

ORDENANZA N° 7.215

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

ORDENANZA

CAPITULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

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

La presente Ordenanza tiene por objeto regular todas las operaciones de agrimensura de tierras dentro del Radio Jurisdiccional de la ciudad de Villa María - conforme a Leyes y/o normativas provinciales y ordenanzas municipales vigentes.

Art. 2º.- 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 (Anexos I y II):

C1: Comprende ambos frentes de las vías de acceso a la ciudad, a saber: R.N.Nº 9 (Córdoba); R.N.Nº 9 (Buenos Aires); R.N.Nº 158 (Río Cuarto); R.N.Nº158 (San Francisco); R.P.Nº 2; Av. Buenos Aires (Desde calle Porfirio Seppey hasta su intersección con autopista; Autopista.

C2: Comprende ambos frentes de los bulevares que circunscriben el Barrio Centro, a saber: Bv. Vélez Sarsfield; Bv. España; Bv. M.T. de Alvear; Bv. Sarmiento; Av. Del Libertador Gral José de San Martín; Bv. R. J. Cárcano; Bv. Italia y sus prolongaciones.

C3: Comprende ambos frentes de las arterias existentes y proyectadas que conforman el **Sistema Vial Principal** de la ciudad, **AVENIDAS** de diferentes anchos.

El **Sistema Vial Secundario** se completa con AVENIDAS de diferentes funcionalidades (Barrera forestal, tendidos de alta y media tensión, desagües) y **CALLES COLECTORAS** en general.

AC: Área Central - Sector correspondiente a Barrio Centro, comprendido entre Bulevares Vélez Sarsfield; España/M. T. de Alvear; Sarmiento; Av. Del Libertador Gral San Martín; R. J. Cárcano/Italia, contiene el Área de Microcentro.

AMC: Área de Micro Centro – Dentro de las Áreas Centro Norte y Centro Sur se discrimina el sector denominado Área de Micro centro, a saber:

- **AMCN: Área de Micro Centro Norte** - Comprendida por calles Salta (ambos frentes) entre Bv. España y Av. L.N.Alem; Chile /Carlos Pellegrini (ambos frentes) entre calles Salta y San Luis (ambos frentes); calle San Luis entre Bv. España y Av. H.Irigoyen; Av. H. Irigoyen (frente único) /Av. L. N. Alem (ambos frentes) entre calles San Luis y Salta (ambos frentes).
- **AMCS: Área de Micro Centro Sur** – Comprendida por calle Mendoza entre calles A. Sobral y Rivadavia (frente único hasta calle B. Mitre, ambos frentes desde calle B. Mitre hasta calle Rivadavia); calle Rivadavia/Méjico entre calles Santiago del Estero y (ambos frentes); calle Mendoza entre calles Rivadavia y Bv. R.J.Cárcano (ambos frentes); Bv.R.J.Cárcano/Italia entre calles Mendoza y Buenos Aires (ambos frentes); calle Buenos Aires (ambos frentes) entre Bv. R.J.Cárcano/Italia y Av. Sabattini (frentes únicos).

R1: Zona peri central – Quedan comprendidos dentro de esta zona, los Barrios: Roque Sáenz Peña; Alte. Brown; Trinitarios; Carlos Pellegrini; F. Ameghino; Gral. Lamadrid; San Justo; Rivadavia y Gral. Güemes.

R2: Zona periférica – Quedan comprendidos dentro de esta zona, los Barrios: Las Acacias (Pte.); Gral. Roca; Ramón Carrillo; Belgrano; Parque Norte; Carlos Pellegrini (Pte.); F. Botta; N. Avellaneda; San Nicolás; San Martín; Malvinas Argentinas; Bello Horizonte; San Juan Bautista; Los Olmos; Padre Carlos Mugica (Pte.); Industrial (Pte.); Evita, Las Playas y Villa Albertina.

R3: Zona intermedia entre la zona periférica y las zonas productivas – Sector discontinuo inmediato a la zona periférica reservado al crecimiento urbano.

R4: Zona de Costanera y sector oeste del Barrio Las Acacias – Quedan comprendidos dentro de esta zona, los Barrios: Vista Verde; Las Acacias (Pte.); Mariano Moreno; Palermo; General Paz; D. Sarmiento; Santa Ana; Barrancas del Río y Villa del Sur.

ZPEA y ZPIA: Zonas Productivas – Hace alusión al sector periurbano o zona de transición entre el área reservada al crecimiento urbano (R3) y el área rural propiamente dicha, siendo el límite jurisdiccional, el radio urbano de la Ciudad.

ZMCI N – ZMCI S – ZMCI Z: Zona Mixta Comercial – Industrial – Sectores de actividad mixta localizados en los accesos Norte (R.N.Nº 9 (Cba.), Sur (R.N.Nº 9 (Bs. As.) y lindero a la Zulla (R.N.Nº158 (San Fco.).

ZI SI – ZI SII – ZI SIII: Zonas Industriales – Sectores preservados y/o reservados a la actividad industrial en sus distintos grados de inocuidad.

ZULLA: Zona Urbana Longitudinal Lindera a Autopista (Ambos frentes)– Comprendida entre el nudo de R.N.Nº 158 (San Francisco) y el nudo de R.P.Nº 2 (Alto Alegre) y calle a proyectar paralela a autopista.

EPBI: Extracción Primaria de Bajo Impacto - Sectores donde se han desarrollado o se encuentran en desarrollo actividades extractivas.

ZE: Zonas Especiales – Son sectores aislados dentro de la trama urbana que poseen características geográficas, políticas, sociales, de paisaje, de suelo o ambientales dignas de ser valoradas para su preservación ante posibles intervenciones de urbanización.

EV: Espacios Verdes – Plazas, Plazoletas, Parques, Paseos, etc. que reúnen calidad de espacios verdes urbanos.

AP: Áreas Protegidas – Son sectores aislados dentro de la trama urbana que presentan rasgos geológicos particulares para su preservación y la sustentabilidad ambiental.

ISLAS: Se consideran Islas, el AEROPUERTO y el VERTEDERO MUNICIPAL, debido a que ambos inmuebles forman parte del radio urbano de la ciudad pero se encuentran localizados a una distancia que implica una marcada discontinuidad respecto de trama urbana continua de la Ciudad.

Art. 3º.- 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. 4º.- 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 LOTEIO:

- 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-** Cuando la disposición de lotes sucesivos a lo largo de una vía primaria o secundaria supere 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.

- 3- En caso de que la modificación parcelaria de un fraccionamiento y sus planos antecedentes (Según legislación provincial vigente – Subdivisiones Sucesivas) signifique la creación de más de veinticinco (25) lotes, se considerará como LOTE O y deberá cumplir con todas las obligaciones impuestas por la presente Ordenanza para toda nueva urbanización o loteo.

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

b) SUBDIVISIÓN SIMPLE:

- 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- Si el fraccionamiento estuviese afectado por ejes viales o la prolongación de calles existentes, **no siendo necesaria la inmediata apertura de las mismas**, previo informe de las oficinas de Planeamiento y Catastro, se podrá autorizar que el trámite se encuadre como Subdivisión Simple, siendo el límite entre ambas parcelas los ejes viales proyectados o ejes de calles existentes, quedando expresamente asentado en PLANOS (Nota) y en el REGISTRO GRAFICO del CATASTRO MUNICIPAL que, en caso de practicarse un nuevo fraccionamiento, este será tratado mediante la figura de LOTE O debiendo respetar todo lo establecido al respecto en la presente Ordenanza.”

