ORDENANZA N° 6.401

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VILLA MARIA SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

CAPITULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 1°.- ALCANCE Y AMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS:

La presente Ordenanza tiene por objeto regular la mensura y/o 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 aplica, en forma diferenciada, la presente norma (Anexo II):

Art. 3°.- Son objetivos fundamentales de la regulación de la mensura y/o el fraccionamiento del suelo:

a) Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar que toda mensura y/o 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 mensura, 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 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.

Art. 4°.- DEFINICION DE TERMINOS TECNICOS:

A los fines de la presente Ordenanza, entiéndase por:

MENSURA: La operación de agrimensura, que ubica, determina y documenta las cosas inmuebles, conforme a las causas jurídicas que las originan.

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 III)

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 PLANOS y en el REGISTRO GRAFICO del CATASTRO MUNICIPAL que, en caso de practicarse un nuevo fraccionamiento, este será encuadrado como LOTEOS 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 afectado por los sistemas viales previstos por la presente, este fraccionamiento también será encuadrado como loteo.

Se deja establecido que las palabras LOTEOS 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.

2- En caso de que el fraccionamiento signifique la creación de más de veinticinco (25) lotes, se considerará como loteo y deberá cumplir con todas las obligaciones impuestas por la presente Ordenanza para toda nueva urbanización o loteo.

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: Áreas cuyas condiciones y oportunidades de urbanización son consideradas prioritarias.

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

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

j) AREAS ESPECIALES: Áreas 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.

Art. 5°.- DEL ORGANO DE APLICACIÓN:

Serán Organismos encargados de la aplicación de la presente Ordenanza, las Secretarías y Áreas 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. 6°.- El Área de Planeamiento Urbano será el organismo de centralización de todo trámite de mensuras y/o 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 Área 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.

CAPITULO II DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES

SECCIÓN I DEL TRAZADO

Art. 7°.- DE LA 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 I, el que pasa a formar parte de las normas de regulación aquí contenida.

Art. 8°.- DE LAS 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.

Art. 9°.- DEL TRAZADO DE LA RED VIAL:

Defínase como arterias de la Red Vial Principal y la Red Vial Secundaria, al conjunto de vías categorizadas según la siguiente descripción y que se representan en el Plano de Red Vial Principal y Secundaria (Anexo III) 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 Área Central, con o sin control de accesos, cruces 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) Colectoras: 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.

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. 10°.- Los perfiles transversales de cada tipo de calle serán los siguientes:

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

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

b- Arterias e Intersectoriales Principales:

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

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

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

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

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

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

6,00 m. cada una de las veredas

11,00 m. el cantero central.

c- Arterias e Intersectoriales Secundarias:

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

A Saber: 10,00 m. de calzada

3,67 m. cada una de las veredas

d- Colectoras y Locales:

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

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: 10,00 m. de calzada

3,00 m. de vereda

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

e- Perfiles Especiales:

Perfil VII: Calles de Zonas Industriales:

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

A Saber: 14,00 m. de calzada

3,00 m. cada una de las veredas

Art. 11°.- 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. 12°.- 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. 13°.- 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. 14°.- 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: En este caso, previo dictamen de los Organismos Municipales sobre la necesidad o conveniencia urbanística de la apertura en el terreno del colindante, 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.

Art. 15°.- DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CURSOS DE AGUA, ARROYOS Y EMBALSES:

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

Art. 16°.- La calle prevista en el artículo anterior, deberá discriminarse de la siguiente manera: al curso de agua, barranca o cañadón, no menor a 15 m. de ancho, la que será computada íntegramente como Espacio Verde.

b) Una calzada mínima de 10,00 m.

c) Entre el Espacio Verde y la calzada, se deberá construir una vereda de 2,50 m. a 4,00 m. 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. 17°.- En toda operación de mensura, subdivisión, unión, futura unión, loteo y combinaciones de inmuebles afectados por el río Ctalamochita, 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.

