

## **ORDENANZA NRO. 1845/2016**

### **VISTO:**

La necesidad de contar con una normativa clara que regule las subdivisiones y/o loteos que se realicen en el radio del municipio;

### **Y CONSIDERANDO:**

Que en los últimos años se ha producido un incremento considerable de propuestas de subdivisiones de inmuebles con destino a loteos;

Que dada la diversidad y magnitud de las subdivisiones de inmuebles y sus impactos en los emprendimientos urbanísticos, y en los ambientes en los que estos se proyectan, a los impactos sociales y ambientales que generan por y hacia los mismos, resulta necesario abordarlo en forma integral, contemplando la infraestructura mínima necesaria en servicios que deben contar los loteos que se realicen;

Que es necesario establecer normas de procedimientos de admisibilidad formal y material, para intervenir y expedirse respecto la ejecución de loteos, urbanizaciones y cambios de uso del suelo;

### **POR ELLO:**

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE PORTEÑA  
SANCIONA CON FUERZA DE**

**O R D E N A N Z A :**

**RÉGIMEN DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO DENTRO DEL EJIDO DE LA  
MUNICIPALIDAD DE PORTEÑA**

**TÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I: ALCANCES Y AMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS**

**Artículo 1º:** El presente Reglamento tiene por objeto regular el fraccionamiento de tierras en todo el ejido municipal de la localidad de Porteña.-

**Artículo 2º:** A los fines establecidos en el Artículo anterior, la localidad de Porteña está dividida en Zonas según el Plan de Ordenamiento Urbano de Porteña (POUP), y quedará configurada en un todo de acuerdo al Plano que como Anexo N° 1 forma parte de la presente normativa.-

**Artículo 3º:** Son objetivos fundamentales de la regulación de fraccionamiento del suelo:

- a. Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar que todo fraccionamiento de tierras dirigido a la ampliación o modificación de las áreas urbanas, todo trazado de la localidad o modificación de los parcelarlos existentes mediante división de lotes o subdivisión de los mismos se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización y mejoramiento del medio ambiente.
- b. Asegurar los propósitos de ordenamiento de la localidad, optimizando la distribución de la población sobre el territorio y garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar, salvaguardando los intereses generales de la comunidad.
- c. Lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente evitando toda apertura de tierras en áreas sin disponibilidades de extensión de la misma.
- d. Preservar las áreas de interés natural, paisajístico, histórico o funcional a los fines de un fraccionamiento racional de los mismos.
- e. Posibilitar una fluida conexión entre los nuevos núcleos urbanos y los ya existentes, mediante el racional trazado de la red vial, desde sus niveles más complejos a los elementales.

- f. Implantar los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos.

## **CAPÍTULO II: DEFINICIÓN TÉRMINOS TÉCNICOS**

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

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

- a. **Urbanización o loteo:** Será considerado urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público. También se considerará urbanización o loteo, todo fraccionamiento, aún sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen el número de 25 (veinticinco).
- b. **Simple Subdivisión:** Todo Fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público, y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral Municipal ni supere el número de 25 (veinticinco) parcelas.
- c. **Subdivisión por Partición de Condominios:** Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existentes, y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos.
- d. **Subdivisión por Partición Hereditaria:** Todas aquellas casas comprendidas dentro de las disposiciones del Código Civil (Derechos de la Herencia).
- e. **Parcela o lote:** Toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.
- f. **Frente de parcela:** línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía o lugar público.
- g. **Áreas Urbanizables:** Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.
- h. **Áreas de Urbanización Condicionada (U.C.):** Área cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional, sólo será permitida condicionada a cambios en las circunstancias actuales.
- i. **Áreas de Urbanización Diferida (U.D.):** Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.
- j. **Áreas Especiales (E):** Áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores. Las mismas se definen en el POUP.
- k. **Línea de Edificación:** Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a cada zona estuviera determinada por el POUP.
- l. **Línea Municipal:** La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela.-

## **TÍTULO II**

### **DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES**

#### **CAPÍTULO I: DE LA ZONIFICACIÓN**

**Artículo 5°:** Zonificación: A fin de la aplicación específica de las disposiciones de la presente Ordenanza, el éjido urbano queda dividido en zonas según POUP.-

**Artículo 6°:** Dimensiones de Parcelas: El fraccionamiento de parcelas en cada una de las zonas se establecen según POUP.-

**Artículo 7°:** Los límites de las áreas afectadas por distintas zonas conforme se determinan en el Plano del POUP.-

**Artículo 8°:** Para situaciones particulares no contempladas y dadas las características especiales que pudieren asumir, el Departamento Ejecutivo Municipal fijará en cada caso las condiciones de delimitación, previo estudio e informe del Organismo de aplicación en consulta con la

Secretaría de Obras Publicas y Planeamiento Urbano, la Comisión Asesora de Arq. e Ing., y/u órgano que los reemplace en el futuro. El Departamento Ejecutivo Municipal deberá expedirse en un término no mayor de sesenta (60) días hábiles a partir de la presentación de la solicitud de delimitación.-

## **CAPÍTULO II: CONDICIONES DE MATERIALIZACIÓN, OPORTUNIDAD. EXCEPCIONES.**

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

- a. Que se haya producido una ocupación real (parcelas edificadas) de un 30% (treinta por ciento) como mínimo de las parcelas pertenecientes a las Áreas Urbanizables más próximas al sitio que se quiere fraccionar.  
A dichos fines se considerará como área para establecer el porcentaje de ocupación la definida por la urbanización más próxima debidamente aprobada.
- b. Que se cumplimente con todos los requisitos para aprobación de fraccionamientos establecidos en el POUP y en el presente Reglamento y demás normas vigentes al respecto en el orden provincial.

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

- a. Los fraccionamientos de suelo con el objeto de la ejecución de grupos de vivienda en cantidad igual o mayor que el número de parcelas que se pretenden obtener quedará la aprobación definitiva, sujeta a la efectiva concreción del plan propuesto.
- b. Los fraccionamientos destinados a la construcción de planes de viviendas por intermedio de instituciones Oficiales.  
No obstante en los casos a) y b) dichos fraccionamientos únicamente se autorizarán en Áreas Urbanizables. Salvo que se hubiere otorgado previa factibilidad Municipal.

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

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

## **CAPÍTULO III: DEL TRAZADO, MENSURA Y AMOJONAMIENTO**

### **Sección I: Del trazado de la Red Vial**

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

- a. **Arteriales principales:** Vías de penetración que tienen como finalidad servir a la interconexión de las vías regionales y permitir el acceso al Área Central. Con o sin control de accesos, cruces en general a nivel, como separador central, sin calles de servicio.
- b. **Arteriales Secundarias:** Vías que cumplen funciones accesorias y/o alternativas de las Arterias Principales. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con o sin separador central, sin calles de servicio.
- c. **Intersectoriales Principales:** Vías que interconectan en sentido anular o transversal, sectores interurbanos distintos entre sí. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con o sin separador central y sin calles de servicio.
- d. **Intersectoriales Secundarias:** Vías que interconectan en sentido anular sectores interurbanos próximos entre sí. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con o sin separador central y sin calles de servicio. Pueden cumplir funciones accesorias a las de las Intersectoriales Principales.
- e. **Colectoras:** Vías cuya función es canalizar el tránsito interno barrial desde y hacia las vías arteriales e Intersectoriales. Sin control de accesos, cruces a nivel y sin separador central.

