



ANEXO B

CÓDIGO DE SUBDIVISIÓN DE SUELO.

MUNICIPALIDAD DE CRESPO.

CAPÍTULO I.

SECCIÓN 1: DE LAS ZONAS DE APLICACIÓN.

Art. 1.1 Será Zona de aplicación del presente Código, los Distritos definidos en el Código de Planeamiento Urbano y Ocupación del Suelo.

SECCIÓN 2: DE LA SUBDIVISIÓN DE SUELO.

Art. 2.1 Definiciones.

Las modalidades de fraccionamiento de tierra serán:

a) Simple división: Subdivisión de macizo de suelo sin urbanizar, en lotes destinados a edificación, con aprovechamiento del sistema de vías existentes, siempre que no implique nuevas vías ni su prolongación, modificación o ampliación de vías existentes.

b) Loteo: Subdivisión de macizos de suelo sin urbanizar, en lotes destinados a edificación, con apertura de nuevas vías de circulación, espacios públicos, modificación o ampliación de vías existentes.

Art. 2.2 No estará permitido el fraccionamiento de tierras:

a) En terrenos que hayan sido rellenados con material nocivo para la salud pública, sin su previo saneamiento.

b) En terrenos inundables o sujetos a inundaciones, salvo que fueran realizadas las obras necesarias para asegurar el correcto escurrimiento de las mismas.

c) En áreas de protección de cursos de espejo de agua.

d) Donde fuera técnica o económicamente inviable la implantación de infraestructura básica.

SECCIÓN 3: DE LOS BLOQUES.

Art. 3.1 En toda subdivisión que implique bloque rodeado de calles, se deberá mantener los parámetros expresados en el **Anexo 2 - Tabla de Indicadores**, del presente Código.



Art. 3.2 Los bloques deberán ser de forma rectangular, salvo que, por razones topográficas, de continuidad de las vías de circulación existentes o especificación del presente reglamento, esto no sea posible.

Art. 3.3 Cuando por razones de formas y dimensiones de títulos de origen, accidentes topográficos, vías de circulación o de proyecto, no pudiera completarse uno o varios bloques, se permitirán bloques parciales, los que deberán completarse de acuerdo a las normas del presente Código, en todo proyecto futuro lindero.

Art. 3.4 Si se proyectara un amanzanamiento, en parte de un título, el remanente del mismo tendrá restricciones al dominio en el sentido de no permitir construcciones permanentes en áreas afectadas a la prolongación de vías de circulación del proyecto presentado, y de las eventuales existentes en las fracciones linderas. A tal fin, se deberá presentar plano de mensura del remanente iniciando tales restricciones, acordadas previamente por resolución del Departamento Ejecutivo, las que deberán transcribirse en fichas de Transferencia, Boletos de Compraventa y escrituras Públicas.

Art. 3.5 En caso de existir una mejora en el área a afectar por las restricciones al dominio indicada en el Art. anterior, de ejecutarse un nuevo proyecto, el propietario estará obligado a eliminar la mejora y librar efectivamente el área al uso público, a su costo.

SECCIÓN 4: DE LAS PARCELAS.

Art. 4.1 Los anchos y superficies mínimas de parcela son las que se establecen para cada distrito en el **Anexo 2 - Tabla de Indicadores**. En parcelas de esquina se considerará como frente mínimo al lado menor.

Art. 4.2 Todas las parcelas deberán tener acceso a la vía pública. Sólo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera. En tal caso, la parcela remanente deberá tener la superficie mínima establecida para el distrito.

Art. 4.3 Deberán disponerse de modo que las líneas divisoras laterales, en cuanto sea posible, se hallen en ángulo recto con la L.M. o sigan el radio en los casos de curva.

Art. 4.4 Las parcelas y bloques que se originen como consecuencia de operaciones de subdivisión de tierras, deberán amojonarse con materiales aprobados por la autoridad municipal. Los mojones deberán indicarse en los planos en forma inequívoca.

Art. 4.5 En las parcelas que presenten frentes a dos calles, uno de los frentes podrá tener como medida mínima el 75% de la dimensión requerida por el Distrito.

Art. 4.6 De una parcela se pueden separar fracciones para acrecentar otras colindantes, siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas en estas normas.



SECCIÓN 5: DE LOS FRACCIONAMIENTOS MENORES.

Art. 5.1 Las subdivisiones de tierras que no impliquen subdivisión en bloques podrán efectuarse respetando las dimensiones y formas establecidas para cada distrito.

Art. 5.2 Toda subdivisión de lotes que pertenezcan a un proyecto de loteo aprobado con anterioridad a esta ordenanza y que haya unificado dos o más lotes podrán subdividirlo respetando las medidas originales del proyecto de loteo.

Art. 5.3 En simples divisiones, sobre títulos de mayor área, sean estos Planta Urbana o Ejido, y que no respondan a un proyecto de loteo, deberán presentar un croquis a la Dirección de Planeamiento a los fines de determinar que no afecte el futuro trazado de calles, conforme al plano de jerarquías de calles. El propietario se responsabilizará de dotar de infraestructura de servicios básicos (agua, electricidad, y cloacas).

Art. 5.4 En la Zona Urbana, en los lotes cuyos fondos sean mayores a los 40,00m se permitirá proyectar lotes internos, con salida por pasillo, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) Dimensiones de los lotes: Los lotes frentistas e internos deberán tener las dimensiones establecidas por la presente para cada Distrito, libre de pasillo.
- b) Ancho de pasillo: el mínimo de ancho será de 3,60m, conformado por un acceso vehicular de 2,40m, de ancho más un acceso peatonal de 1,20m, mínimo de ancho.
- c) El pasillo deberá registrarse como parcela independiente, en condominio entre los titulares de los lotes restantes del fraccionamiento; o formando parte del lote interno.

