



*Concejo Deliberante
de
Villa María*

ORDENANZA N° 5.264

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VILLA MARÍA SANCIONA CON
FUERZA DE ORDENANZA

ORDENANZA

TITULO I
DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO I
ALCANCE Y AMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS

Art. 1°.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular el fraccionamiento de tierras dentro del Radio Jurisdiccional de la ciudad de Villa María - conforme a Ordenanzas vigentes.

Art. 2°.- A los fines establecidos en el art. anterior, la ciudad de Villa María queda dividida en zonas a las que se aplican en forma diferenciada las presentes normas (Anexo II):

Art. 3°.- Son objetivos fundamentales de la regulación del fraccionamiento del suelo:

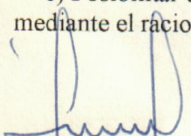
a) Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar que todo fraccionamiento de tierras dirigido a la ampliación o modificación de las áreas urbanas, todo trazado de la ciudad o modificación de los parcelarios existentes mediante división de lotes o subdivisión de los mismos se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización y mejoramiento del medio ambiente.

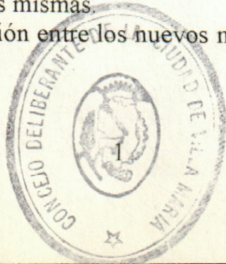
b) Asegurar los propósitos de ordenamiento de la ciudad optimizando la distribución de la población sobre el territorio y garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar, salvaguardando los intereses generales de la comunidad.

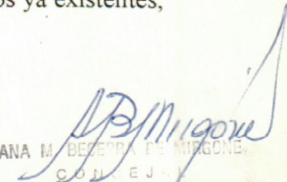
c) Lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente, evitando toda apertura de tierras en áreas sin disponibilidad de extensión de la misma.

d) Preservar las áreas de interés natural, paisajístico, histórico o funcional a los fines de un fraccionamiento racional de las mismas.

e) Posibilitar una fluida conexión entre los nuevos núcleos urbanos y los ya existentes, mediante el racional trazado de la


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BEZEIRA DE MIGONZI
Concejo Deliberante
Vice Presidenta del Concejo Deliberante



*Concejo Deliberante
de
Villa María*

red vial, desde sus niveles más complejos a los elementales.

f) Implantar los mecanismos legales, administrativos y económicos financieros que doten al Gobierno Municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos.

**CAPITULO II
DEFINICION DE TERMINOS TECNICOS**

Art. 4º.- A los fines de la presente Ordenanza, entiéndase por **FRACCIONAMIENTO**: Toda división de la tierra bajo la siguiente forma.

a) URBANIZACION O LOTEOS:

1- Será considerado urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra que exija apertura de calles, con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente y que modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral, pudiendo ampliar o modificar la red vial, proveer de espacios verdes y/o espacios comunitarios para uso público. También se considerará urbanización o loteo, cuando la superficie a fraccionar se vea afectada por los sistemas viales primarios y secundarios (anexo IV a) y b).

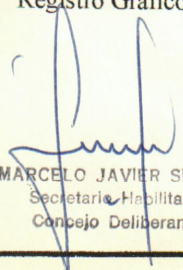
2- Si el fraccionamiento estuviese afectado por un eje vial o la prolongación de una calle existente, no siendo necesaria la inmediata apertura de la misma, previo informe de la oficina de Planeamiento y quedando determinadas, además de la calle, dos (2) únicas parcelas; el espacio afectado a calle podrá ser discriminado en plano y transferido en tiempo y forma al dominio público municipal, debiendo quedar expresamente asentado en el **DECRETO DE CONFORMIDAD A ORDENANZA, PLANOS** y en el **REGISTRO GRAFICO del CATASTRO MUNICIPAL** que, en caso de practicarse un nuevo fraccionamiento, este será encuadrado como **LOTEO** debiendo respetar todo lo establecido al respecto en la presente Ordenanza.

3- Cuando la disposición de lotes sucesivos a lo largo de una vía primaria o secundaria supere los ciento cincuenta (150) metros, se exigirá la apertura de una calle, aún cuando el inmueble a fraccionar no esté afectados por los sistemas viales previstos por la presente, este fraccionamiento también será encuadrado como loteo.

Se deja establecido que las palabras **LOTEO O URBANIZACION** en el texto de la presente Ordenanza tienen igual significado.

b) SIMPLE SUBDIVISION:

1- Todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público y que modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral.


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BECERRA DE MIRONE
CONCEJAL
Vice Presidenta 1º Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

2- En caso de que el fraccionamiento signifique la creación de más de diez (10) lotes, se considerará como loteo y deberá cumplir con todas las obligaciones impuestas por la presente Ordenanza para toda nueva urbanización o loteo.

3- Para subdivisiones de LOTES BALDIOS en zonas residenciales (Anexo I), el interesado deberá proveer a las parcelas, como mínimo, del servicio de Energía Eléctrica.

c) SUBDIVISION POR PARTICION DE CONDOMINIO: Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte inferior a la parcela mínima exigida para cada zona; se encuentre 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 y que tenga fecha anterior al 24 de Febrero de 1.987. Los condominios con fecha posterior no serán considerados en esta excepción, como tampoco todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal) y sus modificatorias.

d) SUBDIVISION POR PARTICION HEREDITARIA: Todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil (Derecho a 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 y registrados 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) AREAS URBANIZABLES: Areas cuyas condiciones y oportunidades de urbanización son consideradas prioritarias.

h) AREAS DE URBANIZACION CONDICIONADA: Areas cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional, sólo será permitida condicionada a cambios en las circunstancias actuales.

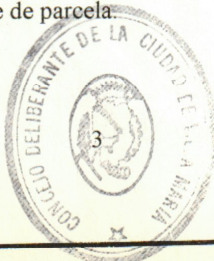
i) AREAS DE URBANIZACION DIFERIDA: Areas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.

j) AREAS ESPECIALES: Areas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.

k) LINEA DE EDIFICACION: 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 estuviere determinada.

l) LINEA MUNICIPAL: La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela.

MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante



ANA M. BECERRA DE MIRAGONE
CONCEJAL
Vice Presidenta 1º Concejo Deliberante



*Concejo Deliberante
de
Villa María*

TITULO II
DISPOSICIONES GENERALES SOBRE
URBANIZACIONES

CAPITULO I
DE LA ZONIFICACION

Art. 5°.- ZONIFICACION: A fin de la aplicación específica de las disposiciones de la presente ordenanza, el radio urbano queda dividido en las zonas establecidas en el Anexo II, el que pasa a formar parte de las normas de regulación aquí contenida.

Art. 6°.- DIMENSIONES DE PARCELAS: El fraccionamiento de parcelas en cada una de las zonas establecidas en la presente Ordenanza deberá respetar las medidas mínimas que se detallan en el Anexo II de la presente.

EXCEPCION: Los loteos que a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, hubiesen conformado expediente, se registrarán por la Ordenanza vigente al momento de iniciarse el mismo.

CAPITULO II
DEL TRAZADO, MENSURA Y AMOJONAMIENTO
SECCION I:
DEL TRAZADO DE LA RED VIAL

Art. 7°.- DEFINICION DE JERARQUIAS VIALES: Definase como arterias de la Red Vial Principal y la Red Vial Secundaria, el conjunto de vías categorizadas según la siguiente descripción y que se representa en el Plano de Red Vial Principal y Secundaria (anexos IV a) y b) que forma parte de la presente Ordenanza:

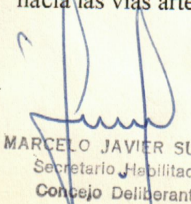
a) **AUTOPISTAS:** Tiene como finalidad servir al tránsito rápido de acceso regional y nacional y también al tránsito rápido de paso.

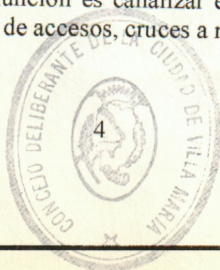
Vías de control de acceso, cruces a distinto nivel, separador central y calles de servicios.

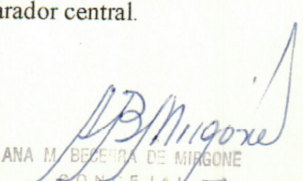
b) **ARTERIAS PRINCIPALES:** Vías de penetración que tienen como finalidad servir a la interconexión de las vías regionales y permitir el acceso al Area Central, Con o sin control de accesos cruces en general a nivel, con separador central, sin calle de servicios.

c) **ARTERIAS 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 calle de servicio.

d) **COLECTORES:** Vías cuya función es canalizar el tránsito interno barrial desde y hacia las vías arteriales. Sin control de accesos, cruces a nivel y sin separador central.


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BECERRA DE MIRGONA
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

e) LOCALES: Vías de acceso vehicular a la vivienda y a su equipamiento inmediato. De baja velocidad y poco volumen vehicular, sin control de accesos ni separador central, siendo sus cruces a nivel.

Art. 8°.- Los perfiles transversales de cada tipo de calle serán los siguientes:

a- Autopistas: Se ejecutarán de acuerdo a perfil tipo:

Perfil I - Ancho variable: 120,00m. a 150,00m., conforme a las normas y criterios de Vialidad Nacional y/o Provincial.

b- Arterias e Intersectoriales Principales:

Perfil II - Avenidas: Ancho variable: 25,00m. a 35,00m., de línea municipal a línea municipal.

A Saber: 8,00m. a 10,00m. cada una de las calzadas

3,00m. a 5,00m. cada una de las veredas

3,00m. a 5,00m. el cantero central.

Perfil III - Boulevares: Ancho: 43,00m. de línea municipal a línea municipal.

A Saber: 10,00m. cada una de las calzadas

6,00m. cada una de las veredas

11,00m. el cantero central.

c- Arterias e Intersectoriales Secundarias:

Perfil IV - Ancho: 17,34m., de línea municipal a línea municipal.

A Saber: 10,00m. de calzada

3,67m. cada una de las veredas

d- Colectoras y Locales:

Perfil V - Ancho mínimo: 14,00m. de línea municipal a línea municipal, pudiendo variar, según el caso, de 14,00m. a 17,00m.

A Saber: mínimo, 8,00m. de calzada

3,00m. cada una de las veredas

Perfil VI - Calles Colectoras paralelas a Rutas Nacionales y Provinciales - Ancho 15,00m. de límite de banquina a línea municipal.

A Saber: 10,00m. de calzada

3,00m. de vereda

2,00m. de separador entre la banquina y la calle.

