

**ORDENANZA N° 8060  
FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS**

**Sancionada: 21-01-85**

**Promulgada : 29-01-85**

**Decreto N° : NO TIENE**

**Publicada : 00-02-85**

**Boletín Municipal N° : 1245**

**Página N° : 3-52**

**ANTECEDENTE EN LA ORDENANZA N° 3044 (10-07-1929)**

**- VER ORDENANZAS N° 6129 - 8133**

**- MODIFICADA POR ORDENANZAS N° 9089 - 9256 - 9374 - 9385 - 9712 - 10006**

**- MODIFICADA POR ORDENANZA N° 10762**

**EN RECUADRO Y CURSIVA**

**- DECRETO REGLAMENTARIO N° 737-D-86**

**- DECRETO REGLAMENTARIO N° 25-D-94 (Arts. 127° A 131°)**

**- DECRETO N° 737/86 MODIFICADO POR DECRETO N° 345-D-88**

**- VER LEY NACIONAL N° 13512**

**- DEROGA DECRETO-ORDENANZA N° 989-63**

**- Deroga toda disposición que se oponga a la presente.**

**Fuera de Texto Original, se ofrece un índice de la presente Ordenanza, a fin de  
facilitar su lectura:**

**TÍTULO I : DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I: Alcances y Ámbito de Vigencia de las Normas**

**CAPÍTULO II: Definición de términos técnicos**

**TÍTULO II: DISPOSICIONES SOBRE URBANIZACIONES**

**CAPÍTULO I: De la Zonificación.**

**CAPÍTULO II: Condiciones de materialización - Oportunidad - Excepciones**

**CAPÍTULO III: Del trazado, mensura y amojonamiento.**

**Sección I: Del trazado de la red vial.**

**Sección II: De los perfiles, tipo de vías.**

**Sección III: De los inmuebles afectados por cursos de agua, ríos, arroyos, embalses**

**Sección IV: De los inmuebles afectados por canales.**

**Sección V: De los inmuebles afectados por cañadones.**

**Sección VI: De los inmuebles afectados por vías férreas.**

**Sección VII: De los inmuebles afectados por los límites del Éjido Municipal**

**Sección VIII: Del trazado de las manzanas.**

**Sección IX: Del trazado de las parcelas.**

**Sección X: De la mensura y amojonamiento.**

**Sección XI: De la afectación de superficies al uso común.**

**Sección XII: De la ubicación y trazado de los espacios verdes  
y de los espacios para usos institucionales.**

**Sección XIII: De las nomenclaturas.**

**CAPÍTULO IV: DE LA INFRAESTRUCTURA.**

**Sección I: Consideraciones Generales.**

**Sección II: De la Provisión de Agua Corriente Potable.**

**Sección III: De la Provisión de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.**

**Sección IV: Del Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes.**

**Sección V: Del tratamiento de calzada.**

**TÍTULO III: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES**

**CAPÍTULO I: De las Subdivisiones simples.**

**TÍTULO IV: DISPOSICIONES ESPECIALES  
DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR ZONA.**

**CAPÍTULO I: De las Urbanizaciones.**

**CAPÍTULO II: De las Urbanizaciones Especiales.**

**Sección I: Planes Colectivos de Vivienda**

**Sección II: De las Urbanizaciones para radicación de población de Villas de  
Emergencia.**

**CAPÍTULO III: Subdivisiones.**

**TÍTULO V: DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y PROCEDIMENTALES.**

**CAPÍTULO I: Del Órgano de Aplicación.**

**CAPÍTULO II: Del Procedimiento**

**Sección I: Del Trámite de Aprobación de Urbanizaciones.**

**De la Solicitud de Visación y Aprobación del Anteproyecto.**

**Sección II: De la Aprobación del Proyecto Definitivo.**

**Sección III: Del Final de Aprobación del Fraccionamiento.**

**Sección IV: Del Trámite de Aprobación de Subdivisiones.**

**TÍTULO VI: DE LAS INFRACCIONES Y SUS PENALIDADES**

**TÍTULO VII: DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA  
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:**

**TÍTULO I:**

**DISPOSICIONES PRELIMINARES**

## CAPÍTULO I: Alcances y Ámbito de Vigencia de las Normas.

**Art. 1°.-** El presente Reglamento tiene por objeto regular el fraccionamiento de tierras en todo el éjido municipal de la ciudad de Córdoba.

**Art. 2°.-** A los fines establecidos en el Artículo anterior, la Ciudad de Córdoba queda dividida en zonas a las que se aplican en forma diferenciada las presentes normas. (Ord. 9352-Art. 1°) MODIFÍCASE la zonificación propuesta por la Ordenanza N° 9089 / 93 [ver 9712] (Modificatoria de las Ordenanzas N° 8060 / 85 en sus Arts. 2° y 5°, Gráfico N° 1 y N° 9256 / 94) [ver 9712], la que quedará configurada en un todo de acuerdo al Plano que como Anexo N° 1, forma parte de la presente. (Anexo N° 1, Gráfico Ord. 8060 / 85, "Zona 2"). (Ord. 9352-Art. 1°).

**Art. 3°.-** Son objetivos fundamentales de la regulación de 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 , todo trazado de la ciudad o modificación de los parcelarlos existentes mediante división de lotes o subdivisión de los mismos se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización y mejoramiento del medio ambiente.

**b-** Asegurar los propósitos de ordenamiento de la Ciudad, optimizando la distribución de la población sobre el territorio y garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar, salvaguardando los intereses generales de la comunidad.

**c-** Lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente evitando toda apertura de tierras en áreas sin 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 los mismos.

**e-** Posibilitar una fluida conexión entre los nuevos núcleos urbanos y los ya existentes, mediante el racional trazado de la red vial, desde sus niveles más complejos a los elementales.

**f-** Implantar los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos.

## CAPÍTULO II: Definición de Términos Técnicos

**Art. 4°.-** A los fines del presente reglamento entiéndese por:

- **Fraccionamiento:** Toda división de la tierra bajo las siguientes formas:

**a- Urbanización o loteo:** Será considerado urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público. También se considerará urbanización o loteo todo fraccionamiento, aún sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen el núcleo de 10 (diez).

**b- Simple Subdivisión:** 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 10 (diez) parcelas.

**c- Subdivisión por Partición de Condominios:** Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte 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 a la vigencia del **Decreto-Ordenanza N° 989 / 63**. 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).

**d- Subdivisión por Partición Hereditaria:** Todas aquellas casas comprendidas 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- Áreas Urbanizables:** Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.

**h- Áreas de Urbanización Condicionada:** (U.C.) Área cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional, sólo será permitida condicionada a cambios en las circunstancias actuales.

**i- Áreas de Urbanización Diferida:** (U.D.) Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.

j- Áreas Especiales: (E). Áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores. Las mismas se definen en el Reglamento de Uso del Suelo.

k- 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.

l- Línea Municipal: La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela.

## TÍTULO II: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES

### CAPÍTULO I: De la Zonificación

**Art. 5°.- ZONIFICACIÓN:** A fin de la aplicación específica de las disposiciones de la presente Ordenanza, el éjido urbano queda dividido en zonas para las cuales la obligatoriedad del cumplimiento tiene carácter de informe conforme al plano respectivo (Anexo Gráfico I) el que pasa a formar parte de las normas de regulación aquí contenidas. (Ord. **9352**-Art. 1°) MODIFÍCASE la zonificación propuesta por la Ordenanza N° **9089** / 93 [**ver 9712**] (Modificatoria de las Ordenanzas N° **8060** / 85 en sus Arts. 2° y 5°, Gráfico N° 1 y N° **9256** / 94)[**ver 9712**] , la que quedará configurada en un todo de acuerdo al Plano que como Anexo N° 1, forma parte de la presente. (Anexo N° 1, Gráfico Ord. **8060** / 85, "Zona 2"). (Ord. **9352**-Art. 1°).

**Art. 6°.- 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 cuadro siguiente:

### CUADRO I

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:  
DIMENSIONES MÍNIMAS DE PARCELAS

(Ord. **9089**-Art. 3°) [**ver 9712**]

Zona	Parcela Mínima-Frente (m)	Superficie (m2)
1	12	250
2	10	250
3	12	360 p/ urbanizaciones
	10	250 p/ planes de vivienda
4	15	375
5	15	600 p/ urbanizaciones
	12	300 p/ planes de vivienda
6	22	800
7	25	1.250 p/ urbaniz. indust.
	10	250 p/ planes de vivienda
	<b>12</b>	<b>360 p/urbaniz. Loteo sin</b>
<b>Plan de Vivienda(Ord. 10996)</b>		
8	25	2.500 p/ urbaniz. indust.
	50	5.000 p/ fracción rurales
9	50	5.000
10	50	10.000
11	50	30.000

(Ord. 9089-Art. 3°) [ver 9712]

Modificado por Art. 2º Ord. 10762/04

<u>Zona</u>	<u>Parcela Mínima</u>	
	Frente (m)	Superficie (m2)
09-----	50-----	5.000 m <sup>2</sup>
10-----	50-----	10.000 m <sup>2</sup>
11-----	50-----	30.000 m <sup>2</sup>
12-----	25-----	1.500m <sup>2</sup> p/ urbanizaciones

**Art. 7º.-** Los límites de las áreas afectadas por distintas zonas conforme se determinan en el Plano (Anexo Gráfico I) se configuran según los casos por ejes de vía pública, canales, ríos, arroyos, vías de ferrocarril y/o cualquier otro elemento físico - natural o artificial - que delimite tierras del Dominio Privado y del Dominio Público.

**Art. 8º.-** Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo anterior, en ciertos casos determinados en los planos allí citados en que la delimitación no se considerara del modo descrito en el mismo apareciendo en cambio estructurado a lo largo de tramos de la red vial existente, o de la futura prevista por Ordenanzas vigentes, la zona que correspondiera a dichos tramos afectará únicamente a las parcelas frentistas a la vía existente o futura de que se trate.

**(Ord. 9089-Art. 2º) [ver 9712]** LA delimitación de espacios a lo largo de determinadas rutas, ya sea a uno o a ambos costados de las mismas- determinados en el Plano señalado en el Art. 1º) y que como Anexo forma parte de la presente Ordenanza- y que se enumeran a continuación: De 200 (doscientos) metros, a partir de la Línea Municipal, en Camino a 60 Cuadras, Camino a San Carlos y Camino a San Antonio y de 500 (quinientos) metros a partir de la Línea Municipal en: Av. Monseñor Pablo Cabrera (Camino a Pajas Blancas), Camino a Santa Rosa, Ruta Nacional N° 19, Autopista Córdoba - Pilar, Ruta Nacional N° 9 (Sur), Ruta Nacional N° 36 y Ruta Provincial N° 5, implica la inclusión dentro de esos espacios, de las parcelas comprendidas total o parcialmente en ellos, sean o no frentistas a la Ruta de que se trate. **(Ord. 9089-Art. 2º) [ver 9712]**

**(Ord. 9089-Art. 4º): [ver 9712]**

**Art. 8º bis.-** Para situaciones particulares no contempladas y dadas las características especiales que pudieren asumir, el Departamento Ejecutivo Municipal fijará en cada caso las condiciones de delimitación, previo estudio e informe del Organismo de aplicación en consulta con la Dirección de Planeamiento Urbano. El Departamento Ejecutivo Municipal deberá expedirse en un término no mayor de 60

(sesenta) días hábiles a partir de la presentación de la solicitud de delimitación (Ord. 9089-Art. 4°) [ver 9712]

## **CAPÍTULO II: Condiciones de materialización, Oportunidad. Excepciones**

**Art. 9°.-** Las urbanizaciones de carácter residencial serán posibles siempre que se den las siguientes condiciones:

**a-** Que se haya producido una ocupación real (parcelas edificadas) de un 30% (treinta por ciento) como mínimo de las parcelas pertenecientes a las Áreas Urbanizables más próximas al sitio que se quiere fraccionar.