Art. 5.5 Se permitirá la anexión de una parte de una parcela a otra lindera, aunque la parcela resultante no configure una, con las formas y dimensiones mínimas establecidas, siempre y cuando la parcela de la cual procede el desglose, conserve las medidas reglamentarias para el Distrito.

Art. 5.6 Podrán unificarse dos parcelas linderas, aún cuando la parcela resultante, no cumpla con las condiciones de forma y dimensiones mínimas establecidas para el Distrito.

Art. 5.7 En simples divisiones se establece una tolerancia lineal del 5% y una tolerancia superficial del 10%.

SECCIÓN 6: CARGAS PÚBLICAS - CESIONES.

Art. 6.1 Las cesiones de superficies con destino a prolongación de calles y reservas de uso Municipal; definidas por el DEM de acuerdo a las necesidades propias de cada zona; serán a título gratuito y a favor del Municipio.

Art. 6.2 En toda intervención será obligatoria la cesión de la superficie de la parcela correspondiente a la prolongación de las vías de circulación, que permita la continuidad de la trama circulatoria si la parcela a intervenir se ubicara en Zona Urbana o Urbanizable. Las cesiones por tanto deberán guiarse por el **Anexo 1 Plano**



de Patrones de Calles - Vías y Calles Generales y Plano de Patrones de Calles - Vías Especiales y respetar los patrones mínimos asociados, indicados en las figuras del **Anexo A - Capítulo II - Sección 6 - Art. 6.1 b)** del presente Código.

Art. 6.3 Las cesiones para espacios verdes y para equipamientos seguirán los parámetros del siguiente cuadro.

MANZANAS DEL PROYECTO	RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO	RESERVAS PARA ESPACIOS VERDES	TOTAL A CEDER
HASTA 3	10% de manzana tipo.	10% de manzana tipo.	20% de 1 manzana tipo.
De 4 a 6	20% de manzana tipo.	20% de manzana tipo.	40% de 1 manzana tipo.
De 7 a 10	20% de manzana tipo.	50% de manzana tipo.	70% de 1 manzana tipo.
De 11 a 20	50% de manzana tipo.	1 manzana tipo.	1 manzana tipo más 50% de 1 manzana tipo.
Cada 15 nuevas manzanas.	50% de manzana tipo más.	1 manzana tipo más.	1 manzana tipo más y 50% más de 1 manzana tipo.

Art. 6.4 Dicha cesión deberá constar en los planos de división y mensura y en las escrituras traslativas de dominio que surjan de esta modificación parcelaria.

Art. 6.5 La ubicación de la Reserva de Uso Municipal seguirá las directrices de urbanización para el distrito en que se encuentre, y siempre serán asociadas a la trama principal de vías principales y secundarias. Su posición será determinada por la autoridad competente.

SECCIÓN 7: CONSIDERACIONES PARA EL VISADO MUNICIPAL

Art. 7.1 En todo fraccionamiento el propietario deberá ceder gratuitamente al dominio público municipal:

- Calles, calles principales y avenidas siguiendo los lineamientos indicados en la estructura urbana (**ver Anexo A - Capítulo II - Sección 6 - Art. 6.1 b)** tanto en dimensiones mínimas como en características, incluyendo las ochavas. En todos los casos o tipos de vías, el ancho será libre de canales de riego y drenaje.
- En todos los nuevos parcelamientos que incluyan áreas de cañadas o arroyos, se deberá dejar libre un espacio de 12,50m paralelo al borde externo del cañadón o desde la línea de máxima creciente del mismo, cedido al uso de calle.
- En lotes frentistas a rutas nacionales se deberá prever calle colectora. En estos casos corresponderá establecer e indicar la restricción al dominio de 15,00m de ancho a ambos márgenes de las mismas (**Anexo A - Capítulo II - Sección 6 - Art. 6.1 b)**).

Art. 7.2 El anteproyecto de fraccionamiento deberá estar visado por la Secretaría de Servicios Públicos o la que la reemplace en su futuro. Otorgada la factibilidad del proyecto, se presentarán planos de mensura ajustándose a todas las observaciones



que devenguen de los anteproyectos y a los requisitos de presentación establecidos para cualquier fraccionamiento del ejido. Se gestionará ante los organismos correspondientes.

Art. 7.3 Se presentarán al Municipio, paralelamente a las factibilidades de los servicios requeridos, la totalidad de la documentación técnica para la ejecución de las obras de infraestructura, debidamente aprobadas por los organismos y prestatarios de los servicios:

- Pavimento y Cordón Cuneta
- Agua apta para el consumo humano - red de agua potable
- Forestación calles públicas
- Electricidad
- Alumbrado Público en calles
- Cloacas/saneamiento urbano, indicando las necesarias obras de conexión a la red urbana para ser tratadas, sistemas de elevación (si fueran necesarios), bocas, etc.

Art. 7.4 En todos los casos, los trabajos se ejecutarán en base a las normas técnicas que determine la Secretaría de Servicios Públicos o la que la reemplace en su futuro y los entes o empresas prestatarias de servicios.

Art. 7.5 La Secretaría de Servicios Públicos o la que la reemplace en su futuro otorgará el Certificado de Factibilidad de construcción de las obras de urbanización.

SECCIÓN 8: DE LAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS PARA SUBDIVISIONES DE BLOQUES.

Art. 8.1 Consulta Previa: La Secretaría de Servicios Públicos o la que la reemplace en su futuro evacuará toda consulta tendiente a definir las jerarquías de las calles del fraccionamiento, ubicación de espacios verdes y de usos comunitarios, orientación sobre el proyecto y todo aquello concerniente a la presentación requerida.

