

VISTO:

El Expte. 85-I-2017; y

CONSIDERANDO:

Que a través del mismo el Departamento Ejecutivo Municipal propicia la aprobación de un "Reglamento de Urbanización y Subdivisión de Tierras de la Municipalidad de la Ciudad de Clorinda";

Que el mismo obedece a la necesidad de establecer los parámetros para asistir en la tarea que cotidianamente lleva adelante la administración municipal en salvaguarda de los intereses locales y búsqueda del bien común;

Que las disposiciones del Reglamento de Urbanización y Subdivisión de Tierras, son aplicables dentro de los límites de la jurisdicción municipal, comprenden y cubren a toda persona, sea ésta de naturaleza física como jurídica y alcanzan a las propuestas que se relacionan a: Urbanizaciones, Urbanizaciones Especiales; Subdivisiones y Aprobaciones de Planos;

Que así, se ha elaborado detalladamente por el área entendida en la materia, el "Reglamento de Urbanización y Subdivisión de Tierras de la Municipalidad de la Ciudad de Clorinda" y cuyos detalles se describen en el Anexo I de la presente Ordenanza;

Que la Asesoría Jurídica de este Alto Cuerpo no encontró objeciones de índole legal que impidan la aprobación del Reglamento ut supra (fs.34);

Que por los motivos expuestos y lo contemplado en el Artículo 38°-Inc. 10)- Capítulo III de la Ley N°1.028/93 Orgánica de los Municipios, corresponde se dictó el instrumento legal pertinente;

Por ello, en uso de facultades que le son propias, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CLORINDA, sanciona con fuerza de:

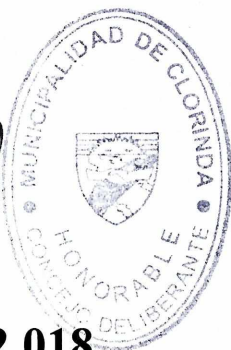
ORDENANZA

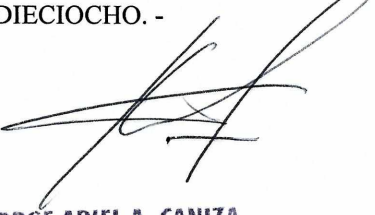
ARTÍCULO 1°.- APRUEBASE el "Reglamento de Urbanización y Subdivisión de Tierras de la Municipalidad de la Ciudad de Clorinda"- Provincia de Formosa, el que como Anexo I forma parte integrante de la presente Ordenanza.-

ARTÍCULO 2°.- Regístrese, comuníquese a quienes corresponda, cumplido, archívese. -

DADA EN LA SALA DE ACUERDOS DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CLORINDA EL DÍA DIECIOCHO DE JUNIO DE DOS MIL DIECIOCHO. -


CARLOS FRANCISCO VENA
SECRETARIO LEGISLATIVO
H.C.D.




JORGE ARIEL A. CANIZA
PRESIDENTE
H.C.D. CLORINDA

ORDENANZA N° 786/2.018.-

Cde. Expte. N° 85-I- 2.017 (Reg. H.C.D.)

Ima.-

ANEXO I

REGLAMENTO DE URBANIZACION Y SUBDIVISION DE TIERRAS EN EL EJIDO DE LA CIUDAD DE CLORINDA



INDICE

CAPITULO 1

GENERALIDADES

1.1.0. APLICACION Y ALCANCE.

1.2.0. INTERPRETACION.

CAPITULO 2

URBANIZACIONES

2.1.0. DEFINICION.

2.2.0. DE LA CALLES Y SUS TRAZADOS.

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

2.4.0. DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS.

**2.5.0. DE LOS TERRENOS A URBANIZAR ADYACENTES A RUTAS Y DEFENSAS
CONTRA INUNDACIONES.**

2.6.0. DE LAS RESERVAS MUNICIPALES.

2.7.0. DE LA PROVISION DE INFRAESTRUCTURA.

2.8.0. DE LA APERTURA, ABOVEDAMIENTO Y CUNETEO DE CALLES.

2.9.0. DE LA PROVISION DE AGUA.

2.10.0. DE LA PROVISION DE ENERGIA ELECTRICA.

2.11.0. DEL ARBOLADO.

2.12.0. DEL NIVEL MINIMO DEL SUELO.

CAPITULO 3

URBANIZACIONES ESPECIALES

3.1.0. URBANIZACIONES CON PLANES DE VIVIENDA.

**3.2.0. URBANIZACIONES EN TERRENOS FISCALES (NACIONALES,
PROVINCIALES O MUNICIPALES) OCUPADOS POR ASENTAMIENTOS
PRECARIOS.**

CAPITULO 4

SUBDIVISION

4.1.0. DEFINICION.

4.2.0. DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS.

4.3.0. CASOS DE SUBDIVISION.

4.4.0. TOLERANCIAS PARA ADMITIR EN SUBDIVISIONES.

4.5.0. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

CAPITULO 5

DE LOS TRÁMITES PARA URBANIZACION

5.1.0. DE LA CONSULTA PREVIA.





Honorable Concejo Deliberante

Municipalidad de Clorinda

"Clorinda Ciudad de Integración"

5.2.0. REQUISITOS PARA LA PRESENTACION DEFINITIVA DE LOS PLANOS DE URBANIZACION.

5.3.0. DE LA TRAMITACION DEL EXPEDIENTE DE URBANIZACION.

5.4.0. DEL CUMPLIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA.

5.5.0. DE LA APROBACION DE LA URBANIZACION.

CAPITULO 6

**DE LOS TRAMITES PARA LA PRESENTACION DE PLANOS Y SUBDIVISIONES-
MENSURA Y UNIFICACIONES.**

CAPITULO 7

DE LAS DEMARCACIONES

CAPITULO 8

DE LA PUBLICIDAD

8.1.0. DE LA PUBLICIDAD

CAPITULO 9

DE LOS PROFESIONALES

9.1.0. DE LOS PROFESIONALES



CAPITULO 1

GENERALIDADES

1.1.0 APLICACIÓN Y ALCANCE:

1.1.1. Las disposiciones del presente Reglamento de Urbanización y Subdivisiones son aplicables dentro del Ejido de la ciudad de Clorinda, comprenden a las personas de naturaleza física como jurídica; y alcanzan a las propuestas que se relacionan con:

