

# **CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO CIUDAD DE VILLA NUEVA**

**2025**





# CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO DE LA CIUDAD DE VILLA NUEVA

## Índice

<b>TÍTULO 1 - DISPOSICIONES PRELIMINARES .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO - ALCANCE Y ÁMBITO DE LA VIGENCIA DE LAS NORMAS .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO SEGUNDO - DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS .....</b>	<b>3</b>
<b>TÍTULO 2 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES.....</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO - DE LA ZONIFICACIÓN .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO SEGUNDO - DEL TRAZADO, MENSURA Y AMOJONAMIENTO.....</b>	<b>6</b>
SECCIÓN I - Del trazado de la red vial. ....	6
SECCIÓN II - De los perfiles de tipos de vías:.....	6
SECCIÓN III - De los inmuebles afectados por cursos de agua, ríos, arroyos y embalses. ....	8
SECCIÓN IV - De los inmuebles afectados por el Río Ctalamochita. ....	9
SECCIÓN V - De los inmuebles afectados por canales. ....	9
SECCIÓN VI - De los inmuebles afectados por la Cañada de los Castañones-.....	9
SECCIÓN VII - De los inmuebles afectados por retardos hidráulicos. ....	10
SECCIÓN VIII - De los inmuebles afectados por los tendidos de media y alta tensión. ....	10
SECCIÓN IX - De los inmuebles afectados por los límites del ejido municipal. ....	10
SECCIÓN X - Del trazado de las manzanas .....	10
SECCIÓN XI - Del trazado de las parcelas. ....	11
SECCIÓN XII - De la mensura y amojonamiento.....	11
SECCIÓN XIII - De la afectación de la superficie de uso común: .....	11
SECCIÓN XIV - De la ubicación y trazado de los espacios verdes y de los espacios para usos institucionales. ....	12
SECCIÓN XV - De las nomenclaturas .....	13
<b>CAPÍTULO TERCERO - DE LA INFRAESTRUCTURA. ....</b>	<b>14</b>
SECCIÓN I - Consideraciones Generales.....	14
SECCIÓN II - De la Provisión de agua corriente potable y factibilidad de la red cloacal. ....	15
SECCIÓN III - De la Provisión de energía eléctrica y alumbrado público. ....	15
SECCIÓN IV - Del arbolado de calles y parquizaciones de espacios verdes. ....	15
SECCIÓN V - Del tratamiento de la calzada. ....	16
SECCIÓN VI - De las construcciones privadas.....	17
<b>CAPÍTULO CUARTO - DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS. ....</b>	<b>17</b>
SECCIÓN I - Del trazado y fraccionamiento del suelo del conjunto inmobiliario. ....	19



# MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

## CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

SECCIÓN II - De la infraestructura de los Conjuntos Inmobiliarios. ....	19
<b>TÍTULO 3 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES. ....</b>	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO - DE LAS SUBDIVISIONES SIMPLES .....</b>	<b>21</b>
<b>TÍTULO 4 - DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR ZONAS. ....</b>	<b>25</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO - URBANIZACIONES.....</b>	<b>25</b>
<b>CAPÍTULO SEGUNDO - DE LAS URBANIZACIONES ESPECIALES .....</b>	<b>25</b>
SECCIÓN I - Planes Colectivos de Vivienda.....	25
SECCIÓN II - De los enclaves informales y/o irregulares de suelo y vivienda. ....	26
SECCIÓN III - De las urbanizaciones industriales.....	26
<b>CAPÍTULO TERCERO - SUBDIVISIONES.....</b>	<b>28</b>
<b>TÍTULO 5 - DISPOSICIONES GENERALES Y PROCEDIMIENTO. ....</b>	<b>30</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO - DEL ÓRGANO DE APLICACIÓN. ....</b>	<b>30</b>
<b>CAPÍTULO SEGUNDO - DEL PROCEDIMIENTO. ....</b>	<b>30</b>
SECCIÓN I - Del trámite de Aprobación de Urbanizaciones. De la Solicitud de Prefactibilidad. ....	30
SECCIÓN II - De la Solicitud de Aprobación Condicionada. ....	32
SECCIÓN III - Del Procedimiento administrativo de inspección de obra.....	33
SECCIÓN IV - Del final de aprobación del fraccionamiento.....	34
SECCIÓN V - Del trámite de aprobación de subdivisiones. ....	35
SECCIÓN VI - Del procedimiento de aprobación de los Conjuntos Inmobiliarios. ....	36
SECCIÓN VII - De la Comisión de Profesionales. ....	37
<b>TÍTULO 6 - DISPOSICIONES TRANSITORIAS. ....</b>	<b>39</b>
<b>TÍTULO 7 - TÍTULO SÉPTIMO: DISPOSICIONES FINALES.....</b>	<b>40</b>



## TÍTULO 1 - DISPOSICIONES PRELIMINARES

### CAPÍTULO PRIMERO - ALCANCE Y ÁMBITO DE LA VIGENCIA DE LAS NORMAS

Art 1.- La presente ordenanza tiene por objeto regular el fraccionamiento de tierras en todo el ejido municipal de la ciudad de Villa Nueva.

Art 2.- El presente **Código de Fraccionamiento de Suelo**, se complementa con el Código Urbano Rural, detallando todos los aspectos urbano o rurales, condicionados por la ubicación de la parcela o lote, dentro del Ejido Urbano de la Ciudad de Villa Nueva, vinculado al sistema vial, calzadas y veredas, zonificación urbano – rural, aprovechamiento de terrenos, patrones de usos de suelo, perfiles, indicadores urbanísticos, factor de ocupación de suelo (F.O.S.), factor de ocupación total (F.O.T.), retiros de la edificación y arbolado público.

Art 3.- El Código de Edificación, el Código Urbano Rural y el Código de Fraccionamiento de suelo (con sus anexos de planos de Zonificación Urbana - Rural), conforman el Cuerpo Normativo de cumplimiento para la materia regulada dentro del Ejido Municipal de la Ciudad de Villa Nueva.

Art 4.- La ciudad de Villa Nueva queda dividida en zonas a las que se aplican en forma diferenciada las presentes normas

Art 5.- Son objetivos fundamentales de la regulación del fraccionamiento del suelo:

- a) Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar que todo fraccionamiento de tierras dirigido a la ampliación o modificación de las áreas urbanas se realice de acuerdo a las mejoras formas de utilización y mejoramiento del medio existente.
- 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, a urbanizar y rurales salvaguardando los intereses generales de la comunidad.
- c) Lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente evitando toda apertura de tierras en áreas sin disponibilidades de extensión de la misma.
- d) Preservar las áreas de interés natural, paisajístico, histórico o funcional a los fines de un fraccionamiento racional de 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.

### CAPÍTULO SEGUNDO - DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Art 6.- A los fines de la presente Ordenanza entiéndase por:

Fraccionamiento: toda división de tierra bajo la siguiente forma:

- a) Urbanización y loteo: será considerado urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra que exija la apertura de calles con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, y que se 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. También se considerará urbanización o loteo, cuando la superficie a fraccionar se vea afectada por los sistemas viales primarios y secundarios.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

4

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, aun cuando el inmueble a fraccionar no esté afectado por los sistemas viales previstos por la presente, este fraccionamiento también será encuadrado como loteo.

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 LOTEO y deberá cumplir con todas las obligaciones impuestas por la presente Ordenanza para toda nueva urbanización o loteo.

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

- b) Subdivisión simple: todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público, y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral ni supere el número de 25 (veinticinco) parcelas.  
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 la Secretaría de Servicios y Obras Públicas de Villa Nueva, 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 y en el REGISTRO GRAFICO del CATASTRO MUNICIPAL que, en caso de practicarse un nuevo fraccionamiento, este será tratado mediante la figura de LOTEO debiendo respetar todo lo establecido al respecto en la presente Ordenanza.”
- c) Subdivisión por partición 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) Subdivisión por partición hereditaria: todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil (Derechos de la Herencia).
- e) Parcela o Lote: toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.
- f) Frente de parcela: línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía o lugar público.
- g) Línea de Edificación: Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a cada zona estuviera determinada.
- h) Línea Municipal: La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

5

- i) **Zonas Urbanas – Rurales:** Se definen en plano de zonificación Urbana-Rural, caracterizadas por sus usos/funciones, según Código Urbanístico Rural.



## TÍTULO 2 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES 6

### CAPÍTULO PRIMERO - DE LA ZONIFICACIÓN.

Art 7.- Zonificación. A fin de la aplicación específica de las disposiciones de la presente Ordenanza, el Ejido urbano queda dividido en zonas descriptas y representadas en el Código Urbano-Rural de la ciudad de Villa Nueva, para las cuales la obligatoriedad del cumplimiento tiene carácter de informe que pasa a formar parte de las normas de regulación aquí contenidas.

Art 8.- 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 código Urbano – Rural.

### CAPÍTULO SEGUNDO - DEL TRAZADO, MENSURA Y AMOJONAMIENTO

#### SECCIÓN I - Del trazado de la red vial.

Art 9.- Definición de jerarquías viales: Defínase como arterias de la Red Vial Principal y de la Red Vial Secundaria, el conjunto de vías categorizadas según la siguiente descripción. y que se representa en el Plano de Red Vial Principal y que forma parte de la presente Ordenanza:

- a) Arteriales principales: Vías de penetración que tienen como finalidad servir a la interconexión de las vías regionales y permitir el acceso al Área Central. Con o sin control de accesos, cruces en general a nivel, como separador central, sin calles de servicio.
- b) Arteriales Secundarias: Vías que cumplen funciones accesorias y/o alternativas de las Arterias Principales. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con o sin separador central, sin calles de servicio.
- c) Locales: Vías de acceso vehicular a la vivienda y a su equipamiento inmediato. De baja velocidad y poco volumen vehicular, no cuenta con control de accesos ni separador central, siendo sus cruces a nivel.
- d) Calles sin salida: Son vías locales que están conectadas a las colectoras por uno solo de sus extremos. Su máxima longitud no podrá superar los 80,00 m, pudiendo la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Villa Nueva autorizar la extensión hasta los 120 m., cuando por razones de diseño así se agrega, debiendo contar en el extremo cerrado con cul de sac.
- e) Peatonales: Son calles de uso exclusivamente peatonal, sin posibilidad de acceso vehicular. No hay distinción entre calzada y vereda y suelen tener obstáculos en los ingresos o intersecciones.

#### SECCIÓN II - De los perfiles de tipos de vías:

Art 10.- Los perfiles transversales tipo calles serán los siguientes:

- a) Arterias principales: deberán ejecutarse según perfiles tipo:

Perfil 1: Avenidas: ancho entre líneas municipales de 25,00 mts a 35,00 mts.