A dichos fines se considerará como área para establecer el porcentaje de ocupación la definida por la urbanización más próxima debidamente aprobada.

**b-** Que se cumplimente con todos los requisitos para aprobación de fraccionamientos establecidos en el presente Reglamento y demás normas vigentes al respecto en el orden provincial.

**Art. 10°.- EXCEPTÚASE** del cumplimiento del requisito fijado en el Artículo 9°, Inciso a):

**a-** Los fraccionamientos de suelo con el objeto de la ejecución de grupos de vivienda en cantidad igual o mayor que el número de parcelas que se pretenden obtener quedará la aprobación definitiva, sujeta a la efectiva concreción del plan propuesto.

**b-** Los fraccionamientos destinados a la construcción de planes de viviendas por intermedio de instituciones Oficiales.

No obstante en los casos a) y b) dichos fraccionamientos únicamente se autorizarán en Áreas Urbanizables. Salvo que se hubiere otorgado previa factibilidad Municipal.

**Art. 11°.-** A efectos del Artículo anterior el Departamento Ejecutivo a través de los Órganos Técnicos pertinentes reglamentará la forma de implementación.

**Art. 12°.-** El Departamento Ejecutivo queda facultado, para aceptar o rechazar Urbanizaciones o loteos, subdivisiones y las correspondientes transferencias de dominados destinados al dominio público o privado municipal, ajustándose en todos los casos a las exigencias y normas de la presente Ordenanza.



**Art.18°.- ESTABLÉCESE el trámite de urbanizaciones (con o sin planes de vivienda) de acuerdo a lo fijado por el Capítulo II “del Procedimiento” y según “Cursograma de Aprobación de Urbanizaciones” que como Anexo II forman parte del presente Decreto Reglamentario.**

**Art.19°.- LOS plazos de ejecución de obras de infraestructuras fijados por los Artículos 141°, Inc. h) y 162° se contarán a partir de la Resolución de la Secretaría de Desarrollo urbano aprobando proyectos de obras y autorizando su iniciación (Artículo 160° de la Ordenanza N° 8060/85).**

**Art.20°.- EL requisito de realización de la transferencia de superficies destinadas a dominio público (calles, espacios verdes, etc.) deberá cumplimentarse sin excepción, en la oportunidad dispuesta por el Artículo 168° de la Ordenanza N° 8060/85.**

### **CAPÍTULO III: Del trazado, Mensura y Amojonamiento.**

#### **Sección I: Del trazado de la Red Vial**

**Art. 13°.- DEFINICIÓN** de jerarquías viales: Defínese 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 (Anexo Gráfico 2) y perfiles transversales. Tipo (Anexo Gráfico 3). que forma parte de la presente Ordenanza:

**a-** Autopistas: Tienen como finalidad servir al tránsito rápido de acceso regional y nacional y también el tránsito rápido de paso.

Vías con control de accesos, cruces a distinto nivel, separador central y calles de servicio.

**b-** 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.

**c-** 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.

**d-** Intersectoriales Principales: Vías que interconectan en sentido anular o transversal, sectores interurbanos distintos entre sí. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con o sin separador central y sin calles de servicio.

**e-** Intersectoriales Secundarias: Vías que interconectan en sentido anular sectores interurbanos próximos entre sí. Con o sin control de accesos, cruces a nivel,

con o sin separador central y sin calles de servicio. Pueden cumplir funciones accesorias a las de las Intersectoriales Principales.

**f- Colectoras:** Vías cuya función es canalizar el tránsito interno barrial desde y hacia las vías arteriales e Intersectoriales. Sin control de accesos, cruces a nivel y sin separador central.

**g- 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.

**h- 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 Dirección de Planeamiento 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.

**i- Peatonales de uso vehicular restringido:** Son calles de uso fundamentalmente peatonal (sin distinción entre calzada y vereda) en las que se permite el ingreso vehicular al solo efecto de acceder a los garages particulares que pudiera haber sobre las mismas, no pudiendo tener continuidad vial.

**j- Peatonales exclusivas** 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 Tipo de Vías**

**Art. 14°.-** Los perfiles transversales tipo de calles, cuya representación se incluye en el Anexo Gráfico 3, que forma parte del presente Artículo, serán los siguientes:

**a- AUTOPISTAS:** Se ejecutarán de acuerdo a perfil tipo:

Perfil 1 Deberán ejecutarse con un perfil de ancho variable de 120,00 y 150,00 m conforme a las normas y criterios de diseño de la Dirección Nacional de Vialidad y de la Dirección Provincial de Vialidad.

**b- ARTERIALES E INTERSECTORIALES PRINCIPALES:** Deberán ejecutarse según perfiles tipo:

Perfil 2 Anchos: Entre Líneas Municipales 31,00 m, de Vereda Peatonal, 3,00 m, de estacionamiento fuera de calzada, 3,50 m.; de las dos calzadas, 7,00 m. cada una, separadas por cantero central de 4,00 m.

Perfil 3 Anchos: Entre líneas Municipales, 40,00 m.; Vereda Peatonal, 3,50 m.; estacionamiento fuera de calzada, 3,50 m., de las dos calzadas, 7,00 m, cada una, separadas por cantero central de 12,00.

**c- ARTERIALES E INTERSECTORIALES SECUNDARIAS:** Deberán ejecutarse según perfiles tipo:

Perfil 4 Anchos: Entre Líneas Municipales, 18,00 m. a 20,00 m., de veredas de 3,00 m. a 4,00 m; de calzada, 12,00 m.

Perfil 5 Anchos: Entre Líneas Municipales, 25,00 m.; de veredas 4,50 m.; de las dos calzadas, 7,00 m. cada una separada por cantero central de 2,00 m.

**d- COLECTORAS:** Se ejecutarán según perfiles tipo:

Perfil 6 Anchos: Entre Líneas Municipales, 18,00 m. a 20,00 m.; de vereda, 3,00 m. frente a viviendas y 4,00 m. frente a equipamientos de tipo comunitario; de calzada, 12,00 m.

Perfil 7 Anchos: Entre Líneas Municipales, 20,00 m.; de Veredas Peatonales, 3,00 m.; de estacionamiento en ambos lados de la calzada y fuera de la mismas 3,50 m., de calzada, 7,00 m.

**e- LOCALES:** Deberán ejecutarse según perfiles tipo:

Perfil 8 Anchos: Entre Líneas Municipales 16,00 m.; de Vereda Peatonal, 2,00 m.; de estacionamiento fuera de calzada, 3,00 m.; de calzada 6,00 m.

Perfil 9 Anchos: Entre Líneas Municipales, 12,00 m., de Veredas, 2,50 m.; de calzada 7,00 m.

**f- PEATONALES:** Se ejecutarán de acuerdo a perfiles tipo:

Perfil 10 Peatonales de uso vehicular restringido: Entre líneas Municipales, 9,00 m.

Perfil 11 Peatonales exclusivas: Anchos: Entre Línea Municipal y Espacio Verde de uso público, 3,00 m. como mínimo.

Perfil 12 y 13: Anchos: Entre líneas Municipales, de 6,00 m. y 9,00 m, respectivamente, los que serán aplicados según criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano, en conformidad a las características de cada urbanización en particular.

**g- PERFILES ESPECIALES:** Se ejecutarán de acuerdo a perfiles tipo:

Perfil 14 Calles sin salida: Deberán ejecutarse con un ensanchamiento en su extremo cerrado, con la finalidad de permitir el giro y salida de los vehículos que en ellas ingresan. Anchos: Del ensanchamiento, 27,00 m como mínimo, con calzada de 6,00 m. e isleta central con radio mínimo de 5,00 m, y veredas de 2,50 m,; de la calle de ingresos 12,00 m. como total mínimo, compuesta por calzada de 7,00 m. y veredas de 2,50 m. El largo máximo total será de 80,00 m.

#### **Modificado por Art. 3º Ord. 10762/04**

**Perfil 14 – Calles sin salida: Deberán ejecutarse con un ensanchamiento en su extremo cerrado, con la finalidad de permitir el giro y salida de los vehículos que en ellas ingresan. Anchos: Del ensanchamiento, veintisiete metros (27,00 m) como mínimo y treinta y cinco metros (35,00 m) como máximo, con calzada de seis metros (6,00 m) e isleta central con radio mínimo de cinco metros (5,00 m) y veredas de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m); de la calle de ingreso doce metros (12,00 m) como total mínimo, compuesta por calzada de siete metros (7,00 m) y veredas de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m). El largo máximo total de calles sin salida incluido el cul de sac será de ochenta metros (80,00 m).**

Perfil 15 Calle con faja de resguardo: Anchos: Total de calles 25,50 m. compuesto por vereda de 3,50 m.; calzada de 7,00 m. y faja de resguardo de 15,00 m. de los cuales 2,50 m. serán destinados a veredas y los 12,50 m. restantes a espacio verde de uso público. La ubicación de la faja de resguardo quedará en todos los casos a criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano.

Perfil 16 Calles laterales a vías férreas: En toda urbanización cuyo inmueble esté afectado por vías férreas deberán dejar una calle de 12,00 m. de ancho como mínimo, a ambos lados de la línea divisoria de la traza del F.F. C.C.  
Anchos: calzada 7,00 m.; veredas 2,50 m.

Perfil 17 Vías laterales a cursos de agua: (Sin estacionamiento sobre ni fuera de calzada), Anchos: Entre línea Municipal y Línea de Ribera, 27,00 m. a 30,00 m.; de veredas, 2,50 m. a 4,00 m, cada una según criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano; de calzada, 7,00 de espacio verde, 15,00 m. como mínimo entre la vereda exterior y la línea de Ribera.

Perfil 18 Vías laterales a cursos de agua: (Con estacionamiento fuera de calzada). Anchos: Entre línea Municipal y Línea de Ribera, 31,00 m. a 35,00 m.; de Veredas Peatonales, 2,00 m. a 3,00 m.; de estacionamiento fuera de calzada, 3,00 m. a 3,50 m., en ambos casos, según criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano; de calzada, 6,00 m. a 7,00 m, y de espacio verde, 15,00 m. como mínimo entre la vereda externa y la línea de Ribera.

Perfil 19 Vías laterales a Canales de Riego Maestros o Secundarios: Anchos: Entro Línea Municipal y línea de Ribera, 12,00 metros; de calzadas 7,00 m.; de veredas

a cada lado de la calzada, 2,50 m. La vereda adyacente al canal contará con un solado transitable de 1,50 m. y una faja verde de 1,00 m.