- a) Urbanizaciones
- b) Urbanizaciones Especiales
- c) Subdivisiones
- d) Aprobación de Planos

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

1.2.0. INTERPRETACION

1.2.1. La aplicación y cumplimiento de las normas establecidas en el presente reglamento estarán a cargo de las reparticiones intervinientes en los distintos trámites indicados; de mediar dudas o discrepancias en la interpretación de las mismas se deberán aplicar las reglas que contempla el art. 2 C.C.y C..-

CAPITULO 2

URBANIZACIONES

2.1.0. DEFINICION:

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

2.2.0. DE LAS CALLES Y SUS TRAZADOS:

2.2.1. En toda urbanización se otorgará en donación a favor de la Municipalidad de Clorinda la superficie de terreno destinado a la vía pública.

2.2.2. El trazado vial será conformado mediante la prolongación de la red vial del entorno (sea esta existente o proyectada según las disposiciones vigentes), salvo que por razones urbanísticas se justifique otro trazado.

2.2.3. La red vial debe proyectarse para que las intersecciones, sean de forma perpendicular.

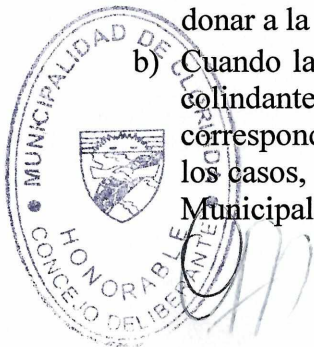
2.2.4. Los pasajes públicos tendrán una longitud máxima de trescientos (300) metros medidos entre ejes de calles.

2.2.5. Los pasajes públicos sin salida deberán terminar en "cul de sac" y tendrán una longitud máxima de doscientos (200) metros medidos entre el eje de calle y el extremo final del "cul de sac".

2.2.6. Los "cul de sac" tendrán las dimensiones, que permitan inscribir dentro de su superficie un círculo cuyo diámetro no sea menor a veintidós (22) metros.

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

- a) Cuando la calle se proyecta en el interior del terreno a urbanizarse, el propietario deberá donar a la Municipalidad la fracción correspondiente.
- b) Cuando la nueva calle a abrir, afecte al terreno del propietario y parte del terreno del colindante, tendrá este último la obligación de otorgar la donación de la parte que le corresponde a los efectos de que sea posible la apertura de la calle mencionada. En todos los casos, el sector de calle ubicado en el terreno del interesado deberá ser donado a la Municipalidad.



- c) Se dejarán calles con un ancho mínimo de veinte (20) metros laterales a los cursos de aguas naturales o artificiales y lagunas. También se dejarán calles laterales de quince (15) metros de ancho a las rutas de tránsito general con accesos a los mismos a distancias convenientes a fin de utilizarse como calles de servicios evitando la salida directa de lotes a la ruta.
- d) Fijase el ancho mínimo en el nuevo trazado vial, con las siguientes medidas de ancho:
 - Avenida: cincuenta (50) metros.
 - Calles: veinte (20) metros.
 - Pasajes: doce (12) metros.

2.3.0. DE LA FORMACION DE MANZANAS Y SUB-MANZANAS

2.3.1. DEFINICION:

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

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

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

En el caso que las manzanas o sub-manzanas no surjan de la prolongación de calles, se tomarán para los lados de las mismas las siguientes medidas límites:

MANZANAS: Longitud máxima: doscientos (200) metros. Longitud mínima: sesenta (60) metros.-

SUB-MANZANAS: Longitud máxima: doscientos (200) metros. Longitud mínima cuarenta (40) metros.-

2.3.4. El relieve topográfico, tanto de manzanas como de sub-manzanas deberá tener una altimetría tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes y según las previsiones que la Municipalidad adopte a tal efecto.

2.4.0. DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS:

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

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

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

2.4.4. Las parcelas deberán cumplir con un frente mínimo obligatorio de diez (10) metros a la vía pública, y una superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados. En casos de parcelamientos menores, para sanear situaciones de hecho anteriores al presente Reglamento se admitirá una tolerancia del veinte por ciento (20 %) en el lado y superficie mínima.

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

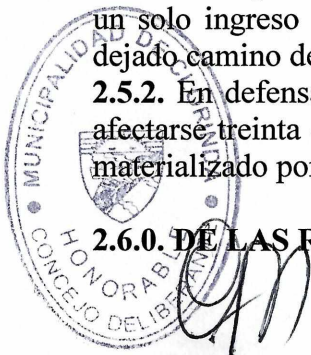
2.5.0. DE LOS TERRENOS A URBANIZAR ADYACENTES A RUTAS Y DEFENSAS CONTRA INUNDACIONES.

2.5.1. Para los inmuebles a urbanizar con frente a las rutas Nacional N° 11 y Nacional N° 86, se deberán ceder pasajes públicos (calles de servicio) paralelos a las mismas, no permitiéndose accesos con distancias menores a quinientos (500) metros.

En caso de que la parcela a urbanizar posea un frente menor a quinientos (500) metros tendrá un solo ingreso siempre que no tenga comunicación con parcelas colindantes que hubieren dejado camino de accesos e ingresos.

2.5.2. En defensas a construirse contra las inundaciones dentro del ejido Municipal deberán afectarse treinta (30) metros medidos perpendicularmente al pie de la defensa, del lado seco, materializado por el alambrado de protección, para la construcción de una calle de servicio.

2.6.0. DE LAS RESERVAS MUNICIPALES



2.6.1. En toda urbanización y sub-urbanización, será obligación del o de los propietarios donar una superficie de terreno equivalente al diez por ciento (10 %) de la superficie total de la parcela, debiendo ser apta para la construcción, ya sea para el Dominio Público Municipal (Plazas, plazoletas, Jardines); o para el Dominio Privado de utilidad pública Municipal (equipamientos públicos necesarios que la autoridad de aplicación determine).