Art. 8.2 Estudio Previo: El profesional de la agrimensura habilitado a tal fin presentará un estudio previo y con solicitud al Departamento Ejecutivo, el que lo girará a la Secretaría de Servicios Públicos o la que la reemplace en su futuro, con lo siguiente:

a- Original transparente y dos copias del proyecto, donde consten, el croquis de ubicación, relacionamientos a calles y caminos y/o rutas, distancias a los servicios de energía eléctrica, alumbrado público y agua corriente, informe de la Dirección de Hidráulica de Entre Ríos de libre inundabilidad, dimensiones y forma de los bloques y lotes o quintas, tabla de planimetría con coordenadas georreferenciadas de cada manzana y parcela.

b- Orden de trabajo profesional, firmada por el propietario.

c- Una copia del título de propiedad, certificada por escribano público.

d- Una copia del plano de mensura.

e- Memoria descriptiva del proyecto.

f- Plancheta con volcado de calles existentes hasta una distancia de 300,00m. de los límites de la parcela afectada al proyecto.

Art. 8.3 La Secretaría de Servicios Públicos o la que la reemplace en su futuro, exigirá un plano de altimetría con curvas de nivel a equidistancia 0,50 m. y relacionado a, por lo menos, dos puntos de caminos o calles más cercanos, uno de ellos pavimentado, (pudiendo prescindir de la característica pavimentado si la



distancia es considerable) para el caso de amezanamientos. Dicha vinculación deberá hacerse al sistema altímetro nacional (IGN)

Art. 8.4 La Secretaría de Servicios Públicos o la que la reemplace en su futuro requerirá de la Oficina de Catastro los estudios de planchetas – los que serán completados o corregidos si fuera necesario – y títulos, los que girará como informe técnico a esta Secretaría, la que realizará su propio informe, recomendando al Departamento Ejecutivo, sobre la prefactibilidad o no del proyecto presentado.

Art. 8.5 El Departamento Ejecutivo Municipal, de acuerdo a la recomendación de la Secretaría de Servicios Públicos o la que la reemplace en su futuro podrá declarar o no factible el fraccionamiento, pudiendo rechazarlo además, cuando medie interés superior, lo que deberá ser argumentado por este y avalado por Ordenanza Municipal.

Art. 8.6 Si el Departamento Ejecutivo considera factible el fraccionamiento, dictará resolución en tal sentido y exigirá, a través de la Oficina de Catastro, al profesional de la agrimensura interviniente, la siguiente documentación:

- a) Original en papel reproducible y cuatro copias en fondo blanco, del proyecto de amezanamiento (o subdivisión de bloque) y sus lotes o parcelas en líneas de trazos, de acuerdo a las normas vigentes en la División de Catastro Provincial, para mensura y sub división en lotes.
- b) Acta por duplicado de cesión de tierras destinadas a calles, ochavas y reserva municipal para uso comunitario que correspondan, firmadas por el propietario y certificadas por escribano público.
- c) Planos de Proyectos de Obras de Infraestructura y Certificados de Prefactibilidad de Organismos Competentes.

Art. 8.7 La Oficina de Catastro Municipal girará a la Secretaría de Servicios Públicos o la que la reemplace en su futuro y Asesoría Letrada, la documentación pertinente, las que emitirán su dictamen técnico y jurídico y devolverán a dicha repartición.

Art. 8.8 La Oficina de Catastro dará el visto conforme y girará al Departamento Ejecutivo para que dicte el proyecto de ordenanza respectivo y posteriormente, hará entrega al profesional de la agrimensura una copia visada del plano de subdivisión y de los planos de obra con la correspondiente ordenanza aprobatoria del Concejo Deliberante.

SECCIÓN 9: DE LA INFRAESTRUCTURA Y LOS SERVICIOS.

Art. 9.1 Las obras de infraestructura básica que deben tener los nuevos amezanamientos deberán tener los siguientes requisitos:

a) Presentar un proyecto de infraestructura con la firma de un profesional con incumbencia pertinente en la materia, con las responsabilidades que esto implica, el cual deberá contar, antes del comienzo de la obra con la aprobación de la Secretaría de Servicios Públicos del municipio. El profesional que suscriba el proyecto será corresponsable junto al propietario de la obra a llevar adelante, y deberá además suscribir una conformidad al finalizar la totalidad de la misma, sin cuya firma no podrá emitirse certificado final.

b) Junto al proyecto de infraestructura se incluirá la sistematización de los desagües pluviales y la aprobación respectiva otorgada por la Dirección de Hidráulica de Entre



Ríos, con el objeto de edificar que el desarrollo del loteo no afecta el área lindante al mismo.

c) Los proyectos de loteos presentados en el municipio deberán contar con toda la documentación técnica necesaria certificada por el colegio que incumben en cada caso, además planos en papel y el documento digital con los trazados de cloacas y agua, con sus respectivos niveles de tapada o profundidad y las distancias a la Línea Municipal, el trazado de alumbrado público con cada circuito o sección independiente y la ubicación de las columnas de la red eléctrica, cualquiera sea su estado administrativo, tendrán un plazo de veinte (20) meses, para la ejecución de las obras. Además deberán presentar la inscripción y aprobación de Catastro de la Provincia y del Municipio como así también de la inscripción del Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente, previo al ofrecimiento para la venta de los lotes que se desarrollen.