Art. 18°.- DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CANALES:

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 m. de ancho como mínimo de línea de ribera a línea municipal, discriminando:

8,00 m. para calzada

3,00 m. para cada una de las veredas

Art. 19°.- 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.

Art. 20°.- DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR VIAS FERREAS:

En toda urbanización cuyo inmueble está afectado por vías férreas se reservarán 15,00 m. 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.

Art. 21°.- DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR TENDIDOS DE MEDIA Y ALTA TENSION:

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, 25,00 m. discriminada en:

a) Dos calzadas de 8,00 m. de ancho mínimo cada una

b) Veredas de 3,00 m. de ancho mínimo cada una

c) Un cantero central de 3,00 m. 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.

Art. 22°.- DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS:

Forma: El trazado de las manzanas será preferentemente rectangular, aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites del inmueble objeto del

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

Art. 23°.- 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. 24°.- Las manzanas que den frente a autopistas, vías arteriales e intersectoriales principales establecidos en el Anexo III 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.

Art. 26°.- DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS:

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, salvo aquellos casos debidamente justificados y aceptados por las oficinas de Planeamiento y Catastro Municipal.

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 salvo aquellos casos debidamente justificados y aceptados por las oficinas de Planeamiento y Catastro Municipal.

c) Las líneas que cortan la Línea Municipal deben ser perpendiculares, bastando una, cuando la Línea Municipal sea curva o quebrada salvo aquellos casos debidamente justificados y aceptados por las oficinas de Planeamiento y Catastro Municipal.

En casos especiales lo dispuesto en el presente artículo no será exigible, siempre que las necesidades del trazado o de la orientación, así lo justifiquen.

Art. 28°.- No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres, salvo que exista razón valedera y expresamente fundamentada, a criterio de las Áreas de Catastro y Planeamiento de esta Municipalidad.

Art. 29°.- 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.

Art. 30°.- DE LA MENSURA Y AMOJONAMIENTO:

Art. 31°.- 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. 32°.- Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes.

Art. 33°.- Será obligación del interesado entregar amojonada 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. 34°: 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 los mojones de cada parcela podrán ser ejecutados en madera, fijados 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. 35°.- El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación los mojones aún después de aprobado el loteo y hasta tanto las parcelas hayan sido transferidas.

Art. 36°.- 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. 37°.- La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes podrá supervisar el replanteo del fraccionamiento cuando lo considere conveniente.

Art. 38°.- DE LA AFECTACION DE SUPERFICIES DE USO COMÚN:

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 y al dominio privado municipal un cinco por ciento (5 %) más que se destinará a actividades relacionadas con equipamiento comunitario y usos institucionales. Este quince por ciento será tomado de la superficie neta de lotes.

Art. 39°.- Podrán computarse dentro del porcentaje destinado a Espacios verde, las siguientes superficies, **siempre que las mismas se encuentren dentro del inmueble a fraccionar:**

- a) El cien por ciento (100%) de los canteros centrales de los bulevares y avenidas.
- b) El cien por ciento (100%) 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..
- e) El cien por ciento (100%) de las superficies de calles que excedan el mínimo exigido para cada perfil.

Art. 40°.- 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:

Espacios Comunitarios:

- a- Destinar la superficie afectada a espacio comunitario para la construcción de viviendas.
- b- 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 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, 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.

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 por la Municipalidad, previa declaración 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, quedando a cargo del loteador los costos que demande su aprobación.

Art. 41°.- 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.

Art. 42°.- 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 40 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.

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 40 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.

Art. 43°.- DE LA NOMENCLATURA:

Una vez aprobado el fraccionamiento, 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 tratada en el Concejo Deliberante.

**SECCION II
DE LA INFRAESTRUCTURA**

Art. 44°.- DE LA PROVISIÓN DE SERVICIOS:

En toda urbanización será obligatorio y a cargo del loteador la realización de obras de infraestructura aseguradas por organismos oficiales.

