

**2065/2020**

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

**VISTO**

Que en el año 2015 se promulga la ley provincial N° 10208, "Ley de Políticas Ambientales" en donde los fraccionamientos, loteos y/o urbanizaciones quedan definidos no solo bajo las consideraciones de la Dirección Provincial de Catastro, sino también por diversos aspectos ambientales, y que un año más tarde se promulga el decreto N° 1693/16 "Procedimiento para la implementación y aprobación de loteos, en todo el territorio de la provincia de Córdoba", y que la ordenanza 1279/03 que regula el fraccionamiento parcelario en la localidad de Villa General Belgrano, y la ordenanza 1951/19 que define la subdivisión simple asociada y la ordenanza 1974/19 que modifica lo establecido en el faldeo de las sierras;

**Y CONSIDERANDO**

Que las leyes y normativas locales no se corresponden con los procedimientos y criterios establecidos en las normas provinciales de regulación y control de los fraccionamientos, ...

Es que...

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA GENERAL BELGRANO  
SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA**

**CAPÍTULO 1- DEFINICIONES**

**ARTÍCULO 1º- ALCANCE Y ÁMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS**

La presente ordenanza tiene por objeto regular todo fraccionamiento y/o urbanización dentro el Radio de la Localidad de Villa General Belgrano.

**ARTÍCULO 2º- GENERALIDADES**

Cuando el predio a subdividir esté ubicado simultáneamente en distintas zonas normativas, las nuevas parcelas, bloques o manzanas que se conformen en su consecuencia, deberán respetar los límites de las zonas establecidos por la presente norma, de manera de quedar incluidas en forma integral dentro de cada una de las zonas.

En todo proyecto de fraccionamiento se deberá cumplimentar lo que establece la Ley Provincial de Política Ambiental N° 10.208.

**2065/2020**

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

**ARTÍCULO 3º- DEFINICIONES GENERALES**

Toda actividad abajo descripta se deberá ajustar a la presente normativa, en las secciones que les correspondan o en su totalidad.

- a- Loteos y planes de viviendas cuando superen una superficie de tres hectáreas (3 Has).
- b- Loteos a ubicarse dentro de la cuenca de aportes a embalses destinados a riego o provisión de agua potable.
- c- Loteo y/o urbanizaciones de más de diez unidades cuando no posean obras de saneamiento básico (efluentes cloacales, agua segura, etc.), y/o incluyan aperturas de calles.

**ARTÍCULO 4º- ÓRGANO DE APLICACIÓN**

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos será el organismo de centralización de mensura, fraccionamiento y/o urbanización, quien derivará a las diferentes reparticiones las actuaciones correspondientes, deberá promulgarse así mismo por el cumplimiento de los requisitos previstos en la presente ordenanza y la viabilidad del proyecto que se pretende realizar. Será la encargada del control y visación de todo plano de fraccionamiento y/o urbanización, como así de los proyectos de infraestructura y documentación que exijan la presente ordenanza. Así mismo realizará la inspección de las obras a ejecutar por el desarrollista y la correspondiente recepción por parte de esta Municipalidad de las obras ejecutadas.

**ARTÍCULO 5º- INMUEBLES AFECTADOS POR CURSOS DE AGUA**

En toda operación de urbanización y/o fraccionamiento, en inmuebles afectados por cursos de agua de carácter permanente y/o intermitente se deberá acompañar la visación preliminar 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.

En toda operación de nueva urbanización en inmuebles, mensura, subdivisión, unión, futura unión, afectados por cursos de agua, barrancas o cañadones, será obligatorio el trazado de un espacio verde medido desde la Línea de Ribera hacia ambos lados, que se destinará a una calle lateral o espacio peatonal, con un ancho de 10 mts. Sobre los cañadones existentes queda prohibida la ejecución de obras de cualquier tipo y posibles desviaciones sin el análisis y aprobación del proyecto y la supervisión de la ejecución por el Área Técnica Municipal. Deberá contar, además, con la aprobación de las autoridades calificadas.

El propietario de un terreno que presente un cañadón tendrá a su cargo la realización de los trabajos correspondientes para proteger sus márgenes. Por otra parte, deberá permitir el libre acceso al sector del cañadón, de técnicos de la Municipalidad cuando se deba realizar su limpieza y/o ejecutar cualquier tipo de obras tendientes a su mejoramiento y/o conservación, previa notificación a su titular.

**SECCIÓN 1: SUBDIVISIÓN DEL SUELO**

**ARTÍCULO 6º- FORMAS DE SUBDIVISIÓN**

La subdivisión del suelo puede efectuarse bajo las siguientes formas:

- a) Simple División
- b) Subdivisiones Especiales

**2065/2020**

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

- a. Subdivisión Por Partición De Condominio
- b. Subdivisión Por Partición Hereditaria
- c. Subdivisión Por Régimen De Propiedad Horizontal, Ley Nacional 13.512
- c) Urbanización o Loteo
- d) Urbanizaciones Especiales
  - a) Urbanizaciones de planes colectivos de vivienda estatales
  - b) Urbanizaciones Cerradas

**ARTÍCULO 7º - SIMPLE SUBDIVISIÓN**

Se considera Simple Subdivisión a todo fraccionamiento de tierra por el que se generen nuevas parcelas sin apertura de calles o caminos de carácter público, sin que supere el número de diez parcelas y/o lo que determine la Resolución vigente en la Dirección Provincial de Catastro y la Ley Provincial Nº 10.208.

Toda parcela que se genere como consecuencia de la Simple Subdivisión no podrá volver a subdividirse con esta figura, sino que su fraccionamiento se deberá encuadrar en la forma urbanización o loteo independientemente del número de lotes que se originen, es decir, requerirá apertura de calles y provisión de infraestructura.

**ARTÍCULO 8º- SIMPLE SUBDIVISIÓN Parcelas Frente a Pasillos**

En aquellos casos en que se proyecte una Simple Subdivisión con parcelas que tengan frentes a pasillos, se deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

- a) Las parcelas deberán tener las dimensiones mínimas que se establecen para la zona.
- b) Cuando se generen hasta cuatro parcelas, el pasillo tendrá las siguientes dimensiones: 14,00 m de ancho mínimo y 40,00 m de longitud máxima. Estos pasillos son privados, de uso común. y se permite el acceso vehicular; en el extremo del pasillo, se deberá construir, preferentemente, un ensanchamiento del mismo para permitir el giro y retorno de los vehículos, según el perfil de calles sin salida.
- c) Cuando se generen cinco o más parcelas, el pasillo tendrá las siguientes dimensiones: 14,00 m de ancho mínimo y 70,00 m de longitud máxima. Estos pasillos son privados, de uso común y se permite el acceso vehicular; en el extremo del pasillo, se deberá construir, preferentemente, un ensanchamiento del mismo para permitir el giro y retorno de los vehículos, según el perfil de calles sin salida.
- d) El pasillo deberá estar conectado a calle pública.
- e) Los pasajes privados y servidumbres de paso deberán cumplir lo establecido en el Título XII del Código Civil.

**ARTÍCULO 9º- SIMPLE SUBDIVISIÓN Casos Particulares**

En los casos particulares de subdivisión simple que pudieran presentarse y que no sea posible homologar en los previstos en la presente Ordenanza, o que haya dudas o disparidades de criterios entre el profesional actuante y los Organismos Municipales de Aplicación (Catastro y Planeamiento), el expediente será remitido a la repartición competente en temas legales, para que aconseje, a partir de los informes correspondientes, el o los posibles pasos a seguir. De conformidad a este Dictamen, se procederá a la visación o rechazo del plano definitivo.

El Área de Catastro Municipal podrá realizar inspecciones técnicas y verificar todas

**2065/2020**

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

las operaciones realizadas en la concepción de los respectivos planos, como así también comprobar la veracidad de los datos consignados en los mismos.

