



REGLAMENTO
DE
URBANIZACIONES
Y
SUBDIVISIONES

Ordenanza N° 7677

Actualizado hasta Ordenanza N° 12763

INDICE

ORDENANZA N° 7677 del 10/08/79.

CAPITULO 1

GENERALIDADES

1.1.0. APLICACION Y ALCANCE:

1.2.0. INTERPRETACION:

1.3.0. COMISION ASESORA DEL REGLAMENTO DE URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES:

CAPITULO 2

URBANIZACIONES

2.1.0. DEFINICION:

2.2.0. DE LAS 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 VIAS FERREAS, RUTAS Y DEFENSAS CONTRA INUNDACIONES.

2.6.0. DE LOS ESPACIOS VERDES:

2.7.0. DE LA PROVISION DE INFRAESTRUCTURA:

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

2.9.0. DEL PAVIMENTO Y DESAGÜES DE CALLES:

2.10.0. DE LA PROVISION DE AGUA:

2.11.0. DE LA PROVISION DE ENERGIA ELECTRICA:

2.12.0. DEL ARBOLADO DE LAS CALLES Y ESPACIOS VERDES:

2.13.0. DEL NIVEL MINIMO DEL SUELO:

CAPITULO 3

URBANIZACIONES ESPECIALES

3.1.0. URBANIZACIONES CON PLANES DE VIVIENDAS:

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

CAPITULO 4

DE LOS TRAMITES PARA URBANIZACION

4.1.0. DE LA CONSULTA PREVIA:

4.2.0. REQUISITOS PARA LA PRESENTACION DEFINITIVA DE LOS PLANOS DE URBANIZACION:

4.3.0. DE LA TRAMITACION DEL EXPEDIENTE DE URBANIZACION:

4.4.0. DEL CUMPLIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA

4.5.0. DE LA APROBACION DE LA URBANIZACION:

CAPITULO 5

SUBDIVISIONES

5.1.0. DEFINICION:

5.2.0. DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS:

5.3.0. CASOS DE SUBDIVISION:

5.4.0. TOLERANCIAS PARA ADMITIR EN SUBDIVISIONES:

5.5.0. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS:

CAPITULO 6

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

CAPITULO 7

DE LAS DEMARCACIONES

CAPITULO 8

DE LA PUBLICIDAD

8.1.0. DE LA PUBLICIDAD:

REGLAMENTO DE URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES
ORDENANZA N° 7677 del 10/08/79.

Artículo 1°. Dejase sin efecto la Ordenanza N° 7619.

Art. 2°. Apruébase el nuevo texto del Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisiones confeccionados por la Comisión Especial designada por Resolución Interna N° 18/16 de la Secretaría de Obras Públicas, cuyo volumen es parte integrante de la presente.

Art. 3°. Deróganse las Ordenanzas Nros. 3864, 3965, 4772 y 7256; como así también los Decretos Nros. 8482/56, 9200/57, 644/58 y 12256/67, Resoluciones Nros. 05/73 y 20/75 de la Secretaría de Obras Públicas y toda otra disposición que se oponga a la presente.

NOTA: Para subdivisiones realizadas en todos los distritos del actual Reglamento de Zonificación (Ordenanza N° 8813) antes a su puesta en vigencia, será de aplicación lo estatuido por la Ordenanza N° 9784 del 29/04/94.

CAPITULO 1 GENERALIDADES

1.1.0. APLICACION Y ALCANCE:

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

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

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

1.2.0. INTERPRETACION:

1.2.1. La aplicación y cumplimiento de las normas establecidas en el presente Reglamento estará a cargo de las reparticiones intervinientes en los distintos trámites indicados, debiendo en caso d apelación o duda en la interpretación de las mismas, intervenir el Departamento ejecutivo, el cual podrá convocar a la Comisión Asesora del Reglamento a los efectos de que dictamine sobre las situaciones que se planteen.

1.3.0. COMISION ASESORA DEL REGLAMENTO DE URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES:

1.3.1. Créase la Comisión Asesora del Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisiones, la que estará integrada por un representante de las Direcciones de Planeamiento Urbano y Proyectos, Catastro y Edificaciones Privadas, y Asesoría Legal de la Secretaría de Obras Públicas.

1.3.2. Son atribuciones de la Comisión:

- a.** Dictar su propio reglamento de funcionamiento, el que será puesto a consideración del Departamento Ejecutivo Municipal para su aprobación.

- b. Intervenir como asesora del Departamento Ejecutivo Municipal, toda vez que éste lo considere necesario, en cuanto al modo de interpretar el Reglamento.
- c. Considerar los casos no contemplados específicamente en el presente Reglamento y proponer las actualizaciones o modificaciones del presente cuerpo normativo ante el Departamento Ejecutivo Municipal, a solicitud de alguno de los miembros intervinientes o de terceros, en la medida que la experiencia lo haga necesario.

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

CAPITULO 2

URBANIZACIONES

Nota: Por artículo 7º de la Ordenanza Nº 12763: "**Urbanizaciones. Planes estatales de acceso a la vivienda.** Las disposiciones previstas en los artículos precedentes serán aplicables a las mensuras de urbanización correspondientes a planes de acceso a la vivienda adecuada, diseñados, financiados y/o ejecutados por el Estado Nacional, Provincial, Municipal y/o por sus respectivos entes autárquicos

2.1.0. DEFINICION:

Se entiende por urbanización a todo fraccionamiento que determine la conformación de nuevos núcleos urbanos o suburbanos, a la ampliación y/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. Toda urbanización obligará a la donación a la Municipalidad de una superficie de terreno destinado a la vía pública.