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



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

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

Perfil 2: Bulevares: ancho entre líneas municipales 35,00 mts a 45,00 mts.

5,00 m cada una de las veredas.

10 m el cantero central.

- b) Arterias secundarias: deberán ejecutarse según perfiles tipo:

Perfil 3: Avenidas secundarias: 25 mts ancho mínimo.

8 metros mínimo de calzada.

3,50 m mínimo cada una de las veredas.

2,00 m de ancho de cantero.

Perfil 4: Calles de entre 18 a 20 metros de ancho

12,00 a 14,00 metros de calzada.

3,00 a 4,00 m de vereda.

- c) Locales:

Perfil 5: Ancho mínimo de 14,0 m de línea municipal a línea municipal, pudiendo variar de 14,0 a 17,0 m.

Calzada: 8,00 m mínimo.

Vereda: 3,00 m cada una mínimo.

- d) Colectoras: 15 m de línea de banquina a línea municipal.

Calzada: 10,00 m.

Vereda: 3,00 m.

Separador entra banquina y calle: 2,0 m.

- e) Peatonales: se ejecutarán de acuerdo a perfiles tipo:

Perfil 6: ancho entre líneas municipales 14,00 mts a 17,00 mts.

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 se asegure continuidad y racional enlace con las arteriales, Intersectoriales y colectoras, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte. A su vez, la traza de las calles, avenidas, bulevares, tendrá un diseño e implantación que respete la topografía, paisaje y entorno natural del sector. Estudiando detenidamente trazados alternativos que produzcan el menor impacto ambiental y deforestación. El trazado será acordado con el Municipio.-

Art 12.- Deberá jerarquizarse el trazado vial mediante la asignación de anchos de calles diferenciados según las características, dimensiones y forma del terreno. Estas Jerarquías además de compatibilizarse con el entorno deberán ser trazadas con un sentido de articulación de los Espacios Verdes, futuros equipamientos comunitarios y aprovechamiento de los recursos paisajísticos, visuales y ambientales.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO



Art 13.- 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 0,15%.

Art 14.- 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).

Art 15.- 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.

Art 16.- Toda nueva propuesta de loteo que implique modificación a la continuación del trazado vial existente quedará sujeta a estudio particularizado.

Art 17.- Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse perfectamente en un ángulo recto, salvo que las dimensiones forma del área o trazado de las zonas o barrios colindantes, aconseje otros ángulos en cuyo caso el mismo deberá suavizarse. En ningún caso el ángulo de un cruce será menor a 75°.-

Art 18.- En todo terreno a urbanizarse colinde o no con otra propiedad ya urbanizada, las nuevas calles perimetrales, si corresponden, a trazar podrán realizarse de la siguiente manera:

- a) En el terreno del interesado.
- b) Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante. Este caso sólo será admitido cuando exista expresa conformidad por éste último de transferir al Dominio Público Municipal la superficie correspondiente. Esta conformidad deberá documentarse expresamente por Escritura Pública y ser acompañada del plano de mensura correspondiente en el momento de iniciación del Expediente de urbanización.
- c) Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante sin conformidad de éste. En este caso, previo dictamen de los Organismos Municipales sobre la necesidad o conveniencia urbanística de su apertura por razones de prolongación de una calle existente o de trazado, la superficie del terreno colindante que se afecte será declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación en el mismo acto de aprobación del fraccionamiento. 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 Servicios y Obras Públicas, 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 Departamento Ejecutivo para su consideración.

### SECCIÓN III - De los inmuebles afectados por cursos de agua, ríos, arroyos y embalses.

Art 19.- En toda operación de mensura, subdivisión, unión, futura unión, loteo y urbanización para inmuebles afectados por el Río Ctalamochita, arroyos o embalses, se deberá acompañar la Visación Preliminar del fraccionamiento de un plano certificado por la Agencia Provincial de Recursos Hídricos (APRHI) o en la que en el futuro la reemplace, en el que conste la determinación de la Línea de Ribera correspondiente.

Para las operaciones de loteo o urbanización la línea de ribera a presentar será la definitiva. Sin este requisito no será iniciado ningún trámite referido a esto tipo.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

6

### SECCIÓN IV - De los inmuebles afectados por el Río Ctalamochita.

Art 20.- En toda operación de agrimensura de inmuebles afectados por el Río Ctalamochita, sus barrancas o cañadones, será obligación, trazar en sus márgenes una calle de línea de ribera a línea municipal.

Art 21.- La calle prevista en el artículo anterior deberá tener un ancho mínimo de 30,00 m. a 35,00 m. discriminándose de la siguiente manera:

- a) al curso de agua, barranca o cañadón, no menor a 15 m. de ancho, la que será computada íntegramente como Espacio Verde.
- b) Una calzada mínima de 10,00 m.
- c) Entre el Espacio Verde y la calzada, se deberá construir una vereda de 2,50 m. a 4,00 m. de ancho. Para que ello sea posible este espacio no deberá tener pendientes abruptas, deberá ofrecer seguridad a los vecinos de la zona y ser protegido de desmoronamiento y/o destrucciones por los medios que fije el Organismo correspondiente si el terreno es en pendiente pronunciada hacia la

Todo lo referente a los lineamientos aquí mencionadas deberán ser autorizados por la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, o la que a futuro la reemplace, a través de las áreas técnicas de competencia.

### SECCIÓN V - De los inmuebles afectados por canales.

Art 22.- En toda nueva 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 de 14,00 m de ancho como mínimo, construyendo en ambas márgenes una vereda de 2,50 m. de ancho, colindante con la Línea de Ribera y el resto, tratado como verde.

La traza del canal será fijada por la APRHi en cada caso para lo cual el interesado deberá presentar un plano certificado por dicha Ente con la traza correspondiente

### SECCIÓN VI - De los inmuebles afectados por la Cañada de los Castaños-

Art 23.- En toda nueva urbanización o loteo en la que el terreno a fraccionar linde con la Cañada de los Castaños el ancho mínimo de la calle entre línea de ribera y línea municipal será de 14,0 metros, respetándose una calzada mínima de 9,0 m. En el caso que existan obstrucciones preexistentes para materializar dicha calle, se evaluará con la Secretaría de Obras Públicas y Privadas la mejor solución para brindar una continuidad vial y paisajística del sector, pudiéndose ser adaptada la traza vial en otro sector sin afectar los usos y actividades preexistentes a esta norma.

Art 24.- La traza de la Cañada de los Castaños será fijada por la APRHi para lo cual el interesado deberá presentar un plano certificado por dicho Ente con la traza correspondiente para todos los trabajos de agrimensura.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

10

Sobre la traza de la Cañada de los Castañones 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 la Secretaría de Obras Públicas y Privadas. Deberá contar, además, con la aprobación de las autoridades calificadas. El propietario de un terreno que presente la traza de la cañada tendrá a su cargo la realización de los trabajos correspondientes para proteger sus márgenes. Por otra parte, deberá permitir el libre acceso al sector a la cañada, 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 VII - De los inmuebles afectados por retardos hidráulicos.

Art 25.- Cuando la urbanización esté afectada por retardos hidráulicos, independientemente de sus dimensiones, se deberá proyectar en el contorno de estos, calles perimetrales de 14,00 m. de ancho, como mínimo, desde el borde externo del talud lateral, o del terraplén según corresponda.

### SECCIÓN VIII - De los inmuebles afectados por los tendidos de media y alta tensión.

Art 26.- 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.

### SECCIÓN IX - De los inmuebles afectados por los límites del ejido municipal.

Art 27.- En los inmuebles afectados por el límite del Ejido Municipal, deberá proyectarse una calle con un ancho mínimo de 14,00 m. a partir del límite del ejido. Esta calle se materializará siempre y cuando se trate de parcelas para uso residencial y en zona urbanizada.

### SECCIÓN X - Del trazado de las manzanas

Art 28.- El trazado de las manzanas será preferentemente rectangular aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites del inmueble objeto del amanazamiento y trazado de sectores colindantes que hagan a una clara y correcta legibilidad de la urbanización.

Art 29.- La dimensión del lado menor de cada manzana deberá ser de 50,00 m. como mínimo. Se podrá reducir el lado menor a 40,00 m para las zonas donde está permitido lotes de 200 m<sup>2</sup> de superficie. En todos los casos se debe garantizar siempre el sentido de continuidad de las calles existentes, por lo menos en un sentido de la manzana. La dimensión del lado mayor no podrá exceder de 150,00 m. salvo que razones topográficas, de diseño u otras de fuerza mayor debidamente fundadas así lo impusieren.

Art 30.- En las manzanas que den frente a autopistas, vías arteriales e intersectoriales principales (Rutas) los empalmes deberán ser autorizados por los organismos públicos competentes que corresponda.

Art 31.- 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.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

11

### SECCIÓN XI - Del trazado de las parcelas.

Art 32.- En todo fraccionamiento, ya se trate de urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona del Código Urbano Rural.

Art 33.- Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Deberán tener como mínimo cuatro lados, ninguno de los cuales podrá tener una longitud menor del 70% (setenta por ciento) del frente mínimo previsto para las mismas según zona.
- b) Si la poligonal tuviere más de cuatro lados, sólo uno de sus lados menores podrá tener una longitud igual o mayor al 50% (cincuenta por ciento) de la medida mínima establecida para su frente, debiendo el resto de sus lados respetar las condiciones fijadas en el inciso anterior.
- c) Las líneas que cortan la Línea Municipal deben ser perpendiculares bastando una cuando la Línea Municipal sea curva o quebrada. En casos especiales lo dispuesto en el presente inciso c) no será exigible, siempre que las necesidades del trazado o de la orientación, así lo justifiquen.

Art 34.- La superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas en esquina forma parte de la vía pública.

Art 35.- No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres salvo que exista razón valedera, a criterio de la Secretaría de Obras y Servicio Públicos de la Municipalidad de Villa Nueva.

Art 36.- El propietario de la urbanización está siempre obligado a mantener las parcelas en condiciones de higiene y libres de malezas, mientras las mismas no hayan sido transferidas.

### SECCIÓN XII - De la mensura y amojonamiento.

Art 37.- Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación mensura, etc., se deberán materializar como mínimo los mojones de los vértices de manzana. Los mojones de los vértices de manzana serán ejecutados en materiales de calidad indestructible con el paso del tiempo, siendo en todos los casos, como mínimo de hierro, fijadas al suelo natural con hormigón. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Villa Nueva fijará por vía reglamentaria las normas específicas.