2.6.2. Las Parcelas con superficie inferior e inclusive a una hectárea (1 Ha.) quedan exceptuadas de la obligación establecida en 2.6.1. siempre que el o los propietarios de las parcelas a urbanizar no lo sean a su vez de otras parcelas linderas aún calle de por medio y que sumadas superen la hectárea. En el caso, el porcentaje a donar se tomará en relación a las parcelas, si la o las parcelas que no se proponen urbanizar tienen una superficie total a una hectárea (1 Ha.) caso contrario, el porcentaje se calculará en relación a la parcela a urbanizar exclusivamente.

2.6.3. Los terrenos a donar deberán proyectarse de modo que sus dimensiones y formas sean aptas para el uso y/o aprovechamiento al cual fuera destinado, debiendo su ubicación respetar una adecuada equidistancia en relación a la urbanización.

2.7.0. DE LA PROVISION DE INFRAESTRUCTURA

2.7.1. Es obligación de los propietarios, la provisión de una infraestructura mínima de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, según el área dentro de la cual se encuentre localizada la urbanización.

2.8.0. DE LA APERTURA, ABOVEDAMIENTO Y CUNETEO DE CALLES.

2.8.1. Es obligación del propietario ejecutar la apertura de las vías de circulación proyectadas y realizar todos los movimientos de tierra necesarios a fin de asegurar un adecuado escurrimiento de las aguas de modo de evitar los puntos de acumulación de las mismas en áreas a urbanizar o adyacentes, debiendo estar acordes con los proyectos de desagües de la ciudad.

Se ejecutarán a su vez el abovedamiento y cuneteo de las vías de circulación y se deberán construir los correspondientes cruces de caños y cruces peatonales en bocacalle.

La inspección y aprobación estará a cargo de las autoridades Municipales y Provinciales competentes.

2.8.2. La calzada se ejecutará en un ancho que variará acorde a la sección que le corresponda a las calles proyectadas con una pendiente transversal del dos por ciento (2 %) al cuatro por ciento (4%) con desagües a las cunetas laterales.

2.8.3. El proyecto se ajustará a las especificaciones técnicas que fijarán las distintas áreas del Departamento Ejecutivo, quedando a cargo de la misma su aprobación. Asimismo, el área competente designada a tal efecto otorgará el certificado final.

2.9.0. DE LA PROVISION DE AGUA

2.9.1. Es obligación del propietario la provisión de agua potable para el total de los lotes.

2.9.2. La provisión de agua se hará:

- a. por extensión de la red ya existente.
- b. por el tendido de una red independiente con agua proveniente de las napas potables, torre-tanque y/o obras anexas.

2.10.0. DE LA PROVISION DE ENERGIA ELECTRICA

2.10.1. Es obligación del propietario ejecutar las obras de distribución de energía eléctrica y de alumbrado público de calles correspondientes a la urbanización.

2.10.2. A los fines expresados, se ajustará el proyecto a las especificaciones técnicas que fija la Empresa Provincial de Energía (REFSA) y electrotecnia Municipal, quedando a cargo de estas reparticiones la aprobación del proyecto, la fiscalización de las obras y el otorgamiento del certificado final.

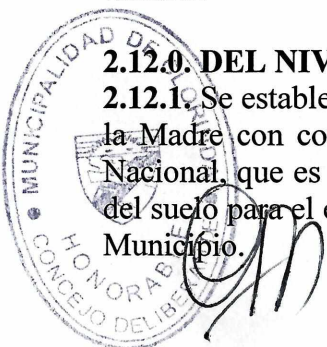
2.11.0. DEL ARBOLADO

2.11.1. Será obligación del propietario realizar la forestación correspondiente a la urbanización.

2.11.2. Las especies aconsejadas las determinará la Subsecretaría de la Producción (Vivero Municipal) y la distancia entre las mismas se establecerá tomando como base las especies y su tamaño.

2.12.0. DEL NIVEL MINIMO DEL SUELO

2.12.1. Se establece como cota de referencia al mojón que se encuentra ubicado en la Plaza de la Madre con cota de sesenta y uno con noventa y cuatro (61,94) del Instituto Geográfico Nacional, que es igual a la cota de nueve con setenta y dos (9,72) de Puerto Pilcomayo, nivel del suelo para el emplazamiento de urbanizaciones, la que regirá en toda la jurisdicción de este Municipio.



2.12.2. Determinése que los terrenos de nivel inferior a dicha cota solo podrán urbanizarse cuando:

- a.** Se efectúen las obras de relleno necesarias para alcanzar el referido nivel, con los grados de compactación adecuadas al uso previsto.
- b.** Se asegure un nivel óptimo en las conexiones viales, a los efectos de la integración adecuada con las áreas aptas, siempre y cuando aquel no provoque obstáculos al libre escurrimiento de las aguas. En este último caso será menester que se ejecuten previamente las obras de arte necesarias.

2.12.3. Se considerarán a través de la Dirección de Obras Públicas los casos de urbanización de terrenos bajos defendidos por terraplenes y aledaños a sectores urbanizados con cota inferior a la exigida, siempre que:

- la defensa ejecutada reúna condiciones técnicas adecuadas,
- no existan filtraciones de la napa freática o anegamiento de pozo absorbente,
- se asegure la evacuación de aguas pluviales.

CAPITULO 3

URBANIZACIONES ESPECIALES

3.1.0. URBANIZACIONES CON PLANES DE VIVIENDA

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

3.1.2. Todas las urbanizaciones con planes de viviendas deberán cumplir con las condiciones establecidas en las disposiciones vigentes en el presente Reglamento, salvo aquellas expresamente establecidas en este capítulo.

3.1.3. En todos los casos el equipamiento comunitario que se proyecte, deberá servir adecuadamente a todas las viviendas del conjunto.