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

- 2.2.3.** El trazado vial será conformado mediante la prolongación de la red vial del entorno (sea esta existente o proyectada según las disposiciones vigentes), salvo que por razones urbanísticas se justifique otro trazado.
- 2.2.4.** La red vial deberá proyectarse reduciendo al máximo las intersecciones y evitando las posibilidades de encuentros conflictivos o peligrosos en la circulación vehicular.
- 2.2.5.** Las calles de acceso o pasajes públicos tendrán una longitud máxima de 300 (trescientos) metros medidos entre ejes de calles.
- 2.2.6.** Las calles de acceso sin salida, deberán terminar en "cul de sac" y tendrán una longitud máxima de 200 (doscientos) metros medidos, entre el eje de calle y el extremo final del "cul de sac".
- 2.2.7.** Los "cul de sac" tendrán las dimensiones, que permitan inscribir dentro de su superficie un círculo cuyo diámetro no sea menor a 22 m. (VEINTIDOS METROS).
- 2.2.8.** El trazado vial, ya sea determinado por la prolongación de calles existentes, por disposiciones vigentes o por propio requerimiento del partido adoptado, en relación a que se ejecute en el predio del interesado o predios linderos, deberá respetar las siguientes condiciones:
- a.** Cuando la calle se proyecta en el interior del terreno a urbanizarse, el interesado deberá donar a la Municipalidad, la fracción correspondiente.
 - b.** Cuando la nueva calle a abrir, afecte el terreno del interesado y parte del terreno del colindante, podrá este último prestar conformidad a la donación de la parte que le corresponde a los efectos de que sea posible la apertura de la calle mencionada. En todos los casos, el sector de calle ubicado en el terreno del interesado deberá ser donado a la Municipalidad.
 - c.** En el caso que la nueva calle a abrir afecte menos de 10 (diez) metros de ancho de terreno del interesado, y que no exista conformidad del lindero a donar voluntariamente la parte que le corresponde para completar el ancho establecido, no se aprobará subdivisión de parcelas ni edificación con frente a dicha calle hasta que la misma no tenga el ancho previsto. A su vez, se dejará expresa constancia en la ficha correspondiente a la propiedad colindante en la Dirección de Catastro de la traza de la futura calle y que si se realizara cualquier operación de urbanización y/o subdivisión, será obligación del propietario ceder sin cargo alguno, la superficie que le corresponda para completar el ancho de la referida calle.

2.3.0. DE LA FORMACION DE MANZANAS Y SUB MANZANAS:

2.3.1. DEFINICION.

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

2.3.2. Las manzanas serán preferentemente de forma cuadrangular o rectangular y las submanzanas de forma rectangular, pudiéndose considerar otra forma justificada 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 submanzanas no surjan de la prolongación de calles, se tomarán para los lados de las mismas las siguientes medida límites:

MANZANAS:

Longitud máxima: 200 m. (DOSCIENTOS METROS). Longitud mínima: 80 m. (OCHENTA METROS).

SUBMANZANAS:

Longitud máxima: 200 m. (DOSCIENTOS METROS). Longitud mínima: 36 m. (TREINTA Y SEIS METROS).

2.3.4. El relieve topográfico, tanto de manzanas como de submanzanas 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 vía pública.

- 2.4.3.** Las parcelas serán preferentemente de forma rectangular disponiéndose de modo que las líneas divisorias laterales, en cuanto sea posible, se hallen en ángulo recto con la línea municipal.
- 2.4.4.** Las parcelas cumplirán con la superficie y frente mínimo fijado por las disposiciones vigentes y además con una relación entre frente y fondo que puede variar desde 1/1,5 a 1/4. De dicha relación puede llevarse a 1/1 para las parcelas en esquina o para aquellas parcelas intermedias que en función del trazado de calles requeridos o condicionantes físicos sea posible admitir.
- 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 la líneas divisorias de predios a la línea divisoria opuesta, siendo condición necesaria que dicha perpendicular resulte trazada dentro del polígono del lote.
- 2.4.6.** Cuando por razones del trazado de calles o condicionantes físicas no se pudiera asignar a todas las parcelas proyectadas, las medidas mínimas fijadas por las disposiciones vigentes, se aceptará hasta un 10% del total de las parcelas con medidas inferiores a las establecidas, excepto las parcelas en esquina. Las parcelas resultantes de esta consideración no podrán ser inferiores, en sus medidas lineales o de superficie al 80% de las mínimas reglamentarias.

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

- 2.5.1.** Los terrenos a urbanizar adyacentes a vías férreas, deben ceder una calle de acceso lindera a la franja de dominio ferroviario.
- 2.5.2.** Para los inmuebles a urbanizar con frente a las rutas provincial Nº 1 y Nacional Nº 168, se deberá ceder pasajes públicos (calles de servicios) paralelos a las mismas, no permitiéndose accesos con distancias menores de 500 m. (QUINIENTOS METROS).
En caso de que la parcela a urbanizar posea un frente menor de 500 m. (QUINIENTOS METROS) tendrá un solo ingreso siempre que no tenga comunicación con parcelas colindantes que hubiere dejado camino de acceso e ingreso.
- 2.5.3.** En todo el largo de las defensas contra las inundaciones construidas o a construirse en el 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 servicios.