Art. 9.1.1 Red Vial.

a) Los emprendimientos deberán realizar pavimento con cordón cuneta, ancho mínimo de calle según **Anexo A - Capítulo I - Sección 6 - Art. 6.1** y de acuerdo a las directrices de la zona. Los niveles del pavimento deberán ser consultados con el municipio.

b) El ancho de calle y el ancho de Línea Municipal a Línea Municipal deberá ajustarse a las disposiciones del **Anexo A - Capítulo I - Sección 6 - Art. 6.1**, ancho de vereda y espacios verdes de acuerdo al mismo anexo; así también se ajustarán a las directrices de zonificación establecidas para el sector a urbanizar. Deberán realizarse rampas en las esquinas para garantizar la accesibilidad para el tránsito de personas con movilidad reducida.

c) Dependiendo de las pendientes y los caudales de aguas pluviales se deberán colocar los badenes y bocacalles necesarios para el correcto escurrimiento y evacuación de las mismas.

d) El trazado de calles y pavimentación con cordón cuneta, previa construcción, deberá presentarse ante el municipio el proyecto pertinente, el cual será analizado y aprobado por el área correspondiente. La misma, será controlada por el área técnica del Municipio.

Art. 9.1.2 Red de agua potable.

a) Se debe presentar un proyecto de infraestructura con la firma de un profesional con incumbencia en red pública de agua potable urbana conforme a **Anexo B - Sección 9 - Art. 9.1 Inciso a)** del presente.

b) Las cañerías de la red de agua potable deberán ser de PVC tipo K6, con sello IRAM aprobados por O.S.N. y con unión deslizante. Las piezas especiales y válvulas esclusas e hidrantes, serán de hierro fundido con revestimiento epoxi, las cámaras de hormigón armado, los braseros y cajas de hidrantes de fundición gris.

c) La cañería deberá implantarse en todos los lotes del proyecto de amanzanamiento a 2,00m de la Línea Municipal, con una tapada mínima de 1,20m respecto al terreno natural.

d) Para su aprobación y recepción final de la obra, se deberán llevar a cabo todas las pruebas hidráulicas de presión necesarias para garantizar el funcionamiento correcto de la red, ello debe estar certificado por profesional calificado en dicha tarea. Si el proyecto lo requiere por dictamen de la Secretaría de Servicios Públicos o la que la reemplace en su futuro se deberá realizar la correspondiente perforación, colocación de bomba elevadora y cisterna de reserva de agua, que podrá ser ubicado en el espacio destinado a equipamiento comunitario, a cargo del propietario del loteo y de esta manera garantizar la correcta presión de agua en el mismo.



Art. 9.1.3 Red domiciliaria de energía eléctrica.

- a) Debe implantarse en los frentes de todas las manzanas, con potencia suficiente para la totalidad del amanzanamiento.
- b) El tendido de los conductores, que deberán ser multipolar compacto reticulado (pre ensamblado), se podrá realizar de manera subterránea o aérea de acuerdo a la zona según la reglamentación del ente prestador del servicio y conforme a los planos de sistema de distribución de energía eléctrica en baja tensión, tanto para las parcelas como para el alumbrado público.
- c) Se detallará el tipo de tendido, trazado, puntos de suministro (según las características y ubicación otorgadas por la oficina técnica) y memoria de cálculo.

Art. 9.1.4 Alumbrado Público en calles.

- a) Se deberá presentar un proyecto de infraestructura con la firma de un profesional con incumbencia en Alumbrado Urbano conforme a **Anexo B - Sección 9 - Art. 9.1 Inciso a)** del presente.
- b) Cada cuadra interna del amanzanamiento deberá contar con las columnas de alumbrado distribuidas de manera alternada, en cada frente de manzana, debiendo respetarse una distancia mínima de 21,90m entre columnas consecutivas, debiendo la primera columna de la cuadra estar plantada a una distancia de 6,20m, medidos desde el punto de intersección de las líneas de edificación municipal de dicha ochava. Las columnas de alumbrado deberán implantarse en todos los lotes del proyecto de amanzanamiento a 2,75m de la Línea Municipal.
- c) Respecto a las cuadras externas de los amanzanamientos y con frente a cuadras ya existentes en la ciudad, se deberá respetar la misma distancia del Inciso precedente o cada 43,00m según sea conveniente para mejor distribución del alumbrado público, siendo a cargo del propietario sólo la colocación de las columnas del lado del amanzanamiento.
- d) El municipio, a través de la Secretaría de Servicios Públicos, se reserva el derecho de fijar etapas de avance de desarrollo de la infraestructura.
- e) El propietario deberá informar con al menos diez (10) días hábiles previos, y por escrito a la Secretaría de Servicios Públicos, al día de comienzo de los trabajos, a los fines de que esta dependencia tenga conocimiento y pueda efectuar las inspecciones y controles pertinentes.
- f) En caso de ser necesario y por las características del loteo y la interconexión con la red existente, el municipio podrá exigir además, la instalación de líneas de media tensión y transformadores de energía eléctrica que sean necesarios para la provisión adecuada del servicio domiciliario, según informe de la empresa prestataria y/o el ente provincial regulador de la energía, lo que estará a cargo del propietario del amanzanamiento.
- g) El Alumbrado Público deberá estar constituido por columnas de hierro y equipo de iluminación, cuyas medidas y especificaciones técnicas obran en los siguientes gráficos:



Gráfico 1.