**ARTÍCULO 10- Pasillos Privados**

En ningún caso podrán ser prolongados los pasos o pasillos resultantes de una subdivisión, salvo que, por razones debidamente fundamentadas, fuese necesario a criterio y previo informe de la Secretaría de obras Públicas, que definirá además los requisitos y condiciones que el mismo deberá reunir.

Los pasillos comunes de acceso deberán ser escriturados en condominio entre los adquirentes de las PARCELAS adyacentes.

**ARTÍCULO 11.- Condiciones**

Se dará curso al trámite de Subdivisión:

a) Cuando los lotes resultantes del fraccionamiento den a calles públicas y respeten las dimensiones mínimas establecidas para cada zona

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 la normativa vigente en la zona respecto a normas de edificación y superficies mínimas de medidas y frentes de lotes.-

c) Cuando la Certificación de Final de Obra tenga una antigüedad mayor de diez (10) años a la promulgación de la presente, la oficina de Obras Privadas podrá exigir las mejoras que considere pertinentes a los efectos de optimizar las condiciones de sanidad y habitabilidad de las construcciones afectadas al fraccionamiento.

**ARTÍCULO 12- SUBDIVISIONES ESPECIALES**

Se consideran Subdivisiones Especiales a las siguientes:

- a) Subdivisión Por Partición De Condominio
- b) Subdivisión Por Partición Hereditaria
- c) Subdivisión Por Régimen De Propiedad Horizontal. -

**ARTÍCULO 13- SUBDIVISIONES ESPECIALES Subdivisión por partición de Condominio**

La Subdivisión por partición de Condominio es una subdivisión especial que hace referencia a todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulta a nombre de dos o más propietarios de acuerdo a escritura/s pública/s existente/s y cuyo dominio figura en el Registro General de la Provincia a nombre de las mismas y que tenga fecha anterior a la sanción de este Código, las que podrán acogerse a los siguientes beneficios, cumpliendo los requisitos que se establecen:

- a) Se aceptarán las dimensiones y/o conformaciones impuestas por la escritura, siempre que cumplierse con las normas en vigencia al momento de la confección de la escritura respecto a superficies mínimas de medidas y frentes de lotes. -
- b) La parcela a subdividir debe cumplir con las medidas mínimas previstas en las Disposiciones Generales del presente Código, y la normativa vigente en la zona respecto a normas de edificación y superficies mínimas de medidas

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

- y frentes de lotes. Sólo se permitirá la subdivisión que reúna estas condiciones. -
- c) Las dimensiones mínimas deberán cumplir lo establecido por la normativa vigente en la zona respecto a superficies mínimas de medidas y frentes de lotes. - Aceptándose una tolerancia de un 5% en las dimensiones lineales y 10% en las superficies cuando no puedan cumplimentarse las mismas. En las parcelas resultantes se deberán cumplir con todos los indicadores urbanísticos establecidos en la zona (FOS, FOT, alturas, retiros) y con las disposiciones del Código de Edificación.
  - d) Cuando la subdivisión deba proyectarse con un pasaje o pasillo privado se deberán cumplimentar las condiciones mínimas establecidas para Subdivisiones Simples de la zona donde se encuentra la Subdivisión propuesta.
  - e) El número de parcelas resultantes de la Subdivisión nunca podrá ser superior al número de condóminos que figuren en la escritura.
  - f) No podrán considerarse en esta excepción los condominios resultantes de los obtenidos por compra bajo el régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal), como tampoco los escriturados con fecha posterior a la puesta en vigencia de este Código.

**ARTÍCULO 14- SUBDIVISIONES ESPECIALES Subdivisión por Partición Hereditaria**

La Subdivisión por Partición Hereditaria en todos los casos previstos en el Código Civil y autorizados previamente por el Juez Competente y deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Acompañar Declaratoria de Herederos ordenada por el Juez competente.
- b) El número de lotes resultante de la Subdivisión no podrá ser mayor de (n + 1) siendo "n" el número de herederos, más una parcela considerada de costas.
- c) Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas por la normativa vigente, para la zona en que se ubique la Subdivisión propuesta, aceptándose como tolerancia un 5% en las medidas lineales y un 10% en las superficies.

**ARTÍCULO 15- SUBDIVISIONES ESPECIALES Subdivisión por Régimen de Propiedad Horizontal, Ley Nacional 13.512**

La **Subdivisión por Régimen de Propiedad Horizontal, Ley Nacional 13.512**, es toda aquella subdivisión especial por la que se crean subparcelas o unidades funcionales, que no se registran como tales en el registro catastral, dado que, a tales efectos, el terreno se considera una propiedad indivisa.

Solo será factible la aprobación de Subdivisiones Bajo El Régimen De Propiedad Horizontal de acuerdo a lo establecido en el CCyCN.-

Las dimensiones mínimas de las subparcelas deberán cumplimentar la normativa vigente para la zona en que se ubica el lote a subdividir, aceptándose una tolerancia de un 5% en las dimensiones lineales y 10% en las superficies cuando no puedan cumplimentarse las mismas. En las parcelas resultantes se deberán cumplir con todos los indicadores urbanísticos establecidos en la zona (Fraccionamiento, FOS, FOT, alturas, retiros) y con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Urbano.

**ARTÍCULO 16- URBANIZACIÓN O LOTEO**

Se considera Urbanización o loteo a todo fraccionamiento de tierra a lo estipulado en la normativa vigente de la Dirección Provincial de Catastro y la ley de Política Ambiental Nº 10.208.

**2065/2020**

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

Todo proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta los siguientes aspectos: el desarrollo futuro de la zona en el que se localice, el nivel de consolidación del entorno, la consideración de las características geofísicas y ambientales de la zona, la articulación con los trazados existentes en el entorno, las características de la red vial, el tipo de amanzanamiento y parcelamiento propuestos y las superficies y localización de los espacios verdes y equipamiento comunitario. Todo parcelamiento estará sujeto a la prefactibilidad que otorgue el Área Técnica Municipal.

**ARTÍCULO 17- URBANIZACIÓN O LOTEO Requisitos Ambientales**

En toda nueva urbanización se deberán respetar los siguientes requisitos ambientales:

- a) La adaptación al soporte natural: deben estudiarse y respetarse condicionantes topográficos, intensidad y longitud de las pendientes, exposición al sol, orientación, cubierta vegetal, grado de permeabilidad del sustrato y todo otro factor geomorfológico necesario.
- b) Orientación de las manzanas y las calles: se tienen que considerar las condiciones de sol y viento, de manera tal de lograr las orientaciones más favorables a fin de conseguir la optimización de las condiciones climáticas locales.
- c) Las condiciones geométricas de las calles: el ancho de calles debe tener una relación con la altura de la futura edificación de manera tal de garantizar buenas condiciones de ventilación y soleamiento.
- d) Localización de los espacios verdes: se deben disponer en relación con las condiciones geomorfológicas, de sol y viento. Estos espacios deben integrarse al sistema de espacios verdes de la ciudad.
- e) La relación con el borde de los arroyos: en los terrenos que se encuentren en las proximidades a los mismos, deben estudiarse y respetarse los condicionantes emergentes del comportamiento de tales cursos de agua, previéndose, fajas de resguardo parquizadas y forestadas, y también condiciones de la edificación que permitan evitar riesgos derivados de posibles inundaciones y de erosión fluvial.
- f) Forestación: se debe realizar con un mínimo del 50 % de especies autóctonas.

**ARTÍCULO 18- URBANIZACIÓN O LOTEO 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. Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes.

Será obligación del propietario de la urbanización entregar amojonada la parcela a cada comprador como así mismo cualquier terreno que ceda a la Municipalidad.