- f. Locales: Vías de acceso vehicular a la vivienda y a su equipamiento inmediato. De baja velocidad y poco volumen vehicular, no cuenta con control de accesos ni separador central, siendo sus cruces a nivel.
- g. Calles sin salida: Son vías locales que están conectadas a las colectoras por uno solo de sus extremos. Su máxima longitud no podrá superar los 80,00 metros, pudiendo la Secretaria de Públicas y Planeamiento Urbano autorizar la extensión hasta los 120 metros, cuando por razones de diseño así se agrega, debiendo contar en el extremo cerrado con cul de sac.
- h. Calles peatonales de uso vehicular restringido: Son calles de uso fundamentalmente peatonal (sin distinción entre calzada y vereda) en las que se permite el ingreso vehicular al solo efecto de acceder a los garajes particulares que pudiera haber sobre las mismas, no pudiendo tener continuidad vial.
- i. Peatonales exclusivas: Son calles de uso exclusivamente peatonal, sin posibilidad de acceso vehicular. No hay distinción entre calzada y vereda y suelen tener obstáculos en los ingresos o intersecciones.

## **Sección II: De los Perfiles Tipo de Vías**

**Artículo 14°**: Los perfiles transversales tipo de calles que forma parte del presente Artículo, serán los establecidos en el **Anexo I** de la presente Ordenanza.

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

**Artículo 15°**: Retiros de Línea de Edificación: En toda nueva urbanización deberá respetarse un retiro de línea de Edificación el que tendrá que ser uniforme a lo largo de cada una de las cuadras resultantes, salvo en el caso de parcelas en esquinas, en ambos casos se respetará el retiro reglamentario según POUP.-

**Artículo 16°**: Los retiros de línea de Edificación serán los que establece el POUP, excepto para las urbanizaciones industriales y para las parcelas destinadas a industria, donde el retiro obligatorio mínimo será de 10,00 metros.-

**Artículo 17°**: La red vial interna de las nuevas urbanizaciones deberá ajustarse a las características previstas en los artículos 13° y 14° precedentes, que se grafican en el Anexo 2.-

**Artículo 18°**: DISEÑO Vial y de Conjunto: El proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes en el entorno, el amanzamiento y las áreas para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario teniendo como fin predominante el de contribuir al crecimiento armónico de la localidad mediante la creación de barrios y núcleos residenciales que aseguren un uso racional del suelo, variedad espacial, eviten monotonía del trazado y garanticen un ambiente orgánico y significativo.-

**Artículo 19°**: El trazado vial del fraccionamiento deberá ser compatible con el trazado de las zonas o barrios colindantes, teniendo en cuenta las vías ya existentes de tal modo que se asegure continuidad y racional enlace con las arteriales, intersectoriales y colectoras, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los vehículos.-

**Artículo 20°**: Deberá jerarquizarse el trazado vial mediante la asignación de anchos de calles diferenciados según las características, dimensiones y forma del terreno. Estas jerarquías además de compatibilizarse con el entorno deberán ser trazadas con un sentido de articulación de los Espacios Verdes, futuros equipamientos comunitarios y aprovechamiento de los recursos paisajísticos, visuales y ambientales.-

**Artículo 21°**: Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse perfectamente en un ángulo recto, salvo que las dimensiones o la forma del área o trazado de las zonas o barrios colindantes, aconseje otros ángulos en cuyo caso el mismo deberá suavizarse.-

**Artículo 22°:** Las vías locales y de menor jerarquía deberán tratarse de manera de crear áreas de tránsito peatonal preferencial, donde la circulación vehicular se haga en forma lenta y sin riesgo para los vecinos con el objeto de recuperar el uso de ciertas calles para el peatón.-

**Artículo 23°:** Si no existiera exactitud en la continuidad de una vía cuando esta sea interceptada por una transversal, no serán permitidos emplazamientos menores de 35,00 metros, esto a fin de garantizar su eficiencia funcional; en lo posible deberá tener solución de continuidad.-

**Artículo 24°:** El ancho mínimo de la red vial será igual al del sector en el cual el fraccionamiento se prolonga o intercala, exceptuándose las calles Peatonales de uso vehicular restringido y las Peatonales exclusivas, previa autorización de la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano, y/u órgano que la reemplace en el futuro.-

**Artículo 25°:** En todo terreno a urbanizarse, colinde o no con otra propiedad ya urbanizada, las nuevas calles perimetrales a trazar podrán realizarse de la siguiente manera:

- a. En el terreno del interesado.
- b. Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante. Este caso sólo será admitido cuando exista expresa conformidad por éste último de transferir al Dominio Público Municipal la superficie correspondiente. Esta conformidad deberá documentarse expresamente por Escritura Pública y ser acompañada del plano de mensura correspondiente en el momento de iniciación del Expediente de urbanización.
- c. Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante sin conformidad de éste. En este caso, previo dictamen de los Organismos Municipales sobre la necesidad o conveniencia urbanística de su apertura por razones de prolongación de una calle existente o de trazado, la superficie del terreno colindante que se afecte será declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación en el mismo acto de aprobación del fraccionamiento. Los gastos y costos que demandare la respectiva expropiación serán por exclusiva cuenta del loteador garantizándose su pago en la misma forma que se establece en este Reglamento para las obras de infraestructura. Es obligación del loteador realizar la apertura de calles.-

**Artículo 26°:** Si no existiera necesidad de continuidad de vías arteriales, intersectoriales o colectoras y no hubiera razones de continuidad del trazado vial en el perímetro del fraccionamiento, las calles transversales a dicho perímetro cualquiera sea su longitud y nunca mayor de 80,00 metros, podrán diseñarse como calles sin salida siendo obligatoria la ejecución del ensanchamiento en su extremo cerrado. Toda calle sin salida tendrá un trazado sencillo evitando curvas pronunciadas.-

**Artículo 27°:** Pendientes: Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 4% (cuatro por ciento), salvo condiciones topográficas especiales que justifiquen una pendiente mayor y en ningún caso sobre vías arteriales o Intersectoriales principales. La pendiente mínima permitible para asegurar un adecuado drenaje es del 0,10% (cero coma diez por ciento). En los casos en que la topográfica del terreno no permita alcanzar dicho valor se aceptará un mínimo del 0,25% (cero coma veinticinco por ciento) para calles pavimentadas y 0,35% (cero coma treinta y cinco por ciento) en caso de calles de firme natural. Para el caso de calles pavimentadas la pendiente mínima será 0,20% (cero coma veinte por ciento).-

**Artículo 28°:** Radios de giro en intersecciones: los radios de giro mínimos para el diseño de intersecciones o encuentro entre vías de igual o diferente jerarquía serán definidos por el Organismo Municipal correspondiente y en ningún caso serán menores de 5,00 metros.-

Perfil de ochavas: Sin perjuicio de lo establecido en la Ordenanza 1670/2013 Ochavas, y por razones de visibilidad en las intersecciones, el organismo correspondiente podrá fijar otras líneas.-

**Artículo 29°:** La Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano podrá asesorar al loteador en el diseño del fraccionamiento, sugiriendo métodos y planteando criterios para la adecuación del proyecto al trazado urbano global.-

**Artículo 30°:** En toda urbanización para la construcción simultánea de planos de vivienda, deberán cumplimentarse las exigencias establecidas en la presente Sección.-

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

**Artículo 31°:** En toda operación de urbanización en inmuebles afectados por canales o cañadones, será obligación trazar en una de las márgenes una calle lateral a éstos. Dicha calle deberá ajustarse a los perfiles tipo que le corresponda en cada caso de acuerdo a las jerarquías y perfiles tipo definidos en este Reglamento.-