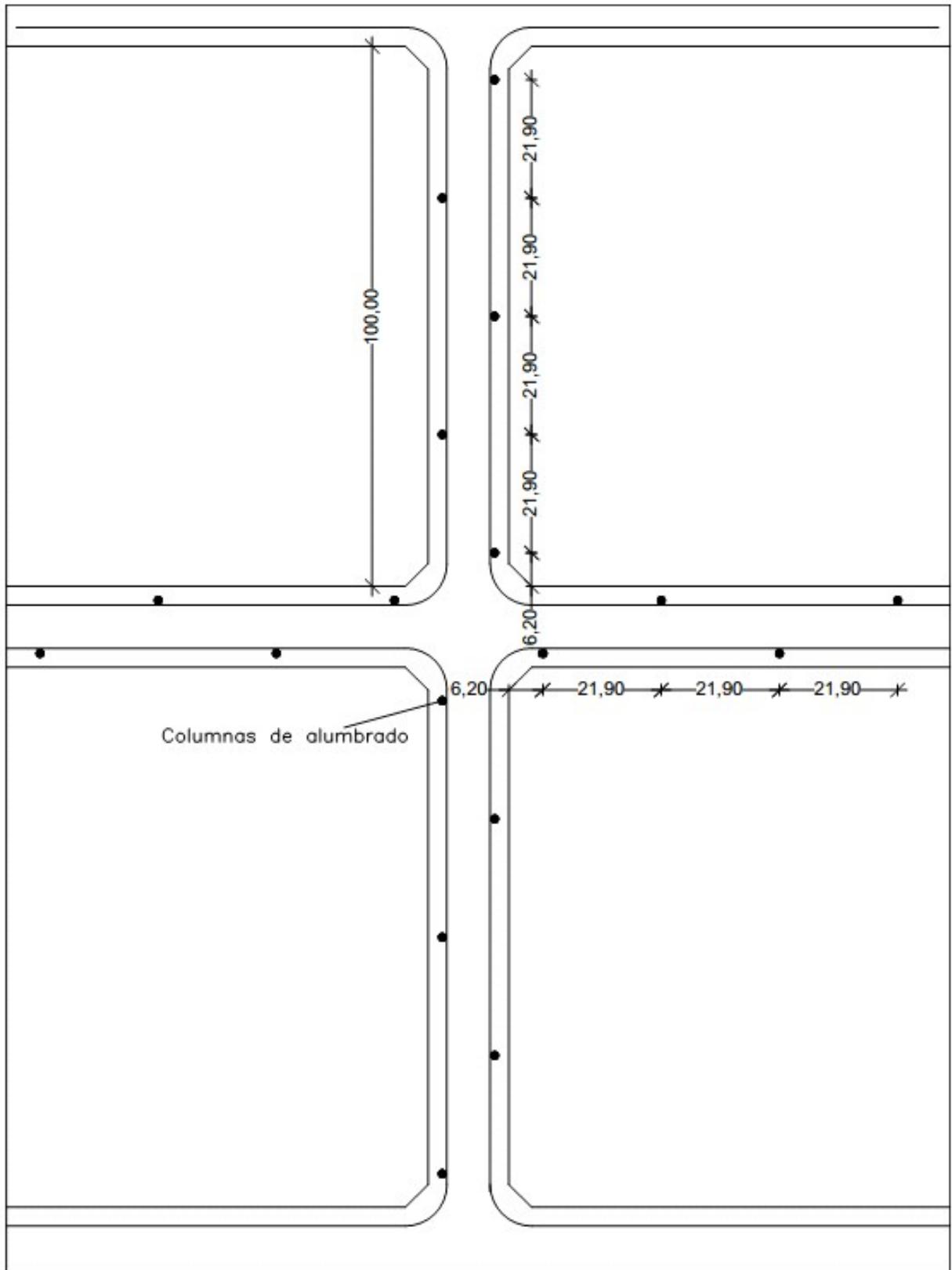
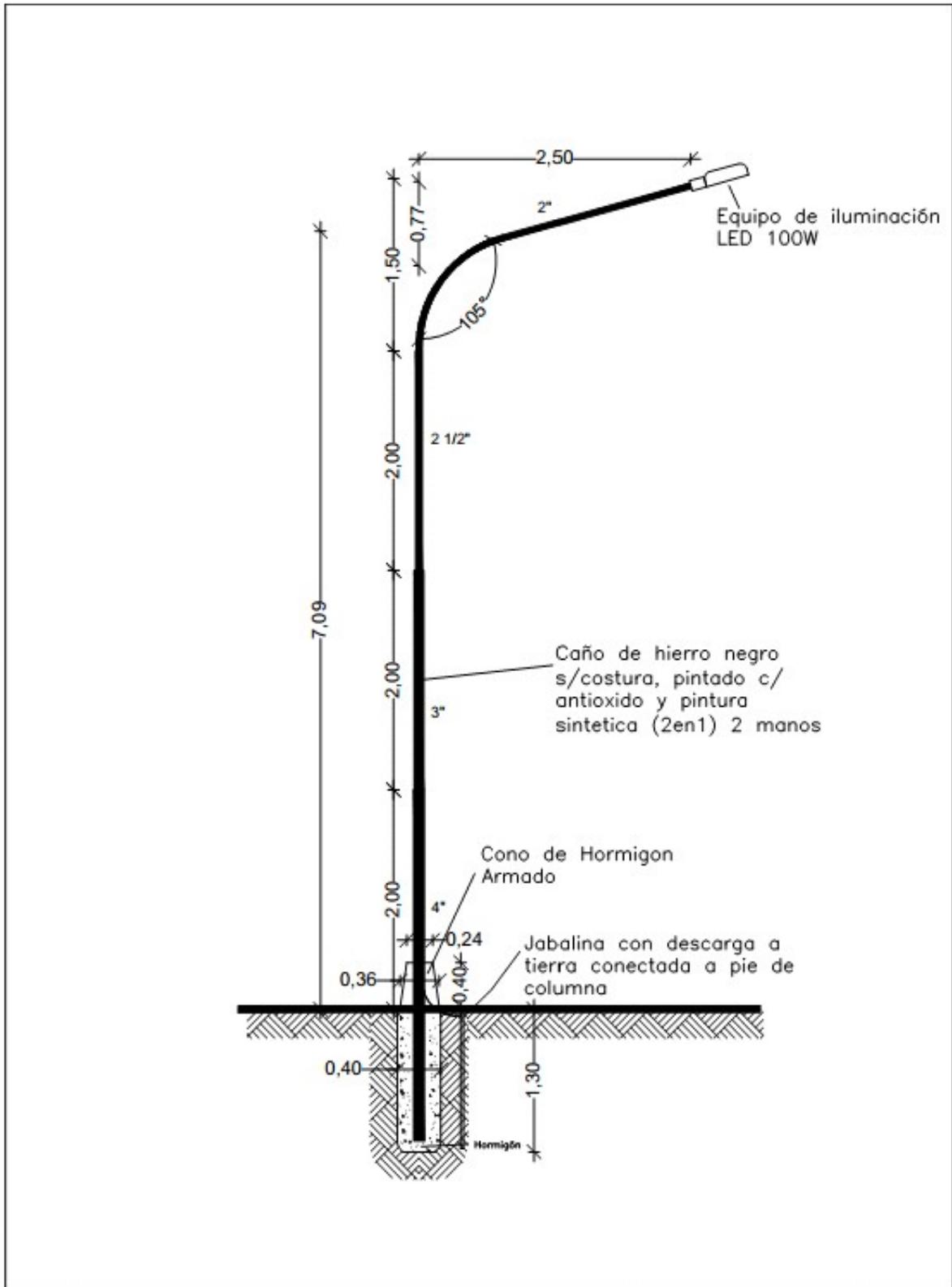