#### **Modificado por Ord. 10762/04**

**Art. 4°.- ESTABLÉCESE que toda urbanización a llevarse a cabo en la Zona 12 deberá contar con la totalidad de las obras de infraestructura establecidas por Art. 74° de la Ordenanza 8060/85 con la salvedad que podrá admitirse: apertura de calles, compactado y enarenado en vías y bocacalles, y alternativa de resolución de cordón cuneta que la Dirección de Obras Viales estime corresponder.**

**Art. 5°.- LAS urbanizaciones a concretarse en Zona 12 de la presente deberán tener una dimensión máxima de manzana de cuatrocientos metros (400 m); cumplimentando con la estructuración vial conforme a normas vigentes en esa materia.**

**Art. 6°.- LAS Subdivisiones, Urbanizaciones y Loteos, sean éstos Residenciales, Rurales o Industriales a realizarse en las Zonas L, N, M y N1 de la Ordenanza 8256/86 y sus modificatorias deberán presentar Aviso de Proyecto por ante la Dirección de Prevención y Gestión Ambiental.**

**Art. 7°.- LA presente Ordenanza no será de aplicación para aquellos supuestos que cuenten con factibilidad de loteo y proyectos de obras de infraestructura aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza. En caso de encontrarse en trámite de aprobación dichos proyectos de infraestructura, el loteador responsable dispondrá de un plazo de 60 días para la obtención de la misma, transcurrido el cual deberá ajustar la propuesta a lo establecido por la presente.**

**Art. 14°.- Bis.** La determinación de los trazados y perfiles previstos en los Arts. 13° y 14°, en zonas ya urbanizadas, serán dispuestas oportunamente por ordenanzas específicas .

**Art. 15°.- RETIROS** de Línea de Edificación: En toda nueva urbanización deberá respetarse un retiro de línea de Edificación el que tendrá que ser uniforme a lo largo de cada una de las cuadras resultantes, salvo en el caso de parcelas en esquinas, las que podrán distribuir los retiros de acuerdo a las siguientes condiciones:

**a-** Se respetará el retiro reglamentario hasta 3,00 m. de los ejes medianeros.

**b-** la superficie restante hasta llegar al máximo del 25% (veinticinco por ciento) de la parcela, se distribuirá en el resto de la zona destinada a espacio verde, no

pudiendo ser menor a 1,50 m. la dimensión de dicho espacio verde, medida en sentido perpendicular a la línea Municipal.

**Art. 16°.-** Los retiros de línea de Edificación serán proporcionales al ancho mínimo de parcela que corresponda a cada urbanización, según las siguientes condiciones:

**a-** Para parcelas de 12,00 m. de frentes destinados a planes de viviendas el retiro obligatorio mínimo será de 3,00 m.

**b-** Para parcelas de 12,00 m. de frente, destinadas a nuevas urbanizaciones el retiro obligatorio mínimo, será de 4,00 m.

**c-** Para parcelas de 15,00 m. de frente, el retiro obligatorio mínimo será de 5,00 m., al igual que los frentes de parcelas destinadas a vivienda, que dan a Avda. de Circunvalación.

**d-** Para parcelas con frente a cualquiera de las calles con perfiles especiales, cualquiera sea su ancho, el retiro obligatorio mínimo será de 6,00 m.

**e-** Para las urbanizaciones industriales y para las parcelas destinadas a industria con frente a la Avda. de Circunvalación, el retiro obligatorio mínimo será de 10,00 m.

**f-** Para calles peatonales regirán los retiros exigidos para cada zona.

**g-** Los loteos existentes mantendrán la línea de edificación anterior.

#### **Modificado por Art. 1º Dec. Reglamentario 367/99**

**a-** Para parcelas de 10,00 m. de frente mínimo, resultantes de nuevas urbanizaciones, el retiro obligatorio mínimo será de 3,00 m.

**b-** Para parcelas de 12,00 m. de frente mínimo, resultantes de nuevas urbanizaciones con plan de vivienda, el retiro obligatorio mínimo, será de 3,00 m.

**c-** Para parcelas de 12,00 m. de frente mínimo, resultantes de urbanizaciones (sin plan de vivienda), el retiro obligatorio mínimo será de 4,00 m.

**d-** Para parcelas de 15,00 m. de frente mínimo, resultantes de nuevas urbanizaciones, el retiro obligatorio mínimo será de 5,00 m., al igual que los frentes de parcelas destinadas a viviendas que dan a Avda. de Circunvalación.

**e- Para parcelas con frente a cualquiera de las calles con perfiles especiales, cualquiera sea su ancho, el retiro obligatorio mínimo será de 6,00 m.**

**f- Para las urbanizaciones industriales y para las parcelas destinadas a industria con frente a la Avda. de Circunvalación, el retiro obligatorio mínimo será de 10,00 m.**

**g- Para calles peatonales regirán los retiros exigidos para cada zona.**

**h- Los loteos existentes mantendrán la línea de edificación anterior.**

**Art. 17°.-** La aplicación del retiro exigido para Espacio Verde no podrá reducir la superficie disponible para edificación a menos de 150,00 m<sup>2</sup>. o abarcar más del 25% (veinticinco por ciento) de la superficie del terreno.

**Art. 18°.-** La red vial interna de las nuevas urbanizaciones deberá ajustarse a las características previstas en los Artículos 9° y 10° que se grafican en los Anexos 2 y 3.

**Art. 19°.- DISEÑO** Vial y de Conjunto: El proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes en el entorno, el amanzanamiento y las áreas para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario teniendo como fin predominante el de contribuir al crecimiento armónico de la Ciudad mediante la creación de barrios y núcleos residenciales que aseguren un uso racional del suelo, variedad espacial, eviten monotonía del trazado y garanticen un ambiente orgánico y significativo.

**Art. 20°.-** 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.

**Art. 21°.- 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.

**Art. 22°.- 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.

**Art. 23°.- Las** vías locales y de menor jerarquía deberán tratarse de manera de crear áreas de tránsito peatonal preferencial, donde la circulación vehicular se haga en forma lenta y sin riesgo para los vecinos con el objeto de recuperar el uso de ciertas calles para el peatón.

**Art. 24°.-** Si no existiera exactitud en la continuidad de una vía cuando esta sea interceptada por una transversal, no serán permitidos emplazamientos menores de 35,00 m., esto a fin de garantizar su eficiencia funcional.

**Art. 25°.-** El ancho mínimo de la red vial será igual al del sector en el cual el fraccionamiento se prolonga o intercala y en ningún caso será inferior a 12,00 m. exceptuándose, las calles peatonales que en el mismo puedan proyectarse, previa autorización de la Dirección de Planeamiento Urbano.

**Art. 26°.-** En todo terreno a urbanizarse colinde o no con otra propiedad ya urbanizada, las nuevas calles perimetrales a trazar podrán realizarse de la siguiente manera:

a- 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.

Los gastos y costos que demandare la respectiva expropiación serán por exclusiva cuenta del loteador garantizándose su pago en la misma forma que se establece en este Reglamento para las obras de infraestructura.

Es obligación del loteador realizar la apertura y pavimentación por su exclusiva cuenta una vez tomada la posesión de lo expropiado.

El mismo tendrá derecho a cobrar a los propietarios de los inmuebles colindantes la contribución de mejoras que se determine por los órganos respectivos de conformidad con las normas vigentes en ese momento.

**Art. 27°.-** Si no existiera necesidad de continuidad de vías arteriales, Intersectoriales o colectoras y no hubiera razones de continuidad del trazado vial en el perímetro del fraccionamiento, las calles transversales a dicho perímetro cualquiera sea



su longitud y nunca mayor de 80,00 m., podrán diseñarse como calles sin salida siendo obligatoria la ejecución del ensanchamiento en su extremo cerrado de acuerdo al Artículo 14°, Perfil tipo 14 (Anexo Gráfico 2 y 3).

Toda calle sin salida tendrá un trazado sencillo evitando curvas pronunciadas.

**Art. 28°.- PENDIENTES:** Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 4%(cuatro por ciento), salvo condiciones topográficas especiales que justifiquen una pendiente mayor y en ningún caso sobre vías arteriales o Intersectoriales principales.

La pendiente mínima permitible para asegurar un adecuado drenaje es del 0,40% (cero coma cuarenta por ciento). En los casos en que la topográfica del terreno no permita alcanzar dicho valor se aceptará un mínimo del 0,25% (cero coma veinticinco por ciento) para calles pavimentadas y 0,35% (cero coma treinta y cinco por ciento) en caso de calles de firme natural.

**Art. 29°.- RADIOS** de giro en intersecciones: los radios de giro mínimos para el diseño de intersecciones o encuentro entre vías de igual o diferente jerarquía serán definidos por el Organismo Municipal correspondiente y en ningún caso serán menores de 5,00 m.

Perfil de ochavas: Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento de Edificación y por razones de visibilidad en las intersecciones, el organismo correspondiente podrá fijar otras líneas.

**Art. 30°.-** la Dirección de Planeamiento Urbano podrá asesorar al loteador en el diseño del fraccionamiento sugiriendo métodos y planteando criterios para la adecuación del proyecto al trazado urbano global.

**Art. 31°.-** En toda urbanización para la construcción simultánea de planos de vivienda, deberán cumplimentarse las exigencias establecidas en la presente Sección.

### **Sección III : De los inmuebles afectados por cursos de agua, ríos, arroyos y embalses.**

**Art. 32°.-** En toda operación de urbanización en inmuebles afectados por el Río del Suquíá, arroyos o embalses, barrancas o cañadones, será obligación trazar a ambas márgenes una calle lateral a éstas. Dicha calle deberá ajustarse a los perfiles tipo que le corresponda en cada caso de acuerdo a las jerarquías y perfiles tipo definidos en este Reglamento.

**Art. 33°.-** Se deberá dejar una franja verde marginal a la vía prevista en el Artículo anterior, sobre el lado correspondiente al curso de aguas barrancas o azadones

no menor de 15,00 m, de anchos la que será computada íntegramente como Espacio Verde. Entre este último y la calzada se deberá construir una acera de 2,50 m. a 4,00 m. de ancho (Anexo Gráfico 3).

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 desmoronamientos y/o destrucciones por los medios que fije el organismo correspondiente sí el terreno es en pendientes pronunciadas, hacia la línea de Ribera, barrancas o cañadones. Dicho espacio deberá contar con la infraestructura exigida para cualquier Espacio Verde.

**Art. 34°.-** Para todas las parcelas con frente a calle marginal de la Línea de Ribera será obligación establecer un retiro de línea de 6,00 m. de ancho de la Línea Municipal, destinándose el espacio así creado a jardines privados y respondiendo en un todo a lo establecido para estos casos por el Reglamento de Edificación.

**Art. 35°.-** En toda operación de urbanización para inmuebles afectados por el Río del Suquía, arroyos o embalses, se deberá acompañar la Visación Preliminar del fraccionamiento de un plano certificado por la Dirección Provincial de Hidráulica, en el que conste la determinación de la Línea de Ribera correspondiente. Sin este requisito no será iniciado ningún trámite referido a esto tipo de urbanización.

#### **Sección IV: De los inmuebles afectados por canales**

**Art. 36°.-** En toda nueva urbanización en la que el terreno a fraccionar este afectado por Canal Maestro de riego o Canal Secundario, se deberá dejar a ambos lados del mismo una calle de 12,00 m. de ancho como mínimo, construyendo en ambas márgenes una vereda de 2,50 m. de ancho, con solado de 1,50 m, de ancho, colindante con la Línea de Ribera y el resto, tratado como verde.

**Art. 37°.-** La traza del Canal será fijada por la Dirección Provincial de Hidráulica en cada caso para lo cual el interesado deberá presentar un plano certificado por dicha Dirección con la traza correspondiente.