**Artículo 32°:** Se deberá dejar una franja verde marginal a la vía prevista en el Artículo anterior, sobre el lado correspondiente al curso de aguas no menor de 5,00 metros de ancho, la que será computada íntegramente como Espacio Verde. Para que ello sea posible este espacio no deberá tener pendientes abruptas, deberá ofrecer seguridad a los vecinos de la zona y ser protegido de desmoronamientos y/o destrucciones por los medios que fije el organismo correspondiente. Dicho espacio deberá contar con la infraestructura exigida para cualquier Espacio Verde.-

### **Sección IV: De los inmuebles afectados por canales**

**Artículo 33°:** En toda nueva urbanización en la que el terreno a fraccionar este afectado por canales o cañadones, se deberá dejar a un lado del mismo, una calle de 12,00 metros de ancho como mínimo, construyendo una vereda de 2,50 metros de ancho, con solado de 1,50 metros de ancho, el resto, tratado como verde.-

**Artículo 34°:** La traza del canal o cañadón, será fijada por la Municipalidad de Porteña en cada caso.-

### **Sección V: De los inmuebles afectados por Cañadones**

**Artículo 35°:** Quedan comprendidos dentro de la denominación genérica de Cañadones a los efectos de este Reglamento: Cañadones propiamente dichos, hondonadas, canales naturales o artificiales, etc.-

**Artículo 36°:** Queda terminantemente prohibida la ejecución de obras de cualquier tipo sobre canales o cañadones existentes sin la aprobación de proyecto y supervisión en la ejecución de la oficina correspondiente, salvo que estas obras se refieran a tareas de mantenimiento de los mismos.-

**Artículo 37°:** La Municipalidad podrá en el futuro desafectar zonas que, por subdivisiones, urbanizaciones, cambio de curso o inutilidad de los canales o cañadones, etc., dejen de ser considerados de interés público.-

**Artículo 38°:** El propietario del terreno asiento del canales o cañadón tendrá a su cargo la realización de los trabajos atinentes a proteger sus márgenes, evitando posibles desviaciones de su curso; debiendo permitir el libre acceso del Municipio al sector cuando tuviese que proceder a su limpieza y/o realizar cualquier tipo de obras tendientes a su mejoramiento y/o conservación, previa notificación a su titular.-

**Artículo 39°:** El Organismo competente para resolver los problemas, aspectos y situaciones derivadas del incumplimiento de los artículos anteriores es la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano, y/u organismo que la reemplace en el futuro.-

### **Sección VI: De los inmuebles afectados por vías férreas**

**Artículo 40°:** Toda urbanización cuyo inmueble este afectado por vías férreas, se deberá dejar a un lado de la misma, una calle de 9,60 metros de ancho como mínimo, construyendo una vereda de 2,10 metros de ancho, con solado de 1,30 metros de ancho, el resto, tratado como verde.-

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

**Artículo 41°:** En los inmuebles afectados por el límite del Ejido Municipal, deberá proyectarse una calle con un ancho mínimo de 24,00 metros.-

**Artículo 42°:** Las parcelas resultantes con frente a estas calles, deberán realizar un retiro de línea de Edificación según el POUP.-

## **Sección VIII: Del trazado de las manzanas**

**Artículo 43°:** Forma: El trazado de las manzanas será preferentemente cuadrangular o rectangular aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites del inmueble objeto del amezanamiento y trazado de sectores colindantes que hagan a una clara y correcta legibilidad de la urbanización.-

**Artículo 44°:** Dimensiones: La dimensión del lado menor de cada manzana deberá ser de 44,00 metros como mínimo. La dimensión del lado mayor no podrá exceder de 220,00 metros, salvo que razones topográficas, de diseño u otras de fuerza mayor debidamente fundadas así lo impusieren. Si excediere los 220,00 metros deberá proyectarse un pasaje -Artículo 14°- en la parte central de la manzana.-

**Artículo 45°:** El pasaje a que se hace referencia en el Artículo anterior podrá desplazarse del centro de la manzana si por razones de continuidad con la red vial y/o peatonal del entorno fuera necesario.-

**Artículo 46°:** Las manzanas que den frente a la ruta, que por vía reglamentaria surjan como ampliación de las mismas, deberán tener sobre esas calles las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas entre intersecciones. Se deberá reducir en lo posible el número de cruces y empalmes sobre estas vías dando a las manzanas una longitud mínima de 220,00 metros.-

**Artículo 47°:** Niveles: El relieve topográfico del conjunto y de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.-

## **Sección IX: del trazado de las parcelas**

**Artículo 48°:** En todo fraccionamiento, ya se trate de urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada Zona en el Plano del POUP.-

**Artículo 49°:** Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- a. Deberán tener como mínimo cuatro lados, ninguno de los cuales podrá tener una longitud menor del 70% (setenta por ciento) del frente mínimo previsto para las mismas según zona.
- b. Si la poligonal tuviere más de cuatro lados, sólo uno de sus lados menores podrá tener una longitud igual o mayor al 50% (cincuenta por ciento) de la medida mínima establecida para su frente, debiendo el resto de sus lados respetar las condiciones fijadas en el inciso anterior.
- c. Las líneas que cortan la Línea Municipal deben ser perpendiculares bastando una cuando la Línea Municipal sea curva o quebrada.

En casos especiales lo dispuesto en el presente inciso c) no será exigible, siempre que las necesidades del trazado o de la orientación, así lo justifiquen o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieran en pocos minutos de 90° y ésta a su vez sea un paralelogramo.-

**Artículo 50°:** La superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas en esquina forman parte de la vía pública. En cuanto concierne a su determinación deberá respetarse lo que disponga la Ordenanza 1670/2013.-

**Artículo 51°:** No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres salvo que exista razón valedera, a criterio de la Secretaría de Obras Publicas y Planeamiento Urbano.-

**Artículo 52°:** El propietario de la urbanización está siempre obligado a mantener las parcelas en condiciones de higiene y libres de malezas, mientras las mismas no hayan sido transferidas.-

#### **Sección X: De la mensura y amojonamiento.**

**Artículo 53°:** Será obligación la presentación del plano de nivelación de la urbanización con indicación de los escurrimientos de aguas naturales a canales o cañadones. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta -si lo hubiere- a los linderos.-

**Artículo 54°:** La nivelación y demarcación debería quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal de la urbanización y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente.-

**Artículo 55°:** Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes.-

**Artículo 56°:** Será obligación del interesado entregar estaqueada la parcela a cada comprador como asimismo cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad, en este último caso sin cargo alguno.-

**Artículo 57°:** Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación, mensuras, etc., los mojones de la poligonal y de los vértices de manzana, así como las estacas de cada parcela serán ejecutadas en materiales de calidad indestructible con el paso del tiempo, siendo en todos los casos, como mínimo de hierro, fijadas al suelo natural con hormigón.-

**Artículo 58°:** El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación las estacas por el término de tres años a partir de la aprobación definitiva del loteo mientras las parcela no hayan sido transferidas.-

**Artículo 59°:** Cuando el propietario de la parcela esquina, construya la vereda, la misma se ejecutará a altura coincidente con los esquineros de manzanas y su correspondiente nivel. La Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano verificará su cumplimiento previo a otorgar el Final de Obra. Las dimensiones de las manzanas y de las parcelas se regirán en cuanto a tolerancia, por las normas provinciales vigentes y las que por vía reglamentaria se dictaren.-