3.1.4 Los requisitos referidos al equipamiento comunitario estarán en función del número de viviendas y serán los siguientes:

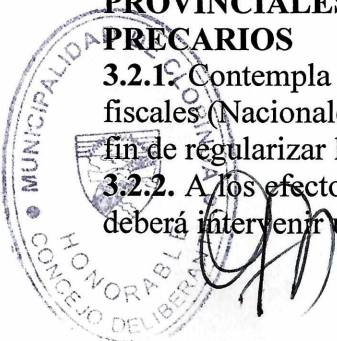
- a.** Grupo de hasta cien (100) viviendas no se exige equipamiento comunitario,
- b.** Grupo de cien (100) a doscientos cincuenta (250) viviendas:
 - Jardín de infantes y guarderías.
 - Salas de primeros auxilios.
 - Espacio verde de uso público cinco (5) metros cuadrados por habitante, no debiendo el mismo ser menor a lo establecido en el punto 2.6.1. A los efectos del cálculo se consideran dos habitantes por domicilio.
- c.** Grupo de doscientos cincuenta (250) a quinientas (500) viviendas:
 - Jardín de infantes y guarderías
 - Salas de primeros auxilios.
 - Espacio verde de uso público: cinco (5) metros cuadrados por habitante, no debiendo el mismo ser menor a lo establecido en el punto 2.6.1. A los efectos del cálculo se consideran dos habitaciones por domicilio.
 - Escuela Primaria: Excepto cuando se verifique la existencia de alguna dentro de un radio de quinientos (500) metros medidos desde el baricentro del área a urbanizar y que posea condiciones de absorber la futura población escolar.
 - Comercios de uso diario.

3.1.5. Las solicitudes de urbanización con planes de viviendas deberán seguir el tránsito establecido en el Capítulo V del presente Reglamento, debiendo intervenir a su vez la Dirección de Obras Privadas para visar y aprobar según corresponda el proyecto edilicio, el cual deberá ser presentado conjuntamente con el proyecto de urbanización.

3.2.0. URBANIZACIONES EN TERRENOS FISCALES (NACIONALES, PROVINCIALES O MUNICIPALES) OCUPADOS POR ASENTAMIENTOS PRECARIOS

3.2.1. Contempla este Título las urbanizaciones o subdivisiones que se realicen en terrenos fiscales (Nacionales, Provinciales o Municipales) ocupados por asentamientos precarios, con el fin de regularizar la situación de sus habitantes.

3.2.2. A los efectos de tratar los casos de urbanización o subdivisiones contemplados en 3.2.1 deberá intervenir una Comisión de Trabajo conformada a tal efecto por un representante de las



siguientes dependencias del Municipio: Dirección de Catastro Dirección de Obras Privadas y Dirección de Tierras Fiscales; debiendo la misma considerar o proponer las posibles soluciones asesorando al Departamento Ejecutivo sobre las condiciones que deben respetarse frente a la aprobación de dichas urbanizaciones .

3.2.3 Todas las urbanizaciones y subdivisiones que se realicen en terrenos fiscales, encuadradas dentro de las características del presente Título, deberán ajustarse a las condiciones generales y particulares estatuidas en este Reglamento.

3.2.4. Cuando a juicio de la Comisión mencionada en 3.2.2. se planteen dificultades calificadas de insalvables para la misma motivados por situaciones de hecho, el Departamento Ejecutivo Municipal estará facultado para autorizar las excepciones necesarias a fin de poder solucionar las dificultades que se presenten.

CAPITULO 4

SUBDIVISION

4.1.0. DEFINICION

4.1.1. Se entiende por subdivisión a toda división en dos (2) o más parcelas, sin la apertura de pasajes públicos, calles o avenidas.

4.2.0. DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS:

4.2.1. El frente o superficies mínimas de las parcelas en los casos de subdivisiones, quedan fijados según lo que establecen las disposiciones vigentes en este Reglamento, respecto a las distintas áreas o zonas del Municipio excluidas las medidas del pasillo de acceso en los casos de lotes internos, sea este exclusivo, en servidumbre o en condominio.

- a. Zona urbana (zona comercial, centro): Lado mínimo diez (10) metros. Superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados.
- b. Zona Residencial: Lado mínimo diez (10) metros. Superficie mínima trescientos (300) metros cuadrados.
- c. Zona Suburbana (ex lotes chacras, quintas, ladrilleria, tambos): Lado mínimo diez (10) metros. Superficie mínima trescientos (300) metros cuadrados.
- d. Zona Rural: Lado mínimo veinte (20) metros. Superficie mínima mil (1.000) metros cuadrados.

4.3.0. CASOS DE SUBDIVISION:

4.3.1. Se consideran como casos de subdivisión aquellos en que los lotes resultantes tengan salida a la vía pública a través de un paso que podrá ser de servidumbre en condominio o exclusivo. Estos casos quedan suspendidos a lo establecido por las disposiciones vigentes respecto a su localización en las distintas áreas o zonas del Municipio.

4.3.3. Se establece como ancho mínimo del pasillo en tres (3) metros.

4.3.4. En ningún caso, las dimensiones del pasillo, ya sea propio, en condominio o servidumbre, se incluirá en el cómputo para las dimensiones mínimas exigidas a los lotes según el área en que se encuentra.

4.3.5. Para determinar la propiedad del pasillo, así como la servidumbre de aguas, cloacas y electricidad, se actuará siempre de acuerdo con el régimen establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

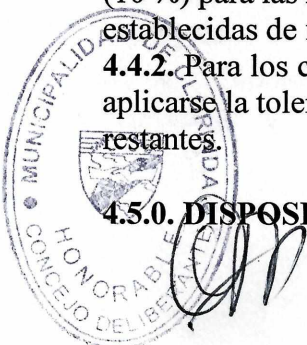
4.3.6. Cuando por un fraccionamiento anterior hayan resultado parcelas de diferentes medidas a las mínimas establecidas por la presente ordenanza, el propietario de una fracción mayor podrá solicitar la división de una parcela que se unificará a la vecina para mejorarla pero siempre que la fracción originaria mantenga la medida mínima reglamentaria.