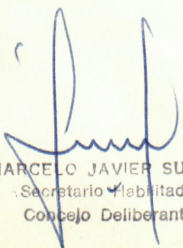
e- Perfiles Especiales:

Perfil VII: Calles de Zonas Industriales:

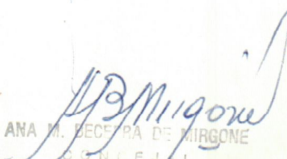
Ancho mínimo: 20,00m. de línea municipal a línea municipal

A Saber: 14,00m. de calzada

3,00m. cada una de las veredas


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BECERRA DE MIRGONA
CONCEJAL
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

Art. 9º.- 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 aseguren continuidad y racional enlace con las arterias, intersectoriales y colectoras, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte.

Art. 10º.- Deberá jerarquizarse el trazado vial mediante asignación de anchos de calles diferenciados, según las características, dimensiones y forma del terreno. Estas jerarquías, además de compatibilizarse con el entorno, deberán permitir la articulación de los Espacios Verdes y Comunitarios, atendiendo al aprovechamiento de los recursos paisajísticos visuales y ambientales del sector.

Art. 11º.- Los cruces y empalmes de vías, deberán efectuarse en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área o trazado de las zonas o barrios colindantes, aconsejen otros ángulos, en cuyo caso, los mismos deberán ser estudiados en función de ejecutarlos de la mejor manera posible y serán autorizados expresamente por las áreas de Planeamiento y Catastro.

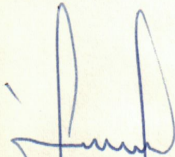
Art. 12º.- En todo terreno a urbanizarse colinde o no con otra propiedad ya urbanizada, las nuevas calles perimetrales a trazar podrán realizarse de la siguiente manera:

a- Totalmente 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 y ser acompañada del plano de mensura y subdivisión correspondiente, previo a la visación definitiva del PROYECTO de urbanización.

La confección del plano respectivo estará a cargo del loteador.

c- Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante, SIN CONFORMIDAD DE ESTE: 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 trazados previstos por la presente, la superficie de terreno colindante que se afecte podrá ser declarada, por pedido expreso de los interesados, de utilidad pública y sujeta a expropiación, previo al acto de visación definitiva del PROYECTO. Los gastos y costos que demande la expropiación serán por exclusiva cuenta del loteador, debiendo garantizarse su pago en el tiempo y la forma previamente acordada entre las partes y mediante documento escrito. Es obligación del loteador realizar la apertura por su exclusiva cuenta y regularizar la situación mediante el o los planos de Mensura y Subdivisión que sean necesarios.


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BECERRA DE MIGON
Vice Presidenta 1º Concejo Deliberante



*Concejo Deliberante
de
Villa María*

**DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CURSOS DE AGUA, RIOS, ARROYOS
Y EMBALSES**

Art. 13º.- En toda operación de fraccionamiento de inmuebles afectados por el Río Ctlamochita, arroyos o embalses, barrancas o cañadones, será obligación, trazar en sus márgenes una calle con un ancho mínimo de 30,00m. a 35,00m. de línea de ribera a línea municipal.

Art. 14º.- La calle prevista en el artículo anterior, deberá discriminarse de la siguiente manera:

a) Una franja verde marginal sobre el lado correspondiente al curso de agua, barranca o cañadón, no menor a 15 mts. de ancho, la que será computada íntegramente como Espacio Verde.

b) Una calzada mínima de 10,00 mts.

c) Entre el Espacio Verde y la calzada, se deberá construir una vereda de 2,50 mts. a 4,00 mts. de ancho. Para que ello sea posible este espacio no deberá tener pendientes abrupta, deberá ofrecer seguridad a los vecinos de la zona y ser protegido de desmoronamiento y/o destrucciones por los medios que fije el Organismo correspondiente si el terreno es en pendiente pronunciada hacia la línea de ribera. El espacio verde que queda aquí conformado, deberá contar con todo lo exigido para cualquier espacio verde.

Art. 15º.- En toda operación de mensura, subdivisión, unión, futura unión, loteo y combinaciones de inmuebles afectados por el río Ctlamochita, arroyos o embalses, se deberá acompañar la visación preliminar del fraccionamiento con un plano certificado por el Organismo Gubernamental Competente en la materia, en el que conste la determinación de la línea de ribera correspondiente.

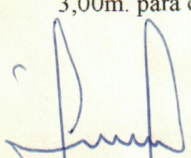
Sin este requisito no será iniciado ningún trámite referido a este tipo de operaciones.

**SECCION III
DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CANALES**

Art. 16º.- En toda urbanización en la que el terreno a fraccionar esté afectado por canal maestro de riego o canal secundario o desagüe pluvial, se deberá dejar a ambos lados del mismo una calle pública de 14,00 mts. de ancho como mínimo de línea de ribera a línea municipal, discriminando:

8,00m. para calzada

3,00m. para cada una de las veredas


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BECERRA DE MIGONE
Vice Presidenta 1º Concejo Deliberante



*Concejo Deliberante
de
Villa María*

Art. 17º.- La traza del canal, será fijada por el Organismo Gubernamental competente en la materia, para lo cual el interesado deberá presentar un plano certificado por dicha área con la traza correspondiente.

SECCION IV
DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR VIAS FERREAS

Art. 18º.- En toda urbanización cuyo inmueble está afectado por vías férreas se reservarán 15,00 mts. a cada lado del eje de vías para uso ferroviario; a partir de aquí, el Organismo Municipal de aplicación determinará, si fuese el caso, el ancho de calle correspondiente a prever por los interesados.

SECCION V
DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR LOS LIMITES DEL RADIO URBANO "A"

Art. 19º.- En los inmuebles afectados por el límite del radio urbano "A", el Organismo Municipal de aplicación determinará, si no estuviese previsto, la continuidad de ejes viales existentes, o la necesidad de materializar nuevas calles, atendándose para las mismas, un ancho mínimo de línea municipal a línea municipal de 14,00m. (Perfil V).

SECCION VI
DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR TENDIDOS DE MEDIA Y ALTA TENSION

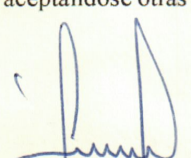
Art. 20º.- En los inmuebles afectados por el paso de líneas de media y alta tensión, se deberá cumplir con lo exigido en el Art. 119 de la presente previéndose el trazado de una avenida de, por lo menos, 25,00m. discriminada en:

- a) Dos calzadas de 8,00m. de ancho mínimo cada una
- b) Veredas de 3,00m. de ancho mínimo cada una
- c) Un cantero central de 3,00m. de ancho mínimo

* El tendido de la línea eléctrica deberá coincidir con el eje de dicha arteria de modo tal que el mismo, haga su paso por el centro del cantero divisor de carriles.

SECCION VII
DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS

Art. 21º.- Forma: El trazado de las manzanas será preferentemente rectangular, aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites del


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BECERRA DE MIRONE
CONCEJAL
Vice Presidenta 1º Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

inmueble objeto del amanzanamiento, y trazado de sectores colindantes que hagan una clara y correcta legibilidad de la urbanización.

Art. 22°.- Dimensiones: La dimensión del lado menor de cada manzana deberá ser de 50,00 metros, como mínimo, salvo razón urbanísticamente fundamentada, garantizándose siempre la continuidad de la trama urbana en, por lo menos, uno de los sentidos de la manzana. La dimensión del lado mayor, no podrá exceder de 150,00 metros, salvo que razones topográficas, de diseño u otras debidamente fundadas así lo impusieren; si excediere los 150,00 metros, deberá proyectarse una calle (Art. 4 - inciso a), atendiendo a los condicionantes del entorno inmediato, al diseño específico del fraccionamiento y a los perfiles propuestos en la presente.

Art. 23°.- La calle pública a que se hace referencia en el artículo anterior, podrá desplazarse del centro de la manzana si por razones de compatibilidad con el entorno inmediato, fuese necesario.

Art. 24°.- Las manzanas que den frente a autopistas, vías arteriales e intersectoriales principales establecidos en el Anexo IV a) y b) y las que por vía reglamentaria o a criterio de los organismos municipales competentes en la materia 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.

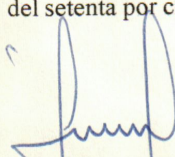
Art. 25: NIVELES: el relieve topográfico del conjunto y de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.

SECCION VIII DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS

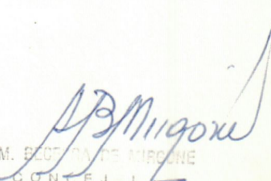
Art. 26°.- En todo fraccionamiento, ya se trate urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el Anexo II.

Art. 27°.- Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:

a) Si la poligonal tuviese cuatro lados, ninguno de ellos podrá tener una longitud menor del setenta por ciento (70%) del frente mínimo previsto para las mismas según zona.


MARCELO JAWER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BERRAUTE MIRONE
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

b) Si la poligonal tuviere más de cuatro lados, solo uno de sus lados menores podrá tener una longitud igual o mayor al cincuenta por ciento (50 %) 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.

Art. 28º.- PARCELAS CON RETIRO DE L.M:

a) Las parcelas esquinas "no" afectadas por retiros verdes - conforme al Anexo II, deberán incrementar el frente en un veinte por ciento (20%) , respecto al mínimo exigido para dicha zona.

b) Las parcelas esquina afectadas por retiros verdes - conforme al Anexo II, deberán incrementar su frente en un treinta por ciento (30%) respecto al mínimo exigido para dicha zona

Art. 29º.- La superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas en esquina forman parte de la vía pública. En lo concerniente a su determinación, deberá respetarse lo dispuesto en el Código de Edificación y/o en normas vigentes al respecto.

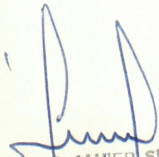
Art. 30º.- No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres, salvo que exista razón valedera y expresamente fundamentada, a criterio de las Areas de Catastro y Planeamiento de esta Municipalidad.

Art. 31º.- HIGIENE:

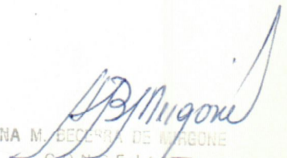
El propietario de la Urbanización está siempre obligado a mantener las parcelas en condiciones de higiene y libres de maleza, mientras las mismas no hayan sido transferidas.

SECCION IX DE LA MENSURA Y AMOJONAMIENTO

Art. 32º.- Será obligación la presentación del plano de nivelación de la urbanización con indicación de los escurrimientos de las aguas naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de éste - si lo hubiere - a los linderos.