2.6.0. DE LOS ESPACIOS VERDES:

2.6.1. En toda urbanización, será obligación del o de los propietarios donar una superficie de terreno equivalente al 10% de la superficie total de la parcela a urbanizar, con destino a espacio verde.

2.6.2. Las parcelas con superficie inferior a 1 Ha. (UNA HECTAREA) quedan exceptuadas de la obligación establecida en 2.6.1., siempre que el o los propietarios de la parcela 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 sumadas si la o las parcelas que no se proponen urbanizar tienen una superficie total a 1 Ha. (UNA HECTAREA), caso contrario, el porcentaje se calculará en relación a la parcela a urbanizar exclusivamente.

2.6.3. En ningún caso, la superficie del Espacio Verde podrá ser inferior a la mínima establecida para parcelas, de acuerdo a lo exigido para las diferentes áreas del municipio.

2.6.4. UBICACIÓN DE LA PARCELA: Los espacios verdes deben proyectarse de modo que sus dimensiones y formas sean aptas para la recreación, reservándose la Municipalidad el derecho de aceptar la localización que mejor se ajuste a los fines previstos, teniendo en cuenta la ubicación y características de la superficie.

La Municipalidad debe indicar, cuando el anteproyecto es presentado para la visación previa, qué sector debe especificarse como espacio verde.

Para fijarlo, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- a) Relación de la nueva urbanización con otras colindantes o en su zona, en lo referido a la existencia de espacios verdes, escuelas, centros vecinales, etc.
- b) La conformación de espacios verdes de mayor fracción.

[Modificado por art. 1º de la Ordenanza N° 11953 del 06/12/12](#)

2.6.5. ESPACIO VERDE EN ZONA DE PARQUES: Cuando la ubicación de las nuevas urbanizaciones se encuentren en un sector en que existan espacios verdes considerados suficientes, la Secretaría de Planeamiento, el Ente Autárquico Santa Fe Hábitat: Agencia para el Desarrollo Social y Urbano y la Subsecretaría de Ambiente podrán emitir informe a los fines de afectar esa área excedente como patrimonio de Santa Fe Hábitat – Ordenanza N° 10.382 – artículo 7º - inc. d).

Dictado el acto administrativo que autorice la urbanización con estas características, el Departamento Ejecutivo Municipal enviará un mensaje al Honorable Concejo Municipal a los fines de su aprobación.

[Incorporado por art. 1º de la Ordenanza N° 11953 del 06/12/12](#)

2.7.0. DE LA PROVISION DE INFRAESTRUCTURA:

2.7.1. Es obligación del propietario, la provisión de una infraestructura mínima de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la que varía según el área dentro de la cual se encuentra localizado el terreno a urbanizar.

El urbanizador propondrá un sistema de regulación de caudales a efectos de mantener las condiciones preexistentes en cuanto a los caudales máximos a erogar.

El sistema propuesto será evaluado por el Departamento Ejecutivo Municipal dependiendo de la magnitud de la urbanización y de la infraestructura existente.

El proyecto y el lugar de ubicación deberán contar con la aprobación del Departamento Ejecutivo Municipal, quien fijará además la recurrencia a tener en cuenta en función de la red de drenaje existente y la zona de la ciudad donde se sitúe el proyecto.

[Modificado por art. 3º de la Ordenanza N° 11959 del 13/12/12](#)

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

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 2% al 4% con desagües a las cunetas laterales.

2.8.3. El proyecto se ajustará a las especificaciones técnicas que fijará la Dirección de Planeamiento Urbano y Proyectos, quedando a cargo de la misma su aprobación. Las Direcciones de Vialidad e Hidráulica y Obras Sanitarias serán las encargadas de fiscalizar su ejecución y de otorgar el certificado final.

2.9.0. DEL PAVIMENTO Y DESAGÜES DE CALLES:

- 2.9.1.** Para los casos en los cuales fuera obligación del propietario la pavimentación de alguna calle de la urbanización y/o el acceso pavimentado, se ejecutará el proyecto de pavimentación y desagüe previa intervención de la Dirección de Planeamiento Urbano y Proyectos ante quien se solicitarán las especificaciones técnicas sobre pavimento y desagües a construir.
- 2.9.2.** El propietario podrá optar por un tipo de pavimento asfáltico o de hormigón con las siguientes características básicas:
- a.** Pavimento tipo "concreto asfáltico" compactación del suelo natural para sub base, construcción de una base de suelo cemento de 0,15 metros de espesor, con suelo apto para tal fin. Colocación de una carpeta de concreto asfáltico de 0,05 metros de espesor. Construcción de un cordón cuneta de hormigón.
 - b.** Pavimento de "hormigón": compactación del suelo natural; construcción del pavimento de hormigón de 0,15 metros de espesor con cordones integrales.
- 2.9.3.** El propietario se hará cargo de la ejecución de todas las obras necesarias a los efectos de evitar erosiones y cualquier otro perjuicio que pudiera ocasionar en zonas colindantes.
- 2.9.4.** La exigencia de pavimentos, desagües y accesos pavimentados se aplicará para las urbanizaciones de terrenos mayores de 1 Ha. (UNA HECTAREA) o menores que provengan de una fracción mayor a la superficie indicada, resultante de una subdivisión o urbanización aprobada con posterioridad a la vigencia del presente Reglamento.
- 2.9.5.** Será a cargo del propietario el costo total del pavimento y los desagües, comprendidos dentro de su fracción.
- 2.9.6.** El tramo de pavimentos y desagües a ejecutarse para lograr la comunicación entre la calle principal del inmueble a urbanizar y una calle pavimentada del entorno, se efectuará acorde al procedimiento fijado por la disposición vigente.