Art 38.- El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación las estacas por el término de tres años a partir de la aprobación definitiva del loteo mientras las parcelas no hayan sido transferidas.

Art 39.- Cuando el propietario de la parcela esquina, construya las veredas la misma se ejecutará a altura coincidente con los esquineros de manzanas y su correspondiente nivel. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Villa Nueva verificará su cumplimiento previo a otorgar el Final de Obra

Art 40.- 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 dictaren.

### SECCIÓN XIII - De la afectación de la superficie de uso común:



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

12

Art 41.- En las operaciones caracterizadas como urbanización en el punto Art 6.- a) de esta Ordenanza, será obligación de los propietarios transferir al Dominio Público Municipal una superficie de terreno no menor al 10% (diez por ciento) de superficie neta de lotes resultantes el que se destinará a Espacios Verdes, más un 5% (cinco por ciento) de superficie neta de lotes resultantes que se afectará a actividades relacionadas con Equipamiento Comunitario y usos institucionales.

Art 42.- Para el caso de urbanizaciones donde del estudio hidrológico resulte la necesidad de incorporar lagunas de retardo dentro del inmueble a fraccionar, solo se permitirá usar un máximo del 50 % del espacio verde total, debiendo permanecer el restante, 50 % como Espacio Verde no Inundable, aun cuando del Estudio Hidrológico resulte necesaria una mayor superficie inundable. Si el 50 % de superficie total no alcanzaría para generar las áreas de retardo necesarias cumpliendo con la anterior condición, se deberá aumentar la superficie de espacios verdes.

Art 43.- Podrán computarse dentro del porcentaje destinado a Espacios Verdes las siguientes superficies:

- d) El 20% (veinte por ciento) de las superficies marginales de las calles de resguardo y/o canteros centrales de autopistas y vías arteriales. En ningún caso el porcentaje previsto para espacio verde podrá reducirse para este caso en más de un 50% (cincuenta por ciento).
- e) El 100% (cien por ciento) de las fajas verdes de uso público, marginales al Río Ctalamochita de acuerdo a los perfiles tipos correspondientes y para cada tramo determinado en forma precisa. Esta faja verde se refiere al espacio verde mencionado el punto Art 21.-. De ninguna forma se podrá interpretar que se toma como espacio verde superficie del terreno contenida dentro de la línea de ribera.
- f) El 100% (cien por ciento) de la faja verde obligatoria de los fraccionamientos industriales cuando los mismos colindan con fraccionamientos residenciales o viceversa aun cuando exista una calle de por medio.

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.

### SECCIÓN XIV - De la ubicación y trazado de los espacios verdes y de los espacios para usos institucionales.

Art 44.- Los espacios verdes no afectados a dispositivos de retardo 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 45.- La superficie destinada a Espacio Verde y a Equipamiento Comunitario deberá estar agrupada o integrar una parcela. La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a dichos espacios se efectuará teniendo a su agrupamiento con los barrios colindantes quedando sujeto a la aprobación de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Villa Nueva, las que podrán aconsejar en cada caso en el diseño de anteproyecto, qué espacios se destinarán a agrupamientos y cuales a Espacios Verdes.

Los organismos de aplicación fijarán lo anteriormente establecido teniendo en cuenta para ello:



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

13

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

Art 46.- En urbanizaciones menores de 15.000,00 m<sup>2</sup>. los espacios verdes podrán distribuirse por grupos de parcelas o viviendas con obligación de mantenimiento a cargo de los frentistas.

Art 47.- Los espacios verdes deberán contar con un tratamiento paisajístico adecuado. Se promoverá la reforestación con especies nativas de la provincia de Córdoba según lo especificado en el Código de Edificación. Además, estos espacios, deberán contar, con mobiliario urbano para actividades de recreación y deporte, previendo recorridos y sendas peatonales. –

Art 48.- El loteador podrá plantear también generar los espacios comunitarios en otro sector fuera de la nueva urbanización, adquiriendo nuevos lotes o mejorando espacios ya existentes. Sin embargo, en cualquier caso, corresponde al propietario dotar de la infraestructura adecuada a este espacio, independientemente de su ubicación.

Esta compensación deberá realizarse por medio de un convenio urbanístico aprobado por el Concejo Deliberante de la Ciudad de Villa Nueva.

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

Art 49.- Cuando los fraccionamientos colinden con cursos de agua naturales permanentes o cauce naturales - Río Ctalamochita – Cañada de los Castaños – se exigirá que un mínimo del 50 % de la superficie total de estos espacios verdes se concentren hacia ellos. Fomentando así la conformación y continuidad de un parque lineal público sobre el frente del curso de agua natural y se permitirá una buena conexión con las vías de acceso públicas. Los espacios verdes quedarán contenidos entre el río y la costanera o calle adyacente proyectada; integrando el área verde al cauce del río y cañada.-

### SECCIÓN XV - De las nomenclaturas

Art 50.- El Concejo Deliberante de la ciudad de Villa Nueva, previa consulta a la Dirección de Cultura de la Municipalidad designará el nombre de los barrios, unidades vecinales, urbanizaciones, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc. El interesado podrá proponer nombres haciéndolo en lo posible de común acuerdo con la mencionada oficina, y el Concejo Deliberante de la Ciudad quien resolverá, en definitiva.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

### CAPÍTULO TERCERO - DE LA INFRAESTRUCTURA.

14

#### SECCIÓN I - Consideraciones Generales

Art 51.- En toda urbanización será obligatoria y a cargo del loteador, la realización de obras de infraestructura asegurada por organismos oficiales.

La urbanización deberá ser provista de Agua Corriente Potable y Cloacas. Energía Eléctrica Domiciliaria, Alumbrado Público, Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes, obra vial-hidráulica con ejecución de rampas de accesibilidad universal en todas las esquinas (cordón cuneta, baderas y bocacalles de hormigón y compactado con grana en las calzadas) y provisión de carteles nomencladores en todas las esquinas de la urbanización. Los desagües de aguas pluviales deberán proyectarse de forma tal que la urbanización genere un impacto hidrológico nulo en el sector aledaño. El arbolado se efectuará según las especificaciones del Código de Edificación de la localidad de Villa Nueva.

En cuanto a efluentes cloacales, se requerirá si es factible o no la posibilidad de conexión a la red cloacal según el prestador del servicio y la autoridad de aplicación Provincial. De ser factible será necesario prever la red colectora cloacal. De no ser factible, se deberá respetar las demás disposiciones del Decreto Provincial 847/16 con sus anexos, modificatorias o en el que en el futuro lo reemplace.

**RECOLECCIÓN DE RESIDUOS:** será responsabilidad de los loteadores hasta que el Municipio inicie el cobro de las tasas municipales correspondiente a cada lote.

Art 52.- 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.

Art 53.- Todas las obras de infraestructura establecidas en los artículos anteriores se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del loteador, de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los organismos correspondientes.

Art 54.- **Para urbanizaciones de carácter industrial,** será obligatoria la provisión de infraestructura básica de provisión de Agua Corriente potable, Energía Eléctrica Domiciliaria, Trifásica, Alumbrado Público, Arbolado de Calles, según lo determine la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Villa Nueva. En cuanto a efluentes cloacales e industriales, se requerirá si es factible o no la posibilidad de conexión a la red cloacal según el prestador del servicio y la autoridad de aplicación Provincial. De ser factible será necesario prever la red colectora de desagües industriales. De no ser factible, se deberá respetar las demás disposiciones del Decreto Provincial 847/16 con sus anexos, modificatorias o en el que en el futuro lo reemplace.

Art 55.- Los organismos intervinientes deberán controlar la marcha de los trabajos en forma periódica, verificando el cumplimiento de los proyectos aprobados a efectos de expedir los finales de obra correspondientes.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

15

Art 56.- Corresponde el contralor del cumplimiento de los proyectos aprobados de obras de infraestructura de la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Villa Nueva.

Art 57.- Los Organismos Técnicos intervenientes fijarán por Vía Reglamentaria las condiciones particulares para la ejecución de las diferentes obras, estableciendo plazos para la puesta en vigencia, caducidad de especificaciones, condiciones y reglamentaciones vigentes con anterioridad a la promulgación del presente Reglamento, así como plazos de validez de visaciones y aprobaciones todo concordante con los plazos para la ejecución de las obras otorgadas para cada urbanización.

### SECCIÓN II - De la Provisión de agua corriente potable y factibilidad de la red cloacal.

Art 58.- Toda urbanización que se realizare en Áreas Urbanizables deberá ser provistas de agua corriente potable para el total de parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

Art 59.- En todos los casos, la provisión de agua será realizada por la empresa que tenga a su cargo la concesión de los servicios de agua y cloacas para la ciudad de Villa Nueva. El peticionante deberá documentar la factibilidad de extensión de la infraestructura y de provisión de agua y cloacas mediante certificado de dicho ente y ante la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Villa Nueva para obtener la aprobación del anteproyecto.

Art 60.- El loteador deberá acompañar al Expediente definitivo de urbanización un plano autorizado por la empresa concesionaria del servicio de agua y cloacas de la red de distribución de agua corriente y cloaca, así como de la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad, quien controlará las obras reglamentando el trámite de coordinación con la empresa concesionaria del servicio de agua y cloacas.

### SECCIÓN III - De la Provisión de energía eléctrica y alumbrado público.

Art 61.- Toda urbanización deberá ser provista de energía eléctrica por la empresa de energía de Organismos competentes. Las instalaciones de la red de distribución deberán prever el servicio domiciliario, cuya instalación será obligatoria, debiéndose proyectar y realizar por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije la empresa de energía y la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Villa Nueva.

Art 62.- Las instalaciones de la red de alumbrado público se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije la Secretaría de Obras Públicas, quien controlará las obras, reglamentando el trámite da coordinación con el organismo competente.

Art 63.- Las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo por los Urbanizadores a la Municipalidad de Villa Nueva una vez que cuenten con el Certificado Final de Inspección otorgado por el prestador, siempre y cuando las instalaciones a recibir sean las proyectadas en los planos de obras -o conforme a obra- que contiene el expediente. La municipalidad no estará obligada a hacer recepciones parciales o que no se condigan con las presentadas y aprobadas por la misma.-

Art 64.- Para urbanizaciones de carácter industrial la red de provisión de energía eléctrica deberá completarse con las instalaciones correspondientes a conexiones trifásicas en todas las parcelas y cuya potencia deberá reunir las condiciones mínimas para las instalaciones de posibles industrias.

### SECCIÓN IV - Del arbolado de calles y parquizaciones de espacios verdes.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

16

Art 65.- Es obligación del loteador arbolar las calles de la urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de Espacios Verdes según las especificaciones que para cada caso determine la Secretaría de Obras Públicas y Privadas y el Código de Edificación.