4.4.0. TOLERANCIAS PARA ADMITIR EN SUBDIVISIONES:

4.4.1. Cuando de una parcela por subdividir se pretenda obtener dos lotes, cualquiera sea su ubicación en la manzana, se aceptará uno de ellos, con la tolerancia en menos diez por ciento (10 %) para las medidas de frente y superficie, y el otro deberá ajustarse a las medidas mínimas establecidas de frente y superficie.

4.4.2. Para los casos de subdivisiones en varios lotes con frente a calle pública o pasillo podrá aplicarse la tolerancia estipulada en 4.4.1 hasta un veinte por ciento (20%) del total de los lotes restantes.

4.5.0. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS



4.5.1. Las subdivisiones en zonas en las cuales el amanzanamiento no se encuentra totalmente conformado quedarán condicionadas al dictamen que surja de la Consulta Previa prevista en el Capítulo 5, en virtud de las previsiones urbanísticas del sector a considerar.

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

4.5.3. En los casos en que la parcela a subdividir tenga su frente hacia una calle de sección menor a la establecida y donada por una urbanización anterior, no podrá darse salida a los lotes resultantes, debiendo complementarse la sección de la calle faltante. Este hecho se considera como un caso de urbanización.

4.5.4. Cualquier caso de redistribución parcelaria se ajustará a las dimensiones mínimas establecidas para cada área, según corresponda. En los casos en que fuera necesario abrir nuevas calles o pasajes, se ajustarán a las condiciones fijadas para urbanizaciones "parcela o superficie para expropiar" y "parcela remanente de la expropiación".

4.5.6. Considérense del cumplimiento de los requisitos del presente capítulo a todas aquellas subdivisiones realizadas de hecho y no registradas, cuyas dimensiones respondan a lo establecido por las normas reemplazadas por el presente Reglamento, siempre que las parcelas se encuentren comprometidas en Boleto de Compraventa registrados y con fecha cierta anterior a la sanción del presente Reglamento.

4.5.7. Cuando al realizar subdivisiones de cualquier superficie y medida resultase una fracción que, por no contar con las dimensiones mínimas establecidas por las disposiciones vigentes según las distintas zonas del Municipio, estuviese destinado a ser unida a otro lote colindante, aquella será considerada como parcela "no transferible independientemente" y así constará en la respectiva ficha Catastral, hasta tanto no se produzca su integración al segundo en el plano correspondiente. La parcela restante para este tipo de subdivisiones de caso especial deberá reunir todas las medidas y requisitos que se consigan en el presente capítulo y para cada caso que le corresponda, según la zona.

4.5.8. Las divisiones realizadas en solares, lotes a parcelas edificadas con compromiso de venta, y que no cumplan con las medidas y superficies mínimas establecidas por este Reglamento, deberán regirse por la Ley de Propiedad Horizontal para efectuar las transferencias de dominio.

4.5.9. Podrán ser convalidadas y se exceptuarán de efectuar la transferencia de dominio bajo el régimen de Propiedad Horizontal las fracciones internas que pertenezcan a solares, lotes o parcelas edificadas y que cumplan con las condiciones siguientes:

- Estar construidas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento.
- Estar construidas de acuerdo con el Reglamento General de Construcciones vigente, y en particular que cumplan con las superficies mínimas de espacios libres.
- Cuando se trate de viviendas de mampostería o similares, en buen estado de conservación y con características tales que su distribución ventilación, Iluminación, independencia de techos, desagües pluviales y servicio sanitarios y electricidad les permita funcionar como unidades independientes.

CAPITULO 5

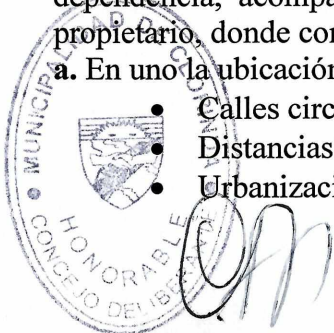
DE LOS TRÁMITES PARA URBANIZACION

5.1.1. Será necesaria la consulta previa, para todas las propuestas de urbanizaciones (loteo, divisiones y subdivisiones) que por sus características propias o emplazamiento, deben ser analizadas a los efectos de preservar las condiciones que permitan una adecuada inserción, dentro de la trama urbana.

5.1.2. Para la consulta previa, el interesado deberá presentar ante la Dirección de Obras Privadas con el sellado correspondiente la iniciación del expediente, nota dirigida al Director de dicha dependencia, acompañada de dos (2) juegos de planos, firmados por el profesional y el propietario, donde conste:

a. En una ubicación del terreno a urbanizar, con las siguientes especificaciones:

- Calles circundantes (nomenclador de calles);
- Distancias a punto materiales (equipamientos) más importantes;
- Urbanizaciones circundantes;



- Equipamiento del entorno: escuelas, destacamento policial, unidad asistencial, estafeta postal, etc. (indicación solo exigible para urbanizaciones con planes de vivienda).
- Estimación del nivel del terreno
- b. En el otro, las características del terreno y las propuestas urbanísticas:
 - Dimensiones lineales, angulares y superficie del terreno.
 - Amanzanamiento.
 - Parcelamiento.
 - Superficie de parcelas, espacios verdes y calles.
 - Infraestructura a proveer.
 - Previsión sobre el tipo de equipamiento (para urbanizaciones con planes de viviendas).
 - Croquis según título.

c. indicar el uso o destino de la futura urbanización.

Así mismo con carácter optativo podrá presentar una memoria descriptiva.

A los efectos de cumplimentar con los requerimientos del inc. a) la Dirección de Catastro suministrará la información correspondiente poniendo a disposición del profesional actuante la documentación existente.

5.1.3. La Dirección de Catastro deberá dar intervención a la Dirección de Obras Privadas a los efectos de que esta se expida respecto a la incidencia urbanística del anteproyecto, aconsejando o no, la conveniencia urbanística del fraccionamiento.

5.1.4. El profesional tendrá 30 (treinta) días de plazo para efectuar la nueva presentación acorde a las observaciones que se hubiera formulado, debiendo el expediente presentarse nuevamente a consideración de las direcciones intervinientes. Vencido el plazo estipulado, se considera desistida la consulta previa.