**Art. 38°.-** En todas las urbanizaciones o subdivisiones cuyas parcelas tengan frente sobre calles marginales a Canales Maestros o Secundarios, deberá establecerse una Línea de Edificación retirada a 6,00 m. de la Línea Municipal en el caso de Canales Maestros y 4,00 m. de la Línea Municipal en el caso de Canales Secundarios, destinándose el espacio así creado a jardines privados con cercas reglamentarias.

#### **Sección V: De los inmuebles afectados por Cañadones**

**Art. 39°.-** QUEDAN comprendidos dentro de la denominación genérica de Cañadones a los efectos de este Reglamento: Cañadones propiamente dichos, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, etc.

**Art. 40°.-** Queda terminantemente prohibida la ejecución de obras de cualquier tipo sobre cañadones existentes sin la aprobación de proyecto y supervisión en la ejecución de la oficina correspondiente, salvo que estas obras se refieran a tareas de mantenimiento de los mismos.

**Art. 41°.-** La municipalidad podrá en el futuro desafectar zonas que, por subdivisiones, urbanizaciones, cambio de curso o inutilidad del cañadones, etc. dejen de ser considerados de interés público.

**Art. 42°.-** El propietario del terreno asiento del cañadón tendrá a su cargo la realización de los trabajos atinentes a proteger sus márgenes, evitando posibles desviaciones de su curso; debiendo permitir el libre acceso de la Comuna al sector y cuando tuviese que proceder a su limpieza y/o realizar cualquier tipo de obras tendientes a su mejoramiento y/o conservación, previa notificación a su titular.

**Art. 43°.-** Los Organismos competentes para resolver los problemas, aspectos y situaciones derivadas del incumplimiento de los Artículos anteriores es la Dirección de Obras Viales, Subdirección de Desagües y la Dirección de Planeamiento Urbano.

#### **Sección VI: De los inmuebles afectados por vías férreas**

**Art. 44°.-** Toda urbanización cuyo inmueble este afectado por vías férreas se le exigirá un Perfil tipo 15, a ambos lados de la línea divisoria de la traza del ferrocarril. Para todas las parcelas con frente a estas calles, se exigirá un retiro mínimo de edificación de 4,00 m. de ancho desde la Línea Municipal, con destino a la creación de jardines privados.

#### **Sección VII: De los inmuebles afectados por los límites del Éjido Municipal**

**Art. 45°.-** En los inmuebles afectados por el límite del Éjido Municipal, deberá proyectarse una calle con un ancho mínimo de 12,00 m. a partir del límite del éjido. Se requerirá de la Provincia y en cada caso que corresponda, cuando el inmueble tenga parte en el Departamento Capital y parte en un Departamento del la Provincia, que ésta a su vez exija que se complete dicha calle hasta los 24,00 m. de ancho, de tal manera que el eje de la misma coincida con la línea límite del éjido Municipal.

**Art. 46°.-** Las parcelas resultantes con frente a estas calles, deberán realizar un retiro de línea de Edificación de 6,00 m, de ancho desde la línea Municipal, con destino a la creación de jardines privados.

#### **Sección VIII: Del trazado de las manzanas**

**Art. 47°.-** **FORMA:** El trazado de las manzanas será preferentemente rectangular aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía,

orientación, límites del inmueble objeto del amanzanamiento y trazado de sectores colindantes que hagan a una clara y correcta legibilidad de la urbanización.

**Art. 48°.- DIMENSIONES:** La dimensión del lado menor de cada manzana deberá ser de 42,00 m. como mínimo.

La dimensión del lado mayor no podrá exceder de 250,00 m. salvo que razones topográficas, de diseño u otras de fuerza mayor debidamente fundadas así lo impusieren, si excediere los 200,00 m, deberá proyectarse un pasaje peatonal (perfiles tipo 10, 11 y 12, Anexo Gráfico 3) en la parte central de la manzana.

**Art. 49°.-** El pasaje peatonal a que se hace referencia en el Artículo anterior podrá desplazarse del centro de la manzana si por razones de continuidad con la red peatonal del entorno fuera necesario.

**Art. 50°.- Las** manzanas que den frente a autopistas, vías arteriales o intersectoriales principales establecidas en los Anexos Gráficos 2 Y 3 de este Reglamento y las que por vía reglamentaria surjan como ampliación de las mismas, deberán tener sobre esas calles las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas entre intersecciones.

Se deberá reducir en lo posible el número de cruces y empalmes sobre estas vías dando a las manzanas una longitud mínima de 250,00 m.

**Art. 51°.- NIVELES:** El relieve topográfico del conjunto y de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.

### **Sección IX: del trazado de las parcelas**

**Art. 52°.- En** todo fraccionamiento, ya se trate de urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el Plano de Urbanización que como Anexo Gráfico 1 integrará este Reglamento.

**Art. 53°.- 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 o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieran en pocos minutos de 90° y ésta a su vez sea un paralelogramo.

**Art. 54°.-** Las parcelas esquinas deberán incrementar la medida de su frente mínimo en un 20% (veinte por ciento).

**Art. 55°.-** la superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas en esquina forman parte de la vía pública.

En cuanto concierne a su determinación deberá respetarse lo que disponga el Reglamento de Edificación.

**Art. 56°.-** No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres salvo que exista razón valedera, a criterio de la Dirección de Catastro Municipal y de Planeamiento Urbano.

**Art. 57°.-** 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 X: De la mensura y amojonamiento.**

**Art. 58°.-** Será obligación la presentación del plano de nivelación de la urbanización con indicación de los escurrimientos de aguas naturales al curso del Río del Suquí, arroyo la Cañada y/o cuencas naturales.

Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta -si lo hubiere- a los linderos.

#### **Reglamentado por Dec. Reglamentario 737 – D – 86**

**Art.12°.** LOS planes colectivos de vivienda que se localicen en las Zonas a que hace referencia el Artículo 58° de la Ordenanza N° 8060/85, deberán respetar en cuanto a tamaño mínimo de parcela y demás condiciones que establece la Ordenanza N° 8060/85, las que correspondan al Área urbanizable adyacente a la Zona donde se pretenda localizar.

**Art. 59°.-** La nivelación y demarcación debería quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal de la urbanización y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente.

**Art. 60°.-** Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes.

**Art. 61°.-** Será obligación del interesado entregar estaqueada la parcela a cada comprador como asimismo cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad, en este último caso sin cargo alguno.

**Art. 62°.-** Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación mensura, etc., los mojones de la poligonal y de los vértices de manzana, así como las estacas de cada parcela serán ejecutadas 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 Dirección de Catastro Municipal fijará por vía reglamentaria las normas específicas.

**Art. 63°.-** 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 parcela no hayan sido transferidas.

**Art. 64°.-** Cuando el propietario de la parcela esquina, construya la veredas la misma se ejecutará a altura coincidente con los esquineros de manzanas y su correspondiente nivel. La Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo verificar su cumplimiento previo a otorgar el Final de Obra.

**Art. 65°.-** 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.

**Art. 66°.-** La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes supervisará el replanteo del fraccionamiento previamente a su aprobación final.

### **Sección XI: De la afectación de superficies al uso común**

**Art. 67°.-** En las operaciones caracterizadas como urbanización en el Art. 4°, Inc. 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 total de las parcelas el que se destinará a Espacios Verdes, más un 5% (cinco por ciento) que se afectará a actividades relacionadas con Equipamiento Comunitario y usos institucionales.

Esta superficie deberá tener una pendiente conveniente a efectos de que pueda ser destinada a los usos previstos.

### **Reglamentado por Dec. Reglamentario 737 – D – 86**

**Art.15°. LA ubicación de las superficies destinadas a espacios verdes y equipamiento comunitario previstas por Artículo 67° de la Ordenanza 8060/85, deberá realizarse sobre las vías que se grafican en los planos del Anexo Y a que hace referencia el Artículo anterior, sin perjuicio de ubicaciones diferentes que**

podrán autorizarse atendiendo a situaciones particulares existentes o propuestas, dimensiones de los espacios mencionados, etc., y según lo especificado en Artículos 70º, 71º, y 72º de la Ordenanza que el presente reglamenta.

**Art. 68º.- FACÚLTASE** al Departamento Ejecutivo a fijar al 5% de superficie el destino que mejor convenga a la comunidad, previo informe técnico de los Organismos competentes.

**Art. 69º.- Podrán** computarse dentro del porcentaje destinado a Espacios Verdes las siguientes superficies:

**a-** 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).

**b-** El 100% (cien por ciento) de las fajas verdes de uso público, marginales al Río del Suquía de acuerdo a los perfiles tipos correspondientes y para cada tramo determinado en forma precisa.

**c-** El 100% (cien por ciento) de la faja verde obligatoria de los fraccionamientos industriales cuando los mismos colinden con fraccionamientos residenciales o viceversa aún cuando exista una calle de por medio.

## **Sección XII: De la ubicación y trazado de los espacios verdes y de los espacios para usos institucionales**

**Art. 70º.- Los** espacios verdes y para equipamiento 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. 71º.- En** todos los casos citados en el Artículo anterior, 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 tendiendo a su agrupamiento con los barrios colindantes quedando sujeto a la aprobación de la Dirección de Planeamiento Urbano y Dirección de Espacios Verdes, 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:

- 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. 72°.-** En urbanizaciones menores de 15.000,00 m2. los espacios verdes podrán distribuirse por grupos de parcelas o viviendas con obligación de mantenimiento a cargo de los frentistas.

#### **Reglamentado por Dec. Reglamentario 737 – D - 86**

**Art.3° (Modificado por el Decreto N° 2369/2000) EN los casos en que por las dimensiones del terreno a urbanizar quede encuadrado en las disposiciones del Artículo 72° de la Ordenanza N° 8060/85 (urbanizaciones menores de 15.000 m2) con variaciones de hasta 10% de superficie, el Departamento Ejecutivo Municipal, previo informe de las Reparticiones intervinientes, podrá autorizar el plan colectivo de viviendas con las siguientes condiciones:**

**a) Donación de la superficie necesaria para continuidad de calles, en un todo de acuerdo a informes técnicos de la Dirección de Urbanismo, con el compromiso de provisión de la infraestructura necesaria en las mismas.**

**b) Las superficies destinadas a espacio verde y equipamiento comunitario que pueden distribuirse por grupos de viviendas con obligación de mantenimiento a cargo de frentistas, no será de cesión obligatoria al Dominio Público Municipal (Art. 67° y 72° respectivamente).**

**c) La Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo no otorgará final de obra de Arquitectura si no se cumplimentare con los requisitos anteriores.**

**Cuando se trate de un "Plan Colectivo de Vivienda" en el que, a criterio de los organismos con competencia en el tema, no sea necesaria la apertura de calles, el plan colectivo de vivienda podrá ser aprobado por la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo, siempre que cumplimente con las disposiciones de la legislación vigente en materia de Ocupación del Suelo y Código de Edificación."**



Lo establecido en el presente artículo será aplicable de igual modo al caso de urbanización sin plan de vivienda en el que, por las dimensiones del terreno a urbanizar quede encuadrado en las disposiciones del Art. 72° de la Ordenanza N° 8060/85 (urbanizaciones menores de 15.000 m<sup>2</sup>) con variaciones de hasta 10% de superficie."