- 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), el C.C.C.N. 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) ÁREAS URBANIZABLES:** Áreas cuyas condiciones y oportunidades de urbanización son consideradas prioritarias.
- h) ÁREAS DE URBANIZACION CONDICIONADA:** Áreas cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional, sólo será permitida condicionada a cambios en las circunstancias actuales.
- i) ÁREAS DE URBANIZACION DIFERIDA:** Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.
- j) ÁREAS 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. 5º.- 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. 6º.- 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 visado 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. 7º.- DE LA ZONIFICACIÓN: 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. 8º.- 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. 9º.- 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.
- b)** Vías de control de acceso, cruces a distinto nivel, separador central y calles de servicios.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.

- f) **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: Anchos variables: 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, las nuevas calles a trazar, cuando **sean perimetrales** y siempre que no vaya en detrimento de los intereses del peticionante 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, en caso de no mediar acuerdo y conformidad con el vecino titular de la fracción necesaria para completar el ancho oficial de la calle, o por otras razones que ameriten tratamiento especial, se dará intervención al análisis interdisciplinario del equipo técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Ambiente e Infraestructura o la que a futuro la reemplace y a la Comisión de Profesionales para determinar la resolución más adecuada para cada caso, resolución que será elevada al D.E.M. para su consideración.

Art. 15°.- Del estudio acabado del inmueble a fraccionar y su relación con el entorno urbano inmediato deberá surgir la solución más adecuada para el escurrimiento de las aguas pluviales, previo estudio hidrológico.

La traza de canal, conducto, entubado y/o afín, o la necesidad de una laguna de retardo, será la que corresponda según el Plan Hidrológico Municipal y/o sus modificatorias y/o anexos aprobado por la Provincia en Expte. N° 0416-011390/2017 para los sectores allí contemplados.

Art. 16°.- DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CURSOS DE AGUA, ARROYOS Y EMBALSES:

En toda operación de agrimensura de inmuebles afectados por el Río Ctalamochita, arroyos o embalses, barrancas o cañadones, será obligación determinar una franja de terreno colindante a todo curso de agua, a partir de la línea de ribera que se trate y extendido conforme lo autorice la Dirección de Ambiente y Saneamiento o la que en adelante la sustituya, siendo el ancho mínimo de esa franja, de treinta y cinco metros (35,00 m.) conforme lo dispuesto por la Ley Provincial N° 10.355 o la que a futuro la reemplace.

La Dirección de Ambiente y Saneamiento o la que la sustituya a futuro, podrá solicitar estudios complementarios para la valoración de propuestas de intervención en las márgenes del Río Ctalamochita. La documentación a exigir dependerá de las particularidades de cada sector y sus antecedentes y estará comprendida dentro del listado que a continuación se detalla, pudiendo ser parte o la totalidad del mismo, según el caso:

- Estudio hidrogeomorfológico
- Calicatas para identificación de suelos de origen fluvial-clasificación de los mismos
- Estudio de suelos.
- Plan de manejo hídrico.
- Sistema de alerta temprana para riesgo de inundación.
- Espacio forestal para amortiguación de contaminantes.
- Como antecedente se debe establecer que los periodos de recurrencia de los anegamientos dentro del radio urbano de Villa María, son menores a 25 años por la ausencia de registros hidrométricos en la cuenca (cuenca no aforada), aclarándose que

en los últimos 20 años si bien el período de recurrencia fue menor, existen registros de caudal del año 2.014 que deberán ser tomados de referencia.

Presentada dicha documentación técnica, se dará intervención al equipo interdisciplinario de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Ambiente e Infraestructura o la que en adelante la reemplace y a la Comisión de Profesionales a los efectos de elaborar el informe técnico correspondiente con todas las observaciones y recomendaciones a tener en cuenta para la intervención, dicho informe será elevado al D.E.M. para su consideración.

Art. 17°.- Dentro del espacio físico determinado en el artículo anterior, se deberá prever una calzada mínima de ocho metros (8,00m.) de ancho dispuesta de modo tal de garantizar, con su traza y tratamiento, la protección ambiental y el uso óptimo de los recursos naturales, resguardando el equilibrio ecológico de los ámbitos y entornos referidos.

Los senderos peatonales y/o bici sendas que puedan disponerse dentro de este espacio físico tendrán tratamiento adecuado a las garantías arriba establecidas.

Todo lo referente a los lineamientos aquí mencionadas deberán ser autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Ambiente e Infraestructura, o la que a futuro la reemplace, a través de las áreas técnicas de competencia

Art. 18°.- En toda operación de agrimensura de inmuebles afectados por el río Ctlamochita, arroyos o embalses, se deberá acompañar el visado 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. 19°.- DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CANALES Y RETARDOS HIDRÁULICOS:

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, desde el borde externo del talud lateral, o del terraplén según corresponda.

En los fraccionamientos donde las canalizaciones pluviales se ejecuten a cielo abierto y se localicen en canteros centrales de avenidas, siempre que las dimensiones de la misma lo permitan, o cuando sean coincidentes con trazados de media y/o alta tensión serán de aplicación los perfiles definidos en el anexo III.

Cuando la urbanización esté afectada por retardos hidráulicos, independientemente de sus dimensiones, se deberá proyectar en el contorno de los mismos, calles perimetrales de 14,00 m. de ancho, como mínimo, desde el borde externo del talud lateral, o del terraplén según corresponda.

Cuando existan condiciones especiales, se procederá al análisis a través del equipo multidisciplinario de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Ambiente e Infraestructura o la que a futuro la reemplace.

En todos los casos dicha calle quedará discriminada en:

8,00 m. para calzada (salvo criterio justificado y autorizado por el equipo interdisciplinario de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Ambiente e Infraestructura, o la que futuro la reemplace)

3,00 m. para cada una de las veredas

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°.- 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 prever 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 m., salvo que razones topográficas, de diseño u otras debidamente fundadas así lo impusieren; si excediere los 150,00 m., 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 (Rutas) establecidas en el anexo I, deberán cumplimentar lo exigido en los artículos 9° y 10°, incisos d)- (calles colectoras).

Los empalmes deberán ser autorizados por los organismos públicos competentes que corresponda.

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. 26º.- 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. 27º.- 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 tuviera más de cuatro lados, solo uno de sus lados menores podrá tener una longitud igual o menor 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.
- d) Cuando por la afectación de ejes viales, el trazado de la manzana resulte de forma irregular, no será obligatorio la aplicación del inciso c) para todos los lados de la manzana.

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 la Comisión de Profesionales y atendiendo a lo establecido en el artículo 27° de la presente.

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:

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

Art. 32°.- Será obligación del interesado entregar amojonada la parcela a cada comprador como así mismo cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad, en este último caso, sin cargo alguno.

Art. 33°.- Responsabilidad del amojonamiento: En toda operación de agrimensura será obligación del profesional el amojonamiento.

Para el caso de loteos, 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 estos mojones, será responsabilidad del propietario efectuar el nuevo amojonamiento.

Art. 34°.- 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. 35°.- 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. 36°.- La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes podrá supervisar el replanteo del fraccionamiento cuando lo considere conveniente.

Art. 37°.- 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 y privado municipal según corresponda, las superficies que a continuación se detallan, en concepto de espacios verdes y a espacios comunitarios:

- Espacios verdes (dominio público municipal):

- 1- Para el caso de urbanizaciones donde del estudio hidrológico y la aplicación del Plan Hidrológico Municipal resulte la necesidad de incorporar lagunas de retardo dentro del inmueble a fraccionar, se deberá prever una superficie de terreno no menor al siete por ciento (7 %).

Para estos casos se deberá discriminar en una planilla adjunta las superficies inundables (derivadas del estudio hidrológico) y las superficies no inundables.

Solo se permitirá usar como dispositivo de retardo un máximo del 75% del Espacio Verde Total, debiendo permanecer el restante, 25% como Espacio Verde No Inundable, aun cuando del Estudio Hidrológico resulte necesaria una mayor superficie inundable.

