

MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

Villa Paranacito, 09 de Diciembre de 2013.-  
Ordenanza N°26/2013 H.C.D- M.V.P.-

VISTO:

La necesidad de regular el régimen de subdivisión y fraccionamiento de inmuebles en lotes en el ejido del municipio de Villa Paranacito

CONSIDERANDO:

- Que no existe norma regulatoria de los mismos.
- Que el crecimiento demográfico de los últimos años, ha motivado a lotear propiedades.
- Que existen dentro del ejido Municipal parcelas de gran superficie en condiciones de ser loteadas.
- Que es necesario en caso de producirse lo anterior, esto no entorpezca una correcta y ordenada proyección de la trama vial.
- Que resulta necesario establecer recaudos para la aprobación de LOTES, a los fines de resguardar los intereses municipales.
- Que son premisas fundamentales a tener en cuenta si se desea una ciudad planificada y armoniosa.-
- Que es menester para lograr esto una coordinación conjunta entre propietarios y municipio.-
- Que este Concejo Deliberadamente debe apoyar esta solicitud que contribuye al desarrollo social y cultural de nuestro pueblo.-

Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE VILLA PARANACITO  
SANCION LA SIGUIENTE  
ORDENANZA:

Artículo 1º) Todo propietario de inmuebles, previa a toda enajenación que importe subdivisión o fraccionamiento, deberá solicitar la aprobación o el informe municipal, según corresponda, conforme a las exigencias de la presente Ordenanza, haciendo constar el motivo determinante del trazado y las razones técnicas en que se funda el proyecto adoptado. Quedan exceptuados de la presente solicitud, los propietarios que realicen una subdivisión con fin administrativo, para el uso exclusivo de su dueño, sin transferencia de la propiedad.

Artículo 2º) La presentación la hará el propietario o el profesional ante el Área de Planeamiento de la Municipalidad, debiendo acompañar:

- a) Solicitud de aprobación, con el pago de arancel que fije la Ordenanza Impositiva vigente.
- b) Dos (2) copias en papel del plano de división con la firma autógrafa de un profesional inscripto en el Colegio respectivo.-
- c) Para predios edificados se acompañarán planos municipales.
- d) Libre deuda Municipal.

Artículo 3º) En los casos que el Área de Planeamiento lo considere necesario, el interesado deberá aportar antecedentes sobre inscripción, títulos, antecedentes, etc.

Artículo 4º) El expediente deberá dar inicio en el Área de Planeamiento, si hubiere alguna objeción se le comunicara al solicitante en un plazo de quince días y no se dará pase al área siguiente hasta que no se resuelva la cuestión y así sucesivamente con el Área Catastro, Obra Pública y Legales. Se aprobara o desaprobara la división solicitada dentro de un plazo no mayor de 20 días, entregando al interesado una copia en la que constara la aprobación u observación recaída

Artículo 5º) Una vez aprobado el plano de subdivisión por la Dirección General del Catastro de la, Provincia, el Área de Planeamiento exigirá la presentación de una copia de la misma al efectuarse la inscripción del título respectivo.

Artículo 6º) Los expedientes de subdivisión que no tuvieran movimiento por el término de seis (6) meses serán archivados. Se exceptuaran aquellos casos en que el profesional o propietario pida una prórroga dentro del tiempo fijado, con razones justificadas de su solicitud. En el caso de prescripción del trámite, para la aprobación, deberá iniciarse un nuevo expediente.

Artículo 7º) Los peritos autorizados para practicar divisiones, así como el replanteo de las mismas, deberán ajustar la ejecución de estas operaciones a las normas técnicas y legales vigentes y a las siguientes instrucciones:

- a) Calle Principales: Serán complementarias y derivadas de las anteriores. Servirán a sectores comerciales, industriales y residenciales. Su ancho mínimo será de doce (12) metros.

JULIO CESAR OLANO  
Secretario P.D.  
Municipalidad de Villa Paranacito

ALDO E. TEMPORETTI  
CONCEJAL  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

VICENTE L. SORA  
CONCEJAL  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

ELENA F. ROSATI  
CONCEJAL  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

OLGA E. ROLDAN  
CONCEJAL  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

MILDA G. SANBON  
CONCEJAL  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

LEONARDO A. VILLALVA  
VICEPRESIDENTE PRIMERO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

ANA MARA JENSEN  
VICEPRESIDENTE SEGUNDO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

PAUL E. MOLINA  
CONCEJAL  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

b) Calle Locales o Pasajes: Servirán principalmente de acceso a los predios a los que dan salida y se utilizarán en zonas de poco movimiento. Su ancho mínimo será de seis (6) metros.