Responsabilidad del amojonamiento: Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación, mensuras, etc., los mojones correspondientes a la poligonal y a los vértices de manzanas serán ejecutados en hormigón, mientras que los mojones de cada parcela podrán ser ejecutados en hierro, fijados a suelo natural.

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.

**2065/2020**

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

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 debiendo acreditar uso

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

**ARTÍCULO 19- URBANIZACIONES ESPECIALES**

Se Consideran Urbanizaciones Especiales a las siguientes

- a) Urbanizaciones de planes colectivos de vivienda estatales
- b) Urbanizaciones Cerradas

**ARTÍCULO 20- URBANIZACIONES ESPECIALES Urbanizaciones de planes colectivos de vivienda estatales**

Toda urbanización a realizar que tenga por objeto la ejecución de planes de vivienda a través de operatorias públicas y/o de organizaciones no gubernamentales se regirá por las prescripciones del Plan de Ordenamiento Municipal, además de las que pudieran corresponder según lo dispuesto por los organismos oficiales provinciales y nacionales.

No se admitirán urbanizaciones especiales que por su localización y dimensión generen barreras a la extensión de la planta urbana actual con cierre de las vías públicas proyectadas. Las urbanizaciones especiales deberán adecuarse a los requisitos de continuidad de la trama urbana a través de los espacios públicos que el Municipio establezca.

**ARTÍCULO 21- URBANIZACIONES ESPECIALES Urbanizaciones Cerradas**

Se designan como **Urbanizaciones Cerradas** a toda división de la tierra que conforme un recinto cerrado en su perímetro con respecto al entorno y tenga accesos controlados, que se encuentren dentro del Radio Municipal de Villa General Belgrano.

Todo Precinto Urbanización Cerrada podrá convertirse en urbanización abierta. Previo a dictamen del área técnica correspondiente y aprobación mediante resolución del HCD Municipal. -

En los Precintos Urbanizaciones Cerradas indicados en el artículo precedente, se deberán respetar los siguientes requisitos:

- 1- Se deberá poder realizar vías que permitan futuras conectividades viales entre los sectores urbanos colindantes ubicados en los bordes opuestos
- 2- Se deberá presentar el reglamento interno de la urbanización, el cual quedará sujeto al estudio particularizado para su aprobación.
- 3- Se exigirá un compromiso de forestación del emprendimiento con especies autóctonas en mínimo un 50 %, y de tratamiento de la red circulatoria, incluyendo la calle perimetral.
- 4- Las condiciones de habitabilidad, tanto en lo que hace al medio físico natural como a la provisión de infraestructura de servicios esenciales, deben estar garantizadas por quien realiza el emprendimiento sin que implique obras por parte del Municipio. Todas las extensiones de redes de infraestructura estarán a cargo del emprendedor inmobiliario de este tipo de operaciones.

2065/2020

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

- 5- Cualquier modificación que se pretendiera realizar en estas urbanizaciones cerradas, la misma quedará sujeta al estudio particularizado del Área Técnica Municipal.

**SECCIÓN 2: DISPOSICIONES SOBRE EL AMANZANAMIENTO**

**ARTÍCULO 22- TRAZADO DE LAS MANZANAS**

En el trazado de las manzanas deberán cumplimentarse las siguientes normas: Su forma deberá ser preferentemente cuadradas y/o rectangulares, pudiéndose aceptar cualquier otra justificada por el trazado de los sectores colindantes o por su orientación o por la topografía o por condiciones paisajísticas y ambientales, atendiendo en todos los casos al ordenamiento del conjunto, que no se obstaculice el tendido de las redes de infraestructura.

El relieve topográfico deberá tener una altimetría tal que permita la libre evacuación de las aguas de lluvia a las calles colindantes.

Se deberá adjuntar un Estudio de Escurrientias para solicitar el certificado de No inundabilidad.

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

En las esquinas deberán trazarse las Líneas de Ochava.

En todo nuevo amanzanamiento que sea colindante con un loteo existente conformado por manzanas con una sola línea de lotes frentistas a la vía pública y el otro frente de los lotes sea el límite del loteo, deberá realizarse una calle en dicho límite.

Las manzanas que den frente a autopistas, Rutas, vías arteriales e intersectoriales principales y las que por vía reglamentaria o a criterio de los organismos municipales competentes en la materia surjan como ampliación de las mismas, deberán tener sobre esas calles las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas entre intersecciones. Se deberá reducir en lo posible el número de cruces y empalmes sobre estas vías.

**SECCIÓN 3:  
DISPOSICIONES SOBRE EL PARCELAMIENTO**

**ARTÍCULO 23- PARCELAMIENTO**

En todo Fraccionamiento ya se trate de urbanización o de simple subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas de anchos y superficies que se establezcan para cada zona en las Disposiciones Particulares del Plan de Ordenamiento Urbano.

En ningún caso las nuevas parcelas podrán ser inferiores a 800 m<sup>2</sup> de superficie, Salvo sea especificado en las zonas correspondientes, En aquellos casos en los que no se enmarque dicho requerimiento quedarán sujetos al criterio del Área Técnica



Municipal y a la aprobación del H.C.D.

**ARTÍCULO 24 - PARCELAMIENTO Disposiciones Generales**

En el trazado de las parcelas deberán respetarse las siguientes disposiciones generales:

- a) Los lotes deberán ser preferentemente rectangulares o acercarse a tal forma, en lo posible, en el caso de manzanas irregulares, en cuyo caso, las parcelas emergentes deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones reglamentarias para la zona, no pudiendo su frente ser inferior al ancho establecido para la zona, debiendo cumplir además con el promedio ponderado de sus anchos.
- b) Las líneas divisorias que nazcan de la Línea municipal, deberán formar con ésta un ángulo de 90 grados, siempre que razones físicas y/o técnicas no justifiquen lo contrario.
- c) Cuando la Línea municipal, sea una curva o una poligonal quebrada, por lo menos una de las líneas divisorias del lote que nazca de ella, deberá, siempre que razones técnicas no justifiquen lo contrario, formar un ángulo de 90 grados con la tangente a la curva en ese punto.
- d) La relación entre ancho y fondo de las parcelas deberá ser preferentemente no inferior a un tercio.
- e) En aquellos casos que por razones de fuerza mayor no puedan cumplimentarse las dimensiones mínimas establecidas por zonas, se podrá aceptar una tolerancia de un 5% en las dimensiones lineales y 10% en las superficies. Ello sólo se admitirá si en las parcelas resultantes se puedan cumplimentar todos los indicadores urbanísticos establecidos en la zona (FOS, FOT, alturas, retiros) y con las disposiciones del Código de Edificación

**ARTÍCULO 25 - PARCELAMIENTO Parcela esquina**

Los lotes de esquina deberán trazar la ochava. En parcelas de esquina se considerará como ancho mínimo al lado menor.

La superficie triangular definida por la ochava y las Líneas Municipales convergentes será de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y, por lo tanto, no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela. El espacio comprendido entre las Líneas Municipales concurrentes y la Línea de Edificación de Esquina, no deberá ser ocupado por construcción de ningún tipo, ni por medidores ni instalaciones.

En el caso de subdivisiones en zonas donde se exija retiro de la Línea de Edificación, las parcelas de las esquinas deberán tener un frente cuya dimensión será un 20 % (veinte por ciento) mayor que el frente mínimo establecido para el resto de las parcelas de la manzana.