**Art.4°.- (Modificado por el Decreto N° 2369/2000) EN los casos en que la dimensión del terreno a urbanizar sea menor a 30.000 m<sup>2</sup> (treinta mil metros cuadrados), con variación de hasta 10% de superficie, el Departamento Ejecutivo Municipal, previo informe de las reparticiones intervinientes, podrá autorizar el plan colectivo de viviendas con las siguientes condiciones:**

a) Donación de la superficie necesaria para continuidad de calles, en un todo de acuerdo a informes técnicos de la Dirección de Urbanismo, con el compromiso de provisión de la Infraestructura necesaria de las mismas.

b) Se deberá cumplimentar en un todo con lo estipulado en el Art. 67° de la Ordenanza N° 8060/85.

c) La Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo no otorgará final de obra de Arquitectura si no se cumplimentare con los requisitos anteriores.

Cuando se trate de un "Plan Colectivo de Vivienda" en el que, a criterio de los organismos con competencia en el tema, no sea necesaria la apertura de calles, será obligación de los propietarios transferir al Dominio Público Municipal una superficie de terreno no menor al 10% (diez por ciento) de la superficie total de las parcelas, la que se destinará a espacio verde, más un 5% (cinco por ciento) que se afectará a actividades relacionadas con equipamiento comunitario y usos institucionales. Esa obligación podrá ser cumplida mediante la transferencia al Dominio Público Municipal de superficies de idéntico valor, que no pertenezcan al predio de tal emprendimiento. El Departamento Ejecutivo Municipal evaluará la utilidad y conveniencia de la sustitución de que se trata, en función de la necesidad de espacios verdes, en el sector donde se ubica el mencionado emprendimiento.

En caso de ser autorizada y efectivizada dicha sustitución, el plan colectivo de vivienda podrá ser aprobado por la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo, siempre que cumplimente con las disposiciones de la legislación vigente en materia de Ocupación del Suelo y Código de edificación."

**Art.5º.- (Modificado por el Decreto N° 2369/2000)EN los casos en que las dimensiones del terreno a urbanizar sean mayores que las fijadas en el Artículo anterior, se regirá en un todo por las normas correspondientes a las urbanizaciones o loteos.**

**Cuando se trate de un "Plan Colectivo de Vivienda" en el que, a criterio de los organismos con competencia en el tema, no sea necesaria la apertura de calles, será obligación de los propietarios transferir al Dominio Público Municipal una superficie de terreno no menor al 10% (diez por ciento) de la superficie total de las parcelas, la que se destinará a espacio verde, más un 5% (cinco por ciento) que se afectará a actividades relacionadas con equipamiento comunitario y usos institucionales. Esa obligación podrá ser cumplida mediante la transferencia al dominio público municipal de superficies de idéntico valor, que no pertenezcan al predio de tal emprendimiento. El Departamento Ejecutivo Municipal evaluará la utilidad y conveniencia de la sustitución de que se trata, en función de la necesidad de espacios verdes en el sector donde se ubica el mencionado emprendimiento. El valor de la superficie a reemplazar y del bien inmueble que se destina al reemplazo serán determinados por el Consejo Provincial de Tasación.**

**En caso de ser autorizada y efectivizada dicha sustitución, el plan colectivo de vivienda podrá ser aprobado por la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo, siempre que cumplimente con las disposiciones de la legislación vigente en materia de Ocupación del Suelo y Código de Edificación."**

**Art.6º.- EN toda subdivisión de dos o más parcelas en la cual se presente un segundo plan colectivo de viviendas de las características del mencionado, en los Artículos 3º y 4º del presente Reglamento, se regirá por lo estipulado en el Artículo 104 de la Ordenanza N° 8060/85 en cuanto a la provisión de infraestructura.**

**Esta situación deberá registrarse en los planos de mensura y subdivisión correspondientes.**

**Art.7º.- LA Dirección de Catastro emitirá certificación provisoria al solo efecto del trámite de aprobación de los Planos de Obra del plan colectivo de viviendas de que se trate.**

### **Sección XIII: De las nomenclaturas**

**Art. 73º.- La Oficina de Nomenclatura Urbana designará 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, más en caso de discrepancia, será**

la Municipalidad quien resolverá en definitiva. Previa aprobación del Honorable Concejo Deliberante.

## **CAPÍTULO IV: De la infraestructura**

### **Sección I: Consideraciones generales**

**Art. 74°.-** En toda urbanización será obligatoria la realización de obras de Provisión de Agua Corriente Potable asegurada por organismos oficiales. Energía Eléctrica Domiciliaria, Alumbrado Público, Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes, Pavimento Rígido y/o Pavimento flexible con cordón cuneta y en casos de que la Dirección de Planeamiento Urbano así lo determine o considere conveniente compactado con enarenado y cordón cuneta como mínimo. Concepto que deberá ser extensivo a todas las bocacalles de la urbanización. Evacuación de Aguas Pluviales, Red de Desagües Pluviales, entubados, Red de Gas natural, Red Colectora de Cloacas e Instalación de un Teléfono Público cada 8 (ocho) manzanas.

**Art. 75°.-** Todas las obras de infraestructura establecidas en el Artículo anterior se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del loteador, de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los organismos correspondientes.

**Art. 76°.-** Para urbanizaciones de carácter industrial fuera de la Avenida de Circunvalación, será obligatoria la provisión de infraestructura básica de provisión de Agua Corriente potable, Energía Eléctrica Domiciliaria, Trifásica, Alumbrado Público, Arbolado de Calles, Pavimento y cordón cuneta, debiendo preverse el tendido de Red Colectora de Desagües Industriales y la ubicación de la Planta de Tratamiento.

La Municipalidad se reserva el derecho de completar las obras de infraestructura previstas para toda urbanización a cargo de los frentistas.

**Art. 77°.-** En caso de no ser posible la provisión de alguno de los siguientes servicios: Gas Natural, Red de Desagües Fluviales entubados, Red colectora de cloacas, o instalación de un Teléfono Público cada 8 (ocho) manzanas, la imposibilidad deberá ser acreditada con certificado expedido por los organismos técnicos correspondientes.

**Art. 78°.-** En toda nueva urbanización el trazado y ejecución de las redes de infraestructura aérea o subterránea deberá ser canalizada bajo la faja de estacionamiento fuera de calzada, o en las fajas que a criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano se ejecuten.

**Art. 79°.-** 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.

**Art. 80°.-** Los Organismos Técnicos intervinientes 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**

**Art. 81°.-** Toda urbanización que se realizare en Áreas Urbanizables o en áreas de Urbanización Condicionada, conforme a lo establecido en Plano de Zonificación (Anexo Gráfico 1) y por el Reglamento de Tipo del Suelo, deberán ser provistas de agua corriente potable para el total de parcelas espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

**Art. 82°.-** En todos los casos, la provisión de agua será realizada por obras Sanitarias de la Provincia o por Organismos oficiales (Dirección Provincial de Hidráulica). El peticionante deberá documentar la factibilidad de extensión de la infraestructura y de provisión de agua mediante certificado de los mencionados entes y ante la Dirección de Redes Sanitarias y Gas de la Municipalidad para obtener la aprobación del anteproyecto.

**Art. 83°.-** El loteador deberá acompañar al Expediente definitivo de urbanización un plano aprobado por Obras Sanitarias de la Provincia y del organismo oficial correspondiente, de la red de distribución de agua corriente, así como de la Dirección de Redes Sanitarias y Gas de la Municipalidad, quien controlará las obras, reglamentando el trámite en coordinación con Empresa Provincial de Obras Sanitarias y/o Dirección Provincial de Hidráulica.

### **Sección III: De la Provisión de Energía Eléctrica y Alumbrado Público**

**Art. 84°.-** Toda urbanización deberá ser provista de energía eléctrica por la Empresa Provincial de Energía de Córdoba. (E.P.E.C.).

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 E.P.E.C. y la Dirección de Alumbrado Público.

#### **Reglamentado por Dec. Reglamentario 737 – D – 86**

**Art.21°.** (Modificado por el Decreto N° 2369/2000) A los fines de la aplicación del Artículo 84° de la Ordenanza N° 8060/85, establécese que las redes de distribución de energía eléctrica, tanto para alumbrado público como para el servicio domiciliario, deberán hacerse con instalaciones subterráneas, salvo en los casos en que la Dirección de Alumbrado Público considere factible la excepción.

**Art. 85°.-** Las instalaciones de la red de alumbrado público se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije la Dirección de Alumbrado Público, quien controlará las obras, reglamentando el trámite de coordinación con E.P.E.C.

**Art. 86°.-** Las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo por los Urbanizadores a la Municipalidad de Córdoba.

**Art. 87°.-** 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 parquización de espacios verdes**

**Art. 88°.-** Es obligación del loteador arbolar las calles de la urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de Espacios Verdes.

**Art. 89°.-** 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 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.

**Art. 90°.-** 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 Dirección de Espacios Verdes 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.

**Art. 91°.-** Para veredas de 3,00 m. de ancho o más se deberá dejar una faja de verde 1,00 m. de ancho entre cordón y solado como mínimo.

**Art. 92°.-** En los espacios verdes deberá construirse vereda perimetral o superficie equivalente con dimensiones y materiales determinados por la Dirección de Espacios Verdes.

**Art. 93°.-** 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 calzada**

**Art. 94°.-** Todas las calzadas de calles a abrir deberán ser tratadas con pavimento rígido o flexible y cordón cuneta según las características del suelo y jerarquías viales en un todo de acuerdo a las normas de pliegos, especificaciones y condiciones que para cada caso exija la Dirección de Obras Viales, -Subdirección de

Desagües- de la Municipalidad. En estas obras deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiere ocasionar en las zonas colindantes según lo previsto por la Dirección de Obras Viales, Subdirección de Desagües.

**Art. 95°.-** La Dirección de Obras Viales, -Subdirección de Desagües- de la Municipalidad fijará el tipo de tratamiento que deberá darse a las fajas de estacionamiento fuera de calzada en aquellos perfiles que así lo requieran.

**Art. 96°.-** Es obligación del loteador la conservación total de las calles proyectadas en la urbanización a su exclusivo cargo, y por el término de tres años 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 que este no lo hubiera realizado en el término previsto.

**Art. 97°.-** La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles y/o por desagües pluviales 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.

**Art. 98°.-** 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 badenes, 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 a las normas vigentes en la Dirección de Obras Viales, -Sub-dirección de Desagües- de la Municipalidad.

**Art. 99°.-** 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 la Dirección de Obras Viales, Subdirección de Desagües.

### **TÍTULO III: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES**

#### **CAPÍTULO I: De las subdivisiones simples**

**Art. 100°.-** FÍJASE como dimensiones mínimas para realizar subdivisiones las indicadas para urbanizaciones en las zonas correspondientes (Plano Anexo Gráfico I; Art. 5° y 6°).

**Art. 101°.- NO** se permitirá más de un pasillo común o propio en cada parcela existente en el Registro Catastral a la fecha de sanción de esta Ordenanza.

**Art. 102°.- 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 Dirección de Planeamiento Urbano, la que definirá además los requerimientos de infraestructura a proveer si los hubiera.

**Art. 103°.- El** pasillo de acceso deberá ser escriturado en condominio entre los adquirentes de las parcelas adyacentes con servidumbre de paso a favor de todas las parcelas frentistas con anotación catastral y en el Registro de la Propiedad.