Artículo 8º) Se prolongarán las calles existentes las que deberán ser abiertas al uso público, de fácil viabilidad y acceso. Su ancho, en todos los casos tendrá las medidas mínimas exigidas por la presente Ordenanza de acuerdo al tipo de calles proyectadas, aún en prolongación de calles de menor ancho y su orientación y ubicación será conforme al trazado y obligado por las alineaciones existentes.

Artículo 9º) Las manzanas originadas por la prolongación de trazados existentes, podrán ser divididas por medio de calles locales (pasajes). Las manzanas resultantes tendrán un ancho comprendido entre los 40 y 60-metros.

Artículo 10º) Las manzanas se dividirán en lotes que tendrán diez (10) metros como mínimo de frente y las líneas laterales se trazarán a escuadra con respecto a la alineación del frente. La superficie mínima de los lotes será de 200 m2, y sus mensuras deberán respetar las dimensiones presentadas en el proyecto de loteo.

Artículo 11º) No se permitirán lotes interiores.

Artículo 12º) Las manzanas formarán en sus esquinas ochavas, según lo indicado en el art. 45 del Reglamento de Edificación de la Municipalidad de Villa Paranacito. Estas se trazarán por medio del corte de un triángulo isósceles, con vértices en el punto esquinero, debiendo tener tres metros (3) en sus lados iguales. La superficie de la ochava se excluirá del área del lote de esquina a los efectos de la determinación de superficie que expresa esta Ordenanza. No se proyectarán ochavas en las esquinas cuyo interior sea mayor de 135º sexagesimales.

Artículo 13º) Se dejará con destino a reservas y espacios verdes, para darle el uso que la Municipalidad considere oportuno, el cuatro por ciento (4%) del total de la superficie de las manzanas proyectada. Esta será de aplicación en las superficies mayores a 5000 metros2 Su ubicación quedará a juicio del Área de Planeamiento.

Artículo 14º) Las nuevas calles o vías navegables que se originen serán:

a) Las calles serán liberadas al uso público, deberán ser abiertas, abovedadas, compactadas y elevadas al nivel de calles existentes por el propietario, debiendo garantizar la transitabilidad permanente, aún en días de lluvia y el correcto escurrimiento de las aguas superficiales, para lo cual deberá realizar los movimientos de tierras, zanjeos y obras de arte necesarias a tal fin.

b) Las vías navegables que formen parte de un proyecto de loteo serán liberadas al uso público y deberán ajustarse a los mínimos que al respecto fije el Reglamento de Edificación de la Municipalidad de Villa Paranacito

Para determinar el grado de Talud se agrega croquis ilustrativo en Anexo Adjunto.

c) Cada una de las parcelas deberá tener una proporción que permita su futura división en manzanas.

d) Todo parcelamiento deberá estar conectado mediante, por lo menos, con una arteria con transitabilidad permanente a calles y/o vías navegables.

e) Para la aprobación municipal de los planos de subdivisión deberá ser cumplido lo determinado en los puntos a, b, c, d y e según el caso.

Artículo 15º) La provisión de los servicios de agua, luz y cloacas estará bajo la exclusiva responsabilidad del titular del proyecto, para lo cual se deberá seguir los lineamientos que en tal sentido fije el municipio a través de las Areas competentes.

Artículo 16º) No se podrán proyectar lotes interiores sin salida a la vía pública. Solamente serán admitidos en aquellos casos en que se incorpore a un lote lindero. El lote remanente deberá quedar encuadrado dentro de las exigencias que establece la presente Ordenanza, como así también al lote lindero.

Artículo 17º) Cuando se divida un lote baldío a efecto de saneamiento de título (invasión en el lote baldío por el edificio del predio lindero), se permitirá el fraccionamiento siempre que el remanente tenga las medidas mínimas exigidas por la presente Ordenanza o, en su defecto, como mínimo siete (7) metros de frente y ciento cincuenta (150) metros de superficie.

Artículo 18º) En las fracciones cuyas superficies sean menores de 450 m2 pertenecientes a un mismo propietario, será de aplicación como excepción la siguiente norma:

a) Se adoptará 170 m2. como área mínima para los lotes resultantes de la división.  
b) Se admitirán no más de dos (2) nuevos lotes con frente mínimo de ocho (8) metros contados sobre cada calle a la que tengan acceso, únicamente cuando el predio original no sea múltiplo de 10 metros.

A los fines de su aprobación, en los planos deberá dejarse constancias de que los lotes linderos al que se desea dividirse no pertenecen al mismo titular del dominio que se fracciona. Además, se indicarán las dimensiones perimetrales de la totalidad de la manzana.

c) En las demás exigencias se ajustara a la presente ordenanza.