**Artículo 60°:** La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes supervisará el replanteo del fraccionamiento previamente a su aprobación final.-

#### **Sección XI: De la afectación de superficies al uso común**

**Artículo 61°:** En las operaciones caracterizadas como urbanización en el artículo 4°, inc. a), de esta Ordenanza, será obligación de los propietarios transferir al Dominio Público Municipal una superficie de terreno no menor al 10% (diez por ciento) de superficie total de las parcelas el que se destinará a Espacios Verdes, más un 10% (diez por ciento) que se afectará al Dominio Municipal. Esta superficie deberá tener una pendiente conveniente a efectos de que pueda ser destinada a los usos previstos.-

**Artículo 62°:** Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal a fijar al 10% de superficie el destino que mejor convenga a la comunidad, previo informe técnico de los organismos competentes.-

**Artículo 63°:** Podrán computarse dentro del porcentaje destinado a Espacios Verdes las siguientes superficies:

- a. El 20% (veinte por ciento) de las superficies marginales de las calles de resguardo y/o canteros centrales. En ningún caso el porcentaje previsto para espacio verde podrá reducirse para este caso en más de un 50% (cincuenta por ciento).



- b. El 100% (cien por ciento) de la faja verde obligatoria de los fraccionamientos industriales cuando los mismos colinden con fraccionamientos residenciales o viceversa aún cuando exista una calle de por medio. El mantenimiento de este espacio estará a cargo del loteador.

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

**Artículo 64°:** Los espacios verdes y para equipamiento comunitario podrán trazarse:

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

**Artículo 65°:** En todos los casos citados en el Artículo anterior, la superficie destinada a Espacio Verde y a Equipamiento Comunitario deberá estar agrupada o integrar una parcela. La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a dichos espacios se efectuará tendiendo a su agrupamiento con los barrios colindantes quedando sujeto a la aprobación de la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano, la que podrá aconsejar -en cada caso en el diseño de anteproyecto, qué espacios se destinarán a Equipamientos y cuales a Espacios Verdes. Los organismos de aplicación fijarán lo anteriormente establecido teniendo en cuenta para ello:

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

## **Sección XIII: De las nomenclaturas**

**Artículo 66°:** La Oficina de Catastro designará los barrios, unidades vecinales, urbanizaciones, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc. El interesado podrá proponer nombres haciéndolo en lo posible de común acuerdo con la mencionada oficina, más en caso de discrepancia, será la Municipalidad quien resolverá en definitiva, previa aprobación del Honorable Concejo Deliberante.-

# **CAPÍTULO IV: DE LA INFRAESTRUCTURA**

## **Sección I: Consideraciones generales**

**Artículo 67°:** En toda urbanización será obligatoria la realización de obras de provisión de agua corriente potable asegurada por organismos oficiales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red colectora de cloacas si hubiera en el sector, evacuación de aguas pluviales, arbolado de calles, parquización de espacios verdes, veredas, apertura de calles y se exigirá compactado con enarenado y/o enripiado y cordón cuneta como mínimo, con rampas accesibles conectando peatonalmente las veredas entre sí con pasillos en espacios verdes y calzadas arenadas y/o enripiadas, concepto que deberá ser extensivo a todas las bocacalles de la urbanización.-

**Artículo 68°:** Todas las obras de infraestructura establecidas en el Artículo anterior se proyectarán, ejecutarán y conservarán a cargo exclusivo del loteador, de conformidad a las especificaciones técnicas exigidas por organismos competentes en cada materia, locales y/o provinciales, según correspondiere.-

**Artículo 69°:** Para urbanizaciones de carácter industrial según POUP, dentro del ejido municipal, será obligatoria la provisión de infraestructura básica de provisión de agua corriente potable, energía eléctrica domiciliaria, trifásica, alumbrado público, arbolado de calles, veredas, apertura de calles, pavimento y/o cordón cuneta, con rampas accesibles conectando peatonalmente las veredas entre sí con pasillos en Espacios Verdes y Calzadas arenadas y/o enripiadas, debiendo preverse el tendido de red colectora de desagües industriales y la ubicación de la planta de tratamiento. La Municipalidad se reserva el derecho de completar las obras de infraestructura previstas para toda urbanización a cargo de los frentistas.-

**Artículo 70°:** En toda nueva urbanización el trazado y ejecución de las redes de infraestructura aérea o subterránea deberá ser canalizada fuera de calzada, o en las fajas que a criterio de la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano se ejecuten.-

**Artículo 71°:** Los organismos intervinientes deberán controlar la marcha de los trabajos en forma periódica, verificando el cumplimiento de los proyectos aprobados a efectos de expedir los finales de obra correspondientes.-

**Artículo 72°:** Los Organismos Técnicos intervinientes fijarán por vía reglamentaria las condiciones particulares para la ejecución de las diferentes obras, estableciendo plazos para la puesta en vigencia, caducidad de especificaciones, condiciones y reglamentaciones vigentes con anterioridad a la promulgación del presente Reglamento, así como plazos de validez de visaciones y aprobaciones todo concordante con los plazos para la ejecución de las obras otorgadas para cada urbanización.-

## **Sección II: De la provisión de agua corriente potable**

**Artículo 73°:** Toda urbanización que se realizare en Áreas Urbanizables o en áreas de Urbanización Condicionada, conforme a lo establecido en Plano del POUP, deberán ser provistas de agua corriente potable para el total de parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.-

**Artículo 74°:** En todos los casos, la provisión de agua será realizada por la autoridad competente o por las entidades que tengan la concesión del servicio. El peticionante deberá documentar la factibilidad de extensión de la infraestructura y de provisión de agua mediante certificado de los mencionados entes para obtener la aprobación del anteproyecto.-

**Artículo 75°:** El loteador deberá acompañar al Expediente definitivo de urbanización un plano de la red de distribución de agua corriente aprobado por el organismo oficial correspondiente.-

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

**Artículo 76°:** Toda urbanización deberá ser provista de energía eléctrica por el concesionario del servicio. Las instalaciones de la red de distribución deberán prever el servicio domiciliario, cuya instalación será obligatoria, debiéndose proyectar y realizar por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije E.P.E.C. y la concesionaria.-

**Artículo 77°:** Las instalaciones de la red de alumbrado público se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije la Municipalidad de Porteña, quien controlará las obras.-

**Artículo 78°:** Las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo por los Urbanizadores a la Municipalidad de Porteña.-

**Artículo 79°:** Para urbanizaciones de carácter industrial la red de provisión de energía eléctrica, deberá completarse con las instalaciones correspondientes a conexiones trifásicas en todas las parcelas y cuya potencia deberá reunir las condiciones mínimas para las instalaciones de posibles industrias.-

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

**Artículo 80°:** Es obligación del loteador arbolar las calles de la urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de Espacios Verdes.-

**Artículo 81°:** Es obligación del loteador conservar, mantener y reponer cuando sea necesario los trabajos y especies especificados en el Artículo anterior por el término de tres años a partir de la fecha del Decreto Aprobatorio del loteo, siendo esta obligación indelegable ante la

Municipalidad. Mientras las parcelas no hayan sido transferidas será también obligatorio mantener las mismas en condiciones de higiene y libre de malezas.-

**Artículo 82°:** Las distancias entre árboles en calles, las especies, así como la cantidad de árboles por metro cuadrado para parquización de espacios verdes serán establecidas por la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano, y la de Medio Ambiente, teniendo en cuenta las especies o plantas, las medianeras de las parcelas, las diferentes jerarquías viales así como la necesaria compatibilización y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes.-