**Art. 104°.- 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 en el Capítulo III, Art. 74°). Esta limitación quedará anotada en el asiento de dominio en el Registro General de la Propiedad y constará en los certificados que expida la Dirección de Catastro Municipal. Para la visación definitiva de la subdivisión se presentarán las constancias correspondientes expedidas por las reparticiones competentes.

#### **Modificado por Art. 1° Dec. Reglamentario 340/96**

**Se admitirá la subdivisión simple de una parcela, conforme a las características del tipo de loteo que se trate y respondiendo a las dimensiones mínimas de frente y superficie establecidas, siempre que no se exceda el total de diez (10) unidades, en operaciones de mensura y subdivisión sucesivas efectuadas desde la vigencia de la Ordenanza que se reglamenta, aún cuando no se hubiera incluido en el plano la leyenda que exige el Artículo 104° y toda vez que ninguna de las parcelas resultantes sea destinada a calle pública o dificulte el cumplimiento del Artículo 105° punto b, y se observen los siguientes requisitos:**

- a) El número máximo de lotes que se logre de cada parcela que se hubiera generado por subdivisiones sucesivas, será proporcional a la superficie de las mismas en relación a la fracción original.**
- b) Cuando medie una operación de unión y subdivisión, el número máximo de lotes a obtener no puede superar la suma de los porcentajes que les correspondían en la subdivisión original.**
- c) En la carátula del plano de subdivisión se deberán sintetizar los antecedentes de la misma, indicando los instrumentos legales que le dieron lugar. Si fuera necesario, a requerimiento de la Dirección de Catastro se deberán adjuntar copia de los planos de subdivisión que se hubieren efectuado en la parcela de origen.**

**Asimismo, la Dirección de Catastro deberá verificar los porcentajes con que cada parcela participa en la subdivisión anterior y que determina el número de lotes que es posible obtener.**

- d) A partir de las diez (10) parcelas resultantes de la o las subdivisiones de la original, todo nuevo fraccionamiento sólo podrá efectuarse previa provisión de las obras de infraestructura correspondientes al loteo tipo para el área a urbanizar, independientemente que exista o no la leyenda en el plano a que hace mención el Art. 104°.**

**La aplicación del presente queda a cargo de la Dirección de Catastro que deberá analizar los antecedentes de cada caso en particular.**

**Art. 105°.- No se dará curso al trámite de subdivisión cuando:**

**a-** 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 Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo.

**b-** 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 mientras no se salven las observaciones que en tal sentido se formulen. El organismo de aplicación podrá establecer recaudos para la subdivisión que la hagan compatible con el esquema urbanístico del sector.

**Art. 106°.- El trazado y forma de las parcelas proyectadas se regirá por lo dispuesto en el Capítulo III, Sección IX sobre urbanizaciones.**

**Art. 107°.- En los casos de que se proyecte una subdivisión con parcelas que den frente a pasillos, los mismos se deberán ajustar a los siguientes requisitos.**

**a-** Cuando la subdivisión propuesta sea de hasta 4 (cuatro) parcelas, el pasillo tendrá como dimensiones 3,00 m. de ancho y 36,00 m. de longitud (mínimo y máximo respectivamente). Estos pasillos son privados, de uso común y de tránsito peatonal, por lo que el ingreso vehicular es prohibido y deberán llevar 2 (dos) mojones en su ingreso u obstáculo similar que impida dicho ingreso.

**b-** Cuando la subdivisión proyectada resulte de 5 (cinco) o más parcelas el pasillo tendrá como dimensiones 12,00 m. de ancho y 75,00 m. de longitud (mínimo y máximo respectivamente). Estos pasillos son de uso común exclusivamente. De ser posible deberá construirse un ensanchamiento al final de la calle que permita el giro y retorno de vehículos que pudieran ingresar, según Perfil tipo 13.



**Art. 108°.-** 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. 109°.-** En las subdivisiones de parcelas con frente a calles públicas con anchos inferiores a 12,00 m. de todas las zonas a excepción de la 1 (uno) es obligación al efectuarlas completar el ancho mínimo de 12,00 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 pasaje 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 Dirección de Catastro 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. 110°.-** En las calles o caminos sujetos a ensanches, con anchos superiores a 12,00 m., deben respetarse las nuevas trazas proyectadas. 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. 111°.- ACÉPTANSE** cualquiera 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. 112°.- No** se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres salvo que exista razón valedera, a criterio de la Dirección de Catastro Municipal y de Planeamiento Urbano; debiendo tener el lado menor, una longitud mayor o igual que el 50% (cincuenta por ciento) del frente mínimo de la parcela.

**Art. 113°.-** En caso de remodelamiento de subdivisiones existentes, se ajustará a las medidas mínimas establecidas para cada zona. Sí fuere necesario abrir nuevas calles o pasajes públicos, será de aplicación lo establecido en materia de urbanizaciones en el presente Reglamento.

**Art. 114°.-** Los casos no previstos deberán homologarse a los que más se ajusten a los establecidos en el presente Reglamento.

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 criterio entre el profesional actuante y la Dirección de Catastro Municipal, el Expediente será remitido a la Dirección de Planeamiento Urbano, para que dictamine en definitiva la solución a seguir. De conformidad a este dictamen la Dirección de Catastro procederá a la aprobación o rechazo del plano definitivo.

**Art. 115°.-** La Dirección de Catastro Municipal 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 IV: DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR ZONA**

### **CAPÍTULO I: Urbanizaciones**

**Art. 116°.-** En el caso de las llamadas Áreas Especiales (E), de Refuncionalización (RF), Áreas Institucionales(Is), Áreas de Reserva Militar (RM), y Área Verdes (V), conforme al Plano de Anexo Gráfico I. los fraccionamientos a realizar deberán ajustarse a las disposiciones que se fijan normativamente previa realización de estudios particularizados.

**Art. 117°.-** Las urbanizaciones industriales a localizar en las zonas 7, 8 y 9 deberán cumplimentar los requisitos que se establecen en los Artículos siguientes.

**Art. 118°.-** Si existiera colindancia con una urbanización residencial existente o con área no urbanizada se proyectará, en todos los casos, una calle de separación entre ambos la cual tendrá un ancho mínimo de 13,00 m.

A todo lo largo de la calle a que se hace mención, se proyectará una franja de resguardo de 12,50 m,. de ancho con destino a espacio verde. El perfil de esta calle con faja de resguardo corresponde al Perfil Especial 14 del. Anexo Gráfico 3.

La superficie total de esta faja se computará íntegramente dentro del 10% (diez por ciento) de superficie que se debe transferir a la Municipalidad con destino a espacios verdes conforme a lo dispuesto por el Artículo 67°.

**Art. 119°.-** Las urbanizaciones para uso residencial a localizar en la Zona 7 deberán cumplimentar igualmente las disposiciones establecidas en los Artículos 117° y 118°.

**Modificado por Ord. 10996.**

**Las urbanizaciones para uso residencial, a localizar en zona 7, ya sea que se trate de fraccionamiento con o sin plan de vivienda, deberán cumplir las disposiciones establecidas en Arts. 117° y 118°.**

**Reglamentado por Dec. Reglamentario 737 – D – 86**

**Art. 16°. (Modificado por el Decreto N° 2369/2000) LAS urbanizaciones de carácter residencial a localizarse en terrenos colindantes a otros pertenecientes a ZONAS 7 u 8, deberán respetar en todos los casos la calle perimetral y faja de resguardo establecidas en el Artículo 119° de la Ordenanza N° 8060/85 en relación a colindancia con urbanización o asentamiento industrial existente o con área no urbanizada. Dicha calle y faja de resguardo se trazarán de acuerdo a lo especificado en el perfil especial N° 15 del anexo gráfico N° 3, admitiendo variantes que surjan de trazados urbanísticos a mantener (como por ejemplo continuidad de calles) o de situaciones y/o condicionamientos particulares, que a juicio de la Dirección de Urbanismo, así lo justifiquen. En caso de colindancia con asentamiento industrial existente localizado con un retiro inferior al exigido por los Artículos 117° y 118° de la Ordenanza N° 8060/85, el ancho de la faja de resguardo deberá fijarse en cada caso, incrementando el mínimo de 12,50 (doce con cincuenta) metros hasta un máximo de 25,00 (veinticinco) metros que, previo estudio, fijará el organismo de aplicación."**

**Art.17°.- LOS loteos de carácter rural a efectuarse en Zonas 9, 10 y 11 quedan comprendidos en la totalidad de las disposiciones de la Ordenanza que el presente Decreto reglamenta, salvo lo dispuesto a continuación:**

**a) Dimensión de manzana: no se exigirá dimensión máxima del lado mayor, fijada por el Artículo 48°.**

**b) No se exigirá el incremento de la medida de frente mínimo para la parcela en esquina, fijada en el Artículo 54°.**

**c) No será exigible la transferencia de superficies para espacios verdes y equipamiento, fijada por Artículo 67°.**

**En casos específicos se podrá exigir transferencia de terrenos para reserva, en caso de necesidad de preservación de elementos naturales. Dichas superficies no serán menores de 5%(cinco por ciento) de la superficie total de las parcelas.**

**d) La infraestructura a dotar obligatoriamente será: arbolado, apertura de calles, compactado con arenado en vías y bocacalles y evacuación de aguas pluviales.**

**Art. 120°.- Los retiros de edificación estipulados en los Perfiles Tipo (Anexo Gráfico 3) no serán de aplicación en las zonas calificadas como Patrón V en el Plano de**

Zonificación General (Anexo) de las "Normas que regulan la localización de Activ. Econ. en la Ciudad de Córdoba" Ordenanza N° debiendo mantenerse los estipulados por la legislación en vigencia.

## **CAPÍTULO II: De las Urbanizaciones Especiales**

### **SECCIÓN I: Planes Colectivos de vivienda**

**Art. 121°.-** TODA urbanización a realizar que tenga como objeto la ejecución de planes colectivos de vivienda se registrará por la presente Ordenanza y demás normas particulares de Uso del Suelo y Edificación.

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. 122°.-** A los fines dispuestos en el Artículo anterior se entenderá por "Plan Colectivo de Vivienda" a aquel que implique la construcción de unidades habitacionales y/o colectivas con características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño, en 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 superar la cantidad de 10 (diez) unidades de vivienda.

**Art. 123°.-** La visación de diseño 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 extremo, debiendo iniciarse nuevamente los trámites establecidos por la presente Ordenanza en su totalidad, ante cualquier variación en el proyecto propuesto.

**Art. 124°.-** A los fines de la obtención de la visación del anteproyecto, los interesados deberán presentar ante la Dirección de Planeamiento Urbano, solicitud escrita en ese sentido, acompañando además documentación del anteproyecto que explicita sus características, cantidad de viviendas, plazos y etapas de realización pactadas 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 Dirección de Control de Obras Privadas y uso del Suelo. 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.