Gráfico 2.





Art. 9.1.5 De la Forestación de veredas y espacios verdes.

- a) Presentar un proyecto de infraestructura con la firma de un profesional con incumbencia en red pública de Desagües Cloacales conforme **Anexo B - Sección 9 - Art. 9.1 Inciso a)** del presente.
- b) Las especies a plantarse deberán reunir las siguientes características: árboles de hojas caducas, resistentes a enfermedades, que no requieran de cuidados especiales, que no tengan flores o frutos peligrosos o que ocasionen excesiva suciedad en las calles ni sean dañosos o representen peligro potencial para cañerías de gas, agua, cloacas, desagües, cableado subterráneo de comunicaciones o energía eléctrica.
- c) El propietario deberá informar con al menos diez (10) días hábiles previos, y por escrito a la Secretaría de Servicios Públicos, al día de comienzo de los trabajos, a los fines de que esta dependencia tenga conocimiento y pueda efectuar las inspecciones y controles pertinentes.
- d) El municipio, a través de la Secretaría de Servicios Públicos, se reserva el derecho de fijar etapas de avance de desarrollo de la infraestructura y/o de indicar que los árboles sean entregados en dependencias municipales hasta tanto se presente la época propicia para proceder a la implantación de los mismos y a los fines de asegurar la sobre vida de las especies.
- e) El arbolado deberá implantarse en todos los lotes del Proyecto de Amanzanamiento a 2,75m de la Línea Municipal.
- f) Serán admitidas las especies en la cantidad y en los lugares que se detallan en el siguiente cuadro.

Espacios Verdes (calle típica)	Diámetro	Cantidad en 100 metros
Jacarandá	10	12 a 14
Lapacho	10	12 a 14
Fresno Americano	8	12 a 14
Fresno Europeo	8	12 a 14
Tilo	10	12 a 14
Brachichito	10	12 a 14
Roble	12	12 a 14
Acacia de Constantinopla	8	12 a 14
Grevileas	10	12 a 14
Arce Plateado	10	12 a 14
Arce Tridente	11	12 a 14
Castaño	12	12
Timbo	12	12
Liquidámbar	10	12 a 14
Chivato	10	12 a 14
Ibirapitá	10	12 a 14
Nogal	12	12
Ginkgo	10	12 a 14
Tulipanero	10	12 a 14
Pata de Buey	8	12 a 14
Ciruelo	8	12 a 14
Guaran	6	14 a 16
Ligustro	10	12 a 14
Avenidas, Plazas y Accesos		
Plátano	15	10
Tipa	15	10
Arce	10	12 a 14
Ombú	12	10
Palo Borracho	14	10



Olmo	12	12 a 14
Cedro	12	12 a 14
Sauce	8	12 a 14
Ceibo	8	16 a 18
Pino	10	12 a 14

Art. 9.1.6 Servicio de Red de Desagües Cloacales.

