccionamiento propuesto tuviere por objeto planes colectivos de vivienda conforme a lo definido en el Artículo anterior, caducando automáticamente la validez de la misma en caso de no materializarse dicho extremo, debiendo iniciarse nuevamente los trámites establecidos por la presente Ordenanza en su totalidad, ante cualquier variación en el proyecto propuesto.....

Artículo 122°: A los fines de la obtención de la visación del anteproyecto, los interesados deberán presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos solicitud escrita en ese sentido, acompañando además documentación del anteproyecto que explicita sus características, cantidad de viviendas, plazos y etapas de realización pactadas y todo otro dato que concurra a acercar a la Municipalidad elementos de conocimiento concreto en relación al plan propuesto incluso los correspondientes planos de obras para viviendas. En el caso de planes colectivos a realizarse con financiación privada, no se aceptarán construcciones parciales, debiendo edificarse el total de las parcelas proyectadas en el fraccionamiento respectivo y para lo cual deberá presentarse además el plan de avance correspondiente y la forma técnica y financiera en que el mismo se desarrolla. En el caso de tratarse de financiación de organismos de crédito oficial, la subsistencia de la aprobación del anteproyecto que se hubiere efectuado quedará condicionada a la presentación del certificado de otorgamiento del crédito.....

Artículo 123°: Sin perjuicio de los instrumentos mencionados en el Artículo anterior, los interesados deberán presentar toda otra documentación que le fuere requerida por las oficinas municipales debiendo cumplimentar con todas las disposiciones legales de este orden que estuvieron vigentes al momento de la tramitación correspondiente.-----

CAPÍTULO III: SUBDIVISIONES

Artículo 124°: En la zona definida por Plano de Zonificación de la presente Ordenanza, no se permitirán subdivisiones sucesivas con pasillos propios o de uso común interno. Se permitirá como caso general para la mencionada área lo previsto en los Artículos 5° y 6° (es decir 12,00 metros de frente y 250,00 metros cuadrados de superficie mínima).-----

Artículo 125°: ACÉPTASE como tolerancia únicamente para los casos de subdivisión en dos únicas parcelas resultantes y cuando las medidas lineales y de superficie de la parcela a subdividir no alcancen a reunir las condiciones mínimas establecidas en los Artículos 5° y 6°, los siguientes casos:

a- Con frente a calle pública y cualquiera sea su ubicación en la manzana se aceptará para una de las parcelas resultantes las tolerancias en menos del 5% (cinco por ciento) para medidas de frente y hasta el 10 (diez por ciento) para las medidas de superficie, el otro lote resultante deberá cumplir con las dimensiones mínimas establecidas. Esta diferencia admitida para una parcela podrá también ser distribuida igualitariamente en ambas parcelas.

b- Cuando la parcela a subdividir esté ubicada entre medianeras y tenga frente a dos calles y las medidas no alcancen a cumplir con las mínimas exigidas, se aceptará como excepción la subdivisión en dos parcelas siempre que se reúnan las siguientes condiciones: las medidas lineales de frente no difieran en más de 5% (cinco por ciento) del mínimo establecido y la superficie no difiera en más de un 10 (diez por ciento) de la mínima exigida.-----

Artículo 126°: Subdivisión por partición de Condominios Son todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulta a nombre de dos o más propietarios de acuerdo a escrituras públicas existentes y cuyo dominio figure en el Registro General de la Provincia a nombre de los mismos y que tenga fecha anterior a la sanción del Decreto Ordenanza. Los condominios con fecha posterior no podrán ser considerados en ésta excepción como asimismo todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley N° 13.512 (Propiedad Horizontal). Deberán ajustarse a lo siguiente:

a- El número de parcelas resultantes de la subdivisión no podrá ser en ningún caso, mayor al número de condóminos que figure en la respectiva escritura.

b- Cuando la escritura del condominio no especifique partes, medidas o superficies expresas de cada uno de los condóminos, y por otra parte la parcela a subdividir pueda cumplir con las

medidas mínimas previstas en los casos generales del presente Reglamento, no se permitirá la subdivisión que no reúna estas condiciones, caso contrario, se acreditarán las impuestas por la escritura existentes.

c- Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas para urbanizaciones en cada zona según los Artículos 5° y 6° y Anexo I, aceptándose como tolerancias los siguientes casos: podrán reducirse en un 5% (cinco por ciento) las medidas lineales de frente y 10% (diez por ciento) las de superficie para cada zona cuando no puedan cumplimentarse las mismas.

d- Cuando la subdivisión deba proyectarse con un pasaje se deberán reunir las condiciones mínimas establecidas para las subdivisiones simples.