Art 66.- El arbolado y parquización de espacio verde deberá estar materializado previo a la fecha del Decreto Aprobatorio del Loteo. A su vez, es obligación del loteador conservar, mantener y reponer cuando sea necesario los trabajos y especies especificados en el Artículo anterior por el término de tres (3) años a partir de la fecha del Decreto Aprobatorio del loteo, siendo esta obligación indelegable ante la Municipalidad. Mientras las parcelas no hayan sido transferidas será también obligatorio mantener las mismas en condiciones de higiene y libre de malezas. Si el loteador desea realizar la materialización del arbolado tiempo antes de la aprobación para que el aporte paisajístico aporte a la comercialización deberá realizar su mantenimiento hasta el momento de la aprobación del loteo y a partir de la aprobación se contarán los tres (3) años adicionales mencionados en este artículo.

Art 67.- Las distancias entre árboles en calles, las especies, así como la cantidad de árboles por metro cuadrado para parquización de espacios verdes serán establecidas por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Villa Nueva teniendo en cuenta las especies o plantas, las medianeras de las parcelas, las diferentes jerarquías viales así como la necesaria compatibilización y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes. Será complementario al presente el Código de Edificación sección arbolado.

Art 68.- El loteador deberá en los espacios verdes construir una vereda perimetral de acuerdo al perfil establecido para esa vía y la zonificación.-

Art 69.- En las esquinas, las plantas deberán ubicarse hacia el interior de la cuadra respecto a la línea teórica diagonal que forma la prolongación de la ochava hasta el cordón de la vereda.

### SECCIÓN V - Del tratamiento de la calzada.

Art 70.- Todas las calzadas de calles a abrir deberán ser compactadas y enarenadas. En estas obras deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales. Todas las calzadas de calles a abrir deberán contar con cordón cuneta, bardenes y bocacalles de hormigón, compactado las calzadas con enarenado, según corresponda, de acuerdo con la zona, pendiente y determinación del Órgano Técnico de Aplicación, con pliegos de especificaciones técnicas aprobados por la Municipalidad. -

Art 71.- 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 fecha de la aprobación definitiva de la urbanización. La Municipalidad podrá ejecutar los trabajos de conservación por cuenta del loteador en caso de que este no lo hubiera realizado en el término previsto.

Art 72.- La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles y/o por desagües pluviales abiertos y/o entubados sin afectar predios vecinos. Será obligación del loteador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

17

Art 73.- A los fines del Artículo anterior se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte a la urbanización, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de bádenes, tipo de uso y grado de ocupación del suelo y todo otro elemento de interés. De igual modo se delimitará y estudiará el área de la cuenca específica de la urbanización y estudio de las zonas que agua abajo sean afectadas por la misma. Las tareas correspondientes se ejecutarán de acuerdo con las normas vigentes en APRHI o el organismo que lo reemplace y conforme lo indique la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Villa Nueva según la planificación urbana del sector.

Art 74.- 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 complete los posibles aumentos de caudal, y con la debida autorización de APRHI y la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Villa Nueva.

### SECCIÓN VI - De las construcciones privadas.

Art 75.- 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.

Art 76.- 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 Nueva, 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, independientemente de las presentaciones de Proyecto y Conducción Técnica correspondientes a los profesionales matriculados.

### CAPÍTULO CUARTO - DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS.

Art 77.- Los Conjuntos Inmobiliarios podrán instalarse siempre que su ubicación no implique barreras al normal desarrollo de la trama urbana (avenida, calles, ejes viales tentativos, etc.), interferencias en el sistema vial principal, ni obstáculos para la evacuación del agua pluvial (contemplando canales pluviales previstos).

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

Art 78.- El marco legal referido al funcionamiento de los Conjuntos Inmobiliarios será el que establezca de mínima el Código Civil y Comercial.

Art 79.- Estas urbanizaciones, deberán cumplimentar con todas las exigencias que fija la presente norma para urbanización o loteo.

Art 80.- Se autorizan los Conjuntos Inmobiliarios con los siguientes destinos, conforme normativa vigente:



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

18

- a) Residencial, y con uso mixto, comercial y/o administrativo.
- b) Comercial y/o administrativo.
- c) Industrial y mixto, con uso comercial y/o administrativo.

El destino industrial sólo es compatible con el destino comercial si se vincula a la comercialización de bienes o servicios conexos, producidos o brindados en el resto de las unidades funcionales.

Art 81.- La superficie máxima del inmueble general o parcela catastral de origen de los Conjuntos Inmobiliarios, según las tipologías fijadas en la presente Ordenanza, serán las siguientes:

- a) Tipo "a" deberá tener una superficie mínima de 0,3 ha; debiendo respetar una superficie máxima de 2,5 ha.
- b) Tipo "b" deberá respetar una superficie mínima de 0,3 ha; debiendo respetar una superficie máxima de 2,5 ha.
- c) Tipo "c" deberá respetar una superficie máxima de 10 ha.

En todos los casos se considerará una tolerancia de un 10 % de la superficie origen, en menos y más respectivamente. Se podrá evaluar compensaciones, las cuales deberán ser visados por la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, y aprobados en el Concejo Deliberante de la Municipalidad de Villa Nueva.

Art 82.- De definirse tamaños mayores de superficies, deberán ser consensuados con la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, y aprobados en el Concejo Deliberante de la Municipalidad de Villa Nueva, siempre y cuando se respete que el emprendimiento no implique barreras al normal desarrollo de la trama urbana, interferencias en el sistema vial principal, ni obstáculos para la evacuación del agua pluvial.

Art 83.- La aprobación del proyecto está condicionada a que el Conjunto Inmobiliario, según su ubicación, configuración y carga a la circulación del sector no produzca un impacto negativo a la continuidad y fluidez del sistema vial en que se inserte, conforme las previsiones de la Ordenanza actual, sus anexos y sus modificatorias, y de estudios particulares de planificación que a tal fin desarrolleen las áreas competentes. En su caso, el proyecto deberá incluir las obras o alternativas de remediación según la normativa vigente, como son la ejecución de avenidas secundarias de uso público.

Art 84.- La salida de las distintas unidades funcionales será directa a la vía pública o por vía de circulación interna, y tanto estas como el cerramiento perimetral deberán adecuarse a las condiciones y exigencias de relación funcional -circulación y conectividad urbana- y paisajística que requiera la adecuada armonización del Conjunto Inmobiliario con el resto de las parcelas, servicios y vías de comunicación del sector urbano rural donde se inserta.

Art 85.- El cerramiento perimetral del conjunto inmobiliario deberá respetar la armonía y estética del entorno, no debiendo impedir la visual (alambrado tejido, rejas, cerco vivo, etc.), no pudiendo hacerlo con muros ciegos de mampostería o chapa ciega. En las colindancias con fundos privados serán de aplicación las normas del Código Civil y Comercial de la Nación y disposiciones municipales sobre medianería y cerramiento.

Art 86.- El arbolado en vías de circulación interna y superficies comunes será definido en el proyecto que a tal fin se autorice. Será obligatoria la preservación y el mantenimiento de las especies arbóreas conforme a la normativa vigente.-



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

19

### SECCIÓN I - Del trazado y fraccionamiento del suelo del conjunto inmobiliario.

Art 87.- La superficie mínima de la unidad funcional o subparcela catastral y su frente mínimo, sobre las vías de circulación interna, deberá adecuarse a las previsiones del Código Urbano-Rural, siendo la parcela mínima de 10 m de ancho y 250 m<sup>2</sup> de superficie.

Art 88.- Los espacios necesariamente comunes destinados a vías de circulación deberán garantizar la comunicación, accesibilidad y seguridad de los peatones y vehículos que transiten en el Conjunto Inmobiliario.

Los anchos mínimos de las vías de circulación internas serán de 14,00 metros para conjunto inmobiliario tipo "a" y "b" y de 16,00 metros mínimo para conjunto inmobiliario tipo "c".

Se podrán considerar, a través de la Secretaría de Servicios y Obras Públicas y Privadas, o la que en el futuro la reemplace, perfiles de calles superadores, atendiendo a las dimensiones o complejidad del caso planteado.

Los puntos de acceso vehicular de ingreso y egreso a los Conjuntos Inmobiliarios no deberán incidir desfavorablemente sobre la circulación vehicular de la zona.

Art 89.- Los espacios de uso común con destino a desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes y/o afectados al uso comunitario, tendrán las características según la siguiente clasificación:

- a) Conjunto Inmobiliario Residencial, y con uso mixto comercial y/o administrativo - Conjunto Inmobiliario Comercial y/o administrativo.
  1. Inmueble general o parcela catastral de origen con una superficie total menor a 15.000 m<sup>2</sup>, deberá disponer una superficie común no inferior al 15% (quince por ciento) de la superficie total de las subparcelas catastrales privadas, destinando 10% (diez por ciento) para áreas deportivas o recreativas y 5% (cinco por ciento) a áreas sociales, de servicio e instalaciones.
- b) Conjunto Inmobiliario industrial, y mixto con uso comercial y/o administrativo,
  1. Cualquiera sea la superficie del inmueble general o parcela catastral de origen a urbanizar, deberá disponer de un porcentaje del 15% (diez por ciento) de la superficie total de las subparcelas catastrales privadas para espacio verde, áreas deportivas, sociales, recreativas, de servicio e instalaciones, el que podrá variar en función del estudio y autorización de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos o la que en el futuro la reemplace.

### SECCIÓN II - De la infraestructura de los Conjuntos Inmobiliarios.

Art 90.- Las unidades funcionales o subparcelas catastrales deberán garantizar las infraestructuras que continuación se detallan, a saber:

- a) Red de distribución y conexiones domiciliarias y acueductos necesarios para la provisión de agua potable, con las obras nexos correspondientes;
- b) Provisión de energía eléctrica autorizada por la empresa prestadora del servicio en esa localización, con las obras nexos correspondientes;
- c) Infraestructura de escurrimiento y vías de circulación;



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

20

- d) Red colectora cloacal con conexiones domiciliarias y nexo con descarga en red existente de la Municipalidad de Villa Nueva o autorización de volcamiento a cuerpo receptor del dominio público provincial, de acuerdo con lo determinado la Administración Provincial de Recursos Hídricos (APRHI);
- e) Arbolado en vías de circulación interna y superficies comunes;
- f) Cierre perimetral;

Todas las obras de infraestructura mencionadas se proyectarán, realizarán y conservarán a exclusive cargo del urbanizador, previo a la autorización de las obras de arquitectura.