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BECERRA DE ARGENTE
CONCEJAL
Vice Presidenta 1º Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

Art. 33°.- La nivelación y demarcación deberá quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal de la urbanización y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente.

Art. 34°.- Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes.

Art. 35°.- Será obligación del interesado entregar estaqueada la parcela a cada comprador como así mismo cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad, en éste último caso, sin cargo alguno.

Art. 36°.- RESPONSABILIDAD DEL AMOJONAMIENTO:

Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación, mensuras, etc., los mojones correspondientes a la poligonal y a los vértices de manzanas serán ejecutados en hormigón, mientras que las estacas de cada parcela podrán ser ejecutados en madera fijadas a suelo natural.

En los casos donde el paso del tiempo u otros factores adversos haya producido la desaparición total o parcial de alguno de éstos mojones, será responsabilidad del propietario efectuar el nuevo amojonamiento.

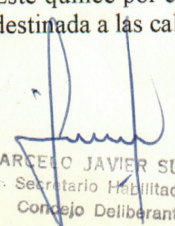
Art. 37°.- El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación las estacas aún después de aprobado el loteo y hasta tanto las parcelas hayan sido transferidas.

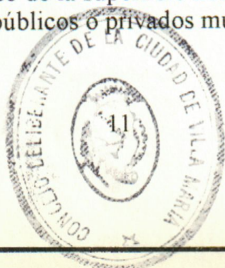
Art. 38°.- Las operaciones de mensura y amojonamiento del inmueble a urbanizar, de las manzanas y de las parcelas se regirán en cuanto a tolerancia, por las normas provinciales vigentes y las que por vía reglamentaria se dicten.

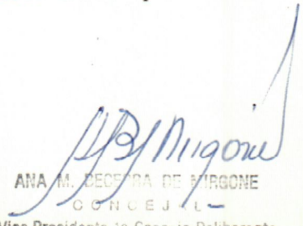
Art. 39°.- La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes supervisará el replanteo del fraccionamiento previamente a la visación definitiva.

SECCION X DE LA AFECTACION DE SUPERFICIES DE USO COMUN

Art. 40°.- En las operaciones caracterizadas como urbanización en el Art. 4o. - Inc. a) de esta Ordenanza, será obligación de los propietarios transferir sin cargo al dominio público municipal una superficie de terreno no menor al diez por ciento (10 %) de la superficie total de las parcelas, el que se destinará a espacio verde, más un cinco por ciento (5 %) que se destinará a actividades relacionadas con equipamiento comunitario y usos institucionales. Este quince por ciento será tomado de la superficie neta a lotear al descontar la superficie destinada a las calles y/o pasajes públicos o privados municipales.


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. DECERCA DE STROGON
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



*Concejo Deliberante
de
Villa María*

Art. 41°.- Podrán computarse dentro del porcentaje destinado a Espacios verde, las siguientes superficies:

- a) La totalidad de las superficies marginales de las calles de resguardo y/o canteros centrales de autopistas y vías arteriales.
- b) El cien por ciento de las fajas verdes de uso público marginales al Río Tercero o Ctalamochita de acuerdo a los perfiles tipo correspondiente y para cada terreno destinado en forma precisa.
- c) El cien por ciento (100 %) de la faja verde obligatoria (faja de resguardo) de los fraccionamientos industriales cuando los mismos colinden con fraccionamientos residenciales o viceversa aún cuando exista una calle de por medio.
- d) El treinta por ciento (30%) de los espacios destinados a retiros obligatorios de L.M., debiéndose dejar expresamente documentado que los mismos solo podrán ser delimitados con cerramientos permeables (rejas), pudiéndose avanzar hasta L.M. en los casos y zonas establecidas en el Código de Edificación.

Art. 42°.- En urbanizaciones que se efectúen en barrios donde no existan espacios verdes y/o comunitarios próximos, los porcentajes destinados a los mismos deberán ser afectados de la superficie a lotear.

Excepcionalmente en urbanizaciones que se efectúen en barrios donde sí existan espacios verdes y/o comunitarios colindantes o, donde la superficie a fraccionar sea inferior a 15.000 m² el D.E. podrá proceder de la siguiente manera:

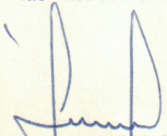
a) Espacios verdes:

Autorizar al loteador a adquirir la fracción de tierra correspondiente al 10% del loteo conforme a informe escrito de la oficina de AMBIENTE a solicitud de Planeamiento Urbano; la fracción podrá estar localizada dentro de las áreas seleccionadas como RESERVAS VERDES URBANAS (Anexo III) que la Municipalidad ha declarado previamente de utilidad pública sujetas a expropiación. Seleccionado el lugar, efectuará un DEPOSITO EN EFECTIVO que contemple, en proporción y conforme a la presente Ordenanza, los requerimientos de infraestructura que sean necesarios a criterio de las oficinas de Planeamiento Urbano e Infraestructura.

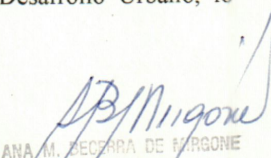
El trámite deberá cumplimentarse con escritura a favor de la Municipalidad y con el plano de Mensura y Subdivisión de la fracción correspondiente, el mismo será confeccionado por profesional municipal, quedando a cargo del loteador los costos que demande su aprobación.

b) Espacios comunitarios:

Autorizar al loteador a adquirir la superficie de tierra correspondiente donde, conforme a las necesidades urbanas, el D.E. a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano, lo


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BECERRA DE MORGONE
CONCEJAL
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

determine. Dicho requerimiento se realizará por escrito a solicitud de la oficina de Planeamiento Urbano.

Para estos casos, el tendido de infraestructura será efectivizado por el loteador mediante la ejecución de la obra o mediante un DEPOSITO EN EFECTIVO a favor de la Municipalidad que contemple dicha cobertura.

El trámite, de ser necesario, se cumplimentará con la confección, por parte de la Municipalidad, de los planos de Mensura y/o Subdivisión y/o Unión, etc. (según sea el caso y la necesidad), quedando el loteador obligado a absorber los gastos que la aprobación de dichos planos demande.

Art. 43°.- Las superficies destinadas a Espacios Verdes y Comunitarios a adquirir por el loteador deberán tener un valor económico igual al del porcentaje exigido por la presente para la urbanización en cuestión

SECCION XI DE LA UBICACION Y TRAZADO DE LOS ESPACIOS VERDES Y DE LOS ESPACIOS PARA USOS COMUNITARIOS.

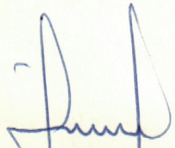
Art. 44°.- Los espacios verdes y/o espacios para equipamiento comunitario de los loteos podrán trazarse:

1- Cuando el fraccionamiento responda a las características señaladas en el artículo 42 de la presente ordenanza:

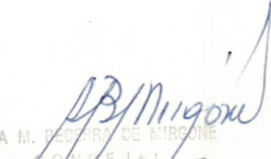
- a) Como plazas circundadas por calles en su totalidad.
- b) Como plazoletas o espacios verdes formando parte de una manzana y externos a la misma.

En todos los casos, las superficies destinadas a Espacio Verde y a Equipamiento Comunitario, deberán estar agrupadas y correctamente discriminadas. La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a dichos espacios, se efectuará tendiendo a dicho agrupamiento, atendiendo a su relación con el o los barrios y/o sectores colindantes, quedando sujeto a la aceptación del Área de Planeamiento y otras reparticiones municipales que, a criterio de ésta, puedan emitir opinión al respecto, dicha/s área/s, podrá/n aconsejar en el diseño del anteproyecto, teniendo en cuenta para ello:

- a- Superficie total de la urbanización.
- b- Relación de la nueva urbanización con otras colindantes o próximas.
- c- Ubicación existente de plazas, espacios verdes, escuelas y equipamientos comunitarios o institucionales en general en zonas colindantes
- d- Relación de accesibilidad entre la nueva urbanización y sus zonas colindantes.


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. DECARA DE MIRON
Concejala
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

e- Determinación de áreas no aptas tales como zonas marginales o desechables, como costas de canales, bordes de vías de ferrocarril, barrancas o espacios remanentes no funcionales.

2- Cuando el fraccionamiento responda a las características señaladas en el artículo 42 de la presente Ordenanza:

La ubicación de los espacios verdes y/o comunitarios estará sujeta a las necesidades urbanas, siendo requisito indispensable para dicha determinación, las actuaciones del D.E. a través de la

Secretaría de Desarrollo Urbano, previo INFORME DE SITUACION de las oficinas de PLANEAMIENTO URBANO, AMBIENTE e INFRAESTRUCTURA.

SECCION XII DE LA NOMENCLATURA

Art. 45°.- La nomenclatura de barrios, unidades vecinales, urbanizaciones, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc., podrá ser sugerida o propuesta por vecinos y/o entidades públicas o privadas con domicilio real en la ciudad de Villa María, siendo aprobada mediante Ordenanza del Concejo Deliberante.

CAPITULO III DE LA INFRAESTRUCTURA

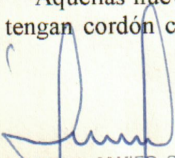
SECCION I CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 46°.- En toda urbanización será obligatorio y a cargo del loteador la realización de obras de provisión de agua corriente potable asegurada por organismos oficiales (únicamente los loteos ubicados a menos de quinientos (500) metros de la actual red de agua potable), energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, arbolado de calles, parquización de espacios verdes, calles compactadas y enarenadas (concepto que deberá ser extendido a todas las bocacalles) y provisión de carteles nomencladores en todas las esquinas de la urbanización.

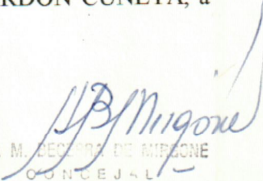
El arbolado, como así también, la evacuación de aguas pluviales, se efectuará según lo determine el Organismo Municipal con competencia en el tema.

Factibilidad de extensión de la red de gas natural y, a solicitud del área de Planeamiento, factibilidad de instalación de teléfonos públicos o semi públicos y factibilidad de cloacas.

Aquellas nuevas urbanizaciones que colinden, a no más de 100 metros, con calles que tengan cordón cuneta o pavimento, deberán ejecutar la obra de CORDON CUNETA, a


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. DECORTIS DE MIGUONE
CONCEJAL

Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

cargo del loteador, conforme a niveles y disposiciones suministradas por el organismo encargado del control de obras de infraestructura

Art. 47°.- A partir de la presente, en todos los loteos afectados a Planes de Vivienda, siempre que se ejecute la obra de CORDON CUNETA, será obligación del loteador materializar, en todas las esquinas de la nueva urbanización, RAMPAS PARA DISCAPACITADOS con, por lo menos, una baranda pasamano de seguridad, según lo disponga el Organismo Municipal de Aplicación; la localización de las mismas en la manzana, será coincidente con el sector reservado al cruce de peatones.