Artículo 127°: Subdivisión por participación hereditaria: Considérese subdivisión por partición hereditaria a los fines de la aplicación del presente reglamento, conforme a lo expresado en el Art. 4°, inciso d), todos los casos previstos en el Código Civil y autorizados previamente por el juez competente y deberán ajustarse a las siguientes condiciones.

a- Acompañar declaratoria de herederos ordenada por juez competente.

b- El número resultante de la subdivisión no podrá ser mayor de $(n + 1)$ parcelas; siendo $n =$ número de herederos, más una parcela considerada de costas.

c- Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas para urbanizaciones en cada zona según los Artículos 5° y 6° y Anexo I aceptándose como tolerancias los siguientes casos, podrán reducirse en un 5% (cinco por ciento) las medidas lineales de frente y 10% (diez por ciento) las de superficie para cada zona, cuando no puedan cumplimentaron las mismas.....

TÍTULO V: DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y PROCEDIMENTALES.

CAPÍTULO I: DEL ORGANO DE APLICACIÓN

Artículo 128°: Serán organismos encargados de la aplicación del presente Reglamento la Dirección de Catastro Municipal dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos y/u órgano que la reemplace en el futuro. Ello sin perjuicio de la activa participación que cabe al resto de organismos municipales con relación a la obra pública cuyo quehacer aparece vinculado estrechamente a la materia que aquí se regula.....

Artículo 129°: La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos será el organismo de centralización de todo trámite de fraccionamiento de suelo; quién derivará a las diferentes reparticiones las actuaciones correspondientes, manteniendo actualizada toda la información referida al estado de cada trámite. La Dirección de Catastro coordinará las tareas de las distintas dependencias municipales y realizará la constante evaluación de la aplicación del presente Reglamento, con el fin de sugerir las modificaciones y ajustes que fueren necesarios. Deberá pronunciarse asimismo sobre el Cumplimiento de los requisitos previstos en el presente

Reglamento y la viabilidad del fraccionamiento que se pretenda realizar conforme a las disposiciones presentes. La Dirección de Catastro será el organismo encargado del control y visación de los planos de subdivisión, así como de la incorporación al archivo básico de las nuevas arcenas generadas por fraccionamientos.....

CAPÍTULO II: DEL PROCEDIMIENTO

Sección I: Del trámite de aprobación de urbanizaciones. De la solicitud de Visación y Aprobación del Anteproyecto.

Artículo 130°: Todo interesado en realizar una urbanización, a partir de la fecha de vigencia de la presente, deberá solicitar por escrito la correspondiente certificación de factibilidad por ante la Dirección de Catastro Municipal, iniciando una vez obtenida la misma el correspondiente expediente por ante dicho órgano, acreditando la titularidad del dominio o conformidad del propietario del inmueble a fraccionar. Quien obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal. En la solicitud deberán consignarse, sin perjuicio de otros, los datos catastrales, dimensiones y linderos del inmueble a urbanizar, así como toda otra característica del inmueble, constancias de pago al día de los impuestos y deudas que lo afecten ya sea de orden Municipal como Provincial.....

Artículo 131°: A dicha solicitud deberá adjuntarse un plano del área en el cual el inmueble estuviera ubicado, y un anteproyecto del diseño de la urbanización que se pretende realizar, donde conste:

- Croquis de ubicación en relación a las urbanizaciones vecinas, indicando perfectamente la ubicación de las calles existentes con sus anchos reales.
- Croquis del plano de subdivisión donde se indicarán con sus medidas lineales, angulares y de superficie, todas las parcelas, espacios verdes, calles, curvas de nivel con equidistancia de 1,00 metro, etc.
- Balance de superficies por manzana y total, indicando las superficies a donar a la Municipalidad, conforme a los requerimientos del artículo 66° precedente.
- Nomenclatura de parcelas y manzanas en blanco, las que serán determinadas por la Dirección de Catastro.