## TÍTULO 3 - Disposiciones Subdivisiones.

### Generales

Sobre

21

#### CAPÍTULO PRIMERO - DE LAS SUBDIVISIONES SIMPLES

Art 91.- FÍJASE como dimensiones mínimas para realizar subdivisiones las indicadas para urbanizaciones en las zonas correspondientes en el Código Urbano Rural.

Art 92.- 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 en subdivisiones en los siguientes casos:

- a) PARCELAS EDIFICADAS, siempre y cuando dichas construcciones reúnan las condiciones mínimas según Código de Edificación.
- b) PARCELAS de mayor tamaño a las dimensiones mínimas según Código Urbano-Rural que no linden en ninguno de sus lados con Calles Públicas. Dichas parcelas no podrán ser resultado de subdivisiones de parcelas que originalmente tenían un frente a Calle Pública y cuya subdivisión se realizó posterior a esta ordenanza.
- c) Pasajes privados que inicien y terminen en calles públicas y/o ejes viales futuros, que posteriormente se done al Municipio. Deberán ser consensuado su traza con la Secretaría de Obras Públicas y Privadas. Deberán tener un largo máximo de 150 metros y una superficie máxima de 2100 m<sup>2</sup>.

Art 93.- En ningún caso podrán ser prolongados los pasos o pasillos resultantes de una subdivisión, salvo que por razones de interés urbanístico fuere necesario a criterio y previo informe de la Secretaría de Servicios y Obras Públicas, la que definirá además los requerimientos de infraestructura a proveer si los hubiera.

Art 94.- Los pasillos comunes de acceso deberán ser escriturado en condominio entre los adquirientes de las PARCELAS EDIFICADAS adyacentes.

Art 95.- En todo plano de fraccionamiento de tierras que se apruebe con posterioridad a la vigencia de la presente ordenanza se deberá dejar constancia que las parcelas resultantes sólo podrán ser objeto de una nueva subdivisión si se provee a las parcelas proyectadas de todas las obras de infraestructura exigidas para las urbanizaciones. Esta limitación quedará anotada en el asiento de dominio en el Registro General de la Propiedad. Para la visación definitiva de la subdivisión se presentarán las constancias correspondientes expedidas por las reparticiones competentes.

Art 96.- No se dará curso al trámite de subdivisión cuando:

- a) Cuando no se respeten las dimensiones mínimas establecidas en el ANEXO Gráfico y Código Urbano-Rural.
- b) Cuando los lotes resultantes no den a calles públicas o a pasillos preexistentes. A no ser que se esté dentro de alguna excepción del Art 92.-
- c) Cuando los lotes resultantes superen los 25 lotes.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

22

- d) Como consecuencia de la subdivisión se coloque en infracción a las normas vigentes sobre edificación a las mejoras existentes o se acumulen nuevas infracciones a las ya cometidas. El trámite deberá incluir la declaración de mejoras existentes y/o proyectos de construcción con planos aprobados. A tal fin se requerirán informe de la Secretaría de Obras Públicas e la Municipalidad de Villa Nueva.
- e) Cuando implique modificación sustancial a la estructura urbanística del sector en que se ubique el inmueble, impidiendo o alterando la continuidad de las vías principales de circulación o produciendo otros entorpecimientos de importancia a juicio del Organismo Técnico competente.

Art 97.- El trazado y forma de las parcelas proyectadas se regirá por lo dispuesto en los Art 32.-al Art 36.- de la presente ordenanza.

Art 98.- En los casos en que exista obligación de retiro de L.E. las parcelas esquinas incrementarán la medida de su frente mínimo en un 20% (veinte por ciento).

Art 99.- En las subdivisiones de parcelas con frente a calles públicas con anchos inferiores a 14,00 m. de todas las zonas, es obligación, al efectuarlas completar el ancho mínimo de 14,00 m. y por mitades, iguales para ambos frentes. En los casos particulares, en que exista una Línea Municipal ya otorgada por las oficinas técnicas municipales, debe respetarse la misma, cualquiera sea el ancho existente de la calle o público. En los casos en que existan diferentes líneas materializadas por alambrados, cercas o construcciones existentes y se tenga dudas sobre cual línea es la correcta y definitiva, debe solicitarse a la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Villa Nueva que fije la misma, debiendo en estos casos, quedar con constancia en "Observaciones" del plano respectivo la actuación de la referida repartición, con su visado correspondiente. Cuando dicha superficie afecte a la correspondiente del título de la propiedad y esta sobrepase el 5% (cinco por ciento) de la superficie total, las mismas deben ser transferidas al Dominio Público Municipal, caso contrario se dejará constancia en el plano por simple diferencia entre título y mensura con límites fijos existentes.

Art 100.- En las calles o caminos sujetos a ensanches, con anchos superiores a 14,00 m., deben respetarse las nuevas trazas proyectadas en el plano de zonificación Urbana-Rural. Cuando dicha superficie afecte más del 5% (cinco por ciento) de la superficie total del terreno, no es obligación por parte del propietario, realizar la transferencia respectiva sin cargo a la municipalidad. No obstante, si así lo hiciere, gozará de exenciones impositivas referidas a la contribución que incide sobre los inmuebles en relación a la superficie restante de la parcela por un término de hasta 10 años, lo que se resolverá por decreto del Departamento Ejecutivo. En todos los casos, dichas superficies deben figurar en forma expresa en los planos de subdivisión correspondiente.

Art 101.- Acéptense cualesquiera sean sus medidas las subdivisiones que sean necesarias realizar para efectuar expropiaciones en general y cuyo resultado sea el de dos únicas parcelas con las siguientes denominaciones: parcela o superficie a expropiar y parcela remanente de expropiación.

Art 102.- No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres salvo que exista razón valedera, a criterio de la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Villa Nueva; debiendo tener el lado menor, una longitud mayor o igual que el 50% (cincuenta por ciento) del frente mínimo de la parcela.

Art 103.- En caso de remodelamiento de subdivisiones existentes, se ajustará a las medidas mínimas establecidas para cada zona. Si fuere necesario abrir nuevas calles, será de aplicación lo establecido en materia de urbanizaciones en la presente Ordenanza.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

23

Art 104.- Aceptase como excepción y solamente para subdivisiones en dos únicas parcelas y cuando las medidas de frente y superficie del inmueble a subdividir no puedan cumplir con las medidas establecidas para las subdivisiones en la zona central (Anexo gráfico I) para los siguientes casos:

- a) Para los lotes esquinas que se subdividen en dos únicas parcelas y sus medidas de frente y superficie no cumplen con las medidas mínimas establecidas en la presente Ordenanza, se aceptarán únicamente para este caso dos lotes esquina de 10 (diez) metros de frente y 200 m<sup>2</sup> de superficie como mínimo.
- b) Cuando de la subdivisión resulte que cada parcela, quede edificada con unidades construidas, con la debida intervención municipal en la aprobación del o los planos de construcción respectivos, y de cuyo análisis fundado, producido por la Secretaría de Obras Públicas surja que cada una de las unidades reúne las condiciones indispensables de espacio y salubridad para cuyo fin hayan sido construidos.
- c) Para el resto de las zonas se permitirá la excepción prevista en el inc b), siempre y cuando las unidades sean construidas con anterioridad a la promulgación de la presente Ordenanza.

Art 105.- En caso de que la modificación parcelaria de un fraccionamiento y sus planos antecedentes signifique de más de tres (3) LOTES BALDIOS (es decir, entre 4 y 25 lotes), en áreas urbanizadas, a los efectos del visado municipal definitivo el interesado deberá proveer a las parcelas, del servicio de energía eléctrica, alumbrado público, agua corriente potable y cloacas acreditado por certificado de final de obra del organismo prestatario de dicho servicio.

Cuando en la subdivisión simple 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.

Art 106.- Cuando la subdivisión se realice en sectores de nula densidad poblacional (zonas Rural Extensiva, Intensiva y zona periurbana) se deberá acreditar memoria descriptiva con carácter de declaración jurada respecto al destino que se dará a las parcelas resultantes. 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 Asesora Municipal de Profesionales.

Art 107.- 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 (Código Urbano Rural) 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 80%** de la superficie mínima de parcela establecida para cada zona.

En parcelas construidas, cuando de la propuesta de subdivisión simple resulten unidades de forma irregular, queda a criterio de las oficinas de Secretaría de Obras Públicas y Privadas, la exigencia de subdividir bajo el régimen de propiedad horizontal



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

24

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 Secretaría de Servicios y Obras Públicas de la Municipalidad de Villa Nueva podrá exigir las mejoras que considere pertinentes a los efectos de optimizar las condiciones de sanidad y habitabilidad de las construcciones afectadas al fraccionamiento

Art 108.- Cuando las parcelas subdivididas se realicen en zonas rurales, productivas y su tamaño sea mayor a 5000 m<sup>2</sup>, se podrá exceptuar la solicitud de contar a las parcelas con servicios de electricidad, alumbrado público y demás servicios. Lo anterior, deberá ser evaluado por la Secretaría de Obras Públicas y Privadas.

Art 109.- En los casos no previstos, deberán homologarse a los que más se ajusten a lo establecido en la presente Ordenanza. En los casos particulares que pudieran presentarse y que no sea posible homologar en los previstos en la presente Ordenanza, o que haya dudas o disparidades de criterios entre el profesional actuante y la Secretaría de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad de Villa Nueva, el expediente será remitido a la Comisión Asesora de Profesionales, para que realice un dictamen en definitiva la solución a seguir. De conformidad a este Dictamen la Secretaría de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad de Villa Nueva procederá a la aprobación o rechazo del plano definitivo.

Art 110.- La Secretaría de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad de Villa Nueva en todos los casos realizará inspecciones técnicas y verificará todas las operaciones realizadas en la concepción de los respectivos planos, como así también, comprobará la veracidad de los datos consignados en los mismos.



## TÍTULO 4 - Disposiciones especiales de los fraccionamientos por zonas.

25

### CAPÍTULO PRIMERO - URBANIZACIONES

Art 111.- La Zonificación Urbana y Rural (Anexo I) define usos y funciones permitidos, compatibles condicionados, no conformes y transitorios o precarios con sus indicadores urbano-rurales (Retiros, FOT, FOS, Dimensiones mínimas de parcelas, Patrimonio y Condiciones de Espacio público y especiales).