#### **Reglamentado por Dec. Reglamentario 737 – D – 86**

**Art.10°. A los fines de la aplicación del Artículo 124° de la Ordenanza que el presente Decreto reglamenta, las etapas que contengan el Plan de Avance se determinarán en función del tamaño del plan y el número de viviendas, atendiendo a los siguientes requisitos:**

**a) Ninguna etapa podrá incluir un número de viviendas inferior a 10 (diez) unidades.**

**b) La primera etapa inicial incluirá en su totalidad los terrenos a que hace referencia el Artículo 67° de la Ordenanza N° 8060/85 (espacio verde y equipamiento). En caso de que por las características en cuanto a tamaño, estructuración, etc., del plan de que se trata, dichos terrenos se localicen en diferentes sitios del conjunto, la primera etapa deberá incluir aquellos que representan el mayor porcentaje (en superficie) del total.**

#### **Dec. Reglamentario 140° – D – 95 Ampliatorio del Art. 10°**

**Por razones debidamente fundamentadas, que justifiquen técnicamente la necesidad de diferir la materialización del espacio verde, podrá autorizarse la aprobación final de la primera etapa, debiendo en este caso exigirse caución por el monto correspondiente a las obras diferidas y establecerse las condiciones que garanticen el cumplimiento de esos trabajos.**

#### **Dec. Reglamentario 112° Ampliatorio del Art. 10°**

**Amplíase el Art. 10° haciendo extensiva la posibilidad de aprobar los “loteos” por etapas, siempre que se cumplan las exigencias allí previstas que sean aplicables al caso de urbanizaciones sin plan de viviendas.**

**c) Las etapas del Plan de Avance serán aprobadas en el mismo instrumento de la aprobación del Anteproyecto de Urbanización, en la forma**

prevista por el Artículo 149° de la Ordenanza N° 8060/85 y Artículos 8° y 9° del presente.

d) Una vez concluida cada etapa se podrán extender los certificados finales de obra de infraestructura para la misma por la Dirección Interviniente, requiriéndose en tal caso el cumplimiento de todos los requisitos y tramitaciones exigidos por Ordenanza N° 8060/85 para el conjunto de la urbanización, pero limitados a la etapa de que se trate.

e) Con los finales de la totalidad de las obras de infraestructuras según el inciso anterior, el Departamento Ejecutivo dictará el pertinente Decreto Aprobatorio de la Etapa de Urbanización y de acuerdo al Artículo 164° y 165° de la Ordenanza N° 8060/85.

f) El plazo de ejecución de las obras de infraestructura de la totalidad de las etapas, se regirá por lo dispuesto por el Artículo 141°,inc.h) de la Ordenanza N° 8060/85.

**Art. 125°.-** 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. 126°.-** EN el caso de fraccionamientos a efectuarse en la denominada zona 5 (Plano Anexo I) las dimensiones mínimas de parcela se fijan en 12,00 m. de frente y 300,00 m<sup>2</sup>. de superficie, siempre y cuando el fraccionamiento estuviera destinado a la inmediata ocupación del suelo con planes colectivos de vivienda según lo definido en el Artículo 122°.

## **Sección II: De las Urbanizaciones para radicación de población de Villas de Emergencia.**

**Art. 127°.-** ATENTO a la necesidad de acceso a la tierra y vivienda propia de población de villas de emergencia 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 estos grupos y promovidas por entidades oficiales o privadas de promoción de viviendas para bien público, sin fines de lucro.

**Art. 128°.-** ESTAS urbanizaciones sólo podrán ser ejecutadas en áreas de urbanización prioritaria o condicionada con la debida aprobación del organismo técnico municipal responsable.

**Art. 129°.-** PARA estas urbanizaciones se aceptará como medidas mínimas de parcela 9,00 m, de frente y 162,00 m<sup>2</sup>. de superficie.

**Art. 130°.-** LA infraestructura mínima a proveer previo informe de los organismos pertinentes será: ejecución de Agua Potable por Organismo Oficial, Energía Eléctrica y Alumbrado Público, enarenado y compactado de calzada, Arbolado de calles y de Espacios Verdes.

**Art. 131°.- 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.

**Modificado por Art. 1º Decreto 25**

**PUNTO 1.-** Será de aplicación la sección II de la Ordenanza N° 8060/85 a las cooperativas, mutuales y otras entidades intermedias sin fines de lucro que asocien a personas de escasos recursos para la ejecución de planes de viviendas económicas, siempre que acrediten su personería jurídica. Asimismo será de aplicación a las simples asociaciones civiles que acrediten su constitución por escritura pública o instrumento privado de autenticidad certificada por escribano público, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 46º del Código Civil, siempre que hayan adquirido la tierra y transmitido la misma bajo dominio fiduciario al Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba o a la Municipalidad de Córdoba.

En todos los casos deberán acreditar las entidades antes mencionadas la situación de carencia mediante certificación del órgano oficial correspondiente: Ministerio de Desarrollo Social de la Provincia o Dirección de Desarrollo Humano dependiente de la Secretaría de Participación Vecinal y Desarrollo Humano de la Municipalidad de Córdoba o quienes hicieran sus veces en el futuro.

**PUNTO 2.-** Se restringe la aplicación de la Sección II a las urbanizaciones destinadas a la construcción de unidades habitacionales individuales excluyéndose toda otra tipología de vivienda que sujete a los adjudicatarios a régimen de copropiedad alguno.

**PUNTO 3.-** Las urbanizaciones previstas en la Sección II, serán consideradas como Planes de Vivienda, incluyendo lote mínimo con obras de infraestructura y vivienda mínima ajustada al Código de edificación. Asimismo será de aplicación la ejecución en etapas, prevista por el Art. 10º del Decreto N° 737-D-86.

**PUNTO 4.-** Las dimensiones mínimas de manzana no se exigirán, rigiendo las dimensiones máximas previstas en el art. 48º de la citada Ordenanza N° 8060/85; para las parcelas en esquina no se incrementará la medida del frente mínimo previsto en el Art. 54º de la misma Ordenanza; no podrán disponerse lotes con frente y contrafrente a calle pública; el retiro de línea de edificación será de tres metros, salvo en casos especiales regidos por el Art. 16º, pts. d) y f) de la Ordenanza N° 8060/85.

**PUNTO 5.-** Establécese el trámite de las presentes urbanizaciones como se determina en el "CURSOGRAMA DE APROBACIÓN DE URBANIZACIONES DE COOPERATIVAS, MUTUALES O SIMPLES ASOCIACIONES CIVILES DE POBLACIÓN CARENCIADA", el cual forma parte del presente como Anexo I.

**PUNTO 6.-** La documentación a presentar, la calidad técnica de la misma y los formularios tipo que correspondan a cada etapa, deberán ajustarse al manual de instrucciones que forma parte del presente como Anexo II que consta de diecinueve fojas útiles.

### **CAPÍTULO III: Subdivisiones**

**Art. 132°.-** En la zona definida por Plano de Zonificación de la presente Ordenanza, no se permitirán subdivisiones con pasillos propios a de uso común interno. Se permitirá como caso general para la mencionada área lo previsto en los Artículos 5° y 6° (es decir 12,00 m. de frente y 250,00m<sup>2</sup>. de superficie mínima).

**Art. 133°.- ACÉPTASE** como tolerancia únicamente 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 Artículos 5° y 6°, 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 5% (cinco 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 no difiere en mas de 5% (cinco por ciento) del mínimo establecido y la superficie difieran en más de un 10 (diez por ciento) de la mínima exigida.

**Art. 134°.- ZONAS** de Urbanización Diferida 9, 10 y 11: En las subdivisiones efectuadas en zonas de urbanización diferida rural se fijan como divisiones mínimas de parcelas las establecidas en los Artículos 50 y 60 (y Anexo Gráfico 1), aceptarán los siguientes casos:

**a-** Para inmuebles ubicados con frente a autopista, vías, arterias principales y secundarias, se permitirá una reducción en la Superficie mínima del 50% (cincuenta por ciento) y un frente no menor a los 25,00 m.



**b-** Cuando se proyecten fraccionamientos con parcelas internas servidas por pasajes o pasos de servidumbre con una calle pública existente y esta última con un ancho no inferior a los 12,00 m. la subdivisión proyectada deberá cumplir con los siguientes requisitos:

La longitud del pasaje o paso de servidumbre no podrá sobrepasar los 200,00 m. Si el pasaje resulta de uso común a más de una parcela interna, deberá proyectarse al fondo del mismo un espacio para maniobras de vehículos, el cual deberá ajustarse a las normas establecidas en el Artículo 14° (Perfil tipo para calles sin salida). El ancho mínimo del pasillo será de 12,00 m.

No se computa la superficie del pasillo como superficie útil.

**Art. 135°.- 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 y que tenga fecha anterior a la sanción del Decreto Ordenanza N° 989/63. Los condominios con fecha posterior no podrán ser considerados en ésta excepción como asimismo todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley N° 13512 (Propiedad Horizontal).

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 Reglamento, no se permitirá la subdivisión que no reúna estas condiciones, caso contrario, se acreditarán las impuestas por la escritura existentes.

**c-** Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas para urbanizaciones en cada zona según los Artículos 5° y 6° y Anexo Gráfico 1, 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. 136°.- SUBDIVISIÓN** por participación hereditaria: Considéranse subdivisión por partición hereditaria a los fines de la aplicación del presente reglamento, conforme a lo expresado en el Art. 4°, 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.

**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° y Anexo Gráfico 1° 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 cumplimentaron las mismas.

## **TÍTULO V: DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y PROCEDIMENTALES.**

**(Título V modificado por Ord. 10.330/00)**

### **CAPÍTULO I: Del Órgano de Aplicación**

**Art. 137°.- SERÁN** organismos encargados de la aplicación del presente Reglamento, la Dirección de Planeamiento Urbano y la Dirección de Catastro, dependientes respectivamente de las " Secretarías de Desarrollo Urbano y de Economía y Finanzas de esta Municipalidad. Ello sin perjuicio de la activa participación que cabe al resto de organismos municipales con relación a la obra pública cuyo quehacer aparece vinculado estrechamente a la materia que aquí se regula.

**Art. 138°.- LA** Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo 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 Dirección de Planeamiento Urbano coordinará las tareas de las distintas dependencias municipales y realizará la constante evaluación de la aplicación del presente Reglamento, con el fin de sugerir las modificaciones y ajustes que fueren necesarios.

Deberá pronunciarse asimismo sobre el Cumplimiento de los requisitos previstos en el presente Reglamento y la viabilidad del fraccionamiento que se pretenda realizar conforme a las disposiciones presentes.

La Dirección de Catastro será el organismo 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. Se tiende así a configurar un sistema de seguimiento y control de ejecución de acuerdo a las normas vigentes.

## **CAPÍTULO II: Del Procedimiento.**

### **Sección I: Del trámite de aprobación de urbanizaciones. De la solicitud de Visación y Aprobación del Anteproyecto.**

**Art. 139°.-** **TODO** interesado en realizar una urbanización, a partir de la fecha de vigencia de la presente, deberá solicitar por escrito la correspondiente certificación de factibilidad, ante la Dirección de Planeamiento Urbano, iniciando una vez obtenida la misma, expediente por Mesa de Entradas de la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo, acreditando la titularidad del dominio o conformidad del propietario del inmueble a fraccionar.

Quien obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal.

En la solicitud ante dicha, deberán consignarse, sin perjuicio de otros, los datos catastrales, dimensiones y linderos del inmueble a urbanizar, así como toda otra característica del inmueble, constancias de pago al día de los impuestos y deudas que lo afecten ya sea de orden Municipal como Provincial.