2- Para el caso de urbanizaciones donde la situación hidrológica se resuelva sin incorporación de lagunas de retardo dentro del inmueble a fraccionar, se deberá prever una superficie de terreno no menor al diez por ciento (10%) de la superficie total de lotes.

- Espacios Comunitarios (dominio privado municipal): Para todos los casos de urbanizaciones, se deberá destinar una superficie no menor al cinco por ciento (5%) para actividades relacionadas con equipamiento comunitario y usos institucionales.

Las superficies destinadas a Espacios Verdes y Comunitarios serán tomadas de la superficie total de lotes y quedarán debidamente discriminadas en la planilla de registro de superficies del plano.

Al plano se adjuntará la siguiente planilla:

Detalle	Superficie	Porcentaje
Superficie terreno original		
Superficie neta lotes		
Superficie calles		
Sup. Calzadas		
Sup. Veredas		
Superficie EV		
<ul style="list-style-type: none"> • Sup. Canteros centrales de avenidas. • Sup. Excedente de calles con tratamiento verde autorizado. • Sup. Fajas verdes obligatorias (Río 		

Ctalamochita)		
<ul style="list-style-type: none"> • Sup. Fajas resguardo y/o cortinas. • Otros 		
Sup. EV destinada a retardo		
Sup. EV no destinada a retardo		
Superficie EC		

Art. 38°.- En lo que respecta a **Espacios Verdes:**

Podrán computarse dentro del porcentaje destinado a Espacios verde:

- a) El cien por ciento (100%) de los canteros centrales de los bulevares y avenidas, siempre que los mismos reúnan las condiciones de forestación que fije la oficina de Ambiente.
- b) El cien por ciento (100%) de las superficies excedentes de calles que superen el ancho mínimo exigido para cada perfil, siempre que dicho excedente esté contenido en espacio de vereda y se constituya como una faja debidamente justificada con la presentación de proyecto paisajístico integral del loteo.

- c) El cien por ciento (100%) de las fajas verdes de uso público marginales al Río

Ctalamochita en las condiciones de la Ley Provincial N° 10.355 o la que en su lugar la reemplace. Para los casos donde sea necesario incorporar vegetación, la misma, será a cargo del loteador, en las condiciones que fije la Dirección de Ambiente y Saneamiento o la que en su lugar la reemplace.

- d) El cien por ciento (100 %) de la faja verde obligatoria (faja de resguardo) de los fraccionamientos industriales, siempre que las mismas reúnan las condiciones de forestación que fije la oficina de Ambiente.

- e) El 100% de las superficies destinadas a cortinas forestales.
- f) Los casos particulares serán analizados por los profesionales de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Ambiente e Infraestructura, o la que en su lugar la reemplace y por la Comisión de Profesionales conforme al diseño integral del loteo y al entorno inmediato.

En todos los casos donde, en las superficies destinadas a espacios verdes, sea necesario localizar canalización de aguas pluviales o retardos hidrológicos, el porcentaje a computar será analizado previa presentación de proyecto paisajístico integral del loteo.

Art. 39°.- Cuando la superficie a fraccionar sea inferior a 50.000,00 m² se podrán analizar, a solicitud de los interesados, propuestas alternativas respecto a las superficies exigidas en concepto de espacios verdes y/o comunitarios.

El análisis será realizado por el equipo multidisciplinario de la Secretaría de Desarrollo urbano, Ambiente e Infraestructura y por la Comisión de Profesionales conformada por la presente norma, atendiendo a la integralidad de la situación respecto al sector inmediato urbanizado y/o potencial a ser urbanizado.

Art. 40°.- Los espacios verdes no afectados a dispositivos de retardo (25% del total exigido a tal efecto – artículo 37°) y/o espacios para equipamiento comunitario de los loteos podrán trazarse:

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

Art. 41°.- 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:

- 1- Superficie total de la urbanización.
- 2- Relación de la nueva urbanización con otras colindantes o próximas.
- 3- Ubicación existente de plazas, espacios verdes, escuelas y equipamientos comunitarios o institucionales en general en zonas colindantes.
- 4- Relación de accesibilidad entre la nueva urbanización y sus zonas colindantes.
- 5- 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.
- 6- Los Espacios verdes utilizados como dispositivos de retardo deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 37°.
- 7- No se computará dentro de la exigencia del presente artículo en sus incisos a) y b) los espacios verdes detallados en el artículo 39°, incisos a), b), c) y e)

Art. 42°.- 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. 43°.- 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 y la adquisición de una obra de arte de relieve escultórico de gran formato o escultura, de un artista local que sea parte del registro de profesionales de las artes visuales creado a partir de la Ordenanza N° 6821.

La obra de arte adquirida por el loteador será incorporada en el espacio público, siendo parte del patrimonio escultórico de la ciudad, el lugar y la obra se determinará de común acuerdo entre los desarrollistas, el equipo interdisciplinario de la Secretaria de Desarrollo Urbano, Ambiente e Infraestructura, y la Subsecretaria de Cultura a través del Museo Municipal de Bellas Artes Fernando Bonfiglioli o quien/es a futuro la/s sustituya/n. La obra deberá garantizar perdurabilidad en el tiempo y resistencia a la intemperie, como así también respetar el medio ambiente, para lo cual queda facultada la Subsecretaria de Cultura a través del Museo de Bellas Artes Fernando Bonfiglioli, reglamentar los criterios de selección de dichas obras, como también realizar todos los actos y trámites inherentes a la colocación y conservación.

La urbanización deberá ser provista de **AGUA CORRIENTE POTABLE Y CLOACAS; ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA; ALUMBRADO PÚBLICO** (Deberá ajustarse a lo establecido en el anexo IV de la presente norma) ; **RED DE GAS NATURAL; ARBOLADO PÚBLICO; PARQUIZACIÓN DE ESPACIOS VERDES; OBRA VIAL HIDRÁULICA CON EJECUCIÓN DE RAMPAS DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN TODAS LAS ESQUINAS** 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.; **CALLES MEJORADAS** con adición de materiales granulares como arenado, ripiado y compactado (concepto que deberá ser extendido a todas las bocacalles.

CARTELES NOMENCLADORES: La Dirección de Educación Vial y Seguridad Ciudadana o la que a futuro la reemplace, será quien determine las especificaciones técnicas de ejecución y colocación, cantidad y lugar donde se fijarán los carteles nomencladores de

esquina en los cuales, con material adherente inalterable de sujeción provisoria se leerá el nombre de calle prolongada o “calle pública N°” con las alturas determinadas por la Cooperativa 15 de mayo o la que en su lugar la reemplace. El material de fijación provisoria será sustituido de manera definitiva por la repartición arriba mencionada cuando la calle sea legalmente designada.

RECOLECCIÓN DE RESIDUOS: será responsabilidad de los loteadores hasta tanto la urbanización cuente con el visado definitivo municipal, debiendo los interesados, acreditar tal situación ante la Dirección de Ambiente y Saneamiento o la que en su lugar la reemplace, para dar curso a las gestiones pertinentes.

Todas las obras de infraestructura serán proyectadas y ejecutadas por el loteador conforme al pliego de especificaciones técnicas generales 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. 44°.- 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. 45°.- 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. 46°.- PARA CADA OBRA DE INFRAESTRUCTURA, se deberá presentar:

- a- **Planos de proyecto** y Pliegos Particulares de Especificaciones Técnicas de las distintas Obras de Infraestructura, visados por cada una de las áreas municipales intervinientes.
- b- **Planos** de las distintas Obras de Infraestructura, visado por el Colegio Profesional correspondiente y certificados por los prestatarios de cada uno de los servicios.
- 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 tres (3) años. Este plan deberá ser registrado ante el Colegio Profesional correspondiente.
- d- **Cómputo y Presupuesto** de las obras a ejecutar con la debida intervención del Colegio profesional correspondiente.
- e- Garantías en las condiciones que se fijan en 89° al 92° y 102° al 109°, según corresponda.
- f- 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.
- g- Seguro de responsabilidad civil.