**Artículo 83°:** Para veredas de 3,00 metros de ancho, o más, se deberá dejar una faja verde de 1,00 metro de ancho entre cordón y solado, como mínimo.-

**Artículo 84°:** En los espacios verdes deberá construirse vereda perimetral o superficie equivalente con dimensiones y materiales determinados por la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano.-

**Artículo 85°:** En las esquinas, las plantas deberán ubicarse hacia el interior de la cuadra respecto a la línea teórica diagonal que forma la prolongación de la ochava hasta el cordón de la vereda.-

#### **Sección V: Del tratamiento de calzada**

**Artículo 86°:** En estas obras deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiere ocasionar en las zonas colindantes.-

**Artículo 87°:** Es obligación del loteador la conservación total de las calles proyectadas en la urbanización a su exclusivo cargo, y por el término de tres años a partir de la fecha de la aprobación definitiva de la urbanización. La Municipalidad podrá ejecutar los trabajos de conservación por cuenta del loteador en caso que este no lo hubiera realizado en el término previsto.-

**Artículo 88°:** La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles y/o por desagües pluviales entubados sin afectar predios vecinos. Será obligación del loteador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales.-

**Artículo 89°:** A los fines del Artículo anterior se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte a la urbanización, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de badenes, tipo de uso y grado de ocupación del suelo y todo otro elemento de interés. De igual modo se delimitará y estudiará el área de la cuenca específica de la urbanización y estudio de las zonas que agua abajo sean afectadas por la misma. Las tareas correspondientes se ejecutarán de acuerdo a las normas vigentes.-

**Artículo 90°:** Es obligación del propietario del terreno que contenga cañadones, canales, etc., adoptar los recaudos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción, que obstruya total o parcialmente el libre escurrimiento de las aguas, sin que previamente disponga de un sistema adecuado de desagües que complete los posibles aumentos de caudal, y con la debida autorización de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano.-

### **TÍTULO III: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES**

#### **CAPÍTULO I: DE LAS SUBDIVISIONES SIMPLES**

**Artículo 91°:** Fijase como dimensiones mínimas para realizar subdivisiones las indicadas para urbanizaciones en las zonas según POUP.-

**Artículo 92°:** Se admitirá la subdivisión simple de una parcela, conforme a las características del tipo de loteo que se trate y respondiendo a las dimensiones mínimas de frente y superficie establecidas en el POUP. A partir de subdivisiones originales, todo nuevo fraccionamiento sólo podrá efectuarse previa provisión de las obras de infraestructura correspondientes al loteo tipo para el área a urbanizar.-

**Artículo 93°:** No se dará curso al trámite de subdivisión cuando:

- a. Como consecuencia de la subdivisión se coloque en infracción a las normas vigentes sobre edificación a las mejoras existentes o se acumulen nuevas infracciones a las ya cometidas. El trámite deberá incluir la declaración de mejoras existentes y/o proyectos de construcción con planos aprobados.
- b. Cuando implique modificación sustancial a la estructura urbanística del sector en que se ubique el inmueble, impidiendo o alterando la continuidad de las vías principales de circulación o produciendo otros entorpecimientos de importancia a juicio del Organismo Técnico competente mientras no se salven las observaciones que en tal sentido se formulen. El organismo de aplicación podrá establecer recaudos para la subdivisión que la hagan compatible con el esquema urbanístico del sector.-

**Artículo 94°:** El trazado y forma de las parcelas proyectadas se regirá por lo dispuesto en el Título II, Sección IX, sobre Urbanizaciones.-

**Artículo 95°:** En los casos particulares, en que exista una Línea Municipal, debe respetarse la misma, cualquiera sea el ancho existente de la calle o pasaje público. En los casos en que existan diferentes líneas materializadas por alambrados, cercas o construcciones existentes y se tenga dudas sobre cual línea es la correcta y definitiva, debe solicitarse a la Secretaría de Obras Publicas y Planeamiento Urbano que fije la misma, debiendo en estos casos, quedar con constancia en "Observaciones" del plano respectivo la actuación de la referida repartición, con su visado correspondiente.

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

**Artículo 96°:** Aceptase, cualquiera sean sus medidas, las subdivisiones que sean necesarias realizar para efectuar expropiaciones en general con las siguientes denominaciones, a saber: parcela o superficie a expropiar y parcela remanente de expropiación.-

**Artículo 97°:** No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres salvo que exista razón valedera, a criterio del Área de Catastro y de la Secretaría de Obras Publicas y Planeamiento Urbano; debiendo tener el lado menor: una longitud mayor o igual que el 50% (cincuenta por ciento) del frente mínimo de la parcela.-

**Artículo 98°:** En caso de remodelamiento de subdivisiones existentes, se ajustará a las medidas mínimas establecidas para cada zona. Sí fuere necesario abrir nuevas calles o pasajes públicos, será de aplicación lo establecido en materia de urbanizaciones en el presente Reglamento.-

**Artículo 99°:** Los casos no previstos deberán homologarse a los que más se ajusten a los establecidos en el presente Reglamento. En los casos particulares que pudieran presentarse y que no sea posible homologar en los casos previstos en la presente ordenanza, o que haya dudas o disparidades de criterio entre el profesional actuante y la del Área de Catastro, el expediente será remitido a la Secretaría de Obras Publicas y Planeamiento Urbano, la Comisión Asesora de Arqs. e Ings., y/u órgano que los reemplace en el futuro, para que dictamine en definitiva la solución a seguir. De conformidad a este dictamen se procederá a la aprobación o rechazo del plano definitivo.-

**Artículo 100°:** El Área de Catastro Municipal en todos los casos realizará inspecciones técnicas y verificará todas las operaciones realizadas en la concepción de los respectivos planos, como así también, comprobará la veracidad de los datos consignados en los mismos.-

## **TÍTULO IV: DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR ZONA**

### **CAPÍTULO I: DE LAS URBANIZACIONES ESPECIALES**

#### **SECCIÓN I: Planes Colectivos de vivienda**

**Artículo 101°:** Toda urbanización a realizar que tenga como objeto la ejecución de planes colectivos de vivienda se registrará por la presente Ordenanza y demás normas particulares de Uso del Suelo y Edificación. Asimismo, deberán cumplimentar las exigencias de trazado las que se fijarán por el organismo competente.-

**Artículo 102°:** A los fines dispuestos en el Artículo anterior se entenderá por “Plan Colectivo de Vivienda” a aquel que implique la construcción de unidades habitacionales y/o colectivas con características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño, en edificios y/o agrupamientos urbanos debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse - para el caso de planes con financiación oficial- en los mínimos fijados por los Organismos competentes, y para los planes con financiación privada superar la cantidad de 10 (diez) unidades de vivienda.-

**Artículo 103°:** La visación de diseño del anteproyecto de urbanización, se extenderá condicionada a que el futuro fraccionamiento propuesto tuviere por objeto planes colectivos de vivienda conforme a lo definido en el Artículo anterior, caducando automáticamente la validez de la misma en caso de no materializarse, debiendo iniciarse nuevamente los trámites establecidos por la presente Ordenanza en su totalidad, ante cualquier variación en el proyecto propuesto.-