### CAPÍTULO SEGUNDO - DE LAS URBANIZACIONES ESPECIALES

#### SECCIÓN I - Planes Colectivos de Vivienda.

Art 112.- Toda urbanización a realizar que tenga como objeto la ejecución de planes colectivos de vivienda se regirá por la presente Ordenanza. Asimismo, deberán cumplimentar las exigencias de trazado y provisión de equipamiento comunitario, las que se fijarán por el organismo competente, atendiendo a cantidad y densidad de población, superficie del área a urbanizar disponibilidad de equipamientos existentes en el área y áreas vecinas y demás condiciones urbanísticas.

Art 113.- A los fines dispuestos en el Artículo anterior se entenderá por "Plan Colectivo de Vivienda" a aquel que implique la construcción de unidades habitacionales colectivas, edificios y/o agrupamientos urbanos, debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse - para el caso de planes con financiación oficial – en los mínimos fijados por los Organismos competentes, y para los planes con financiación privada, de cooperativas y/o asociaciones y mutuales superar la cantidad de 10 (diez) unidades de vivienda.

Art 114.- 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 dicho anteproyecto. Debiendo iniciarse nuevamente los trámites establecidos por la presente Ordenanza en su totalidad, ante cualquier variación en el proyecto propuesto.

Art 115.- A los fines de la obtención de la visación del anteproyecto, los interesados deberán presentar ante la Secretaría de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad una solicitud escrita en ese sentido, acompañando además documentación del anteproyecto que explice sus características, cantidad de viviendas, plazos y etapas de realización y todo otro dato que concurra a acercar a la Municipalidad elementos de conocimiento concreto en relación al plan propuesto incluso los correspondientes planos de obras para viviendas, los cuales a su vez deben ser aprobados por la Secretaría de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad de Villa Nueva. En el caso de planes colectivos a realizarse con financiación privada, no se aceptarán construcciones parciales, debiendo edificarse el total de las parcelas proyectadas en el Fraccionamiento respectivo y para lo cual deberá presentarse además el plan de avance correspondiente y la forma técnica y financiera en que el mismo se desarrolla. En el caso de tratarse de financiación de organismos de crédito oficial, la subsistencia de la aprobación del anteproyecto que se hubiere efectuado quedará condicionada a la presentación del certificado de otorgamiento del crédito.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

26

Art 116.- Sin perjuicio de los instrumentos mencionados en el Artículo anterior, los interesados deberán presentar toda otra documentación que le fuere requerida por las oficinas municipales debiendo cumplimentar con todas las disposiciones legales de este orden que estuvieron vigentes al momento de la tramitación correspondiente.

Art 117.- Los planes colectivos de viviendas se permitirán construir en las zonas ZPCons, ZUrbRurl1 y 2 siendo las medidas mínimas de lote 10 mts de frente y de 250 m<sup>2</sup> de superficie.

### SECCIÓN II - De los enclaves informales y/o irregulares de suelo y vivienda.

Art 118.- Se denominará Barrio Popular y/o Integración Socio Urbano a aquellos sectores de la ciudad donde habiten 8 (ocho) familia agrupadas o contiguas y donde más de la mitad de la población no cumple c/ título de propiedad de suelo ni acceso a dos o más servicios básicos.

Art 119.- El Municipio de Villa Nueva, adhiere al régimen de regularización dominial para la integración sociourbana, Ley Nacional N° 27453.

Art 120.- La Secretaría de Obras Públicas y Privadas, podrá realizar el Relevamiento de las condiciones de los sectores y definir criterios para el ordenamiento del mismo y definición de lotes mínimos, espacios de calles, pasajes y áreas verdes.

Art 121.- Atento a la necesidad de acceso a la tierra y vivienda propia de población de los enclaves informales y/o irregulares de suelo y vivienda y tendiendo a promover su consolidación interna e integración a la sociedad, el Departamento Ejecutivo queda facultado a aprobar urbanizaciones para la construcción de unidades habitacionales individuales o colectivas destinadas a grupos vulnerables y promovidas por entidades oficiales o privadas de promoción de viviendas sociales.

Art 122.- Para estas urbanizaciones se aceptará como medidas mínimas de parcela 10,00 m, de frente y 200,00 m<sup>2</sup>. de superficie, pudiendo excepcionalmente reducir las mismas por pedido de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, la Dirección de Acción Social con la posterior aprobación del Concejo Deliberante.

Art 123.- La infraestructura mínima a proveer previo informe de los organismos pertinentes será: ejecución de Agua Potable, Energía Eléctrica y Alumbrado Público, enarenado y compactado de calzada, Arbolado de calles y de Espacios Verdes.

Art 124.- Cuando el fraccionamiento se realice en parcelas resultantes de urbanizaciones existentes aprobadas y que la superficie destinada a Espacio Verde ya esté prevista, podrá eximirse de la cesión del 15% (quince por ciento) con destino al mismo y Equipamiento Comunitario.

### SECCIÓN III - De las urbanizaciones industriales.

Art 125.- Las urbanizaciones industriales a localizar en zonas determinadas para tal efecto, deberán cumplimentarlos requisitos que se establecen a continuación.

Art 126.- 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 mantera:

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 con la Secretaría de Obras Públicas y Privadas)



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

27

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

Art 127.- En caso de ser factible existiendo punto de conexión, será obligatoria el tendido de red colectora cloacales y de desagüe industriales, de ser necesario por el ente que presta el servicio de red cloacal, se deberá proyectar planta de tratamiento de desagües industriales para poder volcar a la red cloacal. En caso de no ser factible, deberá respetar en un todo las disposiciones del Decreto Provincial 847/16 con sus anexos, modificatorias o en el que en el futuro lo reemplace.

Art 128.- 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



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

### CAPÍTULO TERCERO - SUBDIVISIONES

28

Art 129.- ACÉPTASE como tolerancia únicamente en las zonas de áreas centrales según plano que se adjunta en Código Urbano Rural para los casos de subdivisión en dos únicas parcelas resultantes y cuando las medidas lineales y de superficie de la parcela a subdividir no alcancen a reunir las condiciones mínimas establecidas en los Art 7.- y Art 8.-, los siguientes casos:

- a) Con frente a calle pública y cualquiera sea su ubicación en la manzana se aceptará para una de las parcelas resultantes las tolerancias en menos del 10% (diez por ciento) para medidas de frente y hasta el 10 (diez por ciento) para las medidas de superficie, el otro lote resultante deberá cumplir con las dimensiones mínimas establecidas. Esta diferencia admitida para una parcela podrá también ser distribuida igualitariamente en ambas parcelas.
- b) Cuando la parcela a subdividir esté ubicada entre medianeras y tenga frente a dos calles y las medidas no alcancen a cumplir con las mínimas exigidas, se aceptará como excepción la subdivisión en dos parcelas siempre que se reúnan las siguientes condiciones: las medidas lineales de frente y de superficie no deberán diferir en más de 10% (diez por ciento) del mínimo establecido.

Art 130.- Subdivisión por partición de Condominios: Son todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulta a nombre de dos o más propietarios de acuerdo a escrituras públicas existentes y cuyo dominio figure en el Registro General de la Provincia a nombre de los mismos. No podrán ser considerados en esta excepción todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley N° 26.994 en su apartado de Propiedad Horizontal y con fecha posterior a la sanción de la presente ordenanza.

Deberán ajustarse a lo siguiente:

- a) El número de parcelas resultantes de la subdivisión no podrá ser en ningún caso, mayor al número de condóminos que figure en la respectiva escritura.
- b) Cuando la escritura del condominio no especifique partes, medidas o superficies expresas de cada uno de los condóminos, y por otra parte la parcela a subdividir pueda cumplir con las medidas mínimas previstas en los casos generales del presente Ordenanza (Art 8.-) no se permitirá la subdivisión que no reúna estas condiciones, caso contrario, se acreditaran las impuestas por la escritura existentes.
- c) Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas para urbanizaciones en cada zona según los puntos Art 7.-, Art 8.- y Anexo Gráfico, aceptándose como tolerancias los siguientes casos: podrán reducirse en un 5% (cinco por ciento) las medidas lineales de frente y 10% (diez por ciento) las de superficie para cada zona cuando no puedan cumplimentarse las mismas.
- d) Cuando la subdivisión deba proyectarse con un pasaje se deberán reunir las condiciones mínimas establecidas para las subdivisiones simples.

Art 131.- Subdivisión por participación hereditaria: Considéransen subdivisión por partición hereditaria a los fines de la aplicación del presente reglamento, conforme a lo expresado en el Art 6.- inciso d) todos los casos previstos en el Código Civil y autorizados previamente por el juez competente y deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Acompañar declaratoria de herederos ordenada por juez competente.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

29

- b) El número resultante de la subdivisión, no podrá ser mayor de  $(n + 1)$  parcelas; siendo  $n =$  número de herederos, más una parcela considerada de costas.
- c) Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas para urbanizaciones en cada zona según los Artículos 5° y 6° aceptándose como tolerancias los siguientes casos, podrán reducirse en un 10% (cinco por ciento) las medidas lineales de frente y las de superficie para cada zona, cuando no puedan cumplimentarlas las mismas.



## TÍTULO 5 - Disposiciones Generales y Procedimiento.

### CAPÍTULO PRIMERO - DEL ÓRGANO DE APLICACIÓN.

Art 132.- Serán organismos encargados de la aplicación de la presente Ordenanza, la Secretaría de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad de Villa Nueva. Ello sin perjuicio de la activa participación que cabe al resto de organismos municipales con relación a la obra pública.

Art 133.- La Secretaría de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad de Villa Nueva será el organismo de centralización de todo trámite de fraccionamiento de suelo; quién derivará a las diferentes reparticiones las actuaciones correspondientes, manteniendo actualizada toda la información referida al estado de cada trámite. La Secretaría de Obras Públicas y Privadas coordinará las tareas de las distintas dependencias municipales y realizará la constante evaluación de la aplicación de la presente Ordenanza, con el fin de sugerir las modificaciones y ajustes que fueren necesarios. Deberá pronunciarse asimismo sobre el Cumplimiento de los requisitos previstos en la presente Ordenanza y la viabilidad del fraccionamiento que se pretenda realizar conforme a las disposiciones presentes. La Secretaría de Obras Públicas y Privadas será el encargado del control y visación de los planos de subdivisión, así como de la incorporación al archivo básico de las nuevas parcelas generadas por fraccionamientos. Los diferentes organismos vinculados las obras de infraestructura y equipamiento realizarán la aprobación de proyectos y el control correspondiente.