5.1.5. La consulta Previa aprobados con los dictámenes favorables de la Direcciones de Obras Privadas y Catastro, debiendo esta última, notificar al profesional de dicha aprobación dentro de los cinco días subsiguientes, quedando reservada la actuación hasta la presentación del plano definitivo de urbanización.

5.1.6. El profesional deberá presentar el plano definitivo dentro de los seis meses posteriores a la aprobación de la consulta previa, vencido dicho término sin que se haya efectivizado la aprobación, caducará por el simple vencimiento del plazo.

5.1.7. Si dentro del plazo de validez de la consulta previa sugiere algún tipo de disposición que llegase a introducir modificaciones que afecten al proyecto de urbanización presentado, éste seguirá teniendo validez en tanto no se supere dicho plazo.

5.2.0. REQUISITOS PARA LA PRESENTACION DEFINITIVA DE LOS PLANOS DE URBANIZACION.

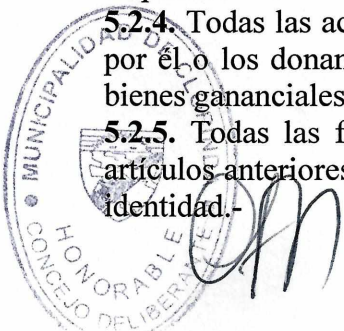
5.2.1. El propietario deberá solicitar aprobación de la urbanización (loteo, división y subdivisión) mediante nota dirigida al Departamento Ejecutivo, comprometiéndose en la misma a realizar las obras de infraestructuras necesarias, de acuerdo a lo preceptuado en el presente Reglamento y/o disposiciones vigentes. En el mismo acto constituirá un domicilio especial dentro del ejido Municipal para todos los efectos legales que resulten de la tramitación.

5.2.2. Mediante actas confeccionadas al efecto de un loteo, el propietario donará a la Municipalidad de Clorinda, las superficies, resultantes para calles, pasajes, espacios verdes y/o libres, declarando que dichas superficies se encuentran libres de ocupantes, como así también de que preste su conformidad para construir a favor de la misma, a título gratuito, sobre las ochavas que corresponden a la fracción a urbanizar una servidumbre administrativa a perpetuidad de paso y vistas, con la obligatoriedad de no construir por debajo de la altura prevista en las reglamentaciones vigentes, suscribiendo al efecto las correspondientes actas ante la Escritura.

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

5.2.4. Todas las actas y/o certificaciones mencionadas preferentemente deberán ser suscriptas por él o los donantes y sus conyugues cuando se trata de personas físicas, casadas y fueren bienes gananciales o propios que constituyesen asiento del hogar conyugal.

5.2.5. Todas las firmas inscristas en cualquiera de las documentaciones enumeradas en los artículos anteriores, deberán ser suscriptas ante funcionario competente previa acreditación de identidad.



5.2.6. En caso de presentación a nombre de terceros, deberá acreditarse el mandato conferido mediante el documento original o su copia debidamente legalizada por Escribano Publico.

5.2.7. Con la nota de presentación, el interesado deberá acompañar dos copias heliográficas con las correspondientes constancias de haber ingresado al consejo de Agrimensores.

5.2.8. Una vez aprobado al anteproyecto, el profesional presentará para la aprobación definitiva, un legajo conteniendo la siguiente documentación.

- Memoria descriptiva del proyecto y a la cual adjuntará constancia de la citación de linderos y actas de amojonamiento.
- Certificado de libre deuda Municipal.
- Certificado expedido por el registro de la Propiedad en el que conste que el inmueble a dividir está libre de todo gravamen y en caso que estuviese hipotecado, la conformidad del acreedor hipotecario para efectuar la división lícitada y la liberación parcial de la hipoteca por cada parcela. Cuando corresponda donación de acuerdo a la Ley, el propietario acreditará con certificado expedido por el Registro de la Propiedad que no está inhibido para disponer de sus bienes. Igualmente declarar bajo juramento que el valor de su donación no afecta el legítimo derecho de sus derechos forzosos.
- Planimetría del proyecto de loteo en original y cuatro copias heliográficas. Cuando la superficie a fraccionar no exceda de las diez hectáreas utilizará la escala 1:500, para mayores superficies se adoptará la escala 1:1.000.
- Plano de ubicación en original y cuatro copias heliográficas, dibujadas en escala 1:20.000.
- Nivelación geométrica, longitud, relacionando un punto fijo sobre calle pavimentada con tres puntos distribuidos en el inmueble a parcelar. En el dibujo del respectivo perfil se consignará la diferencia parcial acumulada, diferencias de alturas, cotas en cada punto y pendiente en cada tramo.

5.3.0. DE LA TRAMITACION DEL EXPEDIENTE DE URBANIZACION

5.3.1. La solicitud deberá ser presentada en mesa general de entradas, previo pago de la reposición o sellado correspondiente de acuerdo a lo establecido en los códigos tributarios vigentes.

5.3.2. Con la documentación presentada en forma, el expediente respectivo, deberá ser girado a la Dirección de Catastro, dependencia que adjuntará la nota y planos de consulta previa aprobado, y verificará el cumplimiento de los requisitos reglamentados en el presente cuerpo normativo, dentro de los 4 (cuatro) días de recepcionado el mismo.

5.3.3. Si de la verificación realizada, resultare que el proyecto de urbanización no reúne los requisitos exigidos, deberá la Dirección de Catastro notificar al profesional dejando constancia en el expediente de la misma.

5.3.4. A partir del pago de los derechos de urbanización, el propietario y/o profesional tendrá 45 (cuarenta y cinco) días de plazo para solicitar en mesa general de entradas, la intervención de las Direcciones de Obras Privadas y Electrotécnica según corresponda. No habiéndose cumplido con lo establecido anteriormente, las actualizaciones serán archivadas dejándose constancia en el expediente respectivo.

5.3.5. Para la aprobación del anteproyecto de planos de loteos y divisiones y subdivisiones se presentará a la Dirección de Obras Privadas las siguientes documentaciones.