Art. 48°.- Todas las obras de infraestructura establecidas en los artículos anteriores se construirán, y conservarán a cargo exclusivo del loteador, de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los organismos correspondientes.

Art. 49°.- Para urbanizaciones de carácter industrial será obligatoria la provisión de agua corriente, energía eléctrica domiciliaria, trifásica, alumbrado público, arbolado público a cargo del loteador, según lo determine el Organismo Municipal con competencia en la materia, debiendo preverse la faja de resguardo obligatoria, el tendido de red colectora de desagües industriales y la ubicación de la planta de tratamiento.

Art. 50°.- En toda nueva urbanización que se inicie a partir de la presente Ordenanza, el trazado y ejecución de las redes de infraestructura, incluidas la de provisión de Energía Eléctrica, Telefonía, Televisión por cable, etc., deberán ser SUBTERRANEAS.

Art. 51°.- El o los Organismos Técnicos intervinientes en lo que respecta a obras de infraestructura, deberán controlar la marcha de los trabajos proyectados a efectos de expedir los finales de obra correspondientes.

Art. 52°.- Para cada obra de infraestructura, se deberá presentar:

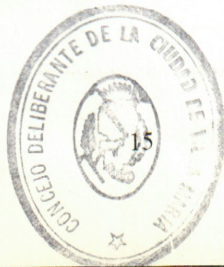
a- Planos Generales de las distintas Obras de Infraestructura, aprobados por el Colegio Profesional correspondiente y certificados por los prestatarios de cada uno de los servicios correspondientes.

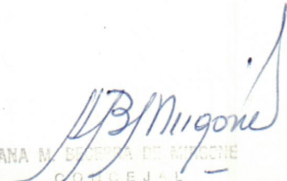
b- Corte indicando anchos de vereda, ubicación de arbolado y su compatibilización con columnas y otras infraestructuras previstas.

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

d- Cómputo y Presupuesto de las obras a ejecutar.


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BERRÓN DE MURGUÍA
CONCEJAL
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

e- Toda otra documentación que, a criterio de la Autoridad de Aplicación, sea necesaria a los fines de aclarar debidamente todo lo atinente a la provisión de Infraestructura a la nueva urbanización.

TODA LA DOCUMENTACION ANTEDICHA SERA FIRMADA POR PROFESIONAL HABILITADO AL EFECTO.

SECCION II DE LA PROVISION DE AGUA CORRIENTE POTABLE

Art. 53°.- Todo loteo que se realice en áreas urbanizables situadas a menos de quinientos (500) metros de la actual red de agua potable, deberá ser provisto de la red distribuidora de dicho servicio.

Art. 54°.- Para todos los casos, de nuevos loteos ubicados a más de quinientos (500) metros de la actual red de agua potable y, siempre que el loteador no provea de la red distribuidora de dicho servicio, el peticionante deberá presentar un estudio de potabilización y caudal de agua subterránea realizado por Organismos Oficiales. Asimismo, deberá documentar la factibilidad de la extensión de la infraestructura y de provisión de agua mediante certificado expedido por el Organismo Municipal correspondiente, para obtener la visación del anteproyecto.

Art. 55°.- El loteador deberá acompañar al expediente definitivo de urbanización con un certificado donde conste la distancia entre la urbanización y la actual red de agua expedido por el Organismo Oficial de Aplicación correspondiente, respecto a la red de distribución de agua corriente; el Area Municipal con competencia en el tema, controlará las obras.

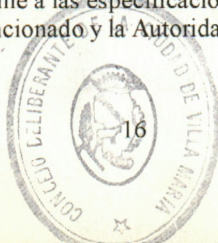
SECCION III DE LA PROVISION DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

Art. 56°.- El tendido de energía eléctrica, a partir de la presente Ordenanza, deberá ser SUBTERRANEO.

Art. 57°.- Toda urbanización deberá ser provista de energía eléctrica por el Organismo y/o Empresa que tenga a cargo la provisión de dicho servicio.

Las instalaciones de la red de distribución será obligatoria, debiendo ser proyectada y ejecutada por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije el Organismo arriba mencionado y la Autoridad de Aplicación de la Municipalidad.

MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante



ANA M. ESCOBAR DE MARGONE
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

Art. 58°.- Las instalaciones de la red de alumbrado público se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones y condiciones que fije el Area Municipal con competencia en la materia, quien controlará las obras, reglamentando el trámite de coordinación con el Organismo y/o Empresa encargada de la provisión del servicio.

Art. 59°.- Las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo por los urbanizadores a la Municipalidad de Villa María.

Art. 60°.- Para urbanizaciones de carácter industrial, la red distribuidora de energía eléctrica, deberá prever posibles futuras conexiones trifásicas, cuya potencia reúna las condiciones mínimas exigidas por este tipo de emplazamientos.

SECCION IV DEL ARBOLADO DE CALLES Y PARQUIZACION DE ESPACIOS VERDES

Art. 61°.- Es obligación del loteador arbolar las calles de la urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y parqueización de espacios verdes según las especificaciones que, para cada caso, determine el Organismo Municipal con competencia en el tema.

1- Las especies arbóreas a colocar se discriminarán conforme al ancho de veredas:

1-a) En veredas de hasta 2,50 metros de ancho, se colocará, a elección del propietario frentista:

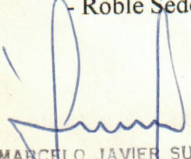
- Arbol de Judea (*Cercis siliquastrum*)
- Acacia de Constantinopla (*Albizia Julibissin*)
- Ciruelo de Adorno (*Prunus Cerasifera*)
- Lluvia de Oro (*Laburnum Onagyroides*)

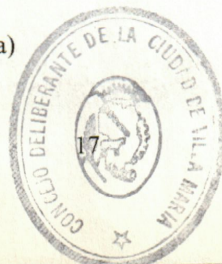
1-b) En veredas de 2,50 metros a 3,50 metros de ancho, se colocará, a elección del propietario frentista:

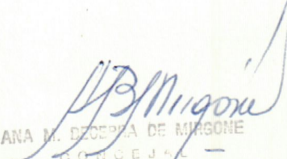
- Fresno Americano (*Fraxinus Americana*)
- Arce (*Acer Negundo*)
- Aromo Francés (*Acacia Decurreus*)
- Jacarandá (*Jacarandá Minosifolio*)
- Lapacho Negro (*Tabebuia Avellanedae*)
- Catalpa (*Catalpa Bignonioides*)

1-c) En veredas que superen los 3,50 metros de ancho, se colocará, a elección del propietario frentista:

- Tipa Blanca (*Tipuana Tibú*)
- Tilo (*Tilia Moltkei*)
- Roble Sedoso (*Gravillea Robusta*)


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BECERRA DE MIGONE
Concejala
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

- Plátano (*Plátanus Acerifolia*)

2- Los espacios verdes deberán dotarse, como mínimo, de veredas perimetrales, alumbrado interior y provisión de agua.

Art. 62°.- Es obligación del loteador conservar, mantener y reponer por el término de tres (3) años a partir de la fecha del decreto municipal de conformidad a Ordenanza, cuantas veces sea necesario, los trabajos y especies del espacio verde y de aquellas parcelas que no hayan sido transferidas a propiedad privada; será también obligatorio mantener dichas parcelas amojonadas, en condiciones de higiene y libre de malezas; siendo dicha obligación, indelegable ante la Municipalidad.

Art. 63°.- Las distancias entre los árboles en calles, las especies, así como la cantidad de árboles por metro cuadrado para parquización de espacios verdes serán establecidas y certificadas por la repartición Municipal correspondiente, teniendo en cuenta especies o plantas existentes en el sector, 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.

Art. 64°.- DE CARACTER OPTATIVO para loteos sujetos a plan de vivienda y/o donde se materialice la obra de cordón cuneta:

a) Para veredas que superen los 5,20 metros de ancho, se considerarán: 3,40 metros a materializar con piso antideslizante, el resto, hasta alcanzar el cordón cuneta, podrá dejarse como franja verde; solo se exigirá tratamiento de piso en dirección a los accesos.

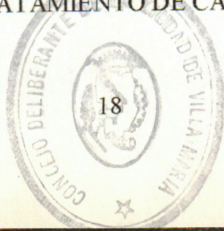
b) En veredas entre 4,20 metros y 5,20 metros de ancho, se podrá discriminar, a partir de la línea municipal: 2,40 metros de piso antideslizante, el resto, hasta alcanzar el cordón cuneta, podrá dejarse como franja verde; solo se exigirá tratamiento de piso en dirección a los accesos.

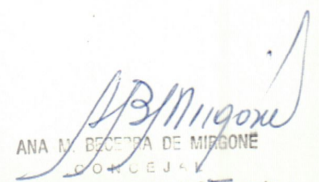
Art. 65°.- En los espacios verdes deberá construirse vereda perimetral o superficie equivalente con dimensiones y materiales determinados por la autoridad de aplicación en la materia.

Art. 66°.- 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.

SECCION V DEL TRATAMIENTO DE CALZADA


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BECERRA DE MIRGONE
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

Art. 67°.- Todas las calzadas de calles a abrir deberán ser compactadas y enarenadas. En estas obras deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales; los Organismos Municipales con competencia evaluarán los niveles y orientación de los desagües.

Art. 68°.- Es obligación del loteador la conservación total de las calles proyectadas en la urbanización a su exclusivo cargo, y por el término de un (1) año a partir de la visación definitiva de la urbanización por la Dirección General de Catastro.

La Municipalidad podrá ejecutar, previa notificación fehaciente a los propietarios del inmueble objeto del fraccionamiento, los trabajos de conservación que corresponden al loteador en caso que éste no los hubiera realizado en el término previsto en la notificación; el costo de dicho trabajo será determinado por el área de Infraestructura de la Municipalidad y deducido del seguro establecido en el art. 127 de la presente.

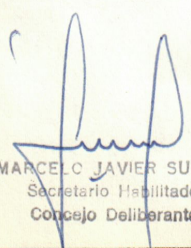
Art. 69°.- La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles sin afectar predios vecinos. Será obligación del loteador realizar el estudio, proyecto y construcción de un sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales.