**Artículo 104°:** A los fines de la obtención de la visación del anteproyecto, los interesados deberán presentar ante la Secretaría de Obras Publicas y Planeamiento Urbano, solicitud escrita en ese sentido, acompañando además documentación del anteproyecto que explicita sus características, cantidad de viviendas, plazos y etapas de realización pactadas y todo otro dato que concurra a acercar a la Municipalidad elementos de conocimiento concreto en relación al plan propuesto incluso los correspondientes planos de obras para viviendas. En el caso de planes colectivos a realizarse con financiación privada, no se aceptarán construcciones parciales, debiendo edificarse el total de las parcelas proyectadas en el fraccionamiento respectivo y para lo cual deberá presentarse además el plan de avance correspondiente y la forma técnica y financiera en que el mismo se desarrolla. En el caso de tratarse de financiación de organismos de crédito oficial, la subsistencia de la aprobación del anteproyecto que se hubiere efectuado quedará condicionada a la presentación del certificado de otorgamiento del crédito.-

**Artículo 105°:** Sin perjuicio de los instrumentos mencionados en el Artículo anterior, los interesados deberán presentar toda otra documentación que le fuere requerida por las oficinas municipales debiendo cumplimentar con todas las disposiciones legales de este orden que estuvieron vigentes al momento de la tramitación correspondiente.-

### **CAPÍTULO II: SUBDIVISIONES**

**Artículo 106°:** En las zonas definidas por Plano de Zonificación del POUP, no se permitirán subdivisiones sucesivas con pasillos propios o de uso común interno. Se permitirá como caso general para la mencionada área lo previsto en el POUP y la Ordenanza 1670/2013.-

**Artículo 107°:** Subdivisión por partición de Condominios Son todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulta a nombre de dos o más propietarios de acuerdo a escrituras públicas existentes y cuyo dominio figure en el Registro General de la Provincia a nombre de los mismos y que tenga fecha anterior a la sanción del Decreto Ordenanza. Los condominios con fecha posterior no podrán ser considerados en ésta excepción como asimismo todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley N° 13.512 (Propiedad Horizontal). Deberán ajustarse a lo siguiente:

- a. El número de parcelas resultantes de la subdivisión no podrá ser en ningún caso, mayor al número de condóminos que figure en la respectiva escritura.
- b. Cuando la escritura del condominio no especifique partes, medidas o superficies expresas de cada uno de los condóminos, y por otra parte la parcela a subdividir pueda cumplir con las medidas mínimas previstas en los casos generales del presente Reglamento, POUP y Ordenanzas referidas al Ordenamiento Urbano, no se permitirá la subdivisión que no reúna estas condiciones, caso contrario, se acreditarán las impuestas por la escritura existentes.
- c. Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas para urbanizaciones en cada zona según POUP y Ordenanzas referidas al Ordenamiento Urbano.
- d. Cuando la subdivisión deba proyectarse con un pasaje se deberán reunir las condiciones mínimas establecidas para las subdivisiones simples.

**Artículo 108°:** Subdivisión por participación hereditaria: Considérese subdivisión por partición hereditaria a los fines de la aplicación del presente reglamento, conforme a lo expresado en el Art. 4°, inciso d), todos los casos previstos en el Código Civil y autorizados previamente por el juez competente y deberán ajustarse a las siguientes condiciones.

- a. Acompañar declaratoria de herederos ordenada por juez competente.
- b. El número resultante de la subdivisión no podrá ser mayor de  $(n + 1)$  parcelas; siendo  $n =$  número de herederos, más una parcela considerada de costas.
- c. Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas para urbanizaciones en cada zona según POUP y Ordenanzas referidas al Ordenamiento Urbano.-

## **TÍTULO V: DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y PROCEDIMENTALES.**

### **CAPÍTULO I: DEL ORGANO DE APLICACIÓN**

**Artículo 109°:** Serán organismos encargados de la aplicación del presente Reglamento el Área de Catastro Municipal dependiente de la Secretaría de Obras Publicas y Planeamiento Urbano y/u órgano que la reemplace en el futuro. Ello sin perjuicio de la activa participación que cabe al resto de organismos municipales con relación a la obra pública cuyo quehacer aparece vinculado estrechamente a la materia que aquí se regula.-

**Artículo 110°:** La Secretaría de Obras Publicas y Planeamiento Urbano será el organismo de centralización de todo trámite de fraccionamiento de suelo; quién derivará a las diferentes reparticiones las actuaciones correspondientes, manteniendo actualizada toda la información referida al estado de cada trámite. El Área de Catastro coordinará las tareas de las distintas dependencias municipales y realizará la constante evaluación de la aplicación del presente Reglamento, con el fin de sugerir las modificaciones y ajustes que fueren necesarios. Deberá pronunciarse asimismo sobre el Cumplimiento de los requisitos previstos en el presente Reglamento y la viabilidad del fraccionamiento que se pretenda realizar conforme a las disposiciones presentes. El Área de Catastro y la Secretaría de Obras Publicas y Planeamiento Urbano serán los organismos encargados del control y visación de los planos de subdivisión, así como de la incorporación al archivo básico de las nuevas parcelas generadas por fraccionamientos.-

### **CAPÍTULO II: DEL PROCEDIMIENTO**

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

**Artículo 111°:** Todo interesado en realizar una urbanización, a partir de la fecha de vigencia de la presente, deberá solicitar por escrito la correspondiente certificación de factibilidad por ante el Área de Catastro Municipal, iniciando una vez obtenida la misma el correspondiente expediente por ante dicho órgano, acreditando la titularidad del dominio o conformidad del propietario del inmueble a fraccionar. Quien obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal. En la solicitud deberán consignarse, sin perjuicio de otros, los datos catastrales, dimensiones y linderos del inmueble a urbanizar, así como toda otra característica del inmueble, constancias de pago al día de los impuestos y deudas que lo afecten ya sea de orden Municipal como Provincial.-

**Artículo 112°:** A dicha solicitud deberá adjuntarse un plano del área en el cual el inmueble estuviera ubicado, y un anteproyecto del diseño de la urbanización que se pretende realizar, donde conste:

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

**Artículo 113°:** El expediente se completará con la presentación de:

- a. Memoria Descriptiva.
- b. Un plano de cotas de nivel que permita la interpretación de la topografía del terreno, ubicación si los hubiere de: cañadones, canales, etc.
- c. Anteproyecto de nivelación de la parcela con indicación de los escurrimientos de aguas pluviales a cuencas naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte del caudal a la urbanización y de ésta sí lo hubiere a los linderos. A esta nivelación serán referidas las obras de infraestructura.
- d. Proyecto vial aprobado por autoridad competente en terrenos con frente a rutas provinciales y/o nacionales.
- e. Anteproyecto de trazado de redes de infraestructura indicando ubicación de arbolado y su compatibilización con columnas de alumbrado y energía eléctrica y todo otro dato que aporte a la evaluación del anteproyecto.
- f. Certificados de provisión de los diferentes servicios según Capítulo IV "De la infraestructura".
- g. Si el fraccionamiento fuera para la ejecución de planes colectivos de vivienda, los croquis preliminares a nivel de planimetría general.
- h. Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras de infraestructura. Dicho plazo no podrá exceder de cinco años. Toda documentación antedicha será firmada por un profesional habilitado al efecto.-

**Artículo 114°:** Toda urbanización de inmuebles afectados por cursos de agua, vías férreas, líneas de Empresa Provincial de Energía de Córdoba (EPEC), deberá acompañar, además de lo requerido en el Artículo anterior, un plano visado y un certificado de los organismos competentes determinando líneas de agua, traza de canales, traza de FF.CC y/o traza de líneas de E.P.E.C., según correspondiera.-