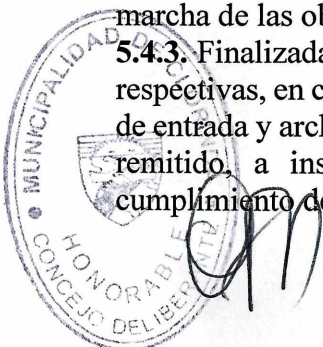
- Solicitud firmada conjuntamente con el propietario. Donde éste manifiesta voluntad de fraccionar el terreno.
- 2 copias del plano de mensura debiendo cumplir con los requisitos del punto 5.1.2.

5.4.0. DEL CUMPLIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA

5.4.1. A pedido del interesado las direcciones intervinientes, mencionados en 5.3.4. Suministrarán, las especificaciones de obra, de acuerdo a las de cada caso.

5.4.2. Cumplimentadas las exigencias o aprobados los proyectos de obras, dichas Direcciones determinarán los plazos máximos de las mismas, no debiendo en ningún caso ser superiores a 1 (un) año, pudiendo realizar cuantas inspecciones estimen convenientes para continuar la buena marcha de las obras.

5.4.3. Finalizada la ejecución de la infraestructura, el propietario solicitará las finales de obras respectivas, en cada una de las Direcciones competentes, quienes las remitirán a la mesa general de entrada y archivo para ser glosado al expediente de urbanización, el cual posteriormente será remitido, a instancias del propietario, a la Dirección de Catastro quien verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en el siguiente reglamento.



5.4.5. El interesado podrá garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructuras a su cargo con excepción de las exigencias establecidas en 2.12.0. por medio de la construcción de un fondo de garantía en el departamento de contaduría, mediante depósito en una cuenta corriente habilitada al efecto, avales Bancarios o seguro de caución, por el monto total de las obras que resulten de lo previsto por cada una de las direcciones intervinientes, al tiempo estimado de finalización, de acuerdo al plazo establecido conforme al punto 5.4.2. Al efecto se aplicará sobre los valores reales, un índice mensual, resultante del promedio obtenido en los últimos seis meses de publicado, por el INDEC; para precios mayoristas no agropecuarios nacionales; más un incremento del 20% sobre el total estimado que permita solventar gastos imprevistos.

Constituido el fondo de garantía, el expediente de urbanización será remitido a instancias del propietario a la Dirección de Catastro, quien verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente reglamento. En caso de que las obras de infraestructura no se ejecuten en el plazo establecido, la Municipalidad podrá disponer la ejecución de las mismas o mediante contratación de terceros a cargo del propietario, haciendo efectiva la garantía en forma total o parcial. Finalizada la ejecución de la infraestructura el propietario previo cumplimiento de lo establecido en 5.4.4; podrá solicitar la devolución o cancelación de las fianzas constituidas; no originando dicho procedimiento derecho alguno al reclamo de intereses o indemnizaciones en concepto de depreciación monetaria.

5.5.0. DE LA APROBACION DE LA URBANIZACION

5.5.1. Cumplidas las verificaciones consignadas en título anterior, la Dirección de Catastro adjuntará copias legalizadas de la misma al expediente de urbanización y con una copia del plano registrado se remitirá el expediente a una escribanía para que proceda:

- a) A la inscripción en el registro de la propiedad de la transferencia del dominio de las superficies destinadas a calles por simple anotación marginal, con las constancias administrativas del caso, y atento a las normas de procedimiento establecidas por disposiciones vigentes.
- b) A formalizar la correspondiente transferencia de superficies destinadas a espacios verdes cuando éste correspondiere.
- c) A realizar las inscripciones pertinentes en el Registro General de la Propiedad.
- d) A efectivizar todas las tramitaciones que legalmente correspondan para formalizar la urbanización.

5.5.2. En ningún caso serán otorgados Certificados de Libre Deuda, Certificados Catastrales y Permisos de Edificación, mientras no se hayan efectuado las correspondientes inscripciones en el Registro General de la Propiedad y la aprobación en la Dirección de Catastro Provincial y sus respectivos Planos de Mensura.

CAPITULO 6

6.1.0 DE LOS TRAMITES PARA LA PRESENTACION DE PLANOS DE MENSURAS Y SUBDIVISIONES- MENSURAS Y UNIFICACIONES

6.1.1. Toda presentación ante la Dirección de Catastro Municipal de Planos de Mensura, donde se construyen, subdivisiones o unifiquen parcelas, mediante actos de relevamiento territorial constara de lo siguiente:

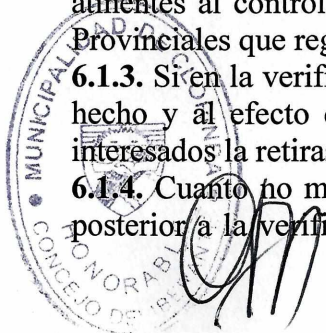
- a) Una nota de presentación dirigida al director de Catastro repuesta con el sellado correspondiente a la iniciación de actitudes (expediente) firmada por él o los propietarios y el profesional interviniente.
- b) Dos copias simples del plano original.
- c) La boleta de liquidación del derecho sobre mensura.
- d) Certificado de libre deuda de tasa Municipal y del Impuesto Inmobiliario.

No será exigible la presentación previa del certificado de libre deuda de Tasa Municipales cuando los Planos de Mensura sean presentados por Organismos Nacionales, Provinciales y municipales, y medien razones de utilidad pública y/o interés general.

6.1.2. La presentación atendida será ante la Dirección de Catastro Municipal, dependencia que verificará el cumplimiento de los requisitos reglamentados en la presente Ordenanza, y los atinentes al control Catastral sobre la Mensura en relación a las disposiciones Nacionales y Provinciales que regulen las materias dentro del término de los 4(cuatro) días de recepcionado.

6.1.3. Si en la verificación anterior resultare alguna observación, ella constará en un informe hecho y al efecto quedará retenida en la Dirección de Catastro, hasta tanto alguno de los interesados la retirasen.

6.1.4. Cuando no mediare observación alguna, la visación de las copias será inmediatamente posterior a la verificación mencionada, y se entregará una al profesional interviniente y al



propietario, junto con la boleta de liquidación, y otra quedará archivada con la nota de presentación en la Dirección de Catastro Municipal.