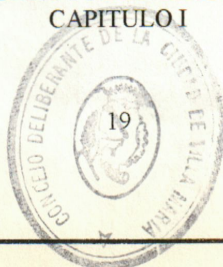
Art. 70°.- A los fines del art. anterior se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte a la urbanización, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, badenes, tipo de uso y grado de ocupación del suelo y todo otro elemento de interés.

Las tareas correspondientes se ejecutarán de acuerdo a las normas vigentes y conforme lo indique la Repartición Municipal con competencia en la materia (Infraestructura).

Art. 71°.- Es obligación del propietario del terreno que contenga cañadones, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, etc. adoptar los recaudos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción que obstruya total o parcialmente el libre escurrimiento de las aguas, sin que previamente disponga de un sistema adecuado de desagües que contemple los posibles aumentos de caudal, y con la debida autorización del Área de competencia.

TITULO III DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES CAPITULO I


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BECERRA DE MIRONE
CONDEJAL
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



*Concejo Deliberante
de
Villa María*

DE LAS SUBDIVISIONES SIMPLES

Art. 72°.- Fíjense como dimensiones mínimas para realizar subdivisiones las indicadas en el Anexo II.

Art. 73°.- En caso de que lo resultante de la subdivisión sean lotes baldíos, queda expresamente prohibido la proyección y/o ejecución de pasillos, debiendo aquellos colindar con calle pública.

Solo se permitirán pasillos comunes o propios en subdivisiones de PARCELAS EDIFICADAS, siempre y cuando dichas construcciones reúnan las condiciones mínimas exigidas en el artículo 76 b).

Art. 74°.- En ningún caso podrán ser prolongados los pasos o pasillos resultantes de una subdivisión, salvo que por razones debidamente fundamentadas (nueva subdivisión) fuera necesario a criterio y previo informe del Area de Planeamiento, que definirá además los requisitos y condiciones que el mismo deberá reunir.

Art. 75°.- Los pasillos comunes de acceso deberán ser escriturado en condominio entre los adquirientes de las PARCELAS EDIFICADAS adyacentes.

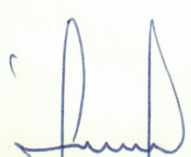
Art. 76°.- Se dará curso al trámite de Subdivisión:

a) Cuando se trate de INMUEBLES BALDIOS y los lotes resultantes del fraccionamiento den a calles públicas y respeten las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el anexo II.

b) Cuando de la misma resulten PARCELAS, cada una de ellas con unidad independiente, construida con la debida intervención municipal en la aprobación del o los planos de construcción respectivos, debiendo para ello poseer "certificado de final de obra" y respetando cada una de ellas, de manera excluyente, el F.O.S. correspondiente a cada zona (Anexo I).

Art. 77°.- Solo será factible la aprobación de SUBDIVISIONES BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL cuando las mismas se encuadren dentro de la Ley 13.512 y/o las que en futuro se sancionen en ese sentido.

Art. 78°.- El trazado y forma de las parcelas proyectadas se regirá por lo dispuesto en el Art. 27 de la presente Ordenanza, atendiéndose particularmente a las medidas establecidas en los artículos anteriores del presente capítulo.


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BORETA DE MIRONE
CONCEJAL
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

Art. 79°.- En los casos en que exista la obligación de retirar la línea de edificación, deberá respetarse lo establecido en el artículo 28 de la presente.

Art. 80°.- En las subdivisiones de parcelas con frente a calles públicas con anchos de hasta catorce metros, si dicha arteria no se hallare materializada en toda su dimensión, es obligación, al efectuar el fraccionamiento, completar el ancho mínimo de catorce metros por mitades iguales para ambos frentes.

a) Para los casos en que exista una línea municipal ya otorgada por las oficinas técnicas municipales, deberá respetarse la misma, cualquiera sea el ancho de la calle o pasaje público existente, determinándose la línea opuesta con la cumplimentación del ancho de calle o pasaje público prefijado en el Anexo IV a) y b) de la presente.

b) En los casos en que existan diferentes líneas materializadas por alambrados, cercas o construcciones existentes y se tenga dudas sobre cuál línea es la correcta y definitiva, debe solicitarse al área de Catastro que fije la misma, debiendo en estos casos quedar constancia en las "observaciones" del plano respectivo la actuación de la referida repartición, con su visado correspondiente. Cuando exista superficie de calle que afecte a la correspondiente del título de propiedad, sobrepasando esta el 5% de la superficie total de la parcela, las mismas deberán ser discriminadas y transferidas al dominio Público Municipal, caso contrario, se dejará constancia en el plano por simple diferencia entre título y mensura con límites fijos existentes.

Art. 81°.- En las calles o caminos sujetos a ensanches, con anchos superiores a 14 mts. deben respetarse las nuevas trazas proyectadas (anexo IV a) y b).

Cuando dicha superficie afecte más del 5% de la superficie total de la parcela a fraccionar, no es obligación por parte del propietario realizar la transferencia respectiva sin cargo a la Municipalidad.

Art. 82°.- Acéptese cualquiera sean sus medidas las subdivisiones que sean necesarias realizar para efectuar expropiaciones en general y cuyo resultado sean parcelas con las siguientes denominaciones: Parcela o superficie a expropiar y Parcela remanente de expropiación.

Art. 83°.- Los casos no previstos deberán homologarse a los que más se ajusten a los establecidos en la presente Ordenanza.

En los casos particulares que pudieran presentarse y que no sea posible homologar en los previstos en la presente Ordenanza, o que haya dudas o disparidades de criterios entre el profesional actuante y los Organismos Municipales de Aplicación (Catastro y Planeamiento), el expediente será remitido a la Repartición competente en temas legales,


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BECERRA DE MIGONE
CONCEJAL
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

para que aconseje, a partir de los informes correspondientes, el o los posibles pasos a seguir.

De conformidad a este Dictamen, el D.E. procederá a la visación o rechazo del plano definitivo.

Art. 84°.- El Area de Catastro Municipal podrá realizar inspecciones técnicas y verificar todas las operaciones realizadas en la concepción de los respectivos planos, como así también comprobar la veracidad de los datos consignados en los mismos.

TITULO IV DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR ZONAS

CAPITULO I URBANIZACIONES

Art. 85°.- En el caso de los llamados barrios residenciales, áreas especiales, áreas de refuncionalización, áreas institucionales, áreas de reserva militar, zonas industriales y áreas verdes, los fraccionamientos a realizar deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en la presente (Anexo II) o a aquellas que fijaren normativamente el o los Organismos de Aplicación, previa realización de estudios particularizados.

Art. 86°.- Las urbanizaciones industriales a localizar en las zonas determinadas para tal efecto, deberán cumplimentar los requisitos que se establezcan a continuación.

Art. 87°.- Si existiese colindancia con una urbanización residencial existente o con área no urbanizada se proyectará, en todos los casos, una calle de separación entre ambas, la que tendrá un ancho mínimo de 30,00 m. que se discriminará de la siguiente manera: Calzada: 12,00 m.

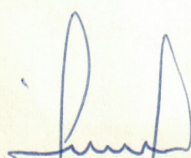
Veredas: 3,00 m. cada una de ellas

Faja de Resguardo: 12,00 m. (su localización quedará sujeta a criterio del proyectista y a la conformidad del Area de Planeamiento)

La superficie total de esta faja se computará íntegramente dentro del 10 % de superficie que se debe transferir a la Municipalidad con destino a espacios verdes.

CAPITULO II DE LAS URBANIZACIONES ESPECIALES

SECCION I


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. RECERRA DE MORGONE
CONCEJAL
Vice Presidenta 1º Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

PLANES COLECTIVOS DE VIVIENDA

Art. 88°.- Toda urbanización a realizar que tenga como objeto la ejecución de Planes colectivos de viviendas se registrará por la presente Ordenanza.

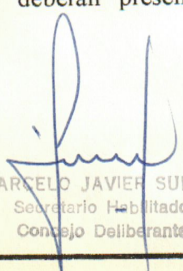
Asimismo deberán cumplimentar las exigencias de trazado y provisión de equipamiento comunitario, las que se fijarán por el organismo competente, atendiendo a cantidad y densidad de población, superficie del área a urbanizar, disponibilidad de equipamiento existente en el área y áreas vecinas y demás condiciones urbanísticas.

Art. 89°.- A los fines dispuestos en el art. anterior se entenderá por "Plan Colectivo de Vivienda" a aquel que implique la construcción de unidades habitacionales con características de prototipo repetitivos en cuanto a diseño, en edificios y/o agrupamientos urbanos debiendo el número de unidades de viviendas del conjunto a construirse encuadrarse - para el caso de planes de financiación oficial - en los mínimos fijados por los organismos correspondientes, y para los planes de financiación privada superar la cantidad de diez (10) unidades de viviendas.

Art. 90°.- La visación 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 art. anterior, caducando automáticamente la validez de la misma en caso de no materializarse la construcción de dichas viviendas en un plazo de cinco (5) años, debiendo iniciarse nuevamente los trámites establecidos por la presente Ordenanza en su totalidad, ante cualquier variación en el proyecto propuesto.

Art. 91°.- A los fines de la obtención de la visación del anteproyecto, los interesados deberán presentar al Área de Planeamiento Urbano, solicitud escrita en ese sentido, acompañando además documentación del anteproyecto que explice sus características, cantidad de vivienda, plazos y etapa de realización pactadas y todo otro dato que concurra a acercar a la Municipalidad elementos de conocimiento concreto en relación al plano propuesto, incluso los correspondientes planos de obras para viviendas, los cuales a su vez deben ser aprobados por el Área competente en obras privadas. 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, para lo cual deberá presentarse además el plano de avance correspondiente y la forma técnica y financiera en que el mismo se desarrolla.

Art. 92°.- Sin perjuicio de los instrumentos mencionados en el art. anterior, los interesados deberán presentar toda la documentación que le fuera requerida por las oficinas


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA MARÍA
Vice Presidenta - Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

municipales, debiendo cumplimentar con todas las disposiciones legales de este orden que estuvieren vigentes al momento de la tramitación correspondiente.

Art. 93°.- Las medidas de frente y superficie de las parcelas destinadas a la construcción de planes colectivos de viviendas que constituyen una excepción a las medidas mínimas fijadas en el art. 6° de la presente ordenanza, deberán ser como mínimo de 8 mts. de frente y de 200 m2 de superficie.

SECCION II DE LAS URBANIZACIONES PARA ERRADICACIONES DE VILLAS DE EMERGENCIA

Art. 94°.- Para estas urbanizaciones se aceptarán como medidas mínimas de parcelas, 8,00 mts. de frente y 200,00 m2 de superficie, sin excepción.