**ARTÍCULO 26 - PARCELAMIENTO Disposiciones Particulares**

Se podrá admitir la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, en un porcentaje no mayor al 5% de las parcelas resultantes, en las siguientes situaciones:

- e) Por razones de interés público y/o técnico urbanístico. En este caso se exigirá la debida fundamentación por parte del solicitante la que será analizada en forma particularizada por el Área Técnica Municipal Para conformar el límite entre dos zonas de diferentes características, cuando el resultado de la subdivisión genere una mejora en el ordenamiento del territorio. En caso que el límite entre zonas pase por el eje de una calle, se deberá priorizar la cesión del área correspondiente a dicha calle.
- f) Para anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

**2065/2020**

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

- ✓ El mejoramiento del estado parcelario.
- ✓ Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- ✓ Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que formen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en el Código de Edificación.
- ✓ Corregir una baja relación frente-fondo, entendiéndose por tal a la inferior a un tercio. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
- ✓ Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres siempre que razones técnicas no justifiquen lo contrario.

En las zonas ya urbanizadas en que existan manzanas y/o lotes con posibilidades de subdivisión parcelaria, se deberán cumplimentar las dimensiones mínimas admisibles en cada una de las Zonas en las Disposiciones Particulares del Plan de Ordenamiento Urbano.

Cuando se solicite la subdivisión de parcelas edificadas, se presentará el correspondiente Plano de Relevamiento aprobado por el Organismo competente, además las parcelas resultantes deberán cumplir con las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona, con todos los indicadores urbanísticos establecidos en la misma (FOS, FOT, alturas, retiros) y con las disposiciones del Código de Edificación. Toda parcela deberá tener acceso a la vía pública. Sólo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera y siempre que ello no represente una solución urbanística inconveniente. En tal caso, la parcela remanente deberá tener la superficie mínima establecida para la zona.

Para la aprobación de toda subdivisión de parcelas, éstas deberán tener cotas de nivel interiores y pendientes que garanticen el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública. A fin de verificar lo expuesto se exigirá la presentación de planimetría de puntos acotados en el interior y exterior de la parcela.

Toda parcela en la que parte de su superficie esté afectada por prolongaciones de calles, no podrá ocuparse en el espacio afectado, con edificaciones de carácter permanente. Dicha restricción deberá figurar en los planos de mensura y división y en escrituras traslativas de dominio.

**SECCIÓN 4:**

**CESIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS:**

**PLAZAS, PARQUES Y RESERVAS DE USO PÚBLICO**

**ARTÍCULO 27 - CESIÓN DE ESPACIOS DE USO PÚBLICOS Disposiciones Generales**

En toda intervención de urbanización o loteo, será obligatoria la cesión de superficies con destino a prolongación de calles, espacios verdes públicos, reservas de uso público y/o equipamiento social comunitario. Estas cesiones serán a título gratuito y a favor del Municipio y se incorporarán automática y legalmente al Dominio Público Municipal al aprobarse la urbanización o loteo.

En toda intervención de urbanización será obligatoria la cesión de la superficie de

**2065/2020**

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

la parcela correspondiente a la prolongación de las vías de circulación que permita la continuidad de la trama circulatoria.

En toda intervención en predios ubicados simultáneamente en distintas zonas, se deberá ceder la superficie correspondiente a la prolongación de la calle que conforma el límite entre zonas, pertenezca o no a la trama vial principal.

Se consideran espacios verdes todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de parques, plazas y otros espacios abiertos de uso público.

En toda Urbanización o Loteo será obligación de los propietarios transferir sin cargo al dominio público municipal una superficie de terreno no menor al diez por ciento (10 %) de la superficie neta de los lotes, el que se destinará a espacio verde y al dominio privado municipal y un cinco por ciento (5 %) que se destinará a actividades relacionadas con equipamiento comunitario y usos institucionales.

Dichos porcentajes serán tomados de la superficie neta obtenida del total de los lotes al descontar la superficie destinada a calles y pasajes públicos, vehiculares y peatonales. Además, el terreno deberá tener la forma que sea adecuada para el desarrollo de los usos previstos.

En ningún caso la superficie del área a donar podrá ser inferior al tamaño del lote o parcela mínimo admitido. No se aceptará la transferencia a la Municipalidad, de áreas que a su juicio puedan considerarse como residuales o no aptas para el uso público.

En el caso de Urbanizaciones cerradas, el estado municipal podrá reclamar el equivalente a las tierras que corresponden a uso comunitario para la ejecución de obras complementarias dentro del ejido de la localidad. Estas obras deberán ser proyectadas por el desarrollista a pedido del área técnica municipal y podrán ser ejecutadas por este o por quien el municipio disponga por cuenta del desarrollista. Los montos equivalentes se fijarán en base a la tasación de tres Corredores Públicos Inmobiliarios locales debidamente matriculados y habilitados.

**ARTÍCULO 28 - CESIÓN DE ESPACIOS DE USO PÚBLICOS Superficies a computar**

Se podrán computar como parte del porcentaje destinado a espacios verdes, las siguientes superficies:

- a) El 20% de la superficie de canteros centrales de vías arteriales siempre que la misma no supere el 50% del porcentaje de espacio verde establecido para la urbanización.
- b) El 100% de las fajas verdes de uso público marginales a los cursos de agua o cañadones.
- c) El 50% de las Obras de Regulación de excedentes pluviales (Lagunas de Retención)

No se computarán dentro de las reservas mínimas de espacios libres:

- a) Las barrancas o aquellos terrenos con pendiente media superior al 20%, salvo que se garantice su adecuación al uso de destino mediante el proyecto técnico correspondiente a ser evaluado y aprobado por el Área Técnica Municipal.

**2065/2020**

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

- b) áreas no aptas por ser zonas marginales, bordes de canales, bordes de vías férreas, barrancas o espacios remanentes no funcionales, cursos intermitentes de agua.

Los espacios verdes y los espacios para equipamiento social comunitario y para usos institucionales podrán conformarse como una manzana circundada por calles en su totalidad, o como plazoletas, espacios verdes o lotes que formen parte de una manzana, siempre que no se produzca conflictividad de usos del suelo.

**ARTÍCULO 29 - CESIÓN DE ESPACIOS DE USO PÚBLICOS Indicaciones**

En toda Urbanización o Loteo, en caso de considerarlo necesario, el Área Técnica Municipal podrá establecer indicaciones respecto de la localización, trazado, distribución y agrupamiento de las áreas destinadas a espacios verdes y a equipamiento social comunitario y para usos institucionales, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Superficie total de la urbanización a realizar.
- b) Relación de la nueva urbanización con otras que sean colindantes o se encuentren próximas.
- c) Ubicación existente y/o prevista en zonas colindantes de plazas, espacios verdes, escuelas y equipamientos institucionales en general.
- d) Accesibilidad desde el área de la urbanización y de las zonas colindantes.
- e) Determinación de áreas no aptas tales como zonas marginales o desechables, como costas de canales, barrancas o espacios remanentes no funcionales.
- f) La priorización de la preservación de relictos de monte nativo bajo la categoría de reservas urbanas municipales.

Los parques y plazas públicas deberán organizarse con arbolado y ajardinamiento, y equiparse con sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de tales espacios, y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y la recreación. Las obras indicadas son a cargo del desarrollista. No deberán contener barreras físicas que supongan la discriminación de posibles usuarios.

Se admiten las edificaciones destinadas a usos y servicios propios de los parques o jardines, incluyendo las de uso cultural, y las instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 5% de la superficie total del parque o plaza correspondiente y que la altura de las edificaciones no se transforme en una barrera visual. El Área técnica Municipal deberá considerar en cada caso si el proyecto cumplimenta las condiciones mencionadas.

**ARTÍCULO 30 - CESIÓN DE ESPACIOS DE USO PÚBLICOS Disposiciones Particulares**

En los espacios no parquizados de los espacios verdes y plazas públicas, la Municipalidad podrá autorizar la ocupación temporal para instalaciones móviles con finalidad recreativa tales como ferias, fiestas, etc.