Dicho anteproyecto además será confeccionado cumpliendo los requisitos técnicos exigidos y los que a estos fines estableciera la Dirección Provincial de Catastro.....

Artículo 132°: El expediente se completará con la presentación de:

- a- Memoria Descriptiva.
- b- Un plano de cotas de nivel que permita la interpretación de la topografía del terreno, ubicación si los hubiere de: cañadones, humedales, etc.

c- Anteproyecto de nivelación de la parcela con indicación de los escurrimientos de aguas pluviales a cuencas naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte del caudal a la urbanización y de ésta sí lo hubiere a los linderos. A esta nivelación serán referidas las obras de infraestructura.

d- Proyecto vial aprobado por autoridad competente en terrenos con frente a rutas provinciales y/o nacionales.

e- Anteproyecto de trazado de redes de infraestructura indicando ubicación de arbolado y su compatibilización con columnas de alumbrado y energía eléctrica y todo otro dato que aporte a la evaluación del anteproyecto.

f- Certificados de provisión de los diferentes servicios según Capítulo IV "De la infraestructura".

g- Si el fraccionamiento fuera para la ejecución de planes colectivos de vivienda, los croquis preliminares a nivel de planimetría general.

h- Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras de infraestructura. Dicho plazo no podrá exceder de cinco años.

Toda documentación antedicha será firmada por un profesional habilitado al efecto.....

Artículo 133°: Toda urbanización de inmuebles afectados por cursos de agua, vías férreas, líneas de Empresa Provincial de Energía de Córdoba (EPEC), deberá acompañar, además de lo requerido en el Artículo anterior, un plano visado y un certificado de los organismos competentes determinando líneas de ribera, traza de canales, traza de FF.CC y/o traza de líneas de E.P.E.C., según correspondiera.....

Artículo 134°: EL loteador deberá solicitar antes de presentar el anteproyecto de fraccionamiento, la traza de vías principales y secundarias que afectarán la parcela las que serán condicionantes iniciales de su organización y trazado.....

Artículo 135°: La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos controlará el cumplimiento de las exigencias de esta Ordenanza, la calidad técnica de toda documentación presentada y, en su caso, el anteproyecto de trazado de obras de infraestructura propuesto, visando en caso de ser satisfactorio el anteproyecto de urbanización respectivo.....

Artículo 136°: La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos solo aprobará aquellos trazados que contemplen los intereses urbanísticos de la comunidad, sin detrimento de los intereses del peticionante, estando facultada para proponer soluciones más aconsejables según los casos y zona.....

Artículo 137°: Obtenida la visación del anteproyecto correspondiente, el interesado deberá presentar, por ante la Dirección de Catastro, en un plazo no mayor de 90 días a contar desde la fecha de su notificación, los siguientes elementos para ser adjuntados al Expediente inicial.

a- Nota dirigida al Sr. Intendente solicitando la aprobación del anteproyecto de la urbanización, aclarando que el mismo ha sido visado por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos y acompañando copia de esa visación con el informe técnico correspondiente.

b- Cinco copias del plano del fraccionamiento visado por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos de las cuales una será archivada por la mencionada Dirección.

c- Acreditar la titularidad del dominio del inmueble a fraccionar mediante certificación otorgada por escribano público acompañando constancia de que el bien se encuentra libre de gravámenes e inhibiciones.....

Artículo 138°: La Municipalidad a través de la Dirección de Catastro procederá a anotar en el Protocolo pertinente del Registro Municipal de Propiedades, la indisponibilidad del bien sujeto a urbanización. Dicha indisponibilidad será re-inscripta por la Municipalidad, tantas veces como seriere necesario, hasta tanto el o los urbanizadores hayan cumplimentado todas las exigencias a su cargo.....

Artículo 139°: El Expediente será visado por la Dirección de Catastro para que controlando el cumplimiento de las exigencias establecidas en los artículos anteriores, la calidad técnica de los planos presentados y en general todo lo concerniente a los aspectos técnico-legales del plano de mensura, vise el anteproyecto presentado.....