Artículo 19º) Debe mediar aprobación del Área de Planeamiento en lo referente a la o las edificaciones encuadradas dentro de los lotes proyectados los que deben cumplir con las exigencias establecidas por el Reglamento de Edificación de la Municipalidad de Villa Paranacito.

Artículo 20º) Se permitirá la formación de lotes edificables con las dimensiones que resultaren, si cada uno de ellos queda determinado por una edificación de uso independiente, en el caso de estar en los incisos siguientes:

OLGA E. ROLDAN  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

LEANDRO A. VILLALBA  
VICEPRESIDENTE PRIMERO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

ANA MARIA JENSEN  
VICEPRESIDENTE SEGUNDO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

ROSA MARIA  
CONCEJAL  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

JULIO CESAR POLANO  
SECRETARIO  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

ALDO E. TEMPONETTI  
CONCEJAL  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

VICENTE L. SOSA  
CONCEJAL  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

ELENA F. RODRIGUEZ  
CONCEJAL  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

OLGA E. ROLDAN  
CONCEJAL  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

- a) Se tratará de viviendas, comercios, o cualquier otro destino, en buen estado de conservación, construida en mampostería o con materiales de igual o mayor duración con excepción las que por su estructura se pueda descomponer, las que deberán ser funcionalmente independientes que muestren en forma inequívoca la intención y posibilidad de su habitación definitiva en el concepto de unidades independientes.
- b) Los espacios abiertos (patios) deberán ajustarse a los mínimos que al respecto fije el Reglamento de Edificación de la Municipalidad de Villa Paranacito.
- c) Deberán tener independencia de techos. Las aguas pluviales deberán colectarse y desaguarse en el mismo predio.
- d) Los servicios sanitarios (agua corriente y cloacas) deberán ser independientes. Faltando el servicio en la zona, será necesario la existencia o posibilidad de instalación de pozos de deshechos cloacales en cada nuevo lote, ubicados o a ubicarse respetando las distancias mínimas exigidas en la legislación vigente.
- e) Las viviendas no se considerarán funcionalmente independientes si además de los recaudos más arriba previstos no cumplen con las restricciones que le son aplicables establecidas en el Título VI del Código Civil.

**Artículo 21º)** Los lotes resultantes de la división deberán gozar de las siguientes características: forma aproximadamente regular y ancho sensiblemente uniforme (esto último tratándose de paralelogramos), sin martillos en exceso, ni estrangulamiento arquitectónicamente inconvenientes o que originen espacios funcionalmente inútiles desde el punto de vista de su influencia en las condiciones higiénicas del resto.

**Artículo 22º)** Se permitirá la formación de un lote edificado y otro baldío, ambos frentistas, cuando el primero cumpla con las condiciones establecidas en los artículos anteriores, debiendo tener en cuenta el baldío de siete (7) metros de frente y una superficie de 150 m2.

**Artículo 23º)** Si la subdivisión practicada afecta a la o las construcciones existentes, el profesional deberá presentar copia aprobada por el Area de Planeamiento del plano de la misma, indicando los deslindes proyectados y distancia de estos a la construcción existente.

**Artículo 24º)** Si no existiese plano de obra aprobado, o bien existiendo éste no coincide exactamente con la edificación existente en el terreno, se deberán presentar dos (2) copias simples firmadas por el profesional actuante, del croquis de las plantas de los edificios en que conste: espesor de los muros, ubicación de las aberturas, galerías, patios, destino de los locales, ubicación de la edificación con respecto a los deslindes proyectados y a ejes medianeros. El expediente así formado, será girado al Area de Planeamiento para que informe que si la subdivisión proyectada afecta la o las construcciones existentes. Las dos (2) copias, una correspondiente al plano de subdivisión y una al croquis de las plantas de los edificios, serán retenidas por el Area de Planeamiento, para que tome nota o intime a los propietarios de los edificios a la presentación de los planos de las construcciones realizadas sin permiso.

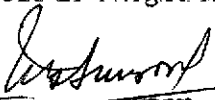
**Artículo 25º)** Si se divide un lote en uno con frente a la calle, edificado y otro interior baldío, el primero se proyectará con las medidas que resulte siempre que cumpla con lo estipulado en esta ordenanza y en el segundo caso, contar con acceso a la vía pública por pasillo de un ancho mínimo de 1,40 m y máximo de 3m.

**Artículo 26º)** En el caso inverso (lote exterior baldío e interior edificado), se deberá cumplir con todas las exigencias establecidas en el artículo anterior.


**Artículo 27º)** En casos sucesorios donde se hace necesario lotear una parcela que no se encuadra en lo exigido en esta ordenanza, se creara una excepción a los fines de permitir la división en forma proporcional a los herederos que lo solicitan.