La urbanización deberá ser provista de agua corriente potable y cloacas; energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, el que será transferido sin cargo por los urbanizadores a la Municipalidad de Villa María; red de gas; arbolado de calles; parqueización de espacios verdes; cordón cuneta; 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.

Todas las obras de infraestructura serán proyectadas y ejecutadas por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fijen los organismos con competencia y la autoridad de aplicación de la Municipalidad.

El D.E.M. está facultado para determinar la Infraestructura a exigir y/o realizar cuando se trate de loteos o planes de viviendas a ejecutar por el Estado Nacional, Provincial o Municipal.

Art. 45°.- A partir de la presente, en todos los loteos, al momento de ejecutarse la obra de cordón cuneta, será obligación del loteador materializar, en todas las esquinas de la nueva urbanización, rampas para discapacitados, conforme Ley Nacional de Accesibilidad Universal N° 24.314, modificatorias y/o Decretos reglamentarios vigentes, 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. 46°.- 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. 47°.- 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 subterráneas.

Art. 48°.- 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. 49°.- 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.

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.

Art. 50°.- DEL ARBOLADO DE CALLES Y PARQUIZACION DE ESPACIOS VERDES:

Es obligación del loteador ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de espacios verdes según las especificaciones que, para cada caso, determine el Organismo Municipal con competencia en el tema.

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

Art. 51°.- Es obligación del loteador conservar, mantener y reponer por el término de un (1) año a partir de la fecha de la visación definitiva de la urbanización por parte de la Dirección General

de Catastro, 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. 52°.- DEL TRATAMIENTO DE CALZADA:

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 artículo 103 de la presente.

Art. 53°.- 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. 54°.- A los fines del artículo anterior se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte a la urbanización, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, 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. 55°.- 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.

SECCIÓN III DE LAS URBANIZACIONES ESPECIALES

Art. 56°.- 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. 57°.- DE LAS URBANIZACIONES INDUSTRIALES:

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

Art. 58°.- 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 Área 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.

Art.59.- Será obligatorio, el tendido de **red colectora de desagües** industriales y la **planta de tratamiento** de dichos desechos.

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

Art. 61°.- DE LOS PLANES COLECTIVOS DE VIVIENDA:

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. 62°.- 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. 63°.- 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. 64°.- 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 explicita 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. 65°.- Sin perjuicio de los instrumentos mencionados en el art. anterior, los interesados deberán presentar toda la documentación que le fuera requerida por las oficinas municipales, debiendo cumplimentar con todas las disposiciones legales de este orden que estuvieren vigentes al momento de la tramitación correspondiente.

Art. 66°.- 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 artículo 8 de la presente ordenanza, deberán ser como mínimo de 9,00 m. de frente y de 200 m² de superficie.

Art. 67°.- DE LAS URBANIZACIONES PARA ERRADICACIONES DE VILLAS DE EMERGENCIA:

Para estas urbanizaciones se aceptarán como medidas mínimas de parcelas, 9,00 mts. de frente y 200,00 m² de superficie, sin excepción.

Art. 68°.- La infraestructura mínima a proveer previo informe de los organismos pertinentes será la exigida en la presente Ordenanza para urbanizaciones o loteos.

Art. 69°.- DE LOS BARRIOS PRIVADOS:

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. 70°.- 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.

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. 71°.- 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. 72°.- 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. 73°.- 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. 74°.- 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. 75°.- 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. 76°.- 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.

Art. 77°.- 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. 78°.- El patrocinador del proyecto será el encargado de realizar las Obras de Infraestructura (Agua potable, Cloacas, Energía Eléctrica, Gas, Alumbrado, Cordón cuneta, parqueización de espacios verdes, calles compactadas y enarenadas), Prestación de Servicios, Tratamientos de las Vías de Circulación y Acceso, Parqueización, 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 artículo 46 de la presente Ordenanza.

Art. 79°.- 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. 80°.- 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. 81°.- 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 DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES

Art. 82°.- Fíjense como dimensiones mínimas para realizar subdivisiones las indicadas en el Anexo II.