Artículo 140°: Con todo lo actuado en el Expediente y de acuerdo a los informes favorables correspondientes, el Departamento Ejecutivo aprobará el anteproyecto a través de Decreto que deberá contener un resumen de las consideraciones y exigencias que corresponden realizar en la referida urbanización quedando sujeto de hecho a todas las disposiciones de este Reglamento.....

Sección II: De la aprobación del proyecto definitivo

Artículo 141°: Notificada, la visación y aprobación del anteproyecto, y dentro de un plazo de 180 (ciento ochenta) días a partir de la fecha de aprobación, el interesado deberá presentar por ante la Dirección de Catastro, y por expedientes separados, la totalidad de los proyectos de las obras a realizar. Previo al vencimiento de este plazo, el interesado podrá solicitar una prórroga por igual término. Cada expediente constará además, de copia del anteproyecto visado y aprobado, informe de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos y copia del Decreto de aprobación del anteproyecto. Si correspondiera deberá presentar planos visados por el Consejo o Asociación Profesional respectiva de las obras proyectadas.....

Artículo 142°: En todos los casos el plano de proyecto de la urbanización, deberá responder al diseño visado y aprobado por el Departamento Ejecutivo, no pudiendo variarse el mismo sin una nueva intervención del Organismo competente y por Decreto del Departamento Ejecutivo, si correspondiere.....

Artículo 143°: Las obras a realizar en forma obligatoria son las que se definen en el Título II, con las salvedades allí expresadas, obras que deberán responder a las normas de este Reglamento y a las disposiciones particulares de cada organismo interviniente.....

Artículo 144°: Validez de las aprobaciones: Vencidos los 180 (ciento ochenta) días y la prórroga en su caso, sin que se efectúe la presentación a que se refiere el artículo 141° de la totalidad de los proyectos de las obras a realizar, se deberá iniciar nuevamente toda la tramitación, a partir de la solicitud de visación del anteproyecto inclusive el que quedará sin efecto.....

Artículo 145°: Cumplidos los requisitos expresados anteriormente, el Expediente será remitido a Área de Rentas y de Contaduría, para que el interesado dentro de los 90 (noventa) días de notificado haga efectivo el pago de los derechos de acuerdo a las Ordenanzas Tributarias e Impositivas vigentes.....

Artículo 146°: Previo a la aprobación definitiva del proyecto, el interesado deberá realizar transferencia de las superficies destinadas al dominio público si ello no se hubiere dispuesto en oportunidad previa. La Dirección de Catastro de ésta Municipalidad procederá a la confección de las respectivas actas.....

Artículo 147°: En el mismo acto y a fin de la aprobación del Proyecto de Urbanización deberá garantizarse la ejecución de las obras de infraestructura que correspondan al mismo, en los plazos comprometidos de conformidad a lo dispuesto en el Art. 132°, Inc. h). La garantía a que se refiera esta disposición deberá constituirse mediante pagaré "sin protesto", contrato de fianza, hipoteca en primer grado de uno o más inmuebles tasados por la Municipalidad a estos efectos, seguro de caución, títulos públicos u otra forma que acepte la Municipalidad y serán reajustables en forma semestral conforme al índice de Costo de la Construcción (Nivel General - INDEC).....

Artículo 148°: Para cuando se presenten seguros de caución, los mismos deberán ser pactados con la entidad que lo otorgue por plazo indeterminado y durante el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura debiendo estar la póliza endosada a favor de la Municipalidad de Freyre.....

Artículo 149°: La Dirección de Tesorería de la Municipalidad será el Organismo responsable de la verificación y control permanente de las garantías presentadas, dando a conocer la situación a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, Organismo centralizador del procedimiento.....

Artículo 150°: Resolución de Aprobación del Proyecto: El responsable deberá comunicar dentro de los 60 (sesenta) días de notificado de la aprobación del Proyecto, y aceptación de garantías, por Resolución de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, la iniciación de los trabajos de ejecución de las obras de infraestructura y plan de avance de las mismas. La inspección de los trabajos, en un todo de acuerdo a los proyectos aprobados, estará a cargo de las Reparticiones que en cada caso corresponda. Estas llevarán también el control del plazo de ejecución e informarán con una antelación no menor de 30 (treinta) días a que acaezca su vencimiento, a fin de que se efectivicen las garantías en caso de incumplimiento del responsable debiendo realizarse de inmediato las notificaciones y emplazamiento que legalmente proceda.....