- a) Presentar un proyecto de infraestructura con la firma de un profesional con incumbencia en red pública de Desagües Cloacales conforme **Anexo B - Sección 9 - Art. 9.1 Inciso a)** del presente.
- b) El propietario deberá informar con al menos diez (10) días hábiles previos al día de comienzo de los trabajos, y por escrito a la Secretaría de Servicios Públicos, a los fines de que esta dependencia tenga conocimiento y pueda efectuar las inspecciones y controles pertinentes.
- c) La red de cloacas deberá estar construida con materiales de PVC cloacal, cuyo diámetro deberá estar acorde con los proyectos aprobados y cañerías disponibles con una tapada mínima de 1,20m.
- d) El diámetro mínimo de la red colectora será de 160mm. Las conexiones domiciliarias serán de 110mm de diámetro, dichos materiales tendrán sello IRAM, con unión deslizante, aprobados por O.S.N, las bocas de registro serán de hormigón armado o PVC de 120mm de diámetro. Los marcos y tapas de bocas de registro serán de fundición dúctil con llave de cierre y juntas de apoyo de teflón.
- e) Los ramales de las cañerías colectoras cloacales domiciliarias, deberán estar instaladas en todos los lotes del Proyecto de Amanzanamiento a 3,00m de la Línea Municipal en el lugar de más baja pendiente.
- f) En caso de ser necesario y por las características topográficas del lugar, la extensión del loteo y la interconexión con la red existente, el municipio podrá exigir la construcción de las plantas impulsoras de líquidos cloacales que sean necesarias, las cuales, estarán a cargo del propietario del amanzanamiento. La planta impulsora o de bombeo deberá estar provista de dos (2) bombas y tablero eléctrico con la correspondiente potencia para cubrir el área afectada y brindar un adecuado servicio.
- g) El municipio, a través de la Secretaría de Servicios Públicos, se reserva el derecho de fijar etapas de avance de desarrollo de la infraestructura.
- h) Para la aprobación y recepción final de la obra se deberán hacer las pruebas de obstrucción y estanquidad necesarias para asegurar que la red funciona y no presenta fugas, ello debe estar certificado por profesional calificado en dicha tarea.

Art. 9.1.7 Otras obras de infraestructura.

- a) El propietario del amanzanamiento podrá sumar a su cargo otras obras de infraestructura, tales como gas natural, servicios de telefonía, fibra óptica e internet, televisión por cable, etc.
En cualquiera de los casos mencionados, el propietario de los amanzanamientos deberá cumplir con los siguientes requisitos previos:
- b) Se debe presentar un proyecto de infraestructura con la firma de un profesional con incumbencia conforme a **Anexo B - Sección 9 - Art. 9.1 Inciso a)** del presente.
- c) En el caso de gas natural, el proyecto deberá contemplar las especificaciones técnicas que establece para este tipo de obras, la empresa prestataria de servicios de gas natural con jurisdicción en la provincia de Entre Ríos y/o el ente nacional regulador del gas.
- d) En los demás casos (servicios de telefonía, fibra óptica en internet, televisión por cable, etc.) el proyecto deberá contemplar las especificaciones técnicas que establece para este tipo de obras, la autoridad competente con jurisdicción en la provincia de Entre Ríos.



- e) En todos los casos, el municipio, a través de la Secretaría de Servicios Públicos, se reserva el derecho de fijar etapas de avance del desarrollo de la infraestructura.
- f) El propietario deberá informar con al menos diez (10) días hábiles previos, y por escrito a la Secretaría de Servicios Públicos, al día de comienzo de los trabajos, a los fines de que esta dependencia tenga conocimiento y pueda efectuar las inspecciones y controles pertinentes.

Art. 9.1.8 Garantías.

- a) Al momento de la presentación de los proyectos respectivos, normados en los **Art. 9.1.1, 9.1.2, 9.1.3, 9.1.4, 9.1.5, 9.1.6, y 9.1.7**, el propietario del amanzanamiento deberá suscribir un acta de garantía por las obras a realizar por un plazo de dos (2) años a contar desde la entrega de la certificación parcial de obra, y este deberá garantizar el correcto funcionamiento de todos los servicios. Transcurrido este plazo y cuando se constate que funcionen correctamente, el municipio extenderá el certificado final de obra.
- b) Esta garantía implica la reparación de defectos constructivos y/o de instalación de cualquiera de los requisitos obligatorios o voluntarios que el propietario realice por sí o por terceros contratados, excluyéndose el mantenimiento general por el uso normal y habitual que corresponde al municipio; todo ello sin perjuicio del acta de entrega y certificación final.
- c) El modelo del Acta de Garantía es el siguiente:

ACTA DE GARANTIA

Conforme lo establece **ANEXO B - SECCIÓN 9 - Art.9.1.8 de la Ordenanza N°...../20**, el que suscribe en mi carácter de titular y/o propietario del proyecto de amanzanamiento que se tramita por Expediente N°....., sobre los inmuebles Partidas Nros....., suscribo la presente como garante personal e intransferible por el plazo de dos (2) años de las obras de infraestructura que se desarrollen en la misma. Esta garantía implica la reparación de defectos constructivos y/o de instalación de cualquiera de los requisitos obligatorios o voluntarios (**ANEXO B - SECCIÓN 9 - Art. 9.1.1, 9.1.2, 9.1.3, 9.1.4, 9.1.5, 9.1.6, y 9.1.7**) que realizados por sí o por terceros contratados, excluyéndose el mantenimiento general por el uso normal y habitual que corresponde al municipio.

Firma:

Aclaración:

Documento:

En caso de ser una persona jurídica (SRL o SA) se deberá acompañar copia del poder respectivo y/o del acta de designación respectiva.

Art. 9.2 Inspecciones: Se realizará al inicio de obra junto con la confección del acta pertinente y otra al finalizar la obra con el acta de final de obra, además de ello se harán inspecciones parciales en el transcurso de la obra para garantizar la correcta realización de la misma. Cualquier anomalía será aclarada en el acta buscando la solución, si ésta afecta el funcionamiento de la obra será informada en la inspección y se obligará a ser regularizada según proyecto aprobado, una vez solucionada la misma, se verificará para poder continuar la obra.

Art. 9.3 Las ochavas se trazarán por medio de un triángulo isósceles con vértice en las esquinas de los bloques, cuyos lados tendrá 4,24m en el caso de ser recto el



ángulo de intercepción de las líneas de las calles. Si así no fuera, se seguirá de acuerdo al siguiente cuadro.