Art. 83°.- En caso de que lo resultante de la subdivisión sean lotes baldíos, queda expresamente prohibido la proyección y/o ejecución de pasillos y servidumbres de paso 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 86 b).

Art. 84°.- En ningún caso podrán ser prolongados los pasos o pasillos resultantes de una subdivisión, salvo que por razones debidamente fundamentadas (nueva subdivisión), fuese necesario a criterio y previo informe del Área de Planeamiento, que definirá además los requisitos y condiciones que el mismo deberá reunir.

Art. 85°.- Los pasillos comunes de acceso deberán ser escriturados en condominio entre los adquirentes de las PARCELAS EDIFICADAS adyacentes.

Art. 86°.- Se dará curso al trámite de Subdivisión:

- a) Cuando los lotes resultantes del fraccionamiento den a calles públicas y respeten las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el Anexo II.

Para subdivisiones de más de tres (3) LOTES BALDIOS (Anexo I), a los efectos del visado municipal definitivo el interesado deberá proveer a las parcelas, del servicio de Energía Eléctrica, acreditado por certificado de la E.P.E.C.

- 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).

En parcelas construidas, cuando de la propuesta de subdivisión simple resulten unidades de forma irregular, queda a criterio de las oficinas de Planeamiento y Catastro municipal, la exigencia de subdividir bajo el régimen de propiedad horizontal.

Cuando la Certificación de Final de Obra tenga una antigüedad mayor de diez (10) años a la promulgación de la presente, la oficina de Obras Privadas podrá exigir las mejoras que considere

pertinentes a los efectos de optimizar las condiciones de sanidad y habitabilidad de las construcciones afectadas al fraccionamiento.

c) 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:

1- 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.

2- 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 artículos. 5, 6 y 82 al 93 de la presente Ordenanza.

d) 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.

1- Acompañar declaratoria de herederos ordenada por Juez competente.

2- 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.

Art. 87°.- El trazado y forma de las parcelas proyectadas se regirá por lo dispuesto en el artículo 27 de la presente Ordenanza, atendiéndose particularmente a las medidas establecidas en los artículos anteriores del presente capítulo.

Art. 88°.- 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 prefijado en el Anexo III 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.

Cuando exista superficie de calle que afecte a la correspondiente del título de propiedad, las mismas deberán ser discriminadas y transferidas al dominio Público Municipal.

Art. 89°.- En las calles o caminos sujetos a ensanches, con anchos superiores a 14,00m. deberán respetar las nuevas trazas proyectadas (Anexo III).

Art. 90°.- 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. 91°.- 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. 92°.- 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, 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. 93°.- El Área 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.

Art. 94°.- CASOS EXCEPCIONALES:

Cuando del fraccionamiento de inmuebles con nomenclatura catastral rural resulten parcelas de superficies mayores a 2 has, siempre que a criterio de la oficina de Planeamiento no sea exigible la apertura de calles, no será de aplicación lo establecido en la presente norma, procediéndose solo al visado de planos a los fines de que el interesado pueda proseguir la tramitación en los Organismos Provinciales pertinentes.

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES ORGANICAS Y DE PROCEDIMIENTO

SECCION I DEL TRÁMITE DE VISADO DE LAS URBANIZACIONES

Art. 95°.- El Área 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. 96°.-

PREVIA: Se presentará ante la oficina de Catastro:

a- Dos (2) copias de la propuesta de fraccionamiento, donde se indicarán medidas lineales, angulares y de superficies, de todas las parcelas, espacios verdes y comunitarios, calles.

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.

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- Memoria Descriptiva

f- Plano de cotas de nivel del inmueble y del entorno inmediato (compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de éste - si lo hubiere - a los linderos) y propuesta para el escurrimiento de las aguas pluviales.

g- Certificado de factibilidad de provisión de los diferentes servicios y, de requerirse, certificado de potabilización y caudal de agua.