Artículo 151°: A efectos del Artículo anterior la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, notificará a los interesados y desglosará los Expedientes, remitiéndolos a las Direcciones intervinientes, quienes deberán controlar la marcha de los trabajos y expedir los certificados de finales de obras. El proyecto definitivo será remitido a la Dirección de Catastro, quién controlará la nivelación, el amojonamiento de la poligonal del loteo, manzanas y otros aspectos particulares.....

Artículo 152°: En caso de que las obras de infraestructura no se iniciaren dentro del plazo de 1 (un) año, o iniciadas en este Término no fueren totalmente terminadas en el plazo comprometido de conformidad a lo dispuesto en el artículo 132°, inc. h), se producirá la caducidad de todo lo actuado, debiendo iniciarse nuevamente ante los organismos municipales competentes toda la tramitación exigida por la ordenanza vigente, a los fines de la concreción del fraccionamiento de que se trate. Asimismo si los responsables del fraccionamiento hubieren producido la venta de parcelas en forma previa a la aprobación definitiva, de la correspondiente urbanización, sin perjuicio de las sanciones que fueren aplicables, la Municipalidad a solicitud de las partes afectadas por dichas ventas ejecutará directamente las obras de infraestructura haciendo efectiva la garantía a que hace referencia el artículo 147°.....

Artículo 153°: Otorgados los certificados finales de obra, los expedientes serán remitidos a la Dirección de Catastro Municipal, quién los agregará al Expediente principal.....

Sección III: Del Final de Aprobación del fraccionamiento

Artículo 154°: Con los finales de la totalidad de las obras agregados, y cumplidos los requisitos exigidos el Expediente, será elevado por la Dirección de Catastro a la Secretaría de Desarrollo Urbano a los fines que por su intermedio el Departamento Ejecutivo dicte no existiendo observaciones al respecto, el pertinente Decreto Aprobatorio del loteo en un plazo máximo de 30 (treinta) días.....

Artículo 155°: Con el Decreto de Aprobación Final del loteo, el interesado podrá solicitar la devolución o cancelación de cada una de las garantía a que se refiere el artículo 147°. Las garantías mencionadas podrán liberarse de modo progresivo y proporcional a medida que las obras vayan ejecutándose conforme a lo proyectado y aprobado según plan de avance. La liberación total de la garantía se producirá cuando todas las obras se ejecuten del modo previsto.....

Artículo 156°: En las condiciones previstas, la Dirección de Catastro procederá a realizar la confección de las actas respectivas para la transferencia de las superficies de calles, avenidas, pasajes públicos, peatonales, espacios verdes, etc. Asimismo adoptará las medidas correspondientes para incorporar al dominio público municipal los terrenos pertinentes.....

Artículo 157°: Posteriormente, se notificará a los interesados para que procedan a acreditar por ante la Dirección de Catastro Municipal ocho (8) copias del plano de loteo, y de los demás elementos que exige la Dirección General de Catastro de la Provincia, la que procederá a la visación definitiva de los planos y anotará la subdivisión, en el Registro General de Propiedades de la Provincia.....

Artículo 158°: Posteriormente, se entregarán al interesado cuatro (4) copias, debidamente aprobadas, del plano del loteo y certificado de inscripción catastral de cada uno de los lotes. Cumplido este trámite, el expediente será remitido al archivo General.....

Sección IV: Del Trámite de Aprobación de Subdivisiones

Artículo 159°: Del plano de Subdivisión: El plano de subdivisión deberá confeccionarse de acuerdo a lo dispuesto por las "instrucciones Generales para Peritos Agrimensores" de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.....

Artículo 160°: Del procedimiento para la aprobación del plano de subdivisión: Todos los casos de subdivisiones previstas en el presente Reglamento, requieren la visación de la Dirección de Catastro Municipal. El trámite respectivo se ajustará al sistema de expedientes internos iniciados en forma directa en la Dirección de Catastro Municipal y se ajustará a lo reglamentado oportunamente por esa Dirección.....

Artículo 161°: Cuando se tratara de inmuebles edificados, previo a iniciar el trámite previsto en el Artículo anterior, el interesado deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos dos (2) copias del plano de subdivisión a los fines que la misma informe si cumple con las exigencias del Código de Edificación.....