6.1.5. Los planos que habiendo sido observados y retirados por algunos de los interesados reingresen a la Dirección de Catastro Municipal, seguirán el trámite indicado en 6.1.4.

CAPITULO 7

7.1.0 DE LAS DEMARCACIONES

7.1.1. Los límites de los predios urbanos y suburbanos en cuanto coincidan con muros o cercos de nueva mampostería, se demarcarán con mojones metálicos de las siguientes dimensiones aproximadamente: longitud total 60 mm, diámetro de caña 8 mm; diámetro de cabeza; 20 mm.

7.1.2. En el frente, estas marcas se empotrarán a una altura aproximada de 20 mm sobre el nivel de la vereda existente, o sobre el nivel probable, cuando éste no exista.

Quedando excluidos de esta disposición las aristas de las esquinas de las manzanas con o sin ochavas.

7.1.3. Cuando los límites de los predios urbanos y suburbanos no se hallen en las condiciones estipuladas en 7.1.1., dichos límites serán demarcados mediante mojones de hierro cuyo diámetro de caña es de 8 a 1 mm y longitud mínima 50cm, debiendo quedar el extremo superior a nivel de la superficie del terreno. La demarcación de los vértices de la manzana se efectuará con mojones con las características indicadas en 7.1.6.

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

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

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

7.1.7. La Dirección de Catastro Municipal queda facultada para realizar inspecciones cuando lo crea conveniente, a los efectos de verificar la colocación de dichas marcas, la conservación y el fácil uso de las mismas, antes y/o después de la visación del plano de subdivisión o de urbanización. En el caso de que los vértices de manzana se coloquen 10 cm. por debajo del terreno natural, se exigirá que, al construirse la vereda, se tomen los recaudos necesarios para que puedan utilizarse fácilmente, exigencia que se extenderá, en líneas generales, para toda obra pública o particular.

7.1.8. En virtud a lo establecido en 7.1.7. la Dirección de Catastro Municipal emitirá periódicamente circulares y/o avisos dirigidos a los propietarios de fondos ubicados dentro del Municipio y a los profesionales relacionados con la colocación, el uso y la conservación de las marcas, y los organismos administrativos y Empresas del Estado enterándolos de sus obligaciones al respecto.

CAPITULO 8

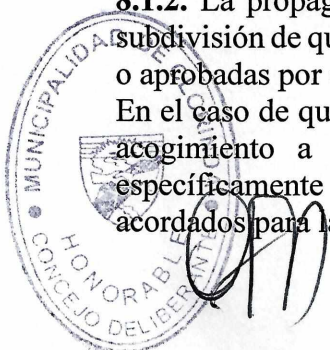
DE LA PUBLICIDAD

8.1.0. DE LA PUBLICIDAD

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

8.1.2. La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de la urbanización o subdivisión de que se trata o no podrán publicarse obras que no se hallen debidamente ejecutadas o aprobadas por este Municipio.

En el caso de que algunas obras de infraestructura hayan quedado pendientes de ejecución por acogimiento a lo dispuesto en el artículo 5.4.5., este hecho deberá constar clara y específicamente en la publicidad, enumerando las obras y consignando con precisión los plazos acordados para la concreción de las mismas.



Asimismo, estas constancias deberán trasladarse al texto de los contratos de compraventa que se propongan suscribir con los compradores, incluyéndose en ellos las previsiones normativas del caso contempladas en el presente Reglamento.

8.1.3. En caso de que se constate el incumplimiento de lo preceptuado en los artículos anteriores, el Departamento Ejecutivo Municipal procederá:

- a) Disponer el inmediato cese de la publicidad.
- b) Aplicar multas al propietario.
- c) Dar a conocer a la opinión pública al cese dispuesto de la publicidad, consignando las irregularidades y falsedades detectadas en las mismas;
- d) Notificar a la autoridad local de aplicación de las leyes de lealtad comercial y defensa del consumidor.
- e) Radicar cuando corresponda la pertinente denuncia penal ante el fuero judicial que resultare competente.
- f) Notificar al Colegio Profesional correspondiente sobre las faltas en las que eventualmente hubiere incurrido el profesional actuante en relación a las infracciones aquí mencionadas y/o al incumplimiento de las demás disposiciones del presente Reglamento, a los efectos de que dicho colegio resuelva sobre el juzgamiento de su conducta profesional.

CAPITULO 9

DE LOS PROFESIONALES

9.1.0. DE LOS PROFESIONALES

9.1.1. Considérase título habilitante para efectuar mensuras y fraccionamiento de tierras dentro del ejido municipal al de Agrimensor e Ingeniero Agrimensor.

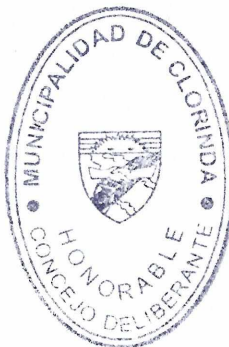
9.1.2. Dichos profesionales deberán estar inscriptos en el Registro de Profesionales de la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Clorinda. Para su inscripción el interesado deberá presentar:

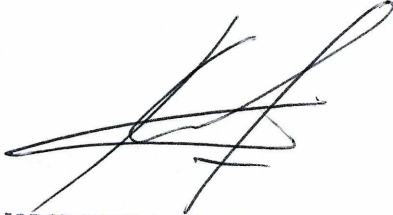
- Solicitud.
- Fotocopia del Título debidamente legalizado por Escribano Publico o Autoridad competente.
- Fotocopia del Documento de Identidad.
- Constancia de Inscripción y Cumplimentación de la Ley Provincial N° 443/70.

DATOS PERSONALES DEL PROFESIONAL

- Dirección (dentro del ejido de la Ciudad de Clorinda).-
- Correo electrónico
- Número de teléfono.


CARLOS FRANCISCO VERA
SECRETARIO LEGISLATIVO
H.C.D.




JORGE ARIEL A. CANIZA
PRESIDENTE
H.C.D. CLORINDA