En las urbanizaciones con superficie menor a 15.000 m<sup>2</sup> (1,5 ha), los espacios verdes podrán distribuirse por grupos de parcelas o viviendas con obligación de mantenimiento a cargo de los frentistas a tales espacios.

**2065/2020**

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

En las **zonas industriales**, cuando se subdividan predios, se deberá ceder el 5 % (cinco por ciento) de la superficie total de los mismos con destino a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial, además de las cesiones de calles que correspondiera. Si la superficie de la reserva resultara menor a la de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.

- a) En urbanizaciones que se efectúen en barrios donde no existan espacios verdes y/o comunitarios próximos, los porcentajes destinados a los mismos deberán ser afectados de la superficie a lotear.
- b) En urbanizaciones que se efectúen en barrios donde sí existan espacios verdes y/o comunitarios colindantes o, donde la superficie a fraccionar sea inferior a 15.000 m<sup>2</sup> el D.E. podrá proceder de la siguiente manera:
  - ✓ En el caso de Espacios Comunitarios, podrá autorizar al loteador a adquirir la superficie de tierra correspondiente con igual infraestructura exigida en la presente ordenanza e igual valor económico, donde lo determine el D.E. conforme a las necesidades urbanas. Dicho requerimiento se realizará por escrito a solicitud de la Secretaría de Obras Pública.
  - ✓ En el caso de Espacios Verdes, podrá autorizar al loteador a adquirir la fracción de tierra correspondiente con igual valor económico, donde el D.E. lo disponga de acuerdo a las necesidades urbanísticas y ambientales. La Secretaría de Obras Pública establecerá los requerimientos de infraestructura que son necesarios para el/los lote/s en cuestión.

En ambos casos el trámite deberá cumplimentarse con escritura a favor de la Municipalidad y con el plano de Mensura y Subdivisión de la fracción correspondiente, quedando a cargo del loteador los costos que demande su aprobación.

**SECCIÓN 5**

**PROVISIÓN DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA**

**ARTÍCULO 31 - PROVISIÓN DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA**  
**Disposiciones Generales**

En toda Urbanización o Loteo será obligatorio y a cargo del fraccionador la realización de obras de infraestructura. Las mismas deberán contar con un seguro de caución emitido por organismos oficiales.

Corresponderá que realice obras de apertura y conformación de vías vehiculares y peatonales, realización de cordón cuneta, pavimento y desagües pluviales, forestación de veredas, alumbrado público, el que será transferido sin cargo por los urbanizadores a la Municipalidad de Villa General Belgrano; parqueización de espacios verdes acorde a lo establecido en las ordenanzas vigentes; red eléctrica domiciliaria, red de agua potable, red de recolección de desagües cloacales, red de gas natural y provisión de carteles nomencladores en todas las esquinas de la urbanización. El cableado de todos los servicios deberá realizarse en forma subterránea. El DEM podrá determinar por motivos fundados la excepción de esta medida con los avales del prestador de servicios. -

Todas las obras de infraestructura serán proyectadas y ejecutadas por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fijen los organismos con competencia y la autoridad de aplicación de la Municipalidad. Debiendo ser aprobadas por el área Técnica Municipal antes de su ejecución.

**2065/2020**

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

En toda nueva urbanización o loteo que por su localización no genere continuidad del actual trazado urbano, la extensión de las redes de infraestructura hasta la nueva urbanización o loteo y el costo de la misma, estarán a cargo de quien realiza el emprendimiento inmobiliario.

La extensión de las infraestructuras deberá ser calculada y diagramada de manera tal que sirva para el crecimiento urbano previsto para la zona, y los tramos de enlace de las infraestructuras deberán ser canalizadas en calles públicas. De ser necesario, se deberán ejecutar las fuentes de provisión de agua potable y de energía eléctrica. Cuando el Área Técnica Municipal lo considere necesario, podrá exigir la planta de tratamiento de efluentes cloacales.

Los proyectos y ejecución de las obras enumeradas en el artículo anterior estarán a cargo exclusivo del propietario que realiza la Urbanización o Loteo. La Municipalidad se reserva el derecho de completar las obras de infraestructuras previstas para toda urbanización a cargo de los frentistas.

Las características de tales obras e instalaciones responderán a las exigencias que a nivel municipal, provincial o nacional se establezcan y deberán ser aprobados, en cada caso, por la autoridad competente.

En urbanizaciones de carácter industrial, además será obligatoria la provisión de energía trifásica, red colectora de desagües industriales y planta de tratamiento de los mismos.

El Área Técnica Municipal 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.

El Área Técnica Municipal podrá solicitar toda otra documentación que, a su criterio sea necesaria a los fines de aclarar debidamente todo lo atinente a la provisión de Infraestructura a la nueva urbanización.

**ARTÍCULO 32 - PROVISIÓN DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA Arbolado de Calles Y Parquización De Espacios Verdes**

Es obligación del loteador ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de espacios verdes y del arbolado urbano según las especificaciones que, para cada caso, determinen las ordenanzas vigentes y el Organismo Municipal con competencia en el tema. Además, presentar un Plan de Forestación.

**ARTÍCULO 33 - PROVISIÓN DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA TRATAMIENTO DE CALZADA**

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

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

**2065/2020**

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

**ARTÍCULO 34 - PROVISIÓN DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA AGUAS PLUVIALES**

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, sin generar afectación a terceros.

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

Se deberá realizar el proyecto de manejo de escurrientias pluviales, el cual deberá ser visado por el Área Técnica Municipal.

**ARTÍCULO 35 - PROVISIÓN DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA Garantías**

En todo proyecto de urbanización, la Municipalidad determinará un fondo de garantía de ejecución de las obras de infraestructura previstas.

Las garantías deberán respetar las pautas que establece el decreto Provincial 1693/16 y/o las normativas vigentes.

**SECCIÓN 6**  
**ESTRUCTURA DE LA RED VIAL**

**ARTÍCULO 36 - ESTRUCTURA DE LA RED VIAL Pautas Fundamentales para el Trazado Vial**

El trazado vial del fraccionamiento deberá efectuarse respetando las siguientes pautas fundamentales:

- 1.** Deberá darse continuidad a las Vías Arteriales Principales que el Municipio determine en un todo de acuerdo con calles y caminos existentes y facilitando el enlace racional y perfecto de aquéllos.
- 2.** El trazado vial deberá jerarquizarse mediante la asignación diferenciada de anchos de calles según las características, dimensiones y forma del terreno y su urbanización y la atracción vehicular de los usos previstos. Dichas vías deberán atender la localización de los espacios verdes, los equipamientos comunitarios y considerar el aprovechamiento de los recursos paisajísticos, visuales y ambientales.
- 3.** Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 10% (diez por ciento), salvo condiciones topográficas especiales que justifiquen una pendiente mayor que deberá ser autorizada. La pendiente mínima admisible para asegurar un adecuado drenaje es del 0,40% (cero coma cuarenta por ciento).
- 4.** Los radios de giro mínimos para el diseño de intersecciones o encuentros entre vías de igual o diferente jerarquía en ningún caso serán menores de 5,00 m (cinco metros).
- 5.** En las subdivisiones y urbanizaciones sobre rutas troncales nacionales y provinciales, se deberá dejar una calle colectora cuyas características deberán cumplimentar las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los organismos competentes provinciales y/o nacionales. Nunca deberán ser inferiores a 14 mts de ancho.

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

6. Toda nueva propuesta de loteo que implique modificación a la continuación del trazado vial existente, quedará sujeta a estudio particularizado.
7. 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.
8. Los cruces y empalmes de vías, deberán efectuarse en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área, trazado de las zonas o barrios colindantes o la presencia de arbolado Nativo, 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 Área Técnica Municipal.