### CAPÍTULO SEGUNDO - DEL PROCEDIMIENTO.

#### SECCIÓN I - Del trámite de Aprobación de Urbanizaciones. De la Solicitud de Prefactibilidad.

Art 134.- Todo interesado en realizar una urbanización deberá seguir las reglamentaciones y pasos a cumplir en el Programa de Escrituración de Loteos (P.E.L.) de la Provincia, a través de la Mesa de Entrada Única de Loteos (M.E.U.L.) con sus anexos, modificatorias o futura ley que reemplace a la anterior. El Municipio de Villa Nueva, a través de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas sy/u organismos correspondientes, brindará los elementos necesarios para dicho programa previo a análisis de los distintos proyectos requeridos.

Art 135.- En primer lugar, se deberá solicitar la prefactibilidad, ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Esta prefactibilidad no será apta para ser presentada en el P.E.L., sino para corroborar dimensiones de manzanas, parcelas, ejes viales, superficies de espacios verdes y demás requerimientos generales de esta ordenanza, del Código Urbano Rural y de las ordenanzas vigentes. A su vez, habilitará a generar por expediente por Mesa de Entradas acreditando la titularidad del dominio o conformidad del propietario del inmueble a fraccionar para que el Municipio de Villa Nueva realice la aprobación condicionada de loteo para ser presentado en P.E.L. Quien obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal.

El área Técnica Municipal aceptará aquellos proyectos de urbanización que se adecuen a esta ordenanza y Código Urbano Rural, 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.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

31

Art 136.- Dicha solicitud de prefactibilidad deberá estar conformada por:

- Nota solicitando factibilidad de loteo.
- Documentación que acredite su propiedad sobre el inmueble.
- Memoria descriptiva de la propuesta de loteo.
- Solicitud de usos de suelos pretendido dentro del loteo enmarcados en los usos definidos en el Código Urbano Rural.
- Definición de los indicadores urbanísticos pretendidos (F.O.S., F.O.T., retiros, alturas máximas, etc.) para cada uso de suelo del loteo.
- Croquis del plano de subdivisión donde se indicarán con sus medidas lineales, angulares y de superficie, todas las parcelas, espacios verdes, calles, etc.
- Balance de superficies por manzana y total, indicando las superficies a donar a la Municipalidad, conforme a los requerimientos del Art 41.-
- Factibilidad de servicios emitidos por las autoridades competentes.
- Informe de escorrentías superficiales acotado. Una evaluación previa de los escurrimientos naturales que se producen en el terreno, indicación de aquellos escurrimientos de linderos que puedan concurrir a la urbanización, el punto de vuelco de las escorrentías del sector a urbanizar y su relación con obras hidráulicas existentes. Se deberá plantear de manera previa, como se prevé mitigar los efectos de la urbanización sobre la infraestructura aguas abajo.
- Libre deuda municipal.

Art 137.- El loteador deberá solicitar antes de presentar la prefractibilidad de fraccionamiento a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, la traza de vías principales y secundarias que afectarán la parcela. Estas vías figuran en el Código Urbano Rural y sus anexos.

Art 138.- Toda urbanización de inmuebles afectados por cursos de agua, vías férreas, Avenida de Circunvalación, líneas de energía eléctrica, deberá acompañar, además de lo requerido en el Artículo anterior, un plano visado y un certificado de los organismos competentes determinando Líneas de Ribera, traza de canales, traza de FF.CC., traza de Avenida de Circunvalación, y/o traza de líneas de energía eléctrica según correspondiera.

Art 139.- La Secretaría de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad de Villa Nueva, controlará el cumplimiento de las exigencias de esta Ordenanza, del Código Urbano Rural y demás ordenanzas vigentes, la calidad técnica de toda documentación presentada y el interesado completa la presentación para solicitud de prefactibilidad de acuerdo con las observaciones realizada por la secretaria.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

32

Art 140.- Luego de presentación de observaciones y solicitudes de la Secretaría de Obras y Servicios públicos, la misma evalúa nuevamente y procede a:

- a) En caso de cumplir con lo establecido en las Ordenanzas vigentes (Código de Fraccionamiento, Código Urbano Rural y demás ordenanzas vigentes) se otorga la Prefactibilidad mediante Resolución de la Secretaría.  
Cumplir con lo establecido en Código de Fraccionamiento y Código Urbano Rural consiste entre otras cosas:
  - Respetar las dimensiones mínimas de parcelas establecidas en la zona a desarrollar según el Código Urbano Rural.
  - Respetar las consideraciones sobre dimensiones y formas de parcelas y manzanas.
  - Respetar ejes viales y anchos de calles. Continuidad de ejes viales cuando corresponda.
  - Respetar superficies mínimas de espacios verdes y espacios comunitarios.
  - Obtener factibilidad de los servicios e infraestructura solicitada para cada tipo de urbanización.
  - Se planifique previamente el trato de las escorrentías superficiales sin afectar a predios vecinos.
  - Que el uso o usos de suelo pretendido se encuentre entre los usos de suelos permitidos en la zona a urbanizar según Código Urbano Rural. Se podrá solicitar para el loteo la exclusividad de uno o más usos de suelo permitido para dicha zona.
  - Que los parámetros urbanísticos pretendido para cada uso de suelo estén dentro de los mínimos y/o máximos según corresponde a la zona a urbanizar según Código Urbano Rural. Se podrán solicitar para el loteo parámetros urbanísticos especiales para cada subzona del loteo siempre y cuando estos parámetros se encuentren dentro de los pretendidos para la zona madre a urbanizar.
- b) En caso de no cumplir con lo establecido en las Ordenanzas vigentes, se podrá elevar el Proyecto de Loteo al Consejo Asesor Municipal como primera instancia. Este consejo asesor realizará un informe que se podrá elevar al Concejo Deliberante, y este en caso de considerarlo aceptable se le otorgará la prefactibilidad por excepción mediante Ordenanza.

Obtenida la prefactibilidad (no apta para presentar en MEUL), el interesado está en condiciones de solicitar la aprobación condicionada.

Art 141.- Según el artículo anterior, ya sea la Secretaría de Obras Públicas y Privadas o el Concejo Deliberante se emitirá un certificado de Prefactibilidad (no apto para presentar en MEUL) donde se indicarán los uso o usos de suelo aprobados, parámetros urbanísticos, y demás consideraciones referidas a esta ordenanza y código Urbano Rural.

### SECCIÓN II - De la Solicitud de Aprobación Condicionada.

Art 142.- Obtenida la prefactibilidad, el interesado deberá presentar, por Mesa de Entradas para ser adjuntados al Expediente:

- a) Plano de loteo según normativa de la Dirección General de Catastro, corregido si fuese el caso, conforme a la previa visada (4 planos).
- b) Una (1) copia del plano definitivo del fraccionamiento aprobado por el Colegio Profesional correspondiente.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

33

- c) Certificado de prefactibilidad emitido por Secretaria de Obras y Servicios Públicos o Resolución aprobatoria por el Consejo Deliberante en los casos que fueran necesarios.
- d) Estudio hidrológico y proyecto de cada obra de infraestructura incluyendo planos, memoria descriptiva, pliego de especificaciones técnicas generales y particulares, memoria de cálculo, cómputo, presupuesto y plan de avance. Todos ellos firmado por profesional con incumbencias pertinentes. Cada uno de ellos certificado por la empresa prestadora del servicio que correspondiere.
- e) 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.
- f) Memoria con los usos de suelos aprobados y los parámetros urbanísticos de edificación propuestos para los usos.
- g) Estudio de Impacto Ambiental.
- h) Pago de los derechos que rijan en la Ordenanza Impositiva y Tarifaria vigente.

Los proyectos deberán estar firmado por profesionales con las incumbencias pertinentes y, dependiendo el mismo, visados por la prestadora de servicios correspondiente según lo indicado en el punto Art 50.-.

Los proyectos se incorporarán al expediente una vez aprobados y con el informe de aprobación del visador.

Art 143.- La Secretaría de Obras Públicas y Privadas controlará el cumplimiento de las exigencias establecidas en los Artículos anteriores, la calidad técnica de los planos presentados y en general todo lo concerniente a los aspectos técnico-legales del plano de mensura.

Art 144.- Con todo lo actuado en el Expediente y de acuerdo a los informes favorables correspondientes, al Departamento Ejecutivo dictara por decreto la aprobación condicionada al proyecto. La misma deberá contener un resumen de las consideraciones y exigencias que corresponden realizar en la referida urbanización quedando sujeto de hecho a todas las disposiciones de esta Ordenanza y a los requerimientos que puedan surgir del P.E.L. Esta aprobación condicionada será apta para presentar en el P.E.L.

### SECCIÓN III - Del Procedimiento administrativo de inspección de obra.

Art 145.- Resolución de Aprobación de etapas de P.E.L.: El responsable deberá comunicar al Municipio, la resolución de las etapas de Factibilidad y Licencia Ambiental.

Art 146.- Una vez, aprobados dichas etapas en el P.E.L. deberá comunicar al Municipio la solución adoptada para cumplimentar la etapa 4 (cuatro) del P.E.L.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

34

Art 147.- En caso de ejecutar obras para cumplimentar la etapa 4 del P.E.L., deberá comunicarse al Municipio la fecha de iniciación de dichas obras y el plan de avance proyectado. Todas las obras de infraestructuras deberán contar con un Director Técnico a cargo, colegiado por Colegios Profesionales competentes y deberá presentar semestralmente copia certificada de declaración jurada de dicho Director Técnico presentada al P.E.L. conforme el estado de avance en la ejecución de las obras de infraestructura. El municipio, podrá realizar la inspección de los trabajos, en un todo de acuerdo con los proyectos aprobados. En este caso, o en caso de que el loteador adopte la solución de generar cauciones por los distintos proyectos para llegar a la aprobación del loteo, se cumplirán los requerimientos y procedimientos establecidos en el P.E.L.

Art 148.- Acompañado del informe semestral de avance de las obras, se deberá presentar previo al inicio de las tareas y de forma semestral un informe de higiene, seguridad e impacto ambiental que tiene cada una de las etapas de obras y como evitar el impacto de estas a la zona aledaña.

Art 149.- Al concluir las obras, se deberá adjuntar al expediente la siguiente documentación.

- a) Certificado final de obras eléctricas expedido por la empresa prestadora de servicios.
- b) Planos conforme a obra de red de agua y cloacal visados por la empresa prestadora del servicio.
- c) Plano conforme a obra de vial-hidráulico, el cual deberá estar firmado por profesional competente y colegiado para el visado del Municipio.

Art 150.- Otorgados los certificados finales de obra, los expedientes serán remitidos a Mesa de Entradas.