Será obligación de los desarrollistas a través de los profesionales actuantes, según corresponda, acreditar en el expediente municipal, el **acta de inicio de obras y del cumplimiento de las distintas etapas** fijadas en el plan de avance, esto último, **de manera trimestral** a partir de la fecha de inicio establecida en el acta precitada o a solicitud de la autoridad de aplicación y control de cada una de las obras exigidas por la presente.

El loteador que no cumplimentare con el/los planes de ejecución de las obras proyectada/s y aprobada/s, se hará pasible de multas, pudiendo ordenarse la paralización de los trabajos en curso, dichas multas serán contempladas por la Ordenanza Tarifaria Anual.

TODA LA DOCUMENTACION ANTEDICHA SERA FIRMADA POR PROFESIONAL MATRICULADO Y HABILITADO AL EFECTO EN PROYECTO, DIRECCIÓN Y REPRESENTACIÓN TÉCNICA.

Art. 47°.- Presentados los proyectos de obras de infraestructuras ante las distintas reparticiones, los mismos serán visados y autorizados conforme se determina en las planillas de gestión y seguimiento de loteos, según corresponda.

Es absoluta responsabilidad de los desarrollistas los posibles daños y/o perjuicios derivados de inicios NO AUTORIZADOS de obra. La Municipalidad no otorgará los finales correspondientes a los tendidos de infraestructura cuando éstos no respondan a proyectos aprobados y/o autorizados.

Art. 48°.- DEL ARBOLADO DE CALLES Y PARQUIZACION DE ESPACIOS VERDES:

Es obligación del loteador confeccionar y ejecutar por su cuenta y cargo el “Plan de Forestación y Parquizado” de los espacios verdes resultantes de la urbanización.

Los espacios verdes deberán dotarse, como mínimo, de las especies arbóreas autorizadas por el área arriba mencionada, veredas perimetrales, alumbrado interior y público y provisión de agua.

Respecto al arbolado público debe incluir como mínimo, un ejemplar arbóreo, de la especie autorizada por la Dirección de Ambiente y Saneamiento – Coordinación de Políticas Ambientales o la que a futuro la/s reemplace/n, a implantar en la vereda de cada lote, siendo por su cuenta y cargo, la colocación, cuidado y mantenimiento hasta que el lote sea transferido.

Art. 49°.- Para el caso de las urbanizaciones no previstas en el P.E.L. de la Provincia de Córdoba, será obligación del loteador conservar, mantener y reponer, cuantas veces sea necesario, los trabajos y especies del **espacio verde** hasta tanto el loteo sea visado por la Dirección General de Catastro de la Provincia. Para todos los casos, es obligación del loteador conservar y mantener aquellas parcelas que no hayan sido transferidas a propiedad privada; las mismas deberán salvaguardarse amojonadas, en condiciones de higiene y libre de malezas. 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 y/o Servicios Públicos de la Municipalidad y deducido del seguro establecido en el artículo 103° de la presente.

Art. 50°.- DEL TRATAMIENTO DE CALZADA Y ALUMBRADO PÚBLICO:

Para el caso de las urbanizaciones no previstas en el P.E.L. de la Provincia de Córdoba, será obligación del loteador la conservación total de las calles proyectadas en la urbanización a su exclusivo cargo, hasta tanto el loteo sea visado por la Dirección General de Catastro de la Provincia. Para los casos de loteos sujetos al P.E.L. de la Provincia de Córdoba las calles deberán ser tratadas conforme a lo establecido en los Pliegos Particulares de Especificaciones Técnicas, siendo este cumplimiento excluyente para otorgar los finales de las obras de infraestructura y el libramiento de los servicios correspondientes.

Para el caso de las urbanizaciones no previstas en el P.E.L. de la Provincia de Córdoba, el mantenimiento del **alumbrado público** será a cargo del loteador hasta tanto el fraccionamiento obtenga el visado definitivo municipal.

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 y/o Servicios Públicos de la Municipalidad y deducido del seguro establecido en el artículo 103 de la presente.

Art. 51°.- PROYECTO VIAL HIDRÁULICO: 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 debiendo compatibilizar su proyecto con el Plan Director de Desagües Pluviales de la Ciudad.

Art. 52°.- 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.

Art. 53°.- 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

Art. 54°.- DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVADAS

El Municipio NO AUTORIZARÁ construcciones privadas en inmuebles sujetos a aprobación de loteo, hasta tanto la urbanización cuente con los finales correspondientes a las obras de agua, cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y proyecto vial hidráulico aprobado sin observaciones.

Para otorgar el permiso de construcción correspondiente, se deberá acreditar declaración Jurada donde quien suscribe asume en forma personal y absoluta la responsabilidad directa e

indirecta que derive de todo daño y/o perjuicio que se ocasionare a terceros, en su persona o en sus bienes, con motivo u ocasión de la ocupación provisoria del inmueble descripto y la construcción que sobre el mismo se erige, deslindando en forma expresa y absoluta a la municipalidad de Villa María.-, quedando el final de obra sujeto al visado definitivo del fraccionamiento. Las superficies que al momento de solicitud de visado definitivo de la urbanización se encuentren techadas, deberán ser graficadas en el plano de loteo definitivo, las mismas serán incorporadas a la planilla de registro de superficies detallando que se trata de lotes edificados.

SECCIÓN III

DE LOS FRACCIONAMIENTOS ESPECIALES

Art. 55°.- En el caso de solicitarse intervención privada en las zonas especiales, áreas protegidas, sectores que han sido afectados a la extracción primaria, zonas productivas o inmuebles afectados a dispositivos de retardo hidrológico (Anexos I y II y otras Ordenanzas al respecto), se realizarán los informes técnicos multidisciplinarios procedentes con el equipo profesional interno y/o con la Comisión de profesionales los que serán elevados al D.E.M. para la resolución correspondiente.

Art. 56°.- DE LAS ZONAS INDUSTRIALES:

Las operaciones de agrimensura en zonas industriales (Anexos I y II), deberán cumplimentar los requisitos que se establecen a continuación:

- a- Para todo fraccionamiento de tierra que se realice en Zonas Industriales, independientemente de la cantidad de lotes resultantes, serán de aplicación las exigencias de infraestructura básica exigida para urbanizaciones en la presente norma.
- b- Para el caso de Mensuras de inmuebles dentro de Zonas Industriales, la aplicación de las exigencias establecidas en el inciso anterior quedará sujeta al análisis de todas las dependencias municipales que tengan incumbencia en la materia, para lo cual se

deberá acompañar el plano con Memoria Técnica que refiera detalladamente al uso presente y futuro del inmueble, dicho documento tendrá carácter de declaración jurada y deberá encontrarse suscripto bajo fe de la firma de escribano público.

- c- Para el caso de urbanizaciones en zonas Industriales se deberá atender a las disposiciones que se detallan subsiguientemente.

Art. 57°.- 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. Anexo III

Si el fraccionamiento industrial se encuentra en zona industrial y su colindancia está destinada al mismo uso:

- a) La calle de separación se dispondrá de la siguiente manera:

Cantero central de 5,00 m. de ancho, correspondiendo 2,50 m a cada lado del eje medianero.

Calzada: 12,00 m.

Veredas: 3,00 m. cada una de ellas (anexo III)

- b) En caso de mediar acuerdo entre los linderos para compartir el ancho de calzada mínima (12,00 m), el mismo deberá quedar debidamente acreditado, con firma certificada ante escribano público.