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

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

j- Nota dirigida al Sr. Intendente solicitando la VISACION DE LA de urbanización.

TODA DOCUMENTACION SERA FIRMADA POR PROFESIONAL HABILITADO AL EFECTO.

Art. 97°.- Una vez cumplimentada la documentación antedicha, la oficina de Catastro le dará pase a Mesa de Entradas para el inicio del Expediente.

Art. 98°.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA:

Se deberá cumplimentar el expediente con la siguiente información:

- a- Estudio de suelo, definiendo tipo, capacidad portante y permeabilidad.
- b- 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.
- c- Cuatro (4) copias del plano definitivo del fraccionamiento corregido, si fuese el caso, conforme a la previa visada.
- d- Una (1) copia del plano definitivo del fraccionamiento aprobado por el Colegio Profesional correspondiente.
- e- 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. 99°.- Los planos de proyecto de la urbanización, deberán responder al diseño visado, no pudiendo variarse el mismo sin una nueva intervención del o los organismo/s competente/s. 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. 100°.- 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 artículos 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.

Art. 101°.- El Área 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, las que se expedirán en tiempo y forma.

Art. 102°.- 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 30 % (treinta por ciento) para atender gastos imprevistos de ejecución.

Art. 103°.- 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. 104°.- 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 póliza quedará depositada en caja de Tesorería, siendo anexada al expediente municipal una (1) copia de la misma.

Art. 105°.- 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 Área de Planeamiento, ámbito centralizador del procedimiento.

Art. 106°.- DE LAS OBRAS:

La inspección de los trabajos de infraestructura, 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 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. 107°.- 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. 108°.- Las garantías mencionadas podrán liberarse de modo progresivo y proporcional a medida que las obras vayan ejecutando 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. 109°.- Una vez culminadas las obras de infraestructura con sus respectivos FINALES DE OBRA, el área de Infraestructura emitirá informe al respecto y el expediente será remitido al Área de Planeamiento para el labrado del informe final.

Art. 110°.- 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 artículo 108

Art. 111°.- DEL FINAL DE VISACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

Previo a la visación definitiva del fraccionamiento, el interesado deberá donar a la Municipalidad las superficies destinadas al dominio público.

Art. 112°.- Concluidas las etapas anteriores, el urbanizador dará aviso mediante nota de la finalización del proceso de urbanización a los efectos de la confección del DECRETO DONDE CONSTARA QUE EL FRACCIONAMIENTO SE ENCUENTRA DE ACUERDO CON ORDENANZAS MUNICIPALES VIGENTES.

A continuación el D.E.M. remitirá el Expediente al Concejo Deliberante para la autorización de las transferencias de las superficies destinadas a calles, avenidas, pasajes públicos, peatonales, espacios verdes, etc.

Art. 113°.- Con el Decreto y la Ordenanza correspondiente, 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 II
DEL TRAMITE DE VISADO DE MENSURAS, SUBDIVISIONES, UNIONES Y
COMBINACIONES**

Art. 114°.- 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.

- **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 tratara de inmuebles edificados, se anexará a la previa antes mencionada, una (1) copia del plano de construcción aprobado por la Municipalidad.

• **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- Acreditación de titularidad.
- e- Pago de los derechos que fija la Ordenanza Impositiva y Tarifaria vigente.
- f- Libre deuda de la tasa de servicios de la propiedad objeto del fraccionamiento.
- g- Nota dirigida al Sr. Intendente Municipal solicitando la visación definitiva de planos de conformidad a Ordenanzas vigentes.

TODA LA DOCUMENTACION SERA FIRMADA POR PROFESIONAL, HABILITADO AL EFECTO

Art. 115°.- Una vez cumplimentada la documentación antedicha, la oficina de Catastro Municipal, dará, expresamente, pase a Mesa de Entradas para el inicio del expediente.