2.10.0. DE LA PROVISION DE AGUA:

- 2.10.1.** Es obligación del propietario la provisión de agua potable para el total de los lotes y espacios verdes.
- 2.10.2.** La provisión 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 obras anexas.

2.10.3. En ambos casos, la aprobación del proyecto, el análisis de la condición de potabilidad del agua, las inspecciones que resulte necesario realizar durante la ejecución y el certificado final de obra estará a cargo de la Dirección de Hidráulica y Obras Sanitarias Municipal; acorde a las normas establecida por Obras Sanitarias de la Nación o por el Servicio Provincial de Agua Potable Rural, según corresponda.

2.11.0. DE LA PROVISION DE ENERGIA ELECTRICA:

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

2.11.2. A los fines expresados, se ajustará el proyecto a las especificaciones técnicas que fija Agua y Energía Eléctrica y/o la Dirección de Alumbrado Público y Electromecánica, quedando a cargo de estas Reparticiones la aprobación del proyecto, la fiscalización de obras y el otorgamiento del certificado final.

2.12.0. DEL ARBOLADO DE LAS CALLES Y ESPACIOS VERDES:

2.12.1. Será obligación del propietario realizar la forestación de las calles correspondientes a la urbanización y la parqueización de las parcelas destinadas a espacios verdes.

2.12.2. Las especies aconsejadas son: Fresno Americano, Hovenia Dulcis y Olmos, quedando a consideración de la Dirección de Espacios Verdes la forestación con otras especies.

2.12.3. Las distancia entre plantas se establecerá tomando como base las especies a plantar, pudiendo variar éstas entre un mínimo de 4 m. (CUATRO METROS) y un máximo de 8 m (OCHO METROS).

2.12.4. El proyecto de forestación de la urbanización deberá ser aprobado y supervisado por la Dirección de Espacios Verdes, que otorgará el certificado final correspondiente.

2.13.0. DEL NIVEL MINIMO DEL SUELO:

2.13.1. Establécese, como nivel mínimo del suelo para el emplazamiento de urbanizaciones, la cota municipal de 98,85 m (NOVENTA Y OCHO METROS CON OCHENTA Y CINCO

CENTIMETROS) equivalente a la cota 15 (QUINCE) I.G.M. del Instituto Geográfico Militar, el que regirá toda la jurisdicción de este municipio.

2.13.2. Determinase que los terrenos de nivel inferior dicha cota sólo podrán urbanizarse cuando:

- a. Se efectúen las obras de rellenamiento 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 aquél no provoque obstáculos al libre escurrimiento de las aguas. En este último caso será menester que se ejecuten previamente las obras de arte necesarias.

2.13.3. Se considerarán a través de la Dirección de Planeamiento Urbano y Proyectos, los casos de urbanizaciones de terrenos bajos, defendidos por terraplenes y aledaños, a sectores urbanizados en cota inferior a la exigida siempre:

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

2.14.0. ÁREA DE RESERVA TIERRAS [Incorporado por art. 2º de la Ordenanza N° 11953 del 06/12/12](#)

2.14.1. En todo proceso de urbanización se debe donar a favor de la Municipalidad el cinco por ciento (5%) de la superficie del o los inmuebles a urbanizar como área de reserva. Los inmuebles que constituyan la reserva de tierras integran el patrimonio de Santa Fe Hábitat: Agencia para el Desarrollo Social y Urbano - Ordenanza N° 10.382 – artículo 7º - inc. d).

2.14.3.(*). **MÍNIMO EXIGIDO PARA DESTINAR AL ÁREA DE RESERVA:** En ningún caso, la superficie del área de reserva puede ser inferior a la mínima establecida para parcelas, de acuerdo a lo exigido para los diferentes distritos del Municipio según Ordenanza N° 11.748. En el caso que el inmueble a urbanizar este situado en más de dos (2) distritos, se debe exigir aquel que establezca una superficie mínima mayor.