Al momento de solicitarse el visado definitivo municipal de uno de los fraccionamientos, el lindero restante deberá, como mínimo, poseer expediente municipal con la operación de agrimensura que corresponda.

Dicha arteria estará conformada de la siguiente manera:

Calzada: 12,00 m. (6,00 m. a cada lado del eje medianero)

Veredas: 6,00 m. cada una de ellas, de los cuales como mínimo deberá contar con franja verde de 3,00 m. en relación con el cordón cuneta. (anexo III)

Art. 58°.- Será obligatorio, el tendido de toda la infraestructura exigida para loteos, debiendo acreditar los permisos emitidos por todas las reparticiones que sean de competencia, en un todo de acuerdo al decreto provincial 847/16 y los que pudieran sucederle.

Art. 59°.- 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. 60°.- 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 la presente norma en lo que respecta a trazado, provisión de espacios verdes y comunitarios.

Art. 61°.- A los fines dispuestos en el artículo 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. 62°.- 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 artículo anterior, caducando automáticamente la validez de la misma en caso de no materializarse la construcción de dichas viviendas en un plazo de tres (3) años, debiendo iniciarse nuevamente los trámites establecidos por la presente Ordenanza en su totalidad, ante cualquier variación en el proyecto propuesto.

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

Art. 65°.- Las medidas de frente y superficie de las parcelas destinadas a la construcción de planes colectivos de viviendas y/o programas sociales de acceso al suelo urbano podrán

constituir 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. 66°.- La infraestructura mínima a proveer se realizará conforme a lo establecido en el artículo 43° para estos casos.

Art. 67°.- DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS (TÍTULO VI DEL C.C.C.N.)

Los Conjuntos Inmobiliarios 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.

El marco legal referido al funcionamiento de los Conjuntos Inmobiliarios será el que establezca el Código Civil y Comercial.

Art. 68°.- Estas urbanizaciones, deberán reunir las siguientes características:

- a) El Departamento Ejecutivo Municipal, 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 para lo cual deberá cumplimentarse lo establecido en el artículo 88°.
- b) Los conjuntos inmobiliarios deberán cumplimentar con todas las exigencias que fija la presente norma para urbanización o loteo.

Art. 69°.- 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.

CAPITULO III

DISPOSICIONES GENERALES

SOBRE SUBDIVISIONES

Art. 70°.- Fíjense como dimensiones mínimas para realizar subdivisiones las indicadas en los Anexos I y II, según zonas.

Art. 71°.- 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 74°, inciso b) conforme lo establecido en Ordenanza N° 6.402 o la que en su lugar la reemplace.

Art. 72°.- 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 y/o Comisión de Profesionales, que definirá además los requisitos y condiciones que el mismo deberá reunir.

Art. 73°.- Los pasillos comunes de acceso deberán ser escriturados en condominio entre los adquirientes de las PARCELAS EDIFICADAS adyacentes.

Art. 74°.- Se dará curso al trámite de Subdivisión:

- a) Cuando los lotes resultantes del fraccionamiento den a calles públicas, respeten las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el **anexo II y no superen los veinticinco (25).**

a.1.) En caso de que la modificación parcelaria de un fraccionamiento y sus planos antecedentes signifique 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 y alumbrado público, acreditado por certificado de final de obra del organismo prestatario de dicho servicio.

Cuando la subdivisión simple se encuentre en las zonas productivas (Anexos I y II) y la empresa prestataria del servicio establezca la factibilidad de provisión de energía eléctrica con obras a cargo del titular del inmueble, se deberá acompañar la factibilidad otorgada con una declaración jurada suscripta ante escribano público donde quede expresa constancia de que las mismas serán llevadas adelante a cargo y bajo exclusiva responsabilidad del propietario.

En casos especiales se podrá analizar, fundamento mediante y de manera particularizada la posibilidad de que la obra de infraestructura pueda ejecutarse de manera aérea, dicha resolución será tratada por el equipo interdisciplinario de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Ambiente e Infraestructura o la que en adelante la reemplace y por la C.P., quienes atenderán de manera particularizada al tipo de fraccionamiento, a la situación del entorno inmediato y al potencial de cada una de las zonas en relación a dicho tendido.

a.2.) En caso de que la modificación parcelaria de un fraccionamiento y sus planos antecedentes signifique la creación de más de diez (10) LOTES BALDÍOS dentro de área urbanizada, a los efectos del visado municipal definitivo, el interesado deberá, además del servicio de energía eléctrica y alumbrado público, proveer a las parcelas de los servicios de agua corriente y cloacas acreditando la recepción correspondiente de la obra por parte de la oficina de Saneamiento de la Municipalidad.

a.3.) Cuando la subdivisión de más de diez (10) lotes se realice en sectores de nula densidad poblacional (zonas productivas) se deberá acreditar memoria descriptiva con carácter de declaración jurada respecto al destino que se dará a las parcelas resultantes, para estos casos será de aplicación lo establecido en el apartado a.1). Respecto a la infraestructura de agua y cloacas, cuando los puntos de conexión se encuentren a más de 300 metros del inmueble a fraccionar, la exigencia de provisión será sometida al análisis de la Comisión de Profesionales.

Nota: Subdivisiones sucesivas: A los fines de computar los 25 lotes, 3 lotes o 10 lotes o unidades de vivienda, comercio, etc., según corresponda, se contabilizarán los originados en planos de subdivisiones, visados dentro de los diez (10) años anteriores a la entrada en vigencia de la presente normativa, excepto que se hayan superado los números con anterioridad a la presente, sin perjuicio de las situaciones jurídicas consolidadas bajo la vigencia de la normativa anterior.

A los fines de la presente, no se contabilizarán como lotes los pasillos internos del fraccionamiento.

La presente limitación se hará constar en todos los planos que se presenten bajo la forma de subdivisión simple.

- 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 (anexos I y II) en las condiciones que determine el Código de Edificación vigente, para estos casos la superficie mínima de las parcelas resultantes deberá ser igual o mayor al 40% de la superficie mínima de parcela establecida para cada zona (Planilla de Usos del Suelo).

En parcelas construidas, cuando de la propuesta de subdivisión simple resulten unidades de forma irregular, serán elevadas para su tratamiento a la Comisión de Profesionales, la que podrá establecer si dicha subdivisión se hará bajo el régimen de subdivisión simple o de propiedad horizontal, pudiéndose solicitar mejoras.

Para el uso de este tratamiento excepcional será excluyente contar con Final de Obra; cuando la Certificación de Final de Obra tenga una antigüedad mayor de quince (15) 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. 75°.- El trazado y forma de las parcelas proyectadas se registrará por lo dispuesto en los artículos 26° y 27° de la presente Ordenanza, atendiéndose particularmente a las medidas establecidas en los artículos anteriores del presente capítulo.

Art. 76°.- En toda operación de agrimensura de parcelas con frente a calles públicas, si dicha arteria no se hallare materializada en toda su dimensión, conforme los anchos oficiales estipulados en el sistema vial, es obligación, al efectuar la operación, completar el ancho mínimo de calle atendiendo a la localización del eje vial correspondiente según esta norma. A tales efectos se determinará el polígono de afectación con la superficie destinada a completar el ancho oficial de la arteria, estas superficies deberán ser transferidas al dominio Público Municipal.

- 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 I 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.

Art. 77°.- Para el caso de subdivisiones simples que den frente a calles abiertas por el Municipio, a los efectos de dar curso al trámite, se deberá determinar el polígono de

afectación, transferirlo al dominio público municipal y acreditar los finales de todas las obras de infraestructura requeridas para loteos.