Art. 116°.- El Área de Catastro controlará los planos y dará pase a las áreas correspondientes (Planeamiento, Obras Privadas, Legal y Técnica) para el visado de todo lo concerniente a los aspectos técnicos y legales, áreas que se expedirán en tiempo y forma.

Art. 117°.- 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. 118°.- Los casos que presentaren dificultades para el encuadramiento en las disposiciones de esta Ordenanza, a criterio del Área de Catastro Municipal, tomará intervención la Comisión de Profesionales (Artículos 120 al 126) a los fines de emitir opinión sobre la solución a adoptarse, sin perjuicio de intervención de cualquier otra Área de la Municipalidad.

Art. 119°.- DEL FINAL DE VISADO DE MENSURA, SUBDIVISIÓN, UNIÓN Y COMBINACIONES:

Con los informes correspondientes, por mesa de entradas, se remitirá el expediente al Catastro Municipal, donde se hará entrega a los propietarios de dos (2) copias del Plano Visado por la Municipalidad, a los fines de que el interesado pueda proseguir la tramitación en los Organismos Provinciales pertinentes.

SECCIÓN III
DE LA COMISION DE PROFESIONALES
(C.P.)

Art. 120.- A los fines de dictaminar sobre cualquier asunto relacionado con la aplicación, interpretación o modificación de la presente norma (en sus aspectos Técnicos, Urbanísticos y de Uso del Suelo), se creará, por las vías reglamentarias y legales que demande el caso, una COMISION DE PROFESIONALES integrada por dos (2) representantes del Colegio de Ingenieros Civiles; dos (2) representantes de Áreas con competencia de la Municipalidad (Planeamiento y Catastro) y el Presidente del Concejo Deliberante o el representante que éste designe.

Art. 121.- El Departamento Ejecutivo Municipal realizará el nombramiento de miembros a proposición de cada una de las instituciones representadas y de sus propios representantes.

Art. 122.- Los miembros de la Comisión tienen carácter de delegados de cada una de las Instituciones que representan, de manera que su renuncia, renovación o propuesta de nuevos delegados será elevada al Departamento Ejecutivo Municipal por la respectiva Institución.

Art. 123.- La Comisión sesionará a pedido de cualquiera de sus miembros y será convocada por el representante del Departamento Ejecutivo Municipal.

El Quórum mínimo para sesionar será de la mitad más uno de los miembros.

Las decisiones se adoptarán por simple mayoría.

Art. 124.- Es obligación de cada uno de los miembros, el comunicar anticipadamente su ausencia, debiendo ser sustituido por el suplente correspondiente conforme a orden de designación en caso de no poder concurrir a las sesiones correspondientes. La inasistencia no comunicada a dos (2) sesiones consecutivas o cuatro (4) alternadas en el lapso de un año, producirá automáticamente la anulación de los nombramientos y la sustitución de los miembros.

Art. 125.- La Comisión estará facultada para dictaminar sobre cualquier asunto relacionado con la aplicación, interpretación o modificación de ésta norma (en sus aspectos Urbanísticos y de Uso del Suelo). Sus resoluciones serán de cumplimiento obligatorio y podrán ser revisadas por el Departamento Ejecutivo Municipal a pedido de cualquiera de sus miembros.

Art. 126.- La Comisión dejará constancia de sus actuaciones en un libro de actas, donde se indicará el voto de los miembros con respecto a cada tema, así como sus abstenciones y ausencias; Se llevará registro y archivos de sus estudios y toda clase de acción oficial.

SECCIÓN IV DE LA PERENCION DE LA INSTANCIA

Art. 127°.- 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.

CAPÍTULO V DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 128°.- La presente Ordenanza será de aplicación a toda tramitación que en materia de mensuras, urbanizaciones o 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.

En el caso de que solo se hubiese presentado una PREVIA de loteo o subdivisión cuya visación tenga una antigüedad mayor de seis (6) meses a la promulgación de la presente, el trámite de aprobación será cumplimentado de acuerdo a las disposiciones aquí establecidas; cuando la antigüedad sea menor de seis (6) meses, será de aplicación la normativa vigente al momento del visado.