[\(*\) Así se sancionó, aunque se infiere que realmente el punto es 2.14.2.](#)

CAPITULO 3

URBANIZACIONES ESPECIALES

3.1.0. URBANIZACIONES CON PLANES DE VIVIENDAS:

- 3.1.1.** Se entienden como tales, a las propuestas de urbanización, con los alcances que de a ese 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 100 viviendas: no se exige equipamiento comunitario.
 - b.** Grupo de 100 a 250 viviendas:
 - Jardín de infantes guardería.
 - Dispensario (Sala de Primeros Auxilios).
 - Espacio Verde de uso público: 5 m². por habitante, no debiendo el mismo ser menor a lo establecido en el punto 2.6.1. A los efectos del cálculo se considerarán dos habitantes por dormitorio.
 - c.** Grupo de 250 a 500 viviendas:
 - 1 Jardín de infantes y guardería.
 - 1 Dispensario (Sala de Primeros Auxilios).
 - Espacio verde de uso público: 5 m². por habitante, no debiendo el mismo ser menor a lo establecido en el punto 2.6.1.- A los efectos del cálculo se considerarán dos habitantes por dormitorio.
 - 1 Escuela Primaria: (Excepto cuando se verifique la existencia de alguna, dentro de un radio de 500 m (QUINIENTOS METROS) medidos desde el baricentro del área a urbanizar y que esté en condiciones de absorber la futura población escolar.
 - Comercios de uso diario.
 - d.** Grupo de 500 a 1.000 viviendas:
 - 1 Jardín de Infantes v Guardería.
 - 1 Centro Asistencial.
 - Espacio Verde: 5 m². por habitante. A los efectos del cálculo se considerarán dos habitantes por dormitorio.
 - 1 Estafeta Postal.
 - Comercios de uso diario, periódico v ocasional.

- 1 Escuela Primaria.
- 1 Seccional Policial.
- 1 Centro Social-Cultural y Deportivo.

Deberán preverse las áreas necesarias para la construcción como mínimo de los siguientes locales: 1 sala de juegos, bar y/o restaurante, sala de exposición y biblioteca, administración y un salón de uso múltiple y deberán reservarse las áreas necesarias para la construcción como mínimo de 1 cancha de fútbol, 1 gimnasio cubierto, 1 pileta de natación, vestuarios para ambos sexos y áreas de estacionamiento.

e. Grupo de 1.000 a 2.000 viviendas:

Idem, al grupo de 500 a 1.000 viviendas más Escuela Secundaria.

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

3.1.6. La ejecución de urbanizaciones con planes de viviendas en áreas no previstas por las disposiciones vigentes para fraccionamiento de uso residencial, podrán permitirse siempre que:

- a.** El número de viviendas sea superior a 500 (QUINIENTAS).
- b.** Que su localización convenga a los lineamientos generales del desarrollo urbano de la ciudad.
- c.** Que aparte del cumplimiento de los requisitos ya enunciados en el presente capítulo, se ejecute la siguiente infraestructura mínima: nivelación del terreno; apertura, abovedamiento y cuneteo de calles asegurando el libre escurrimiento de las aguas, forestación de calles y espacios verdes; red eléctrica de baja tensión, torre tanque de agua y red domiciliaria; pavimento de una de las calles principales de la urbanización y acceso pavimentado que comunique dicha calle con alguna otra calle pavimentada del entorno.

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

3.2.1. Contempla este Título las urbanizaciones y/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 ocupantes.

- 3.2.2.** A los efectos de tratar los casos de urbanizaciones o subdivisiones contemplados en 3.2.1. deberá intervenir una Comisión de Trabajos creada a tal efecto constituida por un representante de cada una de las Reparticiones que a continuación se enumeran.. Dirección de Planeamiento Urbano y Proyectos, Dirección de Catastro, Dirección de Bienestar Social y Asesoría Legal de la Secretaria de Cultura y Bienestar Social; 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, encuadrados dentro de las CARACTERISTICAS del presente Título, deberán ajustarse a las condiciones generales y particulares estatuidas en este Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisiones.
- 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 salvar la o las dificultades que se presenten.

CAPITULO 4 DE LOS TRAMITES PARA URBANIZACION

4.1.0. DE LA CONSULTA PREVIA:

- 4.1.1.** Será necesaria la consulta previa, para todas las propuestas de urbanizaciones y para todos aquellos casos de subdivisiones simples, en zonas cuyo amanzanamiento no se encuentre totalmente definido y que por sus características propias o emplazamiento, deben ser analizados a los efectos de preservar las condiciones que permitan una adecuada inserción, dentro de la trama urbana.
- 4.1.2.** Para la consulta previa, el interesado deberá presentar ante la Dirección de Catastro, con el sellado correspondiente a la iniciación del expediente, nota dirigida al Director de dicha dependencia, acompañada de dos juegos de planos, firmados por el profesional y el propietario y que conste:
- a.** En uno, la ubicación del terreno a urbanizar, con las siguientes especificaciones:
 - 1)** Calles circundantes (nomenclador de calles).
 - 2)** Distancias a puntos materiales más importantes.
 - 3)** Urbanizaciones circundantes.

- 4) Equipamiento del entorno: escuelas, destacamentos policiales, unidad asistencial, estafeta postal, etc. (indicación sólo exigible para urbanizaciones con planes de vivienda).
 - 5) Estimación del nivel del terreno.
- b. En el otro, las CARACTERISTICAS del terreno y la propuesta urbanística:
- 1) Dimensiones lineales, angulares y superficie del terreno.
 - 2) Amanzanamiento.
 - 3) Parcelamiento.
 - 4) Superficies de parcelas, espacios verdes y calles.
 - 5) Infraestructura a proveer.
 - 6) Previsión sobre el tipo de equipamiento (para urbanizaciones con planes de vivienda).
 - 7) Croquis del título.
- c. Indicar el uso o destino de la futura urbanización.

Asimismo y 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 allí existente.