ANGULO EN EL VERTICE Y QUE FORMAN LAS DOS LINEAS MUNICIPALES DE CALLES	LONGITUD DEL LADO OPUESTO (en metros)
HASTA 30°	2,50
DE 30° A 35°	3,00
DE 35° A 40°	3,50
DE 40° A 45°	4,00
DE 45° A 50°	4,50
DE 50° A 60°	5,00
DE 60° A 70°	5,50
DE 70° A 100°	6,00
DE 100° A 110°	6,50
DE 110° A 180°	0,00

Art. 9.4 En los anteproyectos de loteos podrá existir una tolerancia lineal del 10% y superficial del 20% en hasta dos parcelas por manzana, cuando las razones de título así lo justifiquen.

SECCIÓN 10: DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Art. 10.1 El profesional de la agrimensura deberá presentar los certificados finales de obra, emitidos por organismos competentes, donde conste que se ha finalizado y se encuentran en condiciones de ser utilizados los servicios de infraestructura requeridos.

Art. 10.2 La Oficina de Catastro autorizará al profesional a presentar las mensuras de las manzanas, calles y ochavas y reservas de acuerdo a la normativa vigente.

Art. 10.3 La Oficina de Catastro Municipal no visará ni girará a la Dirección de Catastro Provincial para su restricción, los planos de mensura de lotes ubicados en manzanas en las que no se hubiere cumplimentado con la totalidad de la infraestructura requerida en la **Sección 9** de este Anexo; por lo tanto los adquirentes de estos no podrán gestionar su escritura pública hasta que tal impedimento fuera superado.

Art. 10.4 Si los plazos parciales o totales estipulados para la ejecución de la infraestructura no se cumplieran, la Municipalidad demandará al propietario por la vía judicial correspondiente, no autorizando en más, y hasta tanto las obras se hubiesen cumplimentado, la visación de mensura de lote alguno.

Art. 10.5 Presentados los Certificados Finales de estas obras, se eliminará la restricción y dará curso a los planos de mensura de los lotes individuales.



Art. 10.6 Respecto a la apertura de calles, la misma deberá tener en cuenta el normal escurrimiento de las aguas superficiales, debiendo el propietario a su coste, retirar todo alambrado u otros obstáculos que impiden la libre circulación.

Art. 10.7 Los vértices de las manzanas, deberán amojonarse con mojoneros de hierro; de sección circular de 10mm de diámetro, adheridos al suelo con hormigón, con un largo total de 60cm.; de igual manera se amojonará los terrenos a ceder a la Municipalidad.

SECCIÓN 11: DE LA PUBLICIDAD PARA NUEVOS AMANZANAMIENTOS.

Art. 11.1 La publicidad a realizar por el propietario, rematador martillero, intermediario, etc. en cualquiera de sus formas: oral, escrita y/o televisiva, deberá ser clara y no dar lugar a confusión al adquirente. Se establecerán las características de los lotes, su ubicación, los servicios con que cuentan y toda restricción que corresponda. Deberá llevar además el número de la ordenanza aprobatoria.

SECCIÓN 12: DE LA VENTA.

Art. 12.1 Las ventas públicas o privadas de las parcelas, deberán realizarse con escritura sujeta a los planos del proyecto aprobado por Ordenanza.

SECCIÓN 13: DE LAS SANCIONES.

Art. 13.1 Si transcurridos 20 meses desde la notificación de la aprobación del fraccionamiento por ordenanza, el propietario no ejecutara las obras de infraestructura que corresponda, se archivará el expediente y caducarán los dictámenes técnicos. En tal caso, si se decidiera reiniciarlo, deberán requerirse estos nuevamente y dictarse nueva ordenanza.

Art. 13.2 Todo propietario, rematador, comisionista, intermediario y cualquier otra persona que por cuenta propia o de terceros publique, venda o remate, al contado o a plazos, terrenos ubicados frente a avenidas, calles o pasajes no aprobados, o aprobados cuyas dimensiones no correspondan a las establecidas en el proyecto aprobado, será pasible de una multa cuyo monto mínimo se establece en el 10% del valor de venta o de mercado de la totalidad de lotes ofrecidos y/o vendidos, y hasta un monto máximo según la ordenanza correspondiente que se dicte en virtud del Art. 11 inc h) de la Ley N° 10.027 y su modificatoria Ley N° 10.082.

Art. 13.3 La misma sanción establecida en el Art. 13.2 le corresponderá al desarrollador, que no cumpliera con los pasos previos a la aprobación de los loteos y ofrezca o comercialice lotes sin dicha aprobación; además será pasible de clausura hasta tanto regularice su situación.

SECCIÓN 14: DEL PAGO DE DERECHOS.

Art. 14.1 Por concepto de estudio previo y aprobación de planos, se abonará el derecho establecido en la Ordenanza Tributaria.



SECCIÓN 15: PLANILLA A INCORPORAR EN LOS PLANOS DE MENSURA.

Art. 15.1 En todo plano de mensura de la totalidad de un título o subdivisión en general, deberá agregarse en ubicación: el área y el distrito a que pertenece la parcela, precedido por la ciudad y seguido del número de manzanas y lote.

DISTRITO	FOS Coef.				FOT Coef	RETIROS			
	FOS	Subsuelo (SS)	Verde (V)	Natural No Pavimentado (NNP)		Frente	Lateral	Lateral	Fondo

SECCIÓN 16: INVERSIONES DE INTERES SOCIAL.

Art. 16.1 Para inversiones de Interés Social, tendientes a resolver problemas habitacionales, podrán exceptuarse de las disposiciones establecidas por esta Ordenanza y regirse según lo establezca el DEM previo dictamen de la Comisión de Planeamiento; finalizando con la declaración de interés social por parte del Concejo Deliberante; mediante Ordenanza.