**ARTÍCULO 37 - ESTRUCTURA DE LA RED VIAL Calles Perimetrales**

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

- a) Totalmente en el terreno del interesado
- b) Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante: En este caso, previo dictamen de los Organismos Municipales sobre la necesidad o conveniencia urbanística de la apertura en el terreno del colindante, por razones de prolongación de una calle existente o de trazados previstos por la presente, la superficie de terreno colindante que se afecte podrá ser declarada, por pedido expreso de los interesados, de utilidad pública y sujeta a expropiación, previo al acto de visación definitiva del PROYECTO. Los gastos y costos que demande la expropiación serán por exclusiva cuenta del loteador, debiendo garantizarse su pago en el tiempo y la forma previamente acordada entre las partes y mediante documento escrito. Es obligación del loteador realizar la apertura por su exclusiva cuenta y regularizar la situación mediante el o los planos de Mensura y Subdivisión que sean necesarios.

**ARTÍCULO 38 - ESTRUCTURA DE LA RED VIAL Jerarquización Vial**

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.

Los perfiles transversales tipo de calles para las futuras urbanizaciones serán los siguientes:

<b>Perfiles transversales</b>	<b>Ancho</b>	<b>Calzadas</b>	<b>Veredas (cada una)</b>	<b>Otros</b>
Arteria Principal Avenidas	Ancho variable: 25,00 m. a 35,00 m., de L.M. a L.M.	8,00m. a 10,00 m.	3,00m. a 5,00 m.	Cantero central 3,00m. a 5,00 m.



**2065/2020**

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

Arteria Principal Boulevares	43,00m. de L.M. a L.M.	10,00 m.	6,00 m.	Cantero central 11,00 m.
Arterias secundarias	Ancho: 16 m. de L.M. a L.M.	10,00 m.	3m.	
Colectoras y Locales	de 14,00 m. a 17,00 m. de L.M. a L.M.	8,00 m.	3,00m	
Calles Colectoras paralelas a Rutas Nacionales y Provinciales	15,00m. de límite de banquina a L.M.	10,00 m.	3,00 m.	2,00 m. de separador entre la banquina y la calle.
Perfiles Especiales Calles de Zonas Industriales	20,00 m. de L.M. a L.M.	14,00 m.	3,00 m.	
avenida AFECTADA POR TENDIDOS DE MEDIA Y ALTA TENSION	25,00 m. de L.M. a L.M.	Dos calzadas de 8,00 m.	3,00 m.	Cantero central de 3,00 m. de ancho. El tendido de la línea eléctrica deberá coincidir con el centro del cantero

**SECCIÓN 7**  
**NOMENCLATURA**

**ARTÍCULO 39 - 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 Localidad, sujeta a aprobación del H.C.D.

**SECCIÓN 8**  
**FONDO INMOBILIARIO URBANÍSTICO**

**ARTÍCULO 40 - Fondo Inmobiliario Urbanístico**

Créase el Fondo Inmobiliario Urbanístico, cuya finalidad es la formación de un patrimonio de tierra urbana para ser destinada a futuras urbanizaciones, lograr los medios necesarios para la ejecución de planes de renovación urbana, equipamientos u otros.

**SECCIÓN 9**  
**PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**

**ARTÍCULO 41 - PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Disposiciones Generales del Visado de Fraccionamiento**

**2065/2020**

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

El área Técnica Municipal aceptará aquellos proyectos de Fraccionamiento que se adecuen a esta ordenanza y que contemplen los intereses urbanísticos de la comunidad. Aquellos proyectos de fraccionamientos no contemplados en la presente ordenanza u otras específicas, con fines urbanísticos, comerciales, de uso industrial y otros, deberán contar con la aprobación del Honorable Concejo Deliberante, a los fines de la conformación del expediente, previo informe no vinculante del Departamento Ejecutivo.

La Autoridad de Aplicación controlará el cumplimiento de las exigencias de esta Ordenanza, la calidad técnica de toda la documentación presentada, y, dará pase a las áreas correspondientes para el visado de todo lo concerniente a los aspectos técnicos legales.

**ARTÍCULO 42 - PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Solicitud De Prefactibilidad del Loteo**

Se presentará ante el Área Técnica Municipal:

- a) Nota dirigida al Sr. Intendente solicitando la Visación de la de urbanización. Toda documentación será firmada por profesional habilitado al efecto y por el propietario.
- b) Dos (2) copias de la propuesta de fraccionamiento, donde se indicarán medidas lineales, angulares y de superficies, de todas las parcelas, espacios verdes y comunitarios, calles.
- c) Se adjuntará a dicha propuesta, el balance estimativo de superficies por manzanas y total, indicando las superficies a donar a la Municipalidad, conforme a lo establecido en la presente Ordenanza.
- d) Estudio de Impacto ambiental.
- e) Acreditación de titularidad del dominio del inmueble a fraccionar. Quien obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal.
- f) Copia de D.N.I. de los titulares del inmueble
- g) Libre deuda municipal
- h) Memoria Descriptiva

**ARTÍCULO 43 - PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Solicitud De Visación Definitiva del Loteo**

Se presentará ante el Área Técnica Municipal:

- a) Cuatro (4) copias del plano definitivo del fraccionamiento corregido, si fuese el caso, conforme a la previa visada.
- b) Una (1) copia del plano definitivo del fraccionamiento aprobado por el Colegio Profesional correspondiente.
- c) Cuando el predio colinde con ríos, arroyos o cursos de agua intermitente se deberá adjuntar 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.
- d) Los Planos de Proyecto de las obras de infraestructura, cada uno de ellos certificado por la empresa prestadora del servicio que correspondiere y remitidos a las reparticiones municipales con competencia.

**2065/2020**

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

- e) Proyecto de Infraestructura de Red Vial a cargo del loteador deberá ir acompañados por Memoria Descriptiva, Memoria de cálculo, Cómputo y Presupuesto, Memoria Técnica y Pliegos de Especificaciones Técnicas, Plan de avance de obra y plazo.
- f) Proyecto de Infraestructura de Red de Agua a cargo del loteador, certificado de potabilización y caudal de agua. Deberá ir acompañados por Memoria Descriptiva, Memoria de cálculo, Cómputo y Presupuesto, Memoria Técnica y Pliegos de Especificaciones Técnicas, Plan de avance de obra y plazo.
- g) Proyecto de Plan Forestal a cargo del loteador deberá ir acompañados por Memoria Descriptiva, Memoria de cálculo, Cómputo y Presupuesto, Memoria Técnica y Pliegos de Especificaciones Técnicas, Plan de avance de obra y plazo.
- h) Proyecto de Infraestructura de Sistema cloacal a cargo del loteador deberá ir acompañados por Memoria Descriptiva, Memoria de cálculo, Cómputo y Presupuesto, Memoria Técnica y Pliegos de Especificaciones Técnicas, Plan de avance de obra y plazo.
- i) Proyecto de Infraestructura de Red eléctrica a cargo del loteador, certificado de potabilización y caudal de agua. Deberá ir acompañados por Memoria Descriptiva, Memoria de cálculo, Cómputo y Presupuesto, Memoria Técnica y Pliegos de Especificaciones Técnicas, Plan de avance de obra y plazo.
- j) Proyecto de Infraestructura de Cordón Cuneta y Consolidación de Calzada a cargo del loteador. Deberá ir acompañados por Memoria Descriptiva, Memoria de cálculo, Cómputo y Presupuesto, Memoria Técnica y Pliegos de Especificaciones Técnicas, Plan de avance de obra y plazo.
- k) Proyecto de Infraestructura de Desagües Pluviales a cargo del loteador. Deberá ir acompañados por Memoria Descriptiva, Memoria de cálculo, Cómputo y Presupuesto, Memoria Técnica y Pliegos de Especificaciones Técnicas, Plan de avance de obra y plazo. Plano de cotas de nivel del inmueble y del entorno inmediato (compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de éste - si los hubiere - a los linderos) y propuesta para el escurrimiento de las aguas pluviales. Adjuntar Estudio de Escorrentías para solicitar Certificado de No Inundabilidad.
- l) Resolución aprobatoria del Concejo Deliberante en los casos que fueran necesarios.
- m) Estudio de Impacto ambiental.
- n) Certificado de factibilidad de provisión de los diferentes servicios.
- o) Pago de los derechos que rijan en la Ordenanza Impositiva y Tarifaria vigente.
- p) Documentación donde conste la donación a la Municipalidad las superficies destinadas al dominio público.
- q) Estudio de suelo, definiendo tipo, capacidad portante y permeabilidad.
- r) Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras de infraestructura. Dicho plazo no podrá exceder de cinco (5) años.
- s) garantías
- t) Enviar vía e-mail una copia digitalizada de todos los planos y Proyectos a la dirección de obras privadas de la Municipalidad de Villa General Belgrano, o la que en un futuro la reemplace. -