Art. 95°.- La infraestructura mínima a proveer previo informe de los organismos pertinentes será la exigida en la presente Ordenanza para urbanizaciones o loteos.

Art. 96°.- Cuando el fraccionamiento se realice en parcelas resultantes de urbanizaciones existentes aprobadas donde la superficie destinada a Espacios Verdes y Comunitarios ya esté prevista, podrá eximirse de la cesión del quince por ciento (15 %) correspondiente.

SECCION III DE LOS BARRIOS PRIVADOS

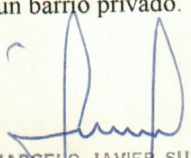
Art. 97°.- Los Barrios Privados podrán instalarse siempre que su ubicación no implique barreras al normal desarrollo de la trama urbana, interferencias en el sistema vial principal, ni obstáculos para la evacuación del agua pluvial.

Asimismo, deberán respetar y preservar las características ambientales, paisajísticas, topográficas, naturales, estéticas y culturales del lugar donde se produzca el asentamiento.

Art. 98°.- Este tipo de asentamiento, deberá reunir las siguientes características:

a) El Departamento Ejecutivo, a través de los Organismos Técnicos correspondientes, determinarán, a solicitud de los interesados, previo estudio particularizado de cada caso; si la ubicación física propuesta es la apropiada para este tipo de urbanizaciones, otorgando a tal efecto la correspondiente CERTIFICACION DE PREFACTIBILIDAD.

b) La parcela a urbanizar, deberá tener una dimensión tal que justifique, la creación de un barrio privado.


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BECERRA DE MIRGONE
CONCEJAL
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

c) Las fracciones destinadas al uso residencial, deberán estar discriminadas en el plano general del predio.

d) El predio deberá contar con superficies destinadas a Espacios Verdes y Equipamiento para Actividades Sociales, integrando, conjuntamente con las parcelas destinadas al uso residencial, un todo inseparable.

e) Las urbanizaciones deberán contar con accesos controlados, motivo por el cual, se deberá conformar un recinto cerrado en su límite con el entorno.

Art. 99°.- Las superficies afectadas a Espacios Verdes y Equipamiento para Actividades Sociales, una vez constituida la urbanización, no podrán ser enajenadas ni cedidas a ningún título en forma separada (indivisión forzosa), ni parcial ni totalmente, respecto de las que constituyan el área residencial. Ambos sectores conformarán un conjunto inmobiliario, que deberá estar garantizado a perpetuidad mediante la concentración de relaciones jurídicas propias para con la administración del complejo.

Art. 100°.- El título de cada parcela para uso residencial estará limitado por las restricciones que se originan por decisión y voluntad del organismo jurídico que represente al conjunto y las que complementariamente fueran aplicables.

Art. 101°.- Deberá existir el dominio individual de cada parcela de uso residencial, pudiendo configurarse respecto de las superficies de uso recreativo, las alternativas que en cada caso el urbanizador proponga, la municipalidad apruebe y que mejor se adapten a las características de la urbanización planteada; las mismas, serán de uso común para todos los integrantes del barrio privado.

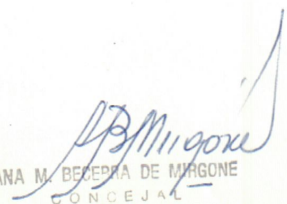
Art. 102°.- Los proyectos de Barrios Privados deberán ser aprobados por Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal, previo a esto, deberá contar con la conformidad de las Áreas de Planeamiento, Catastro, Obras Privadas e Infraestructura de modo tal de asegurar la continuidad en el régimen en el que se hallan encuadrados los mismos.

Art. 103°.- Las superficies destinadas a circulación vehicular o peatonal, adoptarán la figura jurídica de espacios privados de uso común que deberán ser escriturados en condominio entre los propietarios de las parcelas individuales de uso residencial.

Art. 104°.- Las superficies destinadas a Espacios Verdes y a Equipamiento para Actividades Sociales, surgirán, como mínimo, de la aplicación de los porcentajes establecidos en la presente para la discriminación de Espacios Verdes y Comunitarios.


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BECERRA DE MURGONE
CONCEJAL
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

Art. 105°.- El mantenimiento e higiene de las Calles, Espacios Verdes y Equipamiento para Actividades Sociales, deberá estar asegurado regular y permanentemente por cuenta del ente jurídico que represente el fraccionamiento.

Art. 106°.- El patrocinador del proyecto será el encargado de realizar las Obras de Infraestructura (Agua potable, Energía Eléctrica, Gas, Alumbrado), Prestación de Servicios, Tratamientos de las Vías de Circulación y Acceso, Parquización, Arbolado y materialización de las obras correspondientes al Equipamiento para Actividades Sociales, conforme al proyecto visado por el Departamento Ejecutivo Municipal. Será de aplicación para este tipo de urbanizaciones, lo establecido en el Art. 48 de la presente Ordenanza.

Art. 107°.- Uso del Suelo: Solo estará permitido en cada parcela de uso residencial una unidad de vivienda individual, éstas tendrán, como mínimo, un frente de 20,00 m. y una superficie de 1.000,00 m². En las parcelas de uso común, podrán localizarse actividades deportivas, recreativas, sociales y comerciales.

Art. 108°.- Sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones de la presente ordenanza, la inobservancia de los aspectos referidos a la aprobación de Proyectos, materialización de Obras de Infraestructura, aplicación de las normas de Edificación, etc., hará pasible a los infractores de las sanciones previstas en la legislación vigente.

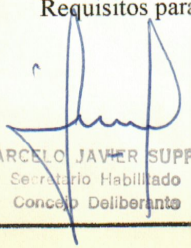
Art. 109°.- Ejecución de etapas: en el caso de que se ejecute por etapas la urbanización del Barrio Privado, solo se podrán vender los lotes que se encuentren dentro de la etapa ejecutada, debiendo tenerse en cuenta y documentarse expresamente como condicionante, el respeto de las características generales de urbanización planteadas en el presente.

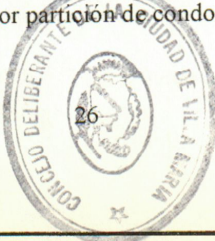
CAPITULO III SUBDIVISIONES

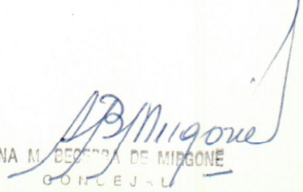
Art. 110°.- Será de aplicación lo establecido en los artículos 5, 6 y 72 al 84.

Art. 111°.- SUBDIVISION POR PARTICION DE CONDOMINIO: (ver definición en artículo 4 "C") Son todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios de acuerdo con las Escrituras Públicas existentes y cuyo dominio figure en el Registro General de la Provincia a nombre de los mismos. No podrán ser considerados dentro de esta excepción todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley N° 13.512 (Propiedad Horizontal)y/o modificatorias.

Requisitos para una subdivisión por partición de condominio:


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BECERRA DE MIGONE
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

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 en cada uno de los condóminos, se deberá priorizar el cumplimiento de los requisitos mínimos establecidos en los Arts. 5, 6 y 72 al 84 de la presente Ordenanza.

Art. 112°.- SUBDIVISION POR PARTICION HEREDITARIA: Considérense subdivisión por partición hereditaria a los fines de la aplicación de la presente Ordenanza, conforme a lo expuesto en el art. 4° inc. d), todos los casos previstos en el Código Civil y autorizados previamente por el Juez competente y deberá 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 = al número de herederos, más una parcela considerada de costas.

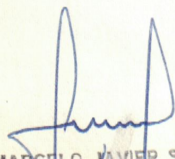
TITULO V DISPOSICIONES ORGANICAS Y DE PROCEDIMIENTO CAPITULO I DEL ORGANO DE APLICACION

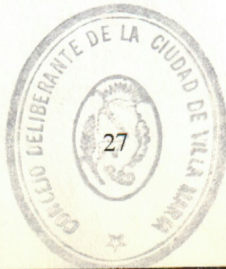
Art. 113°.- Serán Organismos encargados de la aplicación de la presente Ordenanza, las Secretarías y Areas que determine el D.E. conforme al Organigrama vigente, ello sin perjuicio de la activa participación que cabe al resto de las reparticiones municipales conforme se estime necesario.

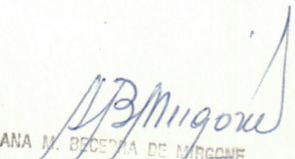
Art. 114°.- El Area de Planeamiento Urbano será el organismo de centralización de todo trámite de fraccionamiento de suelo, quién derivará a las diferentes reparticiones las actuaciones correspondientes; deberá pronunciarse asimismo sobre el cumplimiento de los requisitos previstos en la presente Ordenanza y la viabilidad del fraccionamiento que se pretende realizar conforme a las disposiciones presentes.

El Area de Catastro será el organismo encargado del control y visación de los planos de Mensura, Subdivisión, Loteo, Unión y Futura Unión y combinaciones, así como de la incorporación al archivo básico, de las nuevas parcelas generadas por fraccionamientos.

Los diferentes organismos vinculados a las obras de Infraestructura y Equipamiento realizarán la aceptación de proyectos y el control correspondiente. Se tiende así a configurar un sistema de seguimiento y control de ejecución de acuerdo a las normas vigentes.


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BECERRA DE MURGONE
CONCEJAL
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

CAPITULO II DEL PROCEDIMIENTO

SECCION I DE LA SOLICITUD Y TRAMITE DEL VISADO DE URBANIZACIONES

Art. 115°.- Todo interesado en realizar una urbanización, a partir de la presente, deberá solicitar por escrito la correspondiente **CERTIFICACION DE PREFACTIBILIDAD** ante el Area de Planeamiento; previo a esto, se suministrará, a solicitud del interesado, la traza de las vías principales y secundarias (Anexo IV a) y b) que afectarán y condicionarán la organización del trazado de la parcela a fraccionar y el anexo II, donde se especifica todo lo relativo al uso del suelo en cada zona de la ciudad.

Art. 116°.- PREFACTIBILIDAD:

* Primer paso: **PREVIA:** Se presentará ante la oficina de Planeamiento:

- a- Una (1) copia de la propuesta de fraccionamiento, donde se indicarán medidas lineales, angulares y de superficies, de todas las parcelas, espacios verdes y comunitarios, calles, curvas de nivel, etc.
- b- Se adjuntará a dicha propuesta, el balance estimativo de superficies por manzanas y total, indicando las superficies a donar a la Municipalidad, conforme a lo establecido en la presente Ordenanza.