Artículo 162°: En los casos que presentaren dificultades para su encuadramiento en las disposiciones de la presente norma, a criterio de la Dirección de Catastro Municipal, tomará intervención la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos a los fines de dictaminar en definitiva la solución a adoptarse.....

Artículo 163°: Para la visación definitiva del plano correspondiente, se deberán abonar los derechos que rijan en la Ordenanza Impositiva vigente y la propiedad deberá encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles.....

TÍTULO VI: DE LAS INFRACCIONES Y SUS PENALIDADES

Artículo 164°: Los responsables de los fraccionamientos de tierra que no cumplimentaren con el plan de ejecución de obras de infraestructura en forma acorde a los proyectos de urbanización debidamente aprobados sin perjuicio de que la Municipalidad haga uso de las facultades conferidas por el Artículo 152°, se harán permisibles de multas cuyo monto será determinado anualmente por el Departamento Ejecutivo, pudiendo además decretarse la paralización de los trabajos en curso.....

Artículo 165°: Serán considerados responsables de las transgresiones a que hace referencia el Artículo anterior, los propietarios, sus representantes, urbanizadores, asociaciones o empresas promotoras y profesionales intervinientes, cada uno de ellos en lo que hiciere a aspectos relacionados con la actuación de los mismos en las tramitaciones o ejecución de las obras.....

Artículo 166°: En el caso de transgresiones a lo dispuesto por la presente Ordenanza en que se hallaren incursos los profesionales intervinientes en las tramitaciones, la Municipalidad enviará los antecedentes del caso al Consejo o entidad Profesional que correspondiera, a sus efectos. Sin perjuicio de ello, podrá disponer la exclusión del infractor respecto de la o las actuaciones en las que se constatare la falta, o de toda actuación futura relacionada con trámites de fraccionamientos de tierras a efectuarse ante organismos municipales, según la gravedad de la falta y a criterio del Departamento Ejecutivo.....

TÍTULO VII: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 167°: La presente Ordenanza será de aplicación a toda tramitación que en materia de urbanizaciones se iniciare con posterioridad a la fecha de su publicación, como asimismo a todas aquellas pendientes de aprobación definitiva, las que deberán adaptar sus propuestas de fraccionamiento a las presentes disposiciones, salvo aquellos que habiendo sido autorizados a iniciar infraestructuras, hayan dado principio de ejecución a las mismas, con fecha anterior a la promulgación de la presente Ordenanza, siempre que esta circunstancia pueda ser fehacientemente probada por el interesado. En estos casos no se innovará en modo alguno las especificaciones técnicas originalmente aprobadas para el loteo. Para hacerse acreedor a esta franquicia el loteador deberá, dentro del plazo de sesenta (60) días acogerse a esta Ordenanza, para lo que bastará la presentación por escrito solicitándolo.-----

Artículo 168°: En los casos de Expedientes de urbanizaciones en trámite conforme a disposiciones legales anteriores a esta Ordenanza, en los cuales existieron conflictos de trascendencia pública por su significado social, el Departamento Ejecutivo podrá producir su aprobación mediante Decreto que fundadamente contemplen dichas situaciones tendiendo a tutelar los intereses públicos y privados comprometidos.-----

Artículo 169°: Si se tratare de simples subdivisiones en trámite al momento de entrada en vigencia de la presente, las mismas regirán por las disposiciones vigentes en la materia al momento de iniciación de las actuaciones correspondientes.-----

Artículo 170°: El Departamento Ejecutivo dictará los actos reglamentarios que fueran necesarios a los fines de la correcta ejecución de la presente Ordenanza.-----

Artículo 171°: La presente Ordenanza entrará en vigencia a los sesenta (60) días corridos contados a partir de su promulgación. A partir de dicha fecha, queda –automáticamente- derogada toda disposición que se oponga a la presente Ordenanza.-----

Artículo 172°: Protocolícese, dese al Registro Municipal, comuníquese, cumplimentado archívese.-

SANCIONADA: En Freyre, a los veintiséis días del mes de Noviembre de dos mil quince.-----

PROMULGADA: Mediante Decreto N° 319/2015 del Departamento Ejecutivo Municipal, de fecha treinta de Noviembre de dos mil quince.-----