**ARTÍCULO 44 - PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Disposiciones Particulares del Visado del Loteo**

Los planos de proyecto de la urbanización, deberán responder al diseño visado, no pudiendo variarse el mismo sin una nueva intervención del o los organismo/s competente/s.

**2065/2020**

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

Toda urbanización de inmuebles afectados por cursos de agua o líneas de electrificación, deberá acompañar, además de lo establecido en los artículos anteriores, un plano visado y un certificado del organismo competente, determinando línea de ribera, traza de canales y/o traza de líneas de luz, según corresponda.

**ARTÍCULO 45 - PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Garantías del Loteo**  
Aprobados los Proyectos de Infraestructura, los interesados deberán constituir una Garantía, mediante Depósito en la Tesorería Municipal para cada obra de Infraestructura, se incluyen dentro de las obras de Infraestructura, el Arbolado Público y la Parquización de Espacios Verdes, la misma, deberá ser suficiente para cubrir el presupuesto que verifique y acepte la Autoridad de Aplicación. A dicho presupuesto se adicionará un porcentaje de hasta el 30 % (treinta por ciento) para atender gastos imprevistos de ejecución.

La Garantía, podrá constituirse mediante hipoteca en primer grado de uno o más inmuebles tasados por la Municipalidad a estos efectos, avales de bancos calificados con sucursal en Villa General Belgrano, o el Valle de Calamuchita.-

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 General Belgrano. La póliza quedará depositada en caja de Tesorería, siendo anexada al expediente municipal una (1) copia de la misma.

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 Autoridad de Aplicación.

Las garantías mencionadas podrán liberarse de modo progresivo y proporcional a medida que las obras vayan ejecutando conforme a lo proyectado y aceptado según plan de avance de obra. La liberación total de la garantía se producirá cuando todas las obras se ejecuten del modo previsto. En lo que se refiere al Arbolado, Parquización De Espacios Verdes Y Tratamiento de Calzada solo se desafectará el 70 % (setenta por ciento) de lo presupuestado para lo cual deberá cambiarse la caución por el monto restante, (el 30 % treinta por ciento) este monto, se conservará en la Tesorería Municipal como garantía del mantenimiento y se desafectará en el término de un año el monto correspondiente a Tratamiento De Calzada y en término de tres (3) años en forma progresiva a razón de una sexta parte cada seis meses el monto correspondiente a Arbolado Y Parquización. En ambos casos previo informe favorable de los Organismos Municipales de Aplicación.

En el caso que la normativa Provincial vigente solicite una mayor garantía deberá adecuarse a lo solicitado por la misma.

**ARTÍCULO 46 - PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Inicio de Inspección de las Obras del Loteo**

Una vez aprobados los proyectos del Loteo se deberá dar aviso de Inicio de Obra al Área Técnica Municipal.

La inspección de los trabajos de infraestructura y el control del plazo de ejecución, estará a cargo de la Autoridad de Aplicación, quien informará al loteador con una antelación no menor de 30 días a que acaezca su vencimiento, a fin de que se

**2065/2020**

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

efectivice la garantía en caso de incumplimiento del responsable, debiendo realizarse de inmediato las notificaciones y emplazamientos que legalmente procedan.

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

**ARTÍCULO 47 - PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Final del Loteo**

Una vez culminadas las obras de infraestructura con sus respectivos FINALES DE OBRA, la Autoridad de Aplicación labrará un informe final con el cual el interesado podrá solicitar la devolución de la parte correspondiente de la póliza.

Se deberá presentar el Plano Conforme a Obra.

El loteador presentará el Plano aprobado por la DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA, Así como la LICENCIA AMBIENTAL OTORGADA POR LA SECRETARÍA DE AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA O LA REPARTICIÓN QUE EN EL FUTURO CUMPLA DICHA FUNCIÓN.

Concluidas las etapas anteriores, el urbanizador dará aviso mediante nota de la finalización del proceso de urbanización a los efectos de la confección del DECRETO DONDECONSTARA QUE EL FRACCIONAMIENTO SE ENCUENTRA DE ACUERDO CON ORDENANZAS MUNICIPALES VIGENTES. A continuación, el D.E.M. remitirá el Expediente al Concejo Deliberante para su visado y autorización de las transferencias de las superficies destinadas a calles, avenidas, pasajes públicos, peatonales, espacios verdes, etc.

Con el Decreto, la conformidad del HCD y la Ordenanza correspondiente, se hará entrega a los propietarios de una (1) copia del Decreto de conformidad, del Plano Visado por la Municipalidad y de la Ordenanza de aceptación de espacios públicos, a los fines de que el interesado pueda proseguir la tramitación en los Organismos Provinciales pertinentes.

**ARTÍCULO 48- PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Disposiciones Generales del Visado de Mensuras, Mensuras De Usucapión, Subdivisiones, Uniones y Combinaciones**

Todo interesado en realizar Mensuras, Mensuras De Usucapión y/o Subdivisiones y/o Uniones, a partir de la presente, deberá cumplimentar el siguiente trámite ante la oficina de Catastro Municipal. El plano de Subdivisión deberá confeccionarse de acuerdo a lo dispuesto por las instrucciones generales para Peritos Agrimensores de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.

**ARTÍCULO 49 - PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Solicitud de Visación Previa de Mensuras, Mensuras De Usucapión, Subdivisiones, Uniones y Combinaciones**

Se presentará ante el Área Técnica Municipal:

- Nota dirigida al Sr. Intendente Municipal solicitando la visación de planos, asumiendo el Compromiso de presentación de Plano Aprobado por Catastro

**2065/2020**

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

de la Provincia y remitir en el momento que se obtengan los nuevos Números de Matrícula para actualizar la base de datos municipales

- Presentar como mínimo dos copias de Plano que será visada por las áreas de competencia. Una Copia Aprobada por el correspondiente Colegio Profesional que quedará archivada.
- Cuando el predio colinde con ríos, arroyos o cursos de agua intermitente se deberá adjuntar 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.
- Copia de Impuesto de Dirección General de Rentas
- Acreditar titularidad con Copia de escritura o Informe de Dominio (Matrícula) expedido por el Registro General de la Provincia de Córdoba.
- Copia de D.N.I. de los titulares o poseedores del inmueble
- Libre deuda de la tasa de servicios de la propiedad objeto del fraccionamiento
- Cuando se tratare de inmuebles edificados, se anexará una (1), copia del plano de Relevamiento aprobado por la Municipalidad.
- Cuando se trate de inmuebles por edificar deberá estar adecuado al código de edificación municipal.
- Pago de los derechos que fija la Ordenanza Impositiva y Tarifaria vigente.
- Enviar vía e-mail una copia digitalizada a la dirección de obras privadas de la Municipalidad de Villa General Belgrano.