* Segundo paso: **CONFORMACION DEL EXPEDIENTE:** Se deberá presentar:

- a- **PREVIA y BALANCE** visados - **PREVIA**
- b- Nueva copia corregida, si correspondiere, conforme lo visado.
- c- Acreditación de titularidad del dominio del inmueble a fraccionar. Quien obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal.
- d- Libre deuda municipal
- e- Croquis de ubicación en relación a las urbanizaciones vecinas, indicando calles, existentes y demás características del inmueble a fraccionar y su entorno inmediato, de acuerdo a lo establecido en el Art. 43 de la presente.
- f- Memoria Descriptiva
- g- Plano de cotas de nivel del inmueble y del entorno inmediato y propuesta para el escurrimiento de las aguas pluviales.
- h- Croquis de trazado de redes de infraestructura y arbolado
- i- Certificado de factibilidad de provisión de los diferentes servicios y, de requerirse, certificado de potabilización y caudal de agua.

MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante



ANA M. BEZERRA DE MIRGONE
Conceja
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



*Concejo Deliberante
de
Villa María*

j- Si el fraccionamiento fuere para la ejecución de planes colectivos de vivienda, planimetría general del conjunto.

k- Pago de los derechos que rijan en la Ordenanza Impositiva y Tarifaria vigente.

l- Fichas de Inscripción Catastral.

TODA DOCUMENTACION SERA FIRMADA POR PROFESIONAL HABILITADO AL EFECTO.

Art. 117°.- Una vez cumplimentada la documentación antedicha, la oficina de Planeamiento, otorgará la CERTIFICACION DE PREFACTIBILIDAD y dará pase a Mesa de Entradas para el inicio del Expediente.

**SECCION II
DEL VISADO DEL ANTEPROYECTO**

Art. 118°.- Se deberá cumplimentar el expediente con la siguiente información:

a- A partir del Plano de Cotas de Nivel exigido en el inciso g- del Art. 116 - presentado en etapa previa, se elaborará el anteproyecto de nivelación de parcela, donde constará el escurrimiento de las zonas colindantes, compatibilizando el aporte del caudal a la urbanización y de esta a los linderos. A esta nivelación, serán referidas las obras de infraestructura.

b- Estudio de suelo, definiendo tipo, capacidad portante y permeabilidad.

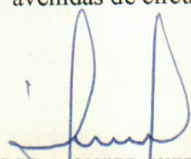
c- Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras de infraestructura. Dicho plazo no podrá exceder de cinco (5) años.

d- Cuatro (4) copias del plano definitivo del fraccionamiento corregido, si fuese el caso, conforme a la previa visada; una de dichas copias será archivada por la oficina de Planeamiento

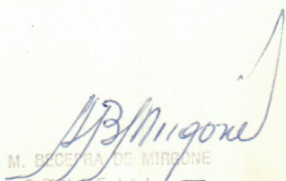
e- Una (1) copia del plano definitivo del fraccionamiento aprobado por el Colegio Profesional correspondiente.

f) Nota dirigida al Sr. Intendente solicitando la VISACION DEL ANTEPROYECTO de urbanización.

Art. 119°.- Toda urbanización de inmuebles afectados por cursos de agua, vía férrea, avenida de circunvalación, línea de la E.P.E.C., deberá acompañar, además de lo establecido en los Arts. anteriores, un plano visado y un certificado del organismo competente, determinando línea de ribera, traza de canales, traza de ferrocarriles, traza de avenidas de circunvalación y/o traza de líneas de la E.P.E.C., según corresponda.


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. RECETTO DE MIRONE
CONCEJAL
Vice Presidenta 1º Concejo Deliberante



*Concejo Deliberante
de
Villa María*

Art. 120°.- El Area de Planeamiento controlará el cumplimiento de las exigencias de esta Ordenanza, la calidad técnica de toda la documentación presentada, y, dará pase a las áreas correspondientes para el visado de todo lo concerniente a los aspectos técnicos legales del plano de mensura y anteproyecto de subdivisión (Catastro Municipal) y trazado de las obras de Infraestructura (Infraestructura) exigidas, **ACEPTANDO EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACION** respectivo.

Las áreas mencionadas en este artículo, deberán expedirse en tiempo y forma establecido por Ordenanza vigente, para el trámite administrativo municipal en cuestión.

Art. 121°.- El Area de Planeamiento solo aceptará 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 zonas.

Art. 122°.- Con lo actuado en el expediente y de acuerdo a los informes correspondientes, el Departamento Ejecutivo visará el ANTEPROYECTO a través de DECRETO que deberá contener un resumen de las consideraciones y exigencias que correspondan realizar en la referida urbanización, quedando sujeto de hecho a todas las disposiciones de esta Ordenanza.

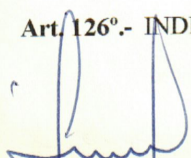
**SECCION III
DE LA VISACION DEL PROYECTO DEFINITIVO**

Art. 123°.- Notificada la VISACION DEL ANTEPROYECTO, el interesado deberá adjuntar al expediente la totalidad de los planos de PROYECTO de las obras de infraestructura, cada uno de ellos certificado por la empresa prestadora del servicio que correspondiere y remitidos a las reparticiones municipales con competencia.

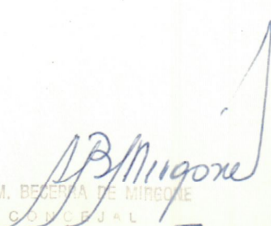
Art. 124°.- Los planos de proyecto de la urbanización, deberán responder al diseño visado por el Departamento Ejecutivo, no pudiendo variarse el mismo sin una nueva intervención del o los organismo/s competente/s y por Decreto del Departamento Ejecutivo, si correspondiere. El área pertinente (Infraestructura), con los proyectos definitivos confeccionará un presupuesto de los trabajos a realizar y plazos de ejecución a propuesta del interesado.

Art. 125°.- Previo a la visación definitiva del proyecto, el interesado deberá donar a la Municipalidad las superficies destinadas al dominio público, si ello no se hubiere dispuesto en oportunidad previa.

Art. 126°.- INDISPONIBILIDAD:


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BECERRA DE MIROGLIO
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

La Municipalidad, a través del Area correspondiente procederá a anotar en el Protocolo pertinente del Registro General de Propiedades de la Provincia, la indisponibilidad del bien sujeto a urbanización.

Dicha indisponibilidad será reinscripta por la Municipalidad tantas veces como se hiciere necesario, hasta tanto el o los urbanizadores hayan cumplimentado todas las exigencias a su cargo.

Los costos que demande el trámite de indisponibilidad, estarán a cargo del loteador.

Art. 127º.- GARANTIAS:

Aprobados los Proyectos de Infraestructura, los interesados deberán constituir una GARANTIA, mediante Depósito en la Tesorería Municipal para cada obra de Infraestructura (se incluyen dentro de las obras de Infraestructura, el ARBOLADO PUBLICO y la PARQUIZACION DE ESPACIOS VERDES), la misma, deberá ser suficiente para cubrir el presupuesto que verifique y acepte la Repartición correspondiente (Infraestructura). A dicho presupuesto se adicionará un porcentaje de hasta el 20 % (veinte por ciento) para atender gastos imprevistos de ejecución.

Art. 128º.- La garantía, podrá constituirse mediante hipoteca en primer grado de uno o más inmuebles tasados por la Municipalidad a estos efectos, avales de bancos calificados con sucursal en Villa María, seguros de caución de compañías calificadas con sucursal en Villa María, plazos fijos endosados a favor de la Municipalidad, depósitos en efectivo en tesorería municipal o títulos públicos.

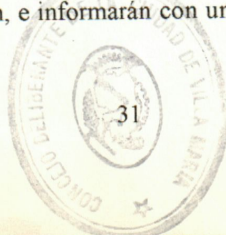
Art. 129º.- Cuando se presenten Seguros de Caución, los mismos, deberán ser pactados con la entidad que los otorgue por el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura, debiendo estar la póliza, endosada a favor de la Municipalidad de Villa María. La poliza quedará depositada en caja de Tesorería, siendo anexada al expediente municipal una (1) copia de la misma.

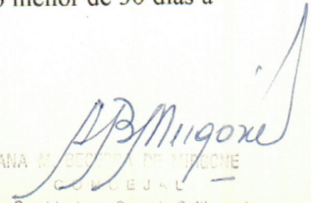
Art. 130º.- La Tesorería Municipal, será el Organismo responsable de la verificación y control permanente de las garantías presentadas (vencimientos y renovaciones), dando a conocer la situación al Area de Planeamiento, ámbito centralizador del procedimiento.

SECCION IV DEL COMIENZO DE OBRAS

Art. 131º.- La inspección de los trabajos, en un todo de acuerdo a los proyectos aceptados, estará a cargo de las reparticiones que en cada caso correspondan. Estas, llevarán también al control del plazo de ejecución, e informarán con una antelación no menor de 30 días a


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. MIGUORE
Vice Presidenta 1º Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

que acaezca su vencimiento, a fin de que se efectivice la garantía en caso de incumplimiento del responsable, debiendo realizarse de inmediato las notificaciones y emplazamientos que legalmente procedan.

Art. 132°.- El expediente conteniendo los Proyectos Definitivos, será remitido al Catastro Municipal, donde se controlará el amojonamiento de la poligonal del loteo, manzanas y otros aspectos particulares en lo concerniente a la Mensura y Subdivisión del mismo, emitiendo informe al respecto y dando pase al Area de Infraestructura, quien se encargará del control de la nivelación y de la marcha de los trabajos, a fin de expedir los certificados de finales de obra correspondientes a cada una de las obras de Infraestructura.

Art. 133°.- Las obras de infraestructura deberán iniciarse no más allá de tres meses después de garantizadas las mismas y su término no se extenderá más de un veinticinco por ciento (25 %) del plazo propuesto, so pena de ejecución de la garantía.

Art. 134°.- Las garantías mencionadas podrán liberarse de modo progresivo y proporcional a medida que las obras vayan ejecutándose conforme a lo proyectado y aceptado según plan de avance de obra. La liberación total de la garantía se producirá cuando todas las obras se ejecuten del modo previsto. En lo que se refiere al ARBOLADO, PARQUIZACION DE ESPACIOS VERDES y TRATAMIENTO DE CALZADA solo se desafectará el 70 % (setenta por ciento) de lo presupuestado para lo cual deberá cambiarse la caución por el monto restante, (el 30 % treinta por ciento) este monto, se conservará en la Tesorería Municipal como garantía del mantenimiento y se desafectará en el término de un año el monto correspondiente a TRATAMIENTO DE CALZADA y en término de tres (3) años en forma progresiva a razón de una sexta parte cada seis meses el monto correspondiente a ARBOLADO Y PARQUIZACION. En ambos casos previo informe favorable de los Organismos Municipales de Aplicación (Planeamiento, Infraestructura, Ambiente, etc.)