Art. 129°.- 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. 130°.- Abróguense las Ordenanzas N° 5.264, 5.800 y toda otra disposición que se oponga a la presente.

Art. 131°.- 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 VEINTE DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE.

CUADROS OPERATIVOS FUNCIONALES

Cuadro 1:

LOTEOS		
Pasos	Áreas	Requerimientos
1- previa	Catastro	Art.96
2- Inicio Expediente	Mesa de Entradas	Art. 96
3- Documentación complementaria	Mesa de Entradas	Art. 98
4- Decreto de Confor. Ordenanza	D.E.M.	Arts.111;112
5- Recepción de Espacios públicos	Concejo Deliberante	Ordenanza

Cuadro 2:

MENSURAS, SUBDIVISIONES, UNIONES, FUTURAS UNIONES Y COMBINACIONES		
Pasos	Areas	Requerimientos
1- Conformación Expediente	Catastro Municipal	Art. 114
2- Inicio de Expediente	Mesa de Entradas	Art. 115
3- Final del trámite.	Catastro.	Art. 116 y 119

ÍNDICE

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES

ALCANCE Y ÁMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS
DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS
DEL ÓRGANO DE APLICACIÓN

CAPÍTULO II: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES

SECCIÓN I: DEL TRAZADO

DE LA ZONIFICACIÓN

DE LAS DIMENSIONES DE LAS PARCELAS

DEL TRAZADO DE LA RED VIAL

DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CURSOS DE AGUA, ARROYOS Y EMBALSES.

DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CANALES

DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR VÍAS FÉRREOS

DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR TENDIDOS DE MEDIA Y ALTA TENSIÓN

DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS

DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS

DE LA MENSURA Y AMOJONAMIENTO

DE LA AFECTACIÓN DE SUPERFICIES DE USO COMÚN

DE LA NOMENCLATURA

SECCIÓN II: DE LA INFRAESTRUCTURA

DE LA PROVISIÓN DE SERVICIOS

DEL ARBOLADO DE CALLES Y PARQUIZACIÓN DE ESPACIOS VERDES

DEL TRATAMIENTO DE CALZADA

SECCIÓN III: DE LAS URBANIZACIONES ESPECIALES

DE LAS URBANIZACIONES INDUSTRIALES

DE LOS PLANES COLECTIVOS DE VIVIENDAS

DE LAS URBANIZACIONES PARA ERRADICACIÓN DE VILLAS DE EMERGENCIA

DE LOS BARRIOS PRIVADOS

CAPÍTULO III: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES

CASOS EXCEPCIONALES

CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y DE PROCEDIMIENTO

SECCIÓN I: DEL TRÁMITE DE VISADO DE LAS URBANIZACIONES

PREVIA

CONFORMACIÓN DEL EXPEDIENTE

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

DE LAS OBRAS

DEL FINAL DE VISACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

SECCIÓN II: DEL TRÁMITE DE VISADO DE MENSURAS, SUBDIVISIONES, UNIONES Y COMBINACIONES

PREVIA

CONFORMACIÓN DEL EXPEDIENTE

DEL FINAL DE VISADO DE MENSURAS, SUBDIVISIONES, UNIONES Y COMBINACIONES.

SECCIÓN III: DE LA COMISIÓN DE PROFESIONALES (C.P.)

SECCIÓN IV: DE LA PERENCIÓN DE LA INSTANCIA

CAPÍTULO V: DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS

CUADROS OPERATIVOS FUNCIONALES

ANEXOS:

ANEXO I: PLANO DE ZONIFICACIÓN URBANA

ANEXO II: PLANILLA DE USOS DE SUELO

ANEXO III: PLANO DE SISTEMAS VIALES

ANEXO I
PLANO DE ZONIFICACIÓN URBANA

ANEXO II
PLANILLA DE USOS DEL SUELO

ANEXO III
PLANO DE SISTEMAS VIALES