**ARTÍCULO 50- PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Final De Visado de Mensura, Subdivisión, Unión Y Combinaciones**

Con los informes correspondientes, el área Técnica Municipal hará entrega a los propietarios de la copia del Plano Visado por la Municipalidad, a los fines de que el interesado pueda proseguir la tramitación en los Organismos Provinciales pertinentes.

**ARTÍCULO 51 - PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Final De Visado de Mensura, Subdivisión, Unión Y Combinaciones. Vencimiento de La Instancia**

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 y remitido al Archivo General de la Municipalidad. En este caso se deberá dar comienzo a un nuevo Expediente con la presentación de la documentación de la Normativa vigente.

**ARTÍCULO 52 - PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Disposiciones Generales. Aplicación**

La presente Ordenanza será de aplicación a toda tramitación que en materia de mensuras, urbanizaciones o subdivisiones se iniciare a partir de la fecha de promulgación de la misma.

Para aquellos Expedientes de Urbanizaciones, Loteos, Mensuras, Subdivisiones, Posesión, Unión Y Combinaciones que hayan sido iniciados con una anterioridad a la promulgación de la presente y no concluidas en el plazo de 1 año desde la fecha de ingreso del Expediente será de aplicación la nueva normativa vigente en el momento de acuerdo al ARTÍCULO 51 de la presente.

**CAPÍTULO 2- LOTEOS Y/O URBANIZACIONES QUE NO CUENTEN CON OBRAS DE SANEAMIENTO BÁSICO Y/O REQUIERAN DE APERTURA DE CALLES**

2065/2020

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

**ARTÍCULO 53 - Ámbito de aplicación.** - El presente capítulo es destinado a la regulación de todos aquellos fraccionamientos y/o futuras urbanizaciones que se encuentran aprobadas por algún órgano provincial, pero que no fueron aprobadas por este municipio, y que en la actualidad no disponen de infraestructura de saneamiento básico y/o requieren apertura de calles.

Así mismo es aplicable a los fraccionamientos anteriormente definidos cuando estos no cumplimenten las normativas vigentes municipales ni provinciales, exceptuando las disposiciones parcelarias existentes (tamaño de lotes, trazado y tamaños de calles públicas).

La presente Ordenanza será de aplicación a toda tramitación que en materia de mensuras, urbanizaciones o subdivisiones se iniciare a partir de la fecha de promulgación de la misma.

**ARTÍCULO 54- Solicitud del permiso para la apertura de calles Públicas – Procedimiento Administrativo**

- a) Una (1) copia certificada por Catastro de la provincia del loteo o parcelamiento aprobado oportunamente.
- b) Cuando el predio colinde con Río, Arroyos o cursos de agua intermitente se deberá adjuntar 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.
- c) Los Planos de Proyecto de las obras de infraestructura, cada uno de ellos certificado por la empresa prestadora del servicio que correspondiere y remitidos a las reparticiones municipales con competencia.
- d) Proyecto de Infraestructura de Red Vial a cargo del loteador deberá ir acompañados por Memoria Descriptiva, Memoria de cálculo, Cómputo y Presupuesto, Memoria Técnica y Pliegos de Especificaciones Técnicas, Plan de avance de obra y plazo. En caso de que el trazado existente no cumpla/ con las normativas viales vigentes, se deberá buscar una solución técnica a los fines de evitar estancamientos de agua, y el correcto escurrimiento de las aguas pluviales.
- e) Proyecto de Infraestructura de Red y abastecimiento de Agua a cargo del loteador, certificado de potabilización y caudal de agua. Deberá ir acompañados por Memoria Descriptiva, Memoria de cálculo, Cómputo y Presupuesto, Memoria Técnica y Pliegos de Especificaciones Técnicas, Plan de avance de obra y plazo.
- f) Proyecto de Plan Forestal a cargo del loteador deberá ir acompañados por Memoria Descriptiva, Memoria de cálculo, Cómputo y Presupuesto, Memoria Técnica y Pliegos de Especificaciones Técnicas, Plan de avance de obra y plazo.
- g) Proyecto de Infraestructura de Sistema cloacal a cargo del loteador deberá ir acompañados por Memoria Descriptiva, Memoria de cálculo, Cómputo y Presupuesto, Memoria Técnica y Pliegos de Especificaciones Técnicas, Plan de avance de obra y plazo.
- h) Proyecto de Infraestructura de Red eléctrica a cargo del loteador, certificado de potabilización y caudal de agua. Deberá ir acompañados por Memoria Descriptiva, Memoria de cálculo, Cómputo y Presupuesto, Memoria Técnica y Pliegos de Especificaciones Técnicas, Plan de avance de obra y plazo.
- i) Proyecto de Infraestructura de Cordón Cuneta y Consolidación de Calzada a cargo del loteador, certificado de potabilización y caudal de agua. Deberá ir acompañados por Memoria Descriptiva, Memoria de cálculo, Cómputo y Presupuesto, Memoria Técnica y Pliegos de Especificaciones Técnicas, Plan de avance de obra y plazo.

**2065/2020**

**2020 – Año del General Manuel Belgrano**

- j) Proyecto de Infraestructura de Desagües Pluviales a cargo del loteador. Deberá ir acompañados por Memoria Descriptiva, Memoria de cálculo, Cómputo y Presupuesto, Memoria Técnica y Pliegos de Especificaciones Técnicas, Plan de avance de obra y plazo. Plano de cotas de nivel del inmueble y del entorno inmediato (compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de éste - si los hubiere - a los linderos) y propuesta para el escurrimiento de las aguas pluviales. Adjuntar Estudio de Escurrentías para solicitar Certificado de No Inundabilidad.
- k) Estudio de Impacto ambiental.
- l) Certificado de factibilidad de provisión de los diferentes servicios.
- m) Pago de los derechos que rijan en la Ordenanza Impositiva y Tarifaria/ vigente.
- n) Sesión del 10% de la superficie neta loteada a los fines exclusivos de espacio público. Dicho espacio quedará en ubicación a criterio del órgano técnico de aplicación, y no podrá tener otro uso más que espacio verde. Si en él se proyectara algún sistema de detención de escurrimientos pluviales, u otro tipo de infraestructura, dicha superficie computará como un 50% del espacio requerido.
- o) Sesión del 5% de la superficie neta loteada a los fines de espacios comunitarios. Dichos espacios quedarán definidos en su ubicación por el órgano técnico de aplicación.
- p) Documentación donde conste la donación a la Municipalidad las superficies destinadas al dominio público y de uso comunitario
- q) Estudio de suelo, definiendo tipo, capacidad portante y permeabilidad.
- r) Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras de infraestructura. Dicho plazo no podrá exceder de cinco (5) años.
- s) Garantías
- t) Licencia Ambiental otorgada por la Secretaría de Ambiente y Cambio Climático de la Provincia de Córdoba.
- u) Enviar vía e-mail una copia digitalizada de todos los planos y Proyectos a la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Villa General Belgrano.

**ARTÍCULO 55:** Deróguense las ordenanzas 1279/03; 1951/19

**ARTÍCULO 56:** Deróguense el Inciso A, de artículo segundo de la ordenanza 1974/19

**ARTÍCULO 57: ELÉVESE** una copia de la presente a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y a la Dirección de Obras Privadas para su conocimiento. -

**ARTÍCULO 58: COMUNÍQUESE,** publíquese, dese al Registro Municipal y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Villa General Belgrano a los **dos** días del mes de **diciembre** de **Dos Mil Veinte (2020)**. -

**ORDENANZA N°: 2065/2020.-**

**FOLIOS N°: 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711 y 2712.-**

**S.V.V/M.G.P.-**