- 4.1.3.** La Dirección de Catastro deberá dar intervención a la Dirección de Planeamiento Urbano y Proyectos a los efectos de que ésta se expida respecto a la incidencia urbanística del anteproyecto, aconsejando o no, la conveniencia del fraccionamiento.
- 4.1.4.** El profesional tendrá 30 (TREINTA) días de plazo para efectuar la nueva presentación acorde a las observaciones que se hubieren formulado, debiendo el expediente presentarse nuevamente a consideración de las direcciones intervinientes. Vencido el plazo estipulado, se considerará desistida la consulta previa.
- 4.1.5.** La Consulta Previa se aprobará con los dictámenes favorables de las Direcciones de Planeamiento Urbano y Proyectos 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.
- 4.1.6.** 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 aquello se haya efectivizado la aprobación caducará por el simple vencimiento del plazo.

4.1.7. Si dentro del plazo de validez de la consulta previa surgiere 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.

4.2.0. REQUISITOS PARA LA PRESENTACION DEFINITIVA DE LOS PLANOS DE URBANIZACION:

4.2.1. El propietario deberá solicitar la aprobación de la urbanización mediante nota dirigida al Departamento Ejecutivo, comprometiéndose en la misma a realizar las obras de infraestructura necesaria, de acuerdo a lo preceptuado en el presente Reglamento y/o disposiciones vigentes. En el mismo acto constituirá un domicilio especial dentro del municipio para todos los efectos legales que resulten de la tramitación.

4.2.2. Mediante actas confeccionadas al efecto, el propietario donará a la Municipalidad de Santa Fe, 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 presta su conformidad para constituir en 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 Escribanía Municipal.

4.2.3. 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 su propietario tiene la libre disposición de sus bienes.

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

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

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

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

4.2.8. Con la presentación definitiva del plano se debe presentar el/los certificado/s de libre deuda por recursos municipales. [Incorporado por art. 8º de la Ordenanza N° 11977 del 21/03/13](#)

4.3.0. DE LA TRAMITACION DEL EXPEDIENTE DE URBANIZACION:

4.3.1. La solicitud deberá ser presentada en Mesa General de Entradas, previo pago de la reposición o sellado correspondiente de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Tributaria Anual.

4.3.2. Con la documentación presentada, se formará el expediente respectivo, el que 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.

4.3.3. 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.

4.3.4. 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 Planeamiento Urbano y Proyectos y/o Alumbrado Público y Electromecánica y/o Espacios verdes según corresponda. No habiéndose cumplido con lo establecido anteriormente, las actuaciones serán archivadas, dejándose constancia en el expediente respectivo

4.4.0. DEL CUMPLIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA

4.4.1. A pedido del interesado, las Direcciones intervinientes, mencionadas en 4.3.4., suministrarán, las especificaciones de obras, de acuerdo a las de cada caso.

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

4.4.3. Transcurridos los términos fijados para la ejecución de las obras, sin que éstas se hayan realizado; la urbanización será considerada desistida, archivándose el expediente previa notificación al o los interesados.

4.4.4. Finalizada la ejecución de la infraestructura, el propietario solicitará las finales de obras respectivas, en cada una de las Direcciones competentes, quienes las remitirá a Mesa General de Entradas 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 presente Reglamento.

4.4.5. El interesado debe garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura a su cargo, con excepción de la exigencia establecida en 2.13.0. – Nivel de Suelo, por medio de la constitución de un fondo de garantía en la Dirección de Finanzas, mediante depósitos de dinero en efectivo, avales bancarios o seguro de caución, hipoteca en primer grado sobre el bien objeto de urbanización, 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 4.4.2.

A tal efecto, se aplicará sobre los valores reales, un índice mensual resultante del promedio obtenido en los últimos seis (6) meses del publicado por el INDEC, para precios mayoristas no agropecuarios nacionales, más un incremento del veinte por ciento (20%) sobre el total estimado que permita solventar posibles gastos imprevistos.

Constituido el fondo de garantía, el expediente de urbanización será remitido al 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 directamente o mediante contratación de terceros a cargo del propietario, haciendo efectiva la garantía en forma total o parcial.

Finalizada la ejecución de la infraestructura el propietario, previo cumplimiento de lo establecido en 4.4.4. 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.

[Modificado por art. 3º de la Ordenanza N° 11953 del 06/12/12](#)

4.5.0. DE LA APROBACION DE LA URBANIZACION:

- 4.5.1.** Cumplidas las verificaciones consignadas en el Título anterior, la Dirección de Catastro remitirá el expediente a la Secretaría de Obras Públicas, quien procederá a confeccionar el proyecto de Ordenanza, por la que se acepta la donación de calles y espacios verdes.
- 4.5.2.** Sancionada la Ordenanza, se adjuntarán copias legalizadas de la misma al Expediente de Urbanización, debiendo la Dirección de Catastro visar las copias del plano.
- 4.5.3.** Con una copia del plano registrado se remitirá el expediente a Escribanía Municipal para que proceda:
- a.** A la inscripción en el Registro General de la Propiedad de la transferencia de dominio de las superficies destinadas a calles, por simple anotación marginal, con las constancias administrativas del caso, conforme lo prevé el Artículo 1.810 del Código Civil y atento a las normas de procedimientos establecidas por las disposiciones vigentes.
 - b.** A formalizar la correspondiente constitución de servidumbre sobre ochava.
 - c.** A formalizar la correspondiente transferencia de superficies destinadas a espacios verdes, cuando éste correspondiere.
 - d.** A realizar las pertinentes inscripciones en el Registro General de la Propiedad.
 - e.** A efectivizar todas las tramitaciones que legalmente correspondan para formalizar la urbanización.
- 4.5.4.** 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.