**Artículo 115°:** El loteador deberá solicitar antes de presentar el anteproyecto de fraccionamiento, la traza de vías principales y secundarias que afectarán la parcela las que serán condicionantes iniciales de su organización y trazado.-

**Artículo 116°:** La Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano controlará el cumplimiento de las exigencias de esta Ordenanza, la calidad técnica de toda documentación presentada y, en su caso, el anteproyecto de trazado de obras de infraestructura propuesto, visando en caso de ser satisfactorio el anteproyecto de urbanización respectivo.-

**Artículo 117°:** La Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano solo aprobará aquellos trazados que contemplen los intereses urbanísticos de la comunidad, sin detrimento de los intereses del peticionante, estando facultada para proponer soluciones más aconsejables según los casos y zona.-

**Artículo 118°:** Obtenida la visación del anteproyecto correspondiente, el interesado deberá presentar, por ante el Área de Catastro, en un plazo no mayor de 90 días a contar desde la fecha de su notificación, los siguientes elementos para ser adjuntados al Expediente inicial.-

- a. Nota dirigida al Sr. Intendente solicitando la aprobación del anteproyecto de la urbanización, aclarando que el mismo ha sido visado por la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano y acompañando copia de esa visación con el informe técnico correspondiente.-
- b. Cinco copias del plano del fraccionamiento visado por la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano de las cuales una será archivada por la mencionada Área de Catastro.
- c. Acreditar la titularidad del dominio del inmueble a fraccionar mediante certificación otorgada por escribano público acompañando constancia de que el bien se encuentra libre de gravámenes e inhibiciones.-

**Artículo 119°:** La Municipalidad a través del Área de Catastro procederá a anotar en el Protocolo pertinente del Registro Municipal de Propiedades, la indisponibilidad del bien sujeto a urbanización. Dicha indisponibilidad será re-inscripta por la Municipalidad, tantas veces como seriere necesario, hasta tanto el o los urbanizadores hayan cumplimentado todas las exigencias a su cargo.-

**Artículo 120°:** El Expediente será visado por el Área de Catastro para que controlando el cumplimiento de las exigencias establecidas en los artículos anteriores, la calidad técnica de los planos presentados y en general todo lo concerniente a los aspectos técnico-legales del plano de mensura, vise el anteproyecto presentado.-

**Artículo 121°:** Con todo lo actuado en el Expediente y de acuerdo a los informes favorables correspondientes, el Departamento Ejecutivo aprobará el anteproyecto a través de Decreto que deberá contener un resumen de las consideraciones y exigencias que corresponden realizar en la referida urbanización quedando sujeto de hecho a todas las disposiciones de este Reglamento, POU, Ordenanzas y Decretos.-

## **Sección II: De la aprobación del proyecto definitivo**

**Artículo 122°:** Notificada, la visación y aprobación del anteproyecto, y dentro de un plazo de 180 (ciento ochenta) días a partir de la fecha de aprobación, el interesado deberá presentar por ante el Área de Catastro, y por expedientes separados, la totalidad de los proyectos de las obras a realizar. Previo al vencimiento de este plazo, el interesado podrá solicitar una prórroga por igual término. Cada expediente constará además, de copia del anteproyecto visado y aprobado, informe de la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano y copia del Decreto de aprobación del anteproyecto. Si correspondiera deberá presentar planos visados por el Consejo o Asociación Profesional respectiva de las obras proyectadas.-

**Artículo 123°:** En todos los casos el plano de proyecto de la urbanización, deberá responder al diseño visado y aprobado por el Departamento Ejecutivo, no pudiendo variarse el mismo sin una nueva intervención del Organismo competente y por Decreto del Departamento Ejecutivo, si correspondiere.-

**Artículo 124°:** Las obras a realizar en forma obligatoria son las que se definen en el Título II, con las salvedades allí expresadas, obras que deberán responder a las normas de este Reglamento y a las disposiciones particulares de cada organismo interviniente.-

**Artículo 125°:** Validez de las aprobaciones: Vencidos los 180 (ciento ochenta) días y la prórroga en su caso, sin que se efectúe la presentación a que se refiere el artículo 121° de la totalidad de los proyectos de las obras a realizar, se deberá iniciar nuevamente toda la tramitación, a partir de la solicitud de visación del anteproyecto inclusive el que quedará sin efecto.-

**Artículo 126°:** Cumplidos los requisitos expresados anteriormente, el Expediente será remitido a Área de Rentas y de Contaduría, para que el interesado dentro de los 90 (noventa) días de notificado haga efectivo el pago de los derechos de acuerdo a las Ordenanzas Tributarias e Impositivas vigentes.-

**Artículo 127°:** Previo a la aprobación definitiva del proyecto, el interesado deberá realizar transferencia de las superficies destinadas al dominio público si ello no se hubiere dispuesto en



oportunidad previa. El Área de Catastro de ésta Municipalidad procederá a la confección de las respectivas actas.-

**Artículo 128°:** En el mismo acto y a fin de la aprobación del Proyecto de Urbanización deberá garantizarse la ejecución de las obras de infraestructura que correspondan al mismo, en los plazos comprometidos de conformidad a lo dispuesto en el Art. 112°, Inc. h). La garantía a que se refiera esta disposición deberá constituirse mediante pagaré “sin protesto”, contrato de fianza, hipoteca en primer grado de uno o más inmuebles tasados por la Municipalidad a estos efectos, seguro de caución, títulos públicos u otra forma que acepte la Municipalidad y serán reajustables en forma semestral conforme al índice de Costo de la Construcción (Nivel General - INDEC).-

**Artículo 129°:** Para cuando se presenten seguros de caución, los mismos deberán ser pactados con la entidad que lo otorgue por plazo indeterminado y durante el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura debiendo estar la póliza endosada a favor de la Municipalidad de Porteña.-

**Artículo 130°:** El Área Contable de la Municipalidad será el Organismo responsable de la verificación y control permanente de las garantías presentadas, dando a conocer la situación a la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano, Organismo centralizador del procedimiento.-

**Artículo 131°:** Resolución de Aprobación del Proyecto: El responsable deberá comunicar dentro de los 60 (sesenta) días de notificado de la aprobación del Proyecto, y aceptación de garantías, por Resolución de la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano, la iniciación de los trabajos de ejecución de las obras de infraestructura y plan de avance de las mismas. La inspección de los trabajos, en un todo de acuerdo a los proyectos aprobados, estará a cargo de las Reparticiones que en cada caso corresponda. Estas llevarán también el control del plazo de ejecución e informarán con una antelación no menor de 30 (treinta) días a que acaezca su vencimiento, a fin de que se efectivicen las garantías en caso de incumplimiento del responsable debiendo realizarse de inmediato las notificaciones y emplazamiento que legalmente proceda.-

**Artículo 132°:** A efectos del Artículo anterior Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano, notificará a los interesados y desglosará los Expedientes, remitiéndolos a las Direcciones intervinientes, quienes deberán controlar la marcha de los trabajos y expedir los certificados de finales de obras. El proyecto definitivo será remitido al Área de Catastro, quién controlará la nivelación, el amojonamiento de la poligonal del loteo, manzanas y otros aspectos particulares.-