Art. 78°.- Acéptese cualesquiera 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. 79°.- Para todos los casos de subdivisiones bajo el régimen de Propiedad Horizontal, será de aplicación lo dispuesto en el Código Civil y Comercial, a tales efectos se deberá acompañar un plano conforme a obra que responda técnicamente a la subdivisión que se practica.

Art. 80°.- 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 de interpretación, el expediente, a solicitud del propietario y/o del profesional actuante, será remitido a la Comisión de Profesionales para su estudio y resolución.

Art. 81°.- 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.

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES ORGANICAS Y DE PROCEDIMIENTO

Art.82°.- El presente capítulo estará dividido en dos secciones, la primera (I) está dirigida a las urbanizaciones que no se tramitan por Mesa de Entrada Única de Loteos (M.E.U.L.) de la

Provincia de Córdoba; la segunda (II), para loteos que deben ser tramitados a través de M.E.U.L. – Programa de Escrituración de Loteos (P.E.L.) de la Provincia de Córdoba.

Art. 83°.- La Ventanilla Única de Loteos (VE.U.L.) será el órgano receptor y notificador de toda tramitación de loteos, utilizando para tal fin comunicaciones escritas en formato papel o digital (mail) o página web creada a tal efecto.

Art. 84°.- A los efectos de definir las garantías, su seguimiento y/o ejecución, se constituirá un “**equipo evaluador**” integrado por representantes de las Direcciones de Infraestructura, Ambiente y Saneamiento, Proyecto de Obras Públicas y Servicios Públicos dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Ambiente e Infraestructura o las que a futuro las reemplacen; de la Secretaría de Economía y Finanzas o la que en adelante la sustituya; de la Tesorería Municipal y de la Asesoría Letrada. El equipo deberá designar un **coordinador** responsable de recibir y emitir informes y/o notificaciones.

SECCION I

DEL TRÁMITE CONVENCIONAL DE VISADO DE URBANIZACIONES NO PREVISTAS EN EL P.E.L. de la Provincia de Córdoba

Art. 85°.- El Área de Planeamiento será la encargada de coordinar el trámite administrativo, dando pase a las áreas correspondientes para el visado de todo lo concerniente a los aspectos técnicos, legales y económicos,

Art. 86°.- Será de aplicación la planilla de gestión y seguimiento de loteos que como anexo IV A se adjunta a la presente norma.

Art. 87°.- Toda documentación será firmada por profesional habilitado al efecto.

Art. 88°.- Los planos de proyecto de la urbanización, deberán responder al diseño visado, no pudiendo variarse el mismo sin una nueva intervención del o de los organismos competentes.

Art. 89°.- GARANTIAS: Aprobados los Proyectos de Infraestructura, los interesados deberán constituir, dentro de un plazo de treinta (30) días corridos, la GARANTIA, mediante Depósito en la Tesorería Municipal para cada obra de Infraestructura, la misma, deberá ser suficiente para cubrir el presupuesto que verifique y acepte la repartición correspondiente (Infraestructura; Ambiente y Saneamiento; Obras Públicas; Servicios Públicos o las que a futuro las reemplacen). A dicho presupuesto se adicionará un porcentaje de hasta el 30 % (treinta por ciento) para atender gastos imprevistos de ejecución.

Art. 90°.- La garantía, podrá instituirse 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, según lo defina el equipo evaluador.

Art. 91°.- 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

Art. 92°.- 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 a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Ambiente e Infraestructura o la que a futuro la reemplace.

Art. 93°.- 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 efective la garantía en caso de incumplimiento del responsable, debiendo realizarse de inmediato las notificaciones y emplazamientos que legalmente procedan.

Art. 94°.- Las obras de infraestructura deberán iniciarse dentro de los treinta (30) días hábiles a contar desde la notificación de aprobación de las garantías y su término no se extenderá más de un veinticinco por ciento (25%) del plazo propuesto, so pena de ejecución de la garantía.

Art. 95°.- Las garantías mencionadas podrán liberarse de la siguiente manera:

- a- Obras de Agua y Cloacas: el 100% una vez recibida la misma.
- b- Obra de Alumbrado Público: el 100% una vez recibida la misma.
- c- Arbolado público, Parquización de espacios verdes y tratamiento de calzada: el 70% una vez recibidas las mismas, debiéndose modificarse el seguro por el 30% restante como condición de mantenimiento y hasta tanto el fraccionamiento cuente con el visado definitivo de los organismos provinciales.
- d- Obras de cordón cuneta, desagües pluviales y gas natural por redes: el 100% una vez recibidas las mismas.

Art. 96°.- Con las obras de infraestructura en las condiciones que se detallan a continuación, los organismos de aplicación emitirán los informes respectivos y el expediente será remitido al Área de Planeamiento para el labrado del informe final.

- a- Agua y Cloacas: 100% de la obra terminada con sus correspondientes certificaciones de finalización y/o recepción y/o resoluciones de libramiento al servicio.
- b- Alumbrado Público: 100% de la obra terminada con sus correspondientes certificaciones de finalización y recepción.

- c- Arbolado Público y Parquización de espacios verdes y dispositivos de retardos hidráulicos: 100% de la obra terminada con sus correspondientes certificaciones de finalización y recepción y la constitución de las garantías de mantenimiento mencionadas en el artículo anterior.
- d- Tratamiento de calzada: 100% de la obra terminada con sus correspondientes certificaciones de finalización y recepción y la constitución de las garantías de mantenimiento mencionadas en el artículo anterior.
- e- Obra de cordón cuneta y desagües pluviales: 100% de la obra terminada con sus correspondientes certificaciones de finalización y recepción y la constitución de las garantías de mantenimiento mencionadas en el artículo anterior.
- f- Obra de gas natural por redes: 100% de la red interna terminada conforme a proyecto aprobado por el ente prestador del servicio; plazo de ejecución de las obras complementarias exigidas por dicho ente cuando éstas sean a cargo del loteador y las garantías correspondientes.

Art. 97°.- Cumplimentadas las exigencias detalladas en el artículo 101°, cada una con el informe del área correspondiente, el interesado podrá solicitar la devolución de la parte correspondiente de la póliza, de acuerdo al artículo 100° y modificar las mismas conforme a lo allí establecido para las obras que exijan mantenimiento.

Art. 98°.- 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 y privado municipal.

Art. 99°.- Concluidas las etapas anteriores, el urbanizador dará aviso mediante nota dirigida al Sr. Intendente a los efectos de la confección del DECRETO DONDE CONSTARÁ QUE EL FRACCIONAMIENTO SE ENCUENTRA DE ACUERDO CON ORDENANZAS MUNICIPALES VIGENTES, detallando las superficies a donar, sus restricciones (de

corresponder) y la infraestructura con que el mismo cuenta. Se establece como plazo máximo para expedir el decreto, sesenta (60) días a partir del ingreso del Expediente en la Asesoría Letrada de la Municipalidad.

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. 100°.- 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, dos (2) copias del Plano Visado por la Municipalidad y una (1) copia 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 TRÁMITE DE VISADO DE URBANIZACIONES

P.E.L. de la Provincia de Córdoba

Art. 101°.- Será de aplicación lo establecido en los artículos 90°, 92° y 93° y la planilla de gestión y seguimiento de loteos que como anexo IV B se adjunta a la presente norma.

Art. 102°.- GARANTÍAS: Dentro de los treinta (30) días de aprobados los proyectos de Infraestructura, el loteador deberá constituir la garantía de las obras de infraestructura, saneamiento, arbolado público y tratamiento de espacios verdes exigidas en esta Ordenanza por el valor total de los presupuestos aprobados con más el 40% en concepto de gastos no previstos de ejecución. Transcurrido dicho plazo sin que se constituya la garantía, se producirá la caducidad del trámite y se procederá al archivo de las actuaciones, debiendo los interesados iniciar un nuevo trámite si lo consideran pertinente.