CAPITULO 5

SUBDIVISIONES

*Por Ordenanza N° 12763 se establece un Régimen Especial de Subdivisiones con
Destino a Vivienda Única de la Ciudad de Santa Fe*

5.1.0. DEFINICION:

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

5.2.0. DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS:

5.2.1. Los frentes o superficies mínimas de las parcelas en los casos de subdivisiones, quedan fijados según lo que establecen las disposiciones vigentes respecto a las distintas áreas o

zonas del municipio, excluidas las medidas del pasillo de acceso en los casos de lotes internos, sea éste exclusivo, en servidumbre o en condominio.

5.2.2. En caso de terrenos cuyo nivel del suelo sea inferior a la cota municipal, 98,85 mts. (NOVENTA Y OCHO METROS CON OCHENTA Y CINCO CENTIMETROS) (cota 15 I.G.M.) no se permitirán subdivisiones que conformen parcelas menores de dos (2) Hectáreas.

5.2.3. Las parcelas que se conformen con dimensiones de uso urbano cumplirán con una relación entre frente y fondo, que puede variar desde 1/1 a 1/6.

5.2.4. No se aceptará el trazado de lotes con martillos o quiebras cuando éstos sean resultado del proyecto y no exista una razón valedera que lo justifique; no cuenta para ello, el caso particular de que la poligonal del inmueble esté efectuada por martillos de cualquier tipo.

Nota: Por artículo 9º de la Ordenanza N° 12763: "El Departamento Ejecutivo Municipal podrá exceptuar la aplicación de lo dispuesto en el punto 5.2.4 de la Ordenanza N° 7.677 - Reglamento de Subdivisiones y Urbanizaciones, en subdivisiones aprobadas en el marco de la presente."

5.3.0. CASOS DE SUBDIVISION:

5.3.1. Consideráanse como casos generales de subdivisión aquellos en que los lotes resultantes tienen, por lo menos, uno de sus lados adyacentes a una vía pública.

5.3.2. Consideráanse como casos de subdivisión con pasillo, 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 supeditados a lo establecido por las disposiciones vigentes respecto a su localización en las distintas áreas o zonas del municipio.

5.3.3. En caso de nuevas subdivisiones con parcelas internas, las restricciones establecidas en materia edilicia con respecto a la Línea de Fondo fijados por la Ordenanza N° 7.279 (Reglamento de Edificación) y sus modificatorias, se tomarán sobre la parcela original, debiendo a ese efecto trazarse la línea de fondo en el plano de mensura correspondiente. La superficie delimitada por esta línea y el contrafuerte de la parcela se cruzará con la leyenda "AREA NO EDIFICABLE".

5.3.4. La parcela que contenga el fondo libre de edificación, deberá tener una superficie edificable no menor al 600/a de la superficie mínima fijada para subdivisiones por las reglamentaciones vigentes.

5.3.5. No se admitirán subdivisiones con pasillos, en los casos de parcelas creadas por urbanizaciones posteriores a la fecha de vigencia del presente Reglamento, ni en el caso de parcelas existentes que sean susceptibles de urbanizar.

5.3.6. El ancho mínimo de pasillo dependerá de la profundidad media de la parcela y se medirá entre ejes divisorios.

Prof. de la parcela	ANCHO DE PASILLO	
	Lotes a un solo lado	Lotes a ambos lados
0- 20 m	1,50 m	1,50 m
20 - 30 m	1,90 m	2,25 m
30 - 40 m	2,25 m	3,00 m
40 - 50 m	2,65 m	3,75 m
50 - 60 m	3,00 m	4,50 m
de 60 m	Corresponde abrir calle.	

Los anchos de pasillo antes citados se entienden medidos normalmente a la línea que determina la profundidad del pasillo.

5.3.7. 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 encuentren.

5.4.0. TOLERANCIAS PARA ADMITIR EN SUBDIVISIONES:

5.4.1. 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 menor del 10% para las medidas de frente y superficie, y, el otro deberá ajustarse a las medidas mínimas establecidas por las disposiciones vigentes o distribuir la tolerancia mencionada entre los dos lotes.

5.4.2. Para casos de subdivisiones en varios lotes con frente a calle pública o pasillo podrá aplicarse la tolerancia estipulada en 5.4.1., hasta un 20% del total de los lotes resultantes.