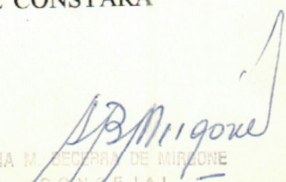
Art. 135°.- Una vez culminadas las obras de infraestructura, el área de Infraestructura emitirá informe respecto a la culminación de las obras y el expediente será remitido al Area de Planeamiento para el labrado del informe final.

SECCION V DEL FINAL DE VISACION DE LA URBANIZACION

Art. 136°.- A pedido del urbanizador y concluidas las obras de agua, provisión de energía eléctrica y apertura, nivelación, perfilado y enarenado de calles, como mínimo de la totalidad de las necesarias realizar, con sus respectivos FINALES DE OBRA, podrá solicitar, mediante nota dirigida al Sr. Intendente, el DECRETO DONDE CONSTARA


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. SECCHIA DE MIRONE
GOBIERNO
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

QUE EL FRACCIONAMIENTO SE ENCUENTRA DE ACUERDO CON ORDENANZAS MUNICIPALES VIGENTES.

Art. 137°.- Con los finales de la totalidad de las obras de infraestructuras exigidas en la presente y el informe al respecto del área correspondiente, el interesado podrá solicitar la devolución de la parte correspondiente de la póliza, de acuerdo al Art. 134.

Art. 138°.- En las condiciones establecidas en el Art. 137, el D.E.M. procederá a realizar la confección de las actas respectivas para las transferencias de las superficies de calles, avenidas, pasajes públicos, peatonales, espacios verdes, etc. y remitirá al Concejo Deliberante para su autorización.

Por mesa de entradas, se remitirá el expediente al Catastro Municipal, donde se hará entrega a los propietarios de una (1) copia del Decreto de conformidad a Ordenanza, del Plano Visado por la Municipalidad y de la Ordenanza de aceptación de espacios públicos, a los fines de que el interesado pueda proseguir la tramitación en los Organismos Provinciales pertinentes.

SECCION VI DEL TRAMITE DE VISACION DE MENSURAS, SUBDIVISIONES, UNIONES Y COMBINACIONES

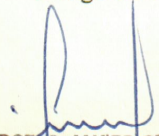
Art. 139°.- Todo interesado en realizar MENSURAS Y/O SUBDIVISIONES Y/O UNIONES, a partir de la presente, deberá cumplimentar el siguiente trámite ante la oficina de Catastro Municipal.

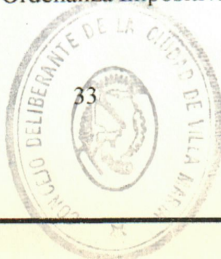
* Primer paso: PREVIA: Se deberá presentar:

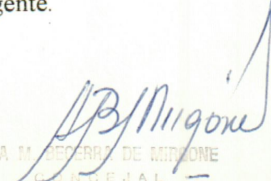
- a- Una (1) copia del plano correspondiente; la misma, será visada por las áreas de competencia (Planeamiento, Catastro, Obras Privadas, etc.)
- b- Cuando se tratare de inmuebles edificados, se anexará a la previa antes mencionada, una (1) copia del plano de construcción aprobado por la Municipalidad,

* Segundo paso: CONFORMACION DEL EXPEDIENTE: Se deberá presentar:

- a- La previa visada por los organismos municipales competentes en la materia, adjunto a la copia del plano de construcción aprobado por la Municipalidad.
- b- Una (1) copia del plano aprobado por el Colegio Profesional correspondiente.
- c- Cuatro (4) copias del plano definitivo, corregido, si fuese el caso, según previa.
- d- Fichas de Inscripción Catastral.
- e- Acreditación de titularidad.
- f- Pago de los derechos que fija la Ordenanza Impositiva y Tarifaria vigente.


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BECERRA DE MIRAMONE
VICEPRESIDENTA
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

g- Libre deuda de la propiedad objeto del fraccionamiento.

TODA LA DOCUMENTACION SERA FIRMADA POR PROFESIONAL, HABILITADO AL EFECTO

Art. 140°.- Una vez cumplimentada la documentación antedicha, la oficina de Catastro Municipal, dará, expresamente, pase a Mesa de Entradas para el inicio del expediente.

Art. 141°.- 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.

Art. 142°.- En los casos en que presentaren dificultades para el encuadramiento en las disposiciones de esta Ordenanza, a criterio del Area de Catastro Municipal, tomará intervención el Area de Planeamiento a los fines de emitir opinión sobre la solución a adoptarse, sin perjuicio de intervención de cualquier otra área de la Municipalidad.

Art. 143°.- Los interesados solicitarán mediante nota dirigida al Sr. Intendente Municipal, el Decreto donde constará que la Mensura, Subdivisión, Unión y/o Futura Unión, se encuentra conforme a Ordenanzas vigentes.

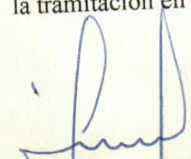
TITULO VI PERENCION DE LA INSTANCIA

Art. 144°.- Si la tramitación no registrara movimiento alguno en el lapso de un (1) año, el expediente, en el estado en que se encuentre, será dado de baja por la oficina de Catastro y remitido al Archivo General de la Municipalidad.

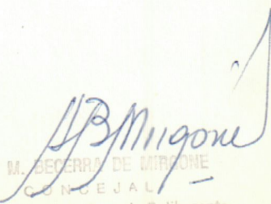
TITULO VII DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 145°.- La presente Ordenanza será de aplicación a toda tramitación que en materia de urbanizaciones o simples subdivisiones se iniciare a partir de la fecha de promulgación de la misma.

Para aquellas urbanizaciones o Subdivisiones cuyos EXPEDIENTES hayan sido iniciados con anterioridad a la presente, será de aplicación la normativa vigente al inicio de la tramitación en cuestión.


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante

34


ANA M. SECERRA DE MIRONE
Concejala
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante



*Concejo Deliberante
de
Villa María*

En el caso de que solo se hubiese presentado una PREVIA de loteo o Subdivisión con visación anterior a la promulgación de la presente, el trámite de aprobación será cumplimentado de acuerdo a las disposiciones aquí establecidas.

Art. 146°.- El D.E. dictará, de considerarse necesario, el Decreto reglamentario a los fines de la correcta ejecución de la presente ordenanza, en un plazo que no podrá exceder de 90 días a contar de la fecha de su promulgación.

Art. 147°.- Abróganse las Ordenanzas N° 2.357 - Dec. 52 "C", 2.694, 3.191, 4.302, 4.329, 1.949, 2.514, 3.324, 4.158, 1.950, 3.121 y toda otra disposición que se oponga a la presente.

Art. 148°.- Protocolícese, comuníquese, publíquese, dese al Registro y Boletín Municipal y archívese.

DADA EN SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD
DE VILLA MARIA A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO
DOS MIL TRES.


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BECERRA DE MIRGONA
CONCEJAL
Vice Presidenta - Concejo Deliberante



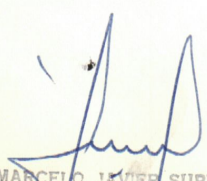
*Concejo Deliberante
de
Villa María*

ANEXO I

CUADROS OPERATIVOS FUNCIONALES

Cuadro 1:

LOTEOS		
Pasos	Areas	Requerimientos
1- Certificación de Prefactibilidad	Planeamiento	Art. 116
2- Inicio Expediente	Mesa de Entradas	Art. 117
3- Decreto de visac. anteproyecto	D.E.M.	Art. 118 Informes de Planeamiento, Catastro e Infraestructura
4- Decreto de Confor. a Ordenanza	D.E.M.	Arts. 136 al 138 Informes de Infrestruct. Catastro y Planeamiento
5- Recepción de Espacios públicos	Concejo Deliberante	Ordenanza


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BECERRA DE MIRGONE
CONCEJAL
Vice Presidenta 1º Concejo Deliberante



*Concejo Deliberante
de
Villa María*

Cuadro 2:

MENSURAS, SUBDIVISIONES, UNIONES, FUTURAS UNIONES
Y COMBINACIONES

Pasos	Areas	Requerimientos
1- Conformación Expediente	Catastro Municipal	Art. 139
2- Inicio de Expediente	Mesa de Entradas	Art. 140
3- Decreto de confor. a Ordenanza	D.E.M.	Art. 145 Informes de Planeamiento, Catastro y Obras Privadas


MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante




ANA M. BECERRA DE MIRGONA
CONCEJAL
Vice Presidenta 1º Concejo Deliberante



Concejo Deliberante de Villa María

* RESERVAS VERDES URBANAS:

Se tomarán como RESERVAS VERDES URBANAS a proteger, preservar, potenciar y/o crear, las que a continuación se detallan:

- a) CANTEROS VERDES CENTRALES de bulevares y avenidas existentes y proyectadas.
- b) La COSTANERA del Río Ctalamochita.
- c) Las FRANJAS LATERALES a tendidos férreos, los PREDIOS RECUPERADOS DEL FF.CC. y el SECTOR DE FORESTACION determinado por Ordenanza No. 2.871
- d) PLAZAS, PLAZOLETAS y PASEOS existentes y proyectados
- e) El 10 % de las superficies loteadas y a lotear
- f) El PARQUE PEREYRA Y DOMÍNGUEZ
- g) La Estancia "LA NEGRITA"
- h) Las FAJAS DE RESGUARDO y PARQUES de las Zonas Industriales existentes y a conformar.
- i) Los RETIROS PERIMETRALES del futuro Centro de Transferencia de Cargas, Areas de Servicio (AS) y Aeropuerto
- j) Los RETIROS DE L.M. de las zonas R2, R3, R3C, R4 y R5
- k) Las SUPERFICIES VERDES a potenciar de las Areas Especiales (AE) e Intermedias (AI)
- l) Las MARGENES de la futura Autopista Córdoba - Rosario
- m) RESERVA DE ESPECIES AUTOCTONAS, barrio San Martín: A concretar mediante artículo 43°.
- n) El futuro PARQUE NORTE (Ordenanza No. 2.872), en las inmediaciones de la Av. Seydell: A concretar mediante artículo 42°.

MARCELO JAVIER SUPPO
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante



ANA M. BECERRA DE MARGONE
CONCEJAL
Vice Presidenta 1° Concejo Deliberante