La propuesta de garantía deberá **discriminar el porcentual de incidencia de cada una de las obras** que conforman la misma, a saber: agua, cloacas, alumbrado público, obra vial hidráulica, gas, arbolado público, parqueizado de espacios verdes, nomencladores de calles.

La garantía podrá constituirse por los siguientes medios:

- a- Dinero en efectivo depositado en banco designado por el equipo evaluador, a favor de la Municipalidad de Villa María.
- b- Títulos o bonos de la provincia o nación, al valor de su cotización en plaza, depositado en banco designado por el equipo evaluador, a favor de la Municipalidad de Villa María.
- c- Fianza bancaria o de entidad autorizada por el Banco Central de la República Argentina.
- d- Seguro de Caucción otorgado por compañía autorizada por el organismo nacional competente. Los mismos deberán ser pactados con la entidad que lo otorgue, por plazo indeterminado y durante el tiempo que demande la ejecución de las obras aseguradas, mediante pólizas autorizadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación, extendidas a favor de la Municipalidad de Villa María, emitida bajo la condición de ser calificada “AA”o superior para la Compañía como mínimo según surja de constancias de Calificadoras de Riesgos nacionales e internacionales.
- e- Calificación de crédito líquido y exigible que tuviera el proponente contra la Administración Pública Provincial y/o Municipal.
- f- Hipoteca en primer grado de uno o más inmuebles propios del loteador o de terceros con su expreso consentimiento, valuados de acuerdo a la Base Imponible Provincial del mismo.
- g- Cualquier otro medio que, previo a ser analizado por el equipo evaluador, sea considerado suficiente para garantizar las obras sujetas a seguro.

Art. 103°.- Cuando se produzca la pérdida total o parcial del valor de los bienes dados en garantía por situaciones producidas con posterioridad a su constitución, a fin de su reemplazo o complementación, deberá cumplirse con lo siguiente:

- a-** Los titulares propietarios de los bienes muebles, inmuebles, títulos públicos o acciones entregados en garantía de ejecución de las obras aseguradas, deberán comunicar en forma expresa y fehaciente, a través de la VE. U.L. al equipo evaluador, dentro de los diez (10) días hábiles de producidos los hechos o circunstancias que afectan la garantía y/o su valuación. La comunicación se realizará mediante nota que contenga los detalles necesarios para que resulte factible determinar su incidencia en el valor asignado o a asignar a la garantía.
- b-** Los terceros propietarios, comunicarán, en igual plazo y forma, esta situación al loteador para que éste, en el plazo de quince (15) días hábiles administrativos de la fecha de notificación fehaciente, constituya la garantía complementario y de reemplazo.
- c-** El equipo evaluador conformado en el artículo 89° será responsable de la verificación y control permanente de las garantías presentadas, su ampliación y sustitución, dando a conocer la situación de constitución, ampliación o reemplazo en un plazo de cinco (5) días hábiles, a través de la VE.U.L., a la oficina de Planeamiento Urbano.

Art. 104°.- Aprobados los avales, las dependencias municipales a cargo de la aprobación y control de los proyectos de obras exigidos por la presente norma, procederán a emitir el apto para el inicio de dichas obras, las que deberán iniciarse dentro de los treinta (30) días hábiles a contar desde la notificación de aprobación de las garantías y su término no se extenderá más de un veinticinco por ciento (25%) del plazo propuesto, so pena de ejecución de la garantía.

Art. 105°.- En caso de incumplimiento por parte del loteador en la ejecución de las obras exigidas en el tiempo y modo propuesto y autorizado, cada una de las áreas implicadas, notificará de inmediato, a través de la VE.U.L. al equipo evaluador para que formule el

emplazamiento correspondiente y para que en una plazo no mayor de quince (15) días hábiles reestablezca la ejecución de las obras, bajo apercibimiento de ejecutar las garantías.

Art. 106°.- Las garantías podrán librarse de modo progresivo y proporcional a las obras realizadas, a medida que las obras vayan ejecutándose de acuerdo al plan de avance proyectado y aprobado.

Art. 107°.- El equipo evaluador procederá a la liberación total de las garantías cuando se hayan acreditado en Expediente los finales de obra y/o resoluciones de libramiento de servicio, según corresponda.

Art. 108°.- En caso de que las obras de infraestructura fueran iniciadas dentro del plazo propuesto y acordado, más un 25% de la tolerancia, y se hubiere producido la transferencia o cesión de al menos uno (1) de los lotes resultantes del fraccionamiento, la Municipalidad, a solicitud de la/s parte/s afectadas por dicha venta, ejecutará las garantías y colocará a disposición de los adquirientes los fondos, a los fines de hacer ejecutar, por quien corresponda, las obras de infraestructura preestablecidas. A tal fin el loteador hará una declaración jurada, con una relación detallada de la situación jurídica de todos los lotes que fueren transferidos o cedidos, discriminando entre vendidos y no vendidos y la forma jurídica de tales operaciones.

Art. 109°.- En caso de que las obras de infraestructura no se iniciaran dentro del plazo propuesto y acordado, más un 25% de la tolerancia o, iniciadas en tiempo y forma no fueren totalmente terminadas en el plazo comprometido más la tolerancia acordada, se producirá la caducidad de todo lo actuado, siempre y cuando no se hayan operado transmisiones dominiales por escritura pública o boleto de compra venta registrados de los lotes resultantes. Los costes, costas y gastos producidos en todo concepto, serán solventados con la ejecución de la garantía.

Art. 110°.- DEL FINAL DE VISACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

Para el visado municipal definitivo del loteo se deberá cumplimentar:

- a. Con el artículo 109° (Aptos para el inicio de obras)
- b. Apertura de las calles que conforman el sistema vial principal de la urbanización
- c. Amojonamiento de manzanas y parcelas conforme lo dispuesto en la presente norma.
- d. Colocación de un cartel de tamaño a determinar con el equipo técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Ambiente e Infraestructura o la que en adelante la reemplace donde conste:
 - Nombre del desarrollista
 - Profesionales a cargo de las distintas obras
 - Número de Expediente Municipal
 - Número de Expediente Provincial
 - Plan de Avance de Obras completo

Art. 111°.- Concluidas las etapas anteriores, el urbanizador dará aviso mediante nota dirigida al Sr. Intendente a los efectos de la confección del DECRETO DONDE CONSTARÁ QUE EL FRACCIONAMIENTO SE ENCUENTRA DE ACUERDO CON ORDENANZAS MUNICIPALES VIGENTES, detallando las superficies a donar y sus restricciones y/o condiciones (de corresponder). Se establece como plazo máximo para expedir el decreto, quince (15) días a partir del ingreso del Expediente en la Asesoría Letrada de la Municipalidad.

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. 112°.- 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, dos (2) copias del Plano Visado por la Municipalidad y una (1) copia de la Ordenanza de aceptación de espacios públicos, a los fines de que el interesado pueda proseguir la tramitación en los Organismos Provinciales pertinentes.

Una vez realizados los desgloses correspondientes, el expediente será remitido a la oficina de Planeamiento Urbano para la coordinación de los trámites pertinentes a las obras de infraestructura.

Art. 113°.- DE LAS OBRAS

Las Direcciones de Infraestructura, Proyecto de Obras Públicas y Ambiente y Saneamiento, según corresponda, o las que en adelante las reemplacen, serán responsables del seguimiento y control de las obras de proyectadas y aprobadas, y de los plazos de ejecución e informarán con una antelación no menor de 30 días a que acaezca su vencimiento, a fin de que se regularicen las mismas o se efectivice la garantía en caso de incumplimiento del responsable, debiendo realizarse de inmediato las notificaciones y emplazamientos que legalmente procedan.