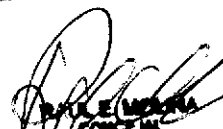
**Artículo 28º)** Cuando la parcela tenga edificación tipo dúplex se podrá subdividir en un mínimo de cuatro metros de frente.-

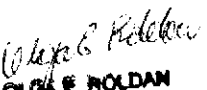
**ARTICULO 29º:** Regístrese, comuníquese y oportunamente archívese.-


  
**OSCAR G. SANSON**  
 PRESIDENTE  
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
 MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO


  
**LEONARDO A. VILLALVA**  
 VICEPRESIDENTE PRIMERO  
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
 MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

  
**ANA MARIA JENSEN**  
 VICEPRESIDENTE SEGUNDO  
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
 MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO


  
**PATRICIO MEDINA**  
 CONCEJAL  
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
 MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

  
**OLGA E. MOLDAN**  
 CONCEJAL  
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
 MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

  
**ELIANA P. RODATH**  
 CONCEJAL  
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
 MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

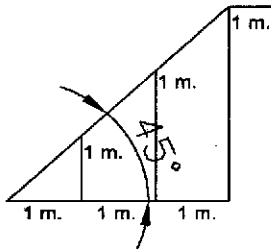
  
**VICENTE L. SOSA**  
 CONCEJAL  
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
 MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

  
**ALDO S. TEMPORETTI**  
 CONCEJAL  
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
 MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

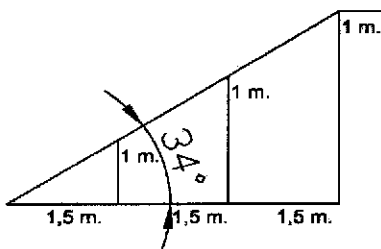
  
**JULIO CESAR OLANO**  
 Secretario H.C.D.  
 Municipalidad de Villa Paranacito

ILUSTRACION SOLO PARA DETERMINAR EL GRADO DE TALUD

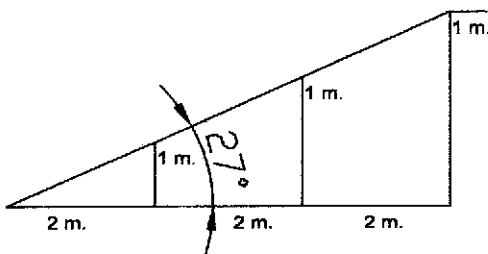
Talud V:H mts.



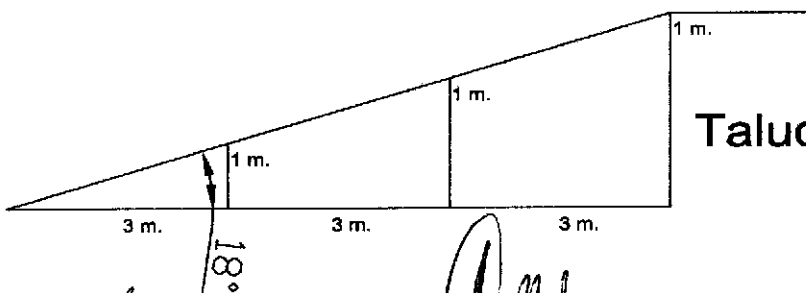
Talud 1:1 mts.



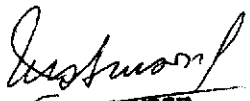
Talud 1:1,5 mts.





Talud 1:2 mts.

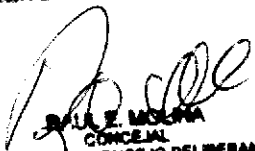


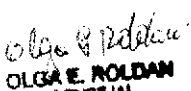
Talud 1:3 mts.


  
**MADA C. SABOR**  
PRESIDENTE  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

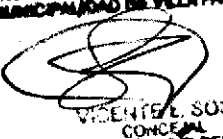
  
**DESIDERIO A. VILLALBA**  
PRESIDENTE SEGUNDO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

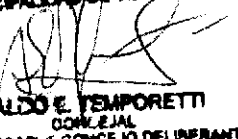
  
**ANA MARÍA JENSEN**  
VICEPRESIDENTE SEGUNDO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

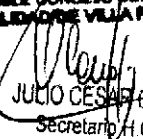
  
**PAULA E. MOLINA**  
CONCEJAL  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

  
**OLGA E. NOLDAN**  
CONCEJAL  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

  
**ELENA F. PROOTHI**  
CONCEJAL  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

  
**VICENTE L. SOSA**  
CONCEJAL  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

  
**ALDO E. TEMPORETTI**  
CONCEJAL  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE VILLA PARANACITO

  
**JULIO CESAR OLANC**  
Secretario H.C.D.  
Municipalidad de Villa Paranacito