5.5.0. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS:

- 5.5.1.** Las subdivisiones en zonas en las cuales el amanzanamiento no se encuentra totalmente conformado, quedarán condicionadas al dictamen que surja de la Consulta Previa en virtud de las provisiones urbanísticas del sector a considerar.
- 5.5.2.** En los casos de calles sobre las que exista una afectación o nueva línea de edificación a los efectos del ensanche de las mismas, se deberá respetar las secciones establecidas para dicha arteria, demarcando como un lote más, la zona afectada al ensanche; debiendo las parcelas proyectadas, excluyendo el sector afectado, cumplimentar con las disposiciones del presente Reglamento.
- 5.5.3.** 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 considerará como un caso de urbanización.
- 5.5.4.** 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 públicos, se ajustarán a las condiciones fijadas para urbanizaciones en el presente Reglamento.
- 5.5.5.** Considérense como casos de excepción y cualesquiera sean sus medidas las subdivisiones que sea necesario realizar para ejecutar expropiaciones en general; y, cuyo resultado sea el de dos únicas parcelas, con las consiguientes denominaciones "Parcela o superficie para expropiar" y "parcela remanente de la expropiación".
- 5.5.6.** Exceptuase 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 compra-venta registrado y con fecha cierta anterior a la sanción del presente Reglamento.
- 5.5.7.** 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 destinada a ser unida a otro lote colindante, aquella será considerada como parcela "No transferible independientemente" y así constará en la respectiva ficha del Catastro, hasta tanto, no se produzca su integración al segundo en el plano correspondiente. La parcela restante para este tipo de subdivisiones de caso especial deberá reunir "todas las medidas y requisitos

que se consignan en el presente capítulo y para cada caso que le corresponda según la zona.

- 5.5.8.** En el caso de mensuras que se ajusten a lo prescripto en el Artículo 24, Capítulo 1, de las Instrucciones Generales para Mensura (Resolución N° 6.075 1.944), se aplicarán las medidas mínimas fijadas por las disposiciones vigentes, al inmueble objeto de la mensura y al remanente.
- 5.5.9.** En todos los casos de subdivisión, donde las parcelas resultantes de la mensura sean inferiores a 1 ha, se deberá determinar y afectar las fracciones que deberán ser donadas al Municipio de acuerdo al área de urbanización y distrito de zonificación en que se encuentre. En estos casos, tanto las donaciones para espacio verde y reserva de tierras, como las que correspondan por mecanismos especiales de compensación, deberán realizarse al momento de efectuarse el loteo o permiso de edificación de vivienda colectiva.
[Incorporado por art. 19° de la Ordenanza N° 12248 del 17/12/15](#)

CAPITULO 6

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 constituyen, subdivisiones o unifiquen parcelas, mediante actos de levantamiento territorial constará de los siguiente:
- a.** Una nota de presentación dirigida al Director de Catastro repuesta con el sellado correspondiente a la iniciación de actuaciones (expediente), firmada por el o los propietarios y el profesional interviniente.
 - b.** Dos copias simples del plano original.
 - c.** La boleta de liquidación del derecho sobre Mensuras.
 - d.** Certificado de libre deuda de tasa municipal.

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

Inscripto que sean los nuevos planos de mensura, se procederá a efectuar las liquidaciones de la deuda de la Tasa Municipal a partir de la fecha de su afectación con deducción de las superficies afectadas y su correspondiente cobro, sin perjuicio de la ejecución de las sumas adeudadas, si las hubiere, por períodos anteriores a dicha afectación.

- 6.1.2.** La presentación antedicha 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 las Mensuras, en relación a las disposiciones nacionales y provinciales que regulen la materia, dentro del término de los cuatro (4) días de recepcionada.
- 6.1.3.** Si de la verificación anterior resultare alguna observación ella constará en Memorándum hecho al efecto y quedará detenida en la Dirección de Catastro, hasta tanto alguno de los interesados la retirase.
- 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 o 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 DE LAS DEMARCACIONES

- 7.1.1.** Los límites de los predios urbanos y suburbanos, en cuanto coincidan con muros o cercos de buena mampostería, se demarcarán con roblones metálicos de las siguientes dimensiones aproximadas: Longitud total, 60 mm; diámetro de caña, 8 mm; diámetro de cabeza, 20 mm.
- 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 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 10 mm. y longitud mínima 50 cm. debiendo quedar el extremo superior a nivel de la superficie del terreno. La demarcación de los vértices de la manzana se efectuará con mojones de las CARACTERISTICAS indicadas en 7.1.6.
- 7.1.4.** Si el límite correspondiere a un 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 los vértices de manzanas con trozos de hierro 8 mm. y 15 cm. de longitud mínima, empotrados en bloques de hormigón de 10 cm. de lado y 50 cm. de longitud. La parte superior quedará 10 cm. por debajo del nivel del terreno natural. Cuando sea necesario, se los relacionará con puntos notables o marcas testigos, indicándose en el plano dichos abalizamientos.
- 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 inscripción del plano respectivo, nombre y apellido, título y matrícula del profesional actuante.

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

En el caso de que algunas obras de infraestructura hayan quedado pendientes de ejecución por acogimiento a los dispuesto en el artículo 4.4.5., 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 compra venta que se proponga 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 constatare 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, hasta los topes permitidos por la Ordenanza N° 10066/96.
- c. Dar a conocer a la opinión pública el cese dispuesto de la publicidad, consignando las irregularidades o falsedades detectadas en la misma.
- d. Notificar a la autoridad local de aplicación de las leyes Nacionales N° 22802 (Lealtad Comercial) y N° 24240 (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 cumplimiento de las demás disposiciones del presente Reglamento, a los efectos de que dicho colegio resuelva sobre el juzgamiento de su conducta profesional.
- g. Hacer saber lo actuado al Registro Público de Comercio en los casos en que hubiese tenido intervención un agente auxiliar de comercio (Título IV del Código de Comercio).

NOTA: Por Ordenanza N° 10066 del 27/06/96 se fija el monto máximo de la multa en PESOS MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE (\$1.139).