Art. 114°.- Con las obras en las condiciones que se detallan a continuación, los organismos de aplicación emitirán los informes respectivos los que deberán ser adjuntados al expediente, a saber:

- a- Agua y Cloacas: 100% de la obra terminada con sus correspondientes certificaciones de finalización y/o recepción y/o resoluciones de libramiento al servicio.

- b- Obra de Energía Eléctrica y Alumbrado Público: 100% de la obra terminada con sus correspondientes certificaciones de finalización y recepción.
- c- Arbolado Público y Parquización de espacios verdes y dispositivos de retardos hidráulicos: 100% de la obra terminada con sus correspondientes certificaciones de finalización y recepción y la constitución de las garantías de mantenimiento mencionadas en el artículo anterior.
- d- Tratamiento de calzada: 100% de la obra terminada con sus correspondientes certificaciones de finalización y recepción y la constitución de las garantías de mantenimiento mencionadas en el artículo anterior.
- e- Obra de cordón cuneta y desagües pluviales: 100% de la obra terminada con sus correspondientes certificaciones de finalización y recepción y la constitución de las garantías de mantenimiento mencionadas en el artículo anterior.
- f- Obra de gas natural por redes: 100% de la red interna terminada conforme a proyecto aprobado por el ente prestador del servicio; plazo de ejecución de las obras complementarias exigidas por dicho ente cuando éstas sean a cargo del loteador y las garantías correspondientes.

Art. 115°.- Cumplimentadas las exigencias detalladas en el artículo 114°, cada una con el informe del área correspondiente, el interesado podrá solicitar la devolución de las garantías, de acuerdo a los artículos 106° y 107°, según corresponda.

SECCIÓN III

DEL TRAMITE DE VISADO DE OPERACIONES DE AGRIMENSURA, A EXCEPCIÓN DE LAS URBANIZACIONES

Art. 116°: Todo interesado en realizar este tipo de operaciones, 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 acompañado de plano conforme a obra de arquitectura; 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 con final de obra.
- c-** El visado del plano previo tendrá una vigencia de un (1) año, vencido el mismo sin la consecuente conformación de expediente, deberá renovarse abonando lo fijado por Ordenanza Tarifaria para tal efecto.

CONFORMACION DEL EXPEDIENTE: Se deberá presentar:

- a-** La previa visada por los organismos municipales competentes en la materia, adjunto a la copia del plano conforme a obra visado 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, sin enmiendas no raspaduras de ninguna naturaleza.
- d-** Acreditación de titularidad, incluidas las afectaciones dominiales en las posesiones.
- e-** Nota dirigida al Sr. Intendente solicitando el visado del plano.
- f-** Libre deuda de Tasa de Servicios a la Propiedad.

Art. 117°.- Una vez cumplimentada la documentación antedicha, la oficina de Catastro Municipal, dará, expresamente, pase a Mesa de Entradas para el inicio del expediente.

Art. 118°.- 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. 119°.- Del plano de subdivisión: El plano de Subdivisión deberá confeccionarse de acuerdo a lo dispuesto por las normativas técnicas vigentes impartidas por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.

Art. 120°.- 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 122° al 128°) a los fines de emitir opinión sobre la solución a adoptarse, sin perjuicio de intervención de cualquier otra Área de la Municipalidad.

Art. 121°.- DEL FINAL DE VISADO DE LAS OPERACIONES DE AGRIMENSURA A EXCEPCIÓN DE LOS LOTEOS:

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 IV
DE LA COMISIÓN DE PROFESIONALES
(C.P.)

Art. 122°.- 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.

Para el caso de nuevas urbanizaciones en el sector del periurbano, se incorporarán dos (2) representantes del Colegio de Ingenieros Agrónomos.

Art. 123°.- El Departamento Ejecutivo Municipal realizará el nombramiento de miembros a proposición de cada una de las instituciones representadas y de sus propios representantes.

Art. 124°.- 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. 125°.- La Comisión sesionará 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. 126°.- 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. 127°.- La Comisión estará facultada para dictaminar sobre cualquier asunto relacionado con la aplicación, interpretación o modificación de ésta norma; para la aplicación e interpretación de otras normativas y/o leyes de alcance Municipal, Nacional y/o Provincial que sean de atención (en sus aspectos Urbanísticos integrales 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. 128°.- La Comisión dejará constancia de sus actuaciones a través de actas, y se llevará registro y archivos de sus actuaciones.

SECCIÓN V

DE LA PERENCION DE LA INSTANCIA

Art. 129°.- 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. 130°.- La presente Ordenanza será de aplicación a toda tramitación que en materia de agrimensura se iniciare a partir de la fecha de promulgación de la misma.

Para aquellas operaciones de agrimensura 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 agrimensura cuya visación tenga una antigüedad mayor de un (1) año 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 un (1) año, será de aplicación la normativa vigente al momento del visado.

Art. 131°.- 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. 132°.- Abróguense las Ordenanzas N° 6.401, 6.430, 6.574, 6.838 y toda otra disposición que se oponga a la presente.

Art. 133°.- 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 NUEVE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE.

Cr. José E. Carignano
Concejal
Presidente Concejo Deliberante
Ricardo A. Pereyra
Secretario Habilitado
Concejo Deliberante
Promulgada por Decreto N° 1372
Villa María, 29 de noviembre de 2.017
Marcela Ambrosini
Jefa de Despacho

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 Y RETARDOS HIDRÁULICOS
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 SOCIALES DE ACCESO AL SUELO URBANO

DE LAS URBANIZACIONES PARA ERRADICACIÓN DE VILLAS DE EMERGENCIA

DE LOS BARRIOS PRIVADOS Y/O COMPLEJOS HABITACIONALES

CAPÍTULO III: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES

CASOS EXCEPCIONALES

CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y DE PROCEDIMIENTO

SECCIÓN I: DEL TRÁMITE CONVENCIONAL DE VISADO DE LAS
URBANIZACIONES

GARANTÍAS

DE LAS OBRAS

DEL FINAL DE VISACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

SECCIÓN II DEL TRÁMITE DE VISADO DE LAS URBANIZACIONES – P.E.L.

GARANTÍAS

DEL FINAL DE VISACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

DE LAS OBRAS

SECCIÓN III: DEL TRÁMITE DE VISADO DE OPERACIONES DE AGRIMENSURA, A
EXCEPCIÓN DE LAS URBANIZACIONES

PREVIA

CONFORMACIÓN DEL EXPEDIENTE

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

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

SECCIÓN V: DE LA PERENCIÓN DE LA INSTANCIA

CAPÍTULO V: DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ANEXOS:

ANEXO I: PLANO DE ZONIFICACIÓN URBANA Y SISTEMA VIAL

ANEXO II: PLANILLA DE USOS DE SUELO

ANEXO III: PERFILES DE CALLES ESPECIALES

III A: CALLES CON CANALES

III B: FAJA DE RESGUARDO

III C: ZONAS INDUSTRIALES

ANEXO IV: PLANILLAS DE GESTIÓN Y SEGUIMIENTO DE LOTEOS

IV A: TRÁMITE CONVENCIONAL

IV B: TRÁMITE P.E.L.

ANEXO V: ALUMBRADO PÚBLICO

ANEXO VI: ESTUDIOS DE SUELO

ANEXO I

PLANO DE ZONIFICACIÓN URBANA

ANEXO II
PLANILLA DE USOS DEL SUELO

ANEXO III
SISTEMAS VIALES

ANEXO IV

PLANILLA DE GESTIÓN Y SEGUIMIENTO DE LOTEOS

ANEXO V

ALUMBRADO PÚBLICO

ANEXO VI

ESTUDIO DE SUELOS