**Artículo 133°:** En caso de que las obras de infraestructura no se iniciaren dentro del plazo de 1 (un) año, o iniciadas en este Término no fueren totalmente terminadas en el plazo comprometido de conformidad a lo dispuesto en el artículo 112°, inc. h), se producirá la caducidad de todo lo actuado, debiendo iniciarse nuevamente ante los organismos municipales competentes toda la tramitación exigida por la ordenanza vigente, a los fines de la concreción del fraccionamiento de que se trate. Asimismo si los responsables del fraccionamiento hubieren producido la venta de parcelas en forma previa a la aprobación definitiva, de la correspondiente urbanización, sin perjuicio de las sanciones que fueren aplicables, la Municipalidad a solicitud de las partes afectadas por dichas ventas ejecutará directamente las obras de infraestructura haciendo efectiva la garantía a que hace referencia el artículo 127°.-

**Artículo 134°:** Otorgados los certificados finales de obra, los expedientes serán remitidos al Área de Catastro Municipal, quién los agregará al Expediente principal.-

### **Sección III: Del Final de Aprobación del fraccionamiento**

**Artículo 135°:** Con los finales de la totalidad de las obras agregadas, y cumplidos los requisitos exigidos el Expediente, será elevado por el Área de Catastro a la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano a los fines que por su intermedio el Departamento Ejecutivo dicte no existiendo observaciones al respecto, el pertinente Decreto Aprobatorio del loteo en un plazo máximo de 30 (treinta) días.-

**Artículo 136°:** Con el Decreto de Aprobación Final del loteo, el interesado podrá solicitar la devolución o cancelación de cada una de las garantías a que se refiere el artículo 127°. Las garantías mencionadas podrán liberarse de modo progresivo y proporcional a medida que las obras vayan ejecutándose conforme a lo proyectado y aprobado según plan de avance. La liberación total de la garantía se producirá cuando todas las obras se ejecuten del modo previsto.-

**Artículo 137°:** En las condiciones previstas, el Área de Catastro procederá a realizar la confección de las actas respectivas para la transferencia de las superficies de calles, avenidas, pasajes públicos, peatonales, espacios verdes, etc. Asimismo adoptará las medidas correspondientes para incorporar al dominio público municipal los terrenos pertinentes.-

**Artículo 138°:** Posteriormente, se notificará a los interesados para que procedan a acreditar por ante el Área de Catastro Municipal ocho (8) copias del plano de loteo, y de los demás elementos que exige la Dirección General de Catastro de la Provincia, la que procederá a la visación definitiva de los planos y anotará la subdivisión, en el Registro General de Propiedades de la Provincia.-

**Artículo 139°:** Posteriormente, se entregarán al interesado cuatro (4) copias, debidamente aprobadas, del plano del loteo y certificado de inscripción catastral de cada uno de los lotes. Cumplido este trámite, el expediente será remitido al archivo General.-

#### **Sección IV: Del Trámite de Aprobación de Subdivisiones**

**Artículo 140°:** Del plano de Subdivisión: El plano de subdivisión deberá confeccionarse de acuerdo a lo dispuesto por las "Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores" de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.-

**Artículo 141°:** Del procedimiento para la aprobación del plano de subdivisión: Todos los casos de subdivisiones previstas en el presente Reglamento, requieren la visación del Área de Catastro Municipal. El trámite respectivo se ajustará al sistema de expedientes internos iniciados en forma directa en el Área de Catastro Municipal y se ajustará a lo reglamentado oportunamente por esa Área.-

**Artículo 142°:** Cuando se tratare de inmuebles edificados, previo a iniciar el trámite previsto en el Artículo anterior, el interesado deberá presentar ante la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano dos (2) copias del plano de subdivisión a los fines que la misma informe si cumple con las exigencias del POUP.-

**Artículo 143°:** En los casos que presentaren dificultades para su encuadramiento en las disposiciones de la presente norma, a criterio del Área de Catastro Municipal, tomará intervención la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano a los fines de dictaminar en definitiva la solución a adoptarse.-

**Artículo 144°:** Para la visación definitiva del plano correspondiente, se deberán abonar los derechos que rijan en la Ordenanza Impositiva vigente y la propiedad deberá encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles.-

### **TÍTULO VI: DE LAS INFRACCIONES Y SUS PENALIDADES**

**Artículo 145°:** Los responsables de los fraccionamientos de tierra que no cumplimentaren con el plan de ejecución de obras de infraestructura en forma acorde a los proyectos de urbanización debidamente aprobados sin perjuicio de que la Municipalidad haga uso de las facultades conferidas por el Artículo 132°, se harán permisibles de multas cuyo monto será determinado anualmente por el Departamento Ejecutivo, pudiendo además decretarse la paralización de los trabajos en curso.-

**Artículo 146°:** Serán considerados responsables de las transgresiones a que hace referencia el Artículo anterior, los propietarios, sus representantes, urbanizadores, asociaciones o empresas

promotoras y profesionales intervinientes, cada uno de ellos en lo que hiciere a aspectos relacionados con la actuación de los mismos en las tramitaciones o ejecución de las obras.-

**Artículo 147°:** En el caso de transgresiones a lo dispuesto por la presente Ordenanza en que se hallaren incursos los profesionales intervinientes en las tramitaciones, la Municipalidad enviará los antecedentes del caso al Consejo o entidad Profesional que correspondiera, a sus efectos. Sin perjuicio de ello, podrá disponer la exclusión del infractor respecto de la o las actuaciones en las que se constatare la falta, o de toda actuación futura relacionada con trámites de fraccionamientos de tierras a efectuarse ante organismos municipales, según la gravedad de la falta y a criterio del Departamento Ejecutivo.-

## **TÍTULO VII: DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Artículo 148°:** La presente Ordenanza será de aplicación a toda tramitación que en materia de urbanizaciones se iniciare con posterioridad a la fecha de su publicación, como asimismo a todas aquellas pendientes de aprobación definitiva, las que deberán adaptar sus propuestas de fraccionamiento a las presentes disposiciones, salvo aquellos que habiendo sido autorizados a iniciar infraestructuras, hayan dado principio de ejecución a las mismas, con fecha anterior a la promulgación de la presente Ordenanza, siempre que esta circunstancia pueda ser fehacientemente probada por el interesado. En estos casos no se innovará en modo alguno las especificaciones técnicas originalmente aprobadas para el loteo. Para hacerse acreedor a esta franquicia el loteador deberá, dentro del plazo de sesenta (60) días acogerse a esta Ordenanza, para lo que bastará la presentación por escrito solicitándolo.-

**Artículo 149°:** En los casos de Expedientes de urbanizaciones en trámite conforme a disposiciones legales anteriores a esta Ordenanza, en los cuales existieron conflictos de trascendencia pública por su significado social, el Departamento Ejecutivo podrá producir su aprobación mediante Decreto que fundadamente contemplen dichas situaciones tendiendo a tutelar los intereses públicos y privados comprometidos.-

**Artículo 150°:** Si se tratare de simples subdivisiones en trámite al momento de entrada en vigencia de la presente, las mismas regirán por las disposiciones vigentes en la materia al momento de iniciación de las actuaciones correspondientes.-

**Artículo 151°:** El Departamento Ejecutivo dictará los actos reglamentarios que fueran necesarios a los fines de la correcta ejecución de la presente Ordenanza.-

**Artículo 152°:** La presente Ordenanza entrará en vigencia a los sesenta (60) días corridos contados a partir de su promulgación. A partir de dicha fecha, queda –automáticamente– derogada toda disposición que se oponga a la presente Ordenanza.-

**Artículo 153°:** COMUNIQUESE, publíquese, dese al Registro Municipal y archívese.-

**SANCIONADA:** En Porteña(Cba), a seis días del mes de octubre del año dos mil dieciséis.-

**PROMULGADA:** Por Decreto N° 164/2016 de fecha 07 de octubre del año dos mil dieciséis.-