### SECCIÓN IV - Del final de aprobación del fraccionamiento.

Art 151.- Cumplimentando todos los requisitos exigidos anteriormente, y una vez CULMINADAS las obras de infraestructura con sus RESPECTIVOS FINALES DE OBRA, el loteador podrá solicitar, mediante nota dirigida al Sr. Intendente, el DECRETO DONDE CONSTARÁ QUE EL FRACCIONAMIENTO SE ENCUENTRA DE ACUERDO CON ORDENANZAS MUNICIPALES VIGENTES.

Para ello, el loteador presentará el Plano aprobado por la DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA.

Art 152.- En las condiciones establecidas en el artículo anterior el área de aplicación procederá a realizar la confección de las actas respectivas para las transferencias de las superficies de calles, avenidas, pasajes públicos, peatonales, espacios verdes, etc. y remitirá al Concejo Deliberante para su autorización.

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

Art 153.- De la publicidad en forma previa a la aprobación del Proyecto de loteo, el responsable deberá colocar en lugar visible del inmueble un cartel que informe:

- a) La existencia del trámite con indicación del expediente correspondiente, estado del mismo y designación catastral del inmueble.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

35

- b) La prohibición a que se refiere el Artículo anterior. El Cartel de que se trata tendrá como medidas mínimas 1,50 m x 1,0 m.

Art 154.- Finalizado el trámite en la Dirección General de Catastro de la Provincia, el Expediente será remitido al archivo general de la Municipalidad de Villa Nueva.

### SECCIÓN V - Del trámite de aprobación de subdivisiones.

Art 155.- El plano de subdivisión deberá confeccionarse de acuerdo a lo dispuesto por las "instrucciones Generales para Peritos Agrimensores" de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.

Art 156.- Se presentará ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos:

- 1) Primer paso: Previa.
  - a. Una (1) copia del plano correspondiente; la misma, será visada por las áreas de competencia.
  - b. Cuando se trate de inmuebles edificados, se anexará a la previa antes mencionada, una (1) copia del plano de construcción aprobado por la Municipalidad.
- 2) Segundo paso: Conformación de expediente: se deberá presentar.
  - a. Previa visada previamente, adjuntado a la copia del plano de con
  - b. Nota dirigida al Sr. Intendente Municipal solicitando la visación de planos, asumiendo el Compromiso de presentación de Plano Aprobado por Catastro de la Provincia y remitir en el momento que se obtengan los nuevos Números de Matrícula para actualizar la base de datos municipales.
  - c. Plano aprobado por el Colegio Profesional correspondiente.
  - d. Plano definitivo, corregido, si fuese el caso, según previa.
  - e. Fichas de Inscripción Catastral.
  - f. Acreditación de titularidad.
  - g. 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.
  - h. Copia de Impuesto de Dirección General de Rentas
  - i. Libre deuda de la tasa de servicios de la propiedad objeto del fraccionamiento
  - j. Cuando se trate de inmuebles por edificar deberá estar adecuado al código de edificación municipal.
  - k. Pago de los derechos que fija la Ordenanza Impositiva y Tarifaria vigente.
  - l. Enviar vía e-mail una copia digitalizada a la dirección de obras privadas de la Municipalidad de Villa Nueva.

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

Art 157.- En los casos que presentaren dificultades para su encuadramiento en las disposiciones de esta Ordenanza, a criterio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, dictaminará en definitiva la solución a adoptarse.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

36

Art 158.- Para la visación definitiva del plano correspondiente, se deberán abonar los derechos que rigen en la ordenanza Impositiva y tarifaria vigente y la propiedad deberá encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles.

### SECCIÓN VI - Del procedimiento de aprobación de los Conjuntos Inmobiliarios.

Art 159.- La aprobación de los conjuntos inmobiliarios deberá proseguir lo requerido en las distintas resoluciones del P.E.L., si correspondiere. Todos los Conjuntos Inmobiliarios cumplirán para su aprobación definitiva las siguientes etapas, a saber:

- a) Factibilidad del Proyecto de Conjunto Inmobiliario.
- b) Aprobación de Planos de Agrimensura.

Art 160.- El representante del Conjunto Inmobiliario conforme surja del Reglamento de Propiedad Horizontal Especial del Conjunto Inmobiliario, debería iniciar el trámite en la Secretaría de Servicios y Obras Públicas de la Municipalidad de Villa Nueva, o la que en el futuro la reemplace, con los requisitos exigidos por esta ordenanza. Verificada y cumplida la documentación presentada y luego del análisis técnico efectuado por la Secretaría de Servicios y Obras Públicas de la Municipalidad de Villa Nueva en el que se considere factible el emprendimiento urbanístico, se otorgará Certificado de Factibilidad.

Art 161.- Para la presentación de la Factibilidad del futuro Conjunto inmobiliario, se deberá presentar como mínimo de tareas, planos y detalles:

- a) Croquis de ubicación y anteproyecto de fraccionamiento con indicación de las unidades funcionales destinadas a uso residencial, comercial o industrial (según corresponda) y de uso común.
- b) Equipamiento previsto para las áreas comunes
- c) Certificación de factibilidad de provisión de los servicios públicos requeridos según esta ordenanza para todas las unidades funcionales.
- d) Anteproyecto de redes de infraestructura de nexos de los servicios realizados, proyectados por profesional competente.
- e) Anteproyecto de arbolado de calles y unidades funcionales de uso común según Código Urbano Rural y Código de Edificación.
- f) Anteproyecto de diseño de cierre perimetral de acuerdo a los lineamientos de la presente ordenanza.
- g) Declaración Descriptivas de actividades y usos de suelo.
- h) Relevamiento planialtimétrico y proyecto de escorrentías sin afectar a parcelas colindantes.
- i) Evaluación de impacto ambiental, de corresponder.

Art 162.- La Secretaría de Servicio y Obras Públicas analizará la información pertinente y emitirá el la Factibilidad al Conjunto Inmobiliario pudiendo realizar diversas observaciones según lo reglamentado en esta ordenanza y en el Código Urbano Rural.

Art 163.- Para la aprobación de planos de agrimensura se deberá acreditar:

- a) El cumplimiento de las observaciones formuladas en la factibilidad.
- b) La provisión INSTALADA, para suministrar al Conjunto Inmobiliario, de los servicios de energía eléctrica, agua potable, red colectora cloacal o autorización de volcamiento.
- c) Resolución de Impacto Ambiental.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

37

- d) Visado por la Secretaría de Obras Públicas y Privadas del proyecto de infraestructura de escurrimiento y vías de circulación interna.
- e) El representante de los Conjuntos Inmobiliarios, conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal Especial, presentará una declaración jurada certificada, mediante la cual conste el compromiso de ejecutar las obras de infraestructura internas a su cargo, acompañando diagrama de avance de las obras, con fechas de ejecución y las etapas propuestas de la infraestructura, en caso de corresponder.
- f) Abonar los derechos que rijan en la ordenanza Impositiva y tarifaria vigente y la propiedad deberá encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles.

La aprobación del plano de agrimensura habilita al urbanizador a proseguir con los trámites correspondientes a nivel Provincial.

Art 164.- Correrá por cuenta y cargo del Conjunto Inmobiliario el diseño, desarrollo, conservación y mantenimiento de calles, desagües, espacios verdes, alumbrado, red de energía, red de gas, red colectora cloacal, recolección de residuos, cerramiento perimetral y cualquier otro servicio u obra de aprovechamiento común o particular, que la administración del mismo ejecute dentro del perímetro.

Art 165.- Los Conjuntos Inmobiliarios que superen la superficie de una hectárea, y que no sean abiertos, deberán contar con un plan de evacuación e infraestructura necesaria, autorizados por las autoridades municipales correspondientes; debiendo prever, además, dentro de dicho plan, la cantidad necesaria de vías de escape.

### SECCIÓN VII - De la Comisión de Profesionales.

Art 166.- 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 y/o dos (2) representantes del Colegio de Ingenieros Agrimensores, dos (2) representantes de Áreas con competencia de la Municipalidad (Secretaría de Obras Públicas y Privadas) 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.

Esta comisión podrá ser solicitada ya sea por interés de la Secretaría de Servicios y Obras Públicos, Colegios Profesionales y/o Presidente del Concejo Deliberante. También podrá ser solicitada por loteadores (ya sea de subdivisiones simples, urbanizaciones, etc) con los correspondientes profesionales intervenientes con fundada justificación.

Art 167.- El Departamento Ejecutivo Municipal realizará el nombramiento de miembros a proposición de cada una de las instituciones representadas y de sus propios representantes.

Art 168.- 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 169.- La Comisión sesionará pedido de cualquiera de sus miembros y será convocada por el representante del Departamento Ejecutivo Municipal. También podrá ser solicitada por loteadores (ya sea de subdivisiones simples, urbanizaciones, etc) con los correspondientes profesionales intervenientes con fundada justificación



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

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

Las decisiones se adoptarán por simple mayoría.

38

Art 170.- 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 171.- 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. Sus resoluciones serán de cumplimiento obligatorio y podrán ser revisadas por el Departamento Ejecutivo Municipal a pedido de cualquiera de sus miembros.

Art 172.- La Comisión dejará constancia de sus actuaciones a través de actas, y se llevará registro y archivos de sus actuaciones.



## TÍTULO 6 - Disposiciones transitorias.

Art 173.- La presente Ordenanza será de aplicación a toda tramitación que en materia de urbanizaciones se iniciare con posterioridad a la fecha de su publicación, como a asimismo a todas aquellas pendientes de aprobación definitiva, las que deberán adaptar sus propuestas de fraccionamiento a las presentes disposiciones. Salvo aquellos que habiendo sido autorizados a iniciar infraestructuras, hayan dado principio de ejecución a las mismas, con fecha anterior a la promulgación de la presente Ordenanza, siempre que esta circunstancia pueda ser fehacientemente probada por el interesado. En estos casos no se innovará en modo alguno las especificaciones técnicas originalmente aprobadas para el loteo.

Para hacerse acreedor a esta franquicia el loteador deberá, dentro del plazo de sesenta (60) días acogerse a esta Ordenanza, para lo que bastará la presentación por escrito solicitándolo.

Art 174.- Si se tratare de subdivisiones simples en trámite al momento de sancionada la presente regirán las disposiciones vigentes.

Art 175.- El Departamento Ejecutivo dictará el Decreto reglamentario, a los fines de la correcta ejecución de la presente Ordenanza, en un plazo que no podrá exceder de 30 días a contar de la fecha de su promulgación.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO DE FRACCIONAMIENTO

### TÍTULO 7 - TÍTULO SÉPTIMO: Disposiciones Finales

40

Art 176.- Lo que no esté contemplado o no sea previsto en la presente ordenanza, deberá ser girado por la Secretaría de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad de Villa Nueva al Concejo Deliberante para su tratamiento.