**Art. 140°.-** **A** dicha solicitud deberá adjuntarse un plano del área en el cual el inmueble estuviera ubicado, y un anteproyecto del diseño de la urbanización que se pretende realizar, donde conste:

- Croquis de ubicación en relación a las urbanizaciones vecinas, indicando perfectamente la ubicación de las calles existentes con sus anchos reales.
- Croquis del plano de subdivisión donde se indicarán con sus medidas lineales, angulares y de superficie, todas las parcelas, espacios verdes, calles, curvas de nivel con equidistancia de 1,00 m., etc.
- Balance de superficies por manzana y total, indicando las superficies a donar a la Municipalidad, conforme a los requerimientos del Art. 67°.
- Nomenclatura de parcelas y manzanas en blanco, las que serán determinadas por la Dirección de Catastro.

Dicho anteproyecto además será confeccionado cumpliendo los requisitos técnicos exigidos por los Organismos Municipales de aplicación y los que a estos fines estableciera la Dirección Provincial de Catastro.

**Art. 141°.-** El expediente se completará con la presentación de:

**a-** Memoria Descriptiva.

**b-** Un plano de cotas de nivel que permita la interpretación de la topografía del terreno, ubicación si los hubiere de cañadones, etc.

**c-** Anteproyecto de nivelación de la parcela con indicación de los escurrimientos de aguas naturales al curso del Río del Suquía, Arroyo La Cañada u otras cuencas naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte del caudal a la urbanización y de ésta sí lo hubiere a los linderos. A esta nivelación serán referidas las obras de infraestructura.

**d-** Estudio de suelos, definiendo tipo, capacidad portante y permeabilidad.

**e-** Anteproyecto de trazado de redes de infraestructura indicando ubicación de arbolado y su compatibilización con columnas de alumbrado y energía eléctrica y todo otro dato que aporte a la evaluación del anteproyecto.

**f-** Certificados de provisión de los diferentes servicios según Capítulo IV "De la infraestructura".

**g-** Si el fraccionamiento fuera para la ejecución de planes colectivos de vivienda, los croquis preliminares a nivel de planimetría general.

**h-** Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras de infraestructura. Dicho plazo no podrá exceder de cinco años.

Toda documentación antedicha será firmada por un profesional habilitado al efecto.

**Art. 142°.-** **TODA** urbanización de inmuebles afectados por cursos de agua, vías férreas, Avenida de Circunvalación, líneas de Empresa Provincial de Energía de Córdoba (EPEC), 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 E.P.E.C., según correspondiera.

**Art. 143°.-** **EL** loteador deberá solicitar antes de presentar el anteproyecto de fraccionamiento, la traza de vías principales y secundarias que afectarán la parcela las que serán condicionantes iniciales de su organización y trazado. Estas vías figuran en plano de Red Vial Principal en Anexo 2, siendo las secundarias fijadas por el órgano, competente en cada caso.

**Reglamentado por Dec. Reglamentario 737 – D – 86**

**Art.13°.-** De conformidad por lo dispuesto por el Artículo 143° de la Ordenanza N° 8060/85, establécese la continuidad de las vías que permitirán estructurar las áreas a través de futuras urbanizaciones. Estas vías figuran en los planos que, como Anexo I, forman parte del presente Decreto Reglamentario y comprenden las jerarquías de Intersectoriales y colectores definidas por el Artículo 13° de la citada Ordenanza. La fijación de la continuidad de calles de menor jerarquía (locales, calles sin salida, etc.) queda a cargo del órgano competente en cada caso.

**Art.14°.-** EN casos de Imposibilidad de materialización de tramos de las vías mencionadas en el Artículo anterior por motivos topográficos insalvables, existencia de construcciones, etc., el urbanizador deberá proponer trazas alternativas, manteniendo y asegurando en todos los casos la necesaria función interconectora que corresponde. Dichas trazas serán evaluada por los organismos de aplicación pudiendo ser aceptadas siempre y cuando se cumplan los supuestos mencionados.

**Art. 144°.-** LA Dirección de Planeamiento Urbano, controlará el cumplimiento de las exigencias de esta Ordenanza, la calidad técnica de toda documentación presentada y, en su caso el anteproyecto de trazado de obras de infraestructura propuesto, visando en caso de ser satisfactorio el anteproyecto de urbanización respectivo y remitiendo el Expediente a la Dirección de Control de Obras Privadas y uso del Suelo para su notificación al recurrente.

La Dirección de Planeamiento Urbano se expedirá dentro de los 30 días de la iniciación del Expediente.

**Art. 145°.-** La Dirección de Planeamiento Urbano sólo aprobará aquellos trazados que contemplen los intereses urbanísticos de la comunidad, sin detrimento de los intereses del peticionante, estando facultada para proponer soluciones más aconsejables según los casos y zona.

**Art. 146°.-** **Obtenida** la visación del anteproyecto correspondiente, el interesado deberá presentar, por Mesa de Entradas de la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo en un plazo no mayor de 90 días a contar desde la fecha de su notificación los siguientes elementos para ser adjuntados al Expediente inicial.

**a-** Nota dirigida al Sr. Intendente solicitando la aprobación del anteproyecto de la urbanización, aclarando que el mismo ha sido visado por la Dirección de Planeamiento Urbano y acompañando copia de esa visación con el informe técnico correspondiente.

**b-** Diez copias del plano del fraccionamiento visado por la Dirección de Planeamiento Urbano de las cuales una será archivada por la mencionada Dirección.

c- Acreditar la titularidad del dominio del inmueble a fraccionar mediante certificación otorgada por escribano público acompañando constancia de que el bien se encuentra libre de gravámenes e inhibiciones.

**Art. 147°.-** La Municipalidad a través del Departamento Patrimonial de la Dirección de Contaduría procederá a anotar en el Protocolo pertinente del Registro General de Propiedades, la indisponibilidad del bien sujeto a urbanización. Dicha indisponibilidad será reinscripta por la Municipalidad, tantas veces como seriere necesario, hasta tanto el o los urbanizadores hayan cumplimentado todas las exigencias a su cargo.

**Art. 148°.-** El Expediente será remitido a la Dirección de Catastro para que controlando 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, vise el anteproyecto presentado.

**Art. 149°.-** Con todo lo actuado en el Expediente y de acuerdo a los informes favorables correspondientes, al Departamento Ejecutivo aprobará el anteproyecto a través de decreto que 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 este Reglamento.

#### **Reglamentado por Dec. Reglamentario 737 – D – 86**

**Art.8° PREVIO** a la aprobación del anteproyecto de urbanización para planes colectivos de viviendas prevista por el Artículo 149° de la Ordenanza N° 8060/85, la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo realizará la visación previa de los planos de arquitectura. A tal fin se deberá acompañar a dichos planos, planimetría con factibilidad otorgada por la Dirección de Planeamiento urbano.

#### **Sección II: De la aprobación del proyecto definitivo**

**Art. 150°.- Notificada**, la visación y aprobación del anteproyecto, y dentro de un plazo de 180 (ciento ochenta) días a partir de la fecha de aprobación, el interesado deberá presentar por Mesa de Entradas de la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo, y por expedientes separados, la totalidad de los proyectos de las obras a realizar, previo el vencimiento de este plazo el interesado podrá solicitar una prórroga por igual término.

Cada expediente constará además, de copia del anteproyecto visado y aprobado, informe de la Dirección de Planeamiento Urbano y copia del Decreto de aprobación del anteproyecto. Si correspondiera deberá presentar planos visados por el Consejo o Asociación Profesional respectiva de las obras proyectadas.

**Art. 151°.-** EN todos los casos el plano de proyecto de la urbanización, deberá responder al diseño visado y aprobado por el Departamento Ejecutivo, no pudiendo variarse el mismo sin una nueva intervención del Organismo competente y por Decreto del Departamento Ejecutivo, si correspondiere.

Estos expedientes serán girados a las Direcciones pertinentes las que en un plazo máximo de 30 (treinta) días aprobarán o rechazarán los proyectos y confeccionarán un presupuesto de los trabajos a realizar y plazo de ejecución a propuesta del interesado, remitiéndolos posteriormente a Mesa de Entradas de la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo para su notificación al mismo y posterior agregación al expediente principal.

**Art. 152°.-** LAS obras a realizar en forma obligatoria son las que se definen en el Capítulo IV, con las salvedades allí expresadas, obras que deberán responder a las normas de este Reglamento y a las disposiciones particulares de cada organismo interviniente.

**Art. 153°.-** VALIDEZ de las aprobaciones: Vencidos los 180 (ciento ochenta) días y la prórroga en su caso, sin que se efectúe la presentación a que se refiere el Art. 150° de la totalidad de los proyectos de las obras a realizar, se deberá iniciar nuevamente toda la tramitación, a partir de la solicitud de visación del anteproyecto inclusive el que quedará sin efecto.

**Art. 154°.-** CUMPLIDOS los requisitos expresados anteriormente, el Expediente será remitido a Dirección de Recursos Tributarios, para que el interesado dentro de los 90 (noventa) días de notificado haga efectivo el pago de los derechos de acuerdo a las Ordenanzas Tributarias e Impositivas vigentes.

**Art. 155°.-** PREVIO a la aprobación definitiva del proyecto el interesado deberá realizar transferencia de las superficie destinadas al dominio público si ello no se hubiere dispuesto en oportunidad previa. Dirección de Contaduría de ésta Municipalidad procederá a la confección de las respectivas actas.

**Art. 156°.-** EN el mismo acto y a fin de la aprobación del Proyecto de Urbanización deberá garantizarse la ejecución de las obras de infraestructura que correspondan al mismo, en los plazos comprometidos de conformidad a lo dispuesto en el Art. 141°, Inc. h). La garantía a que se refiera esta disposición deberá constituirse mediante Depósito en la Dirección de Tesorería Municipal para cada obra de infraestructura en particular, y será suficiente para cubrir el presupuesto que verifique y apruebe la Repartición correspondiente. A dicho presupuesto se adicionará un porcentaje de hasta el 20% (veinte por ciento) para atender gastos imprevistos de ejecución.

**Art. 157°.-** LA garantía podrá constituirse mediante hipoteca en primer grado de uno o más inmuebles tasados por la Municipalidad a estos efectos, seguros de caución, títulos públicos u otra forma que acepte la Municipalidad, y serán reajustables en forma bimestral conforme al índice de Costo de la Construcción (Nivel General - INDEC).

#### **Reglamentado por Dec. Reglamentario 737 – D – 86**

**Art.11°.-** Las garantías a que hacen referencia los Artículos 156° y 157° de la Ordenanza N° 8060/55, no serán exigibles para el caso de ejecución de planos colectivos de vivienda financiados por organismos de crédito oficial.

**Art. 158°.- PARA** cuando se presenten seguros de caución, los mismos deberán ser pactados con la entidad que lo otorgue por plazo indeterminado y durante el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura debiendo estar la póliza endosada a favor de la Municipalidad de Córdoba.

**Art. 159°.-** LA Dirección de Tesorería de la Municipalidad será el Organismo responsable de la verificación y control permanente de las garantías presentadas, dando a conocer la situación a la Dirección de Control de obras Privadas y Uso del Suelo, Organismo centralizador del procedimiento.

**Art. 160°.- RESOLUCIÓN** de Aprobación del Proyecto: El responsable deberá comunicar dentro de los 60 (sesenta) días de notificado de la aprobación del Proyecto y aceptación de garantías, por Resolución de la Secretaría de Desarrollo Urbano iniciación de los trabajos de ejecución de las obras de infraestructura y plan de avance de las mismas.

La inspección de los trabajos, en un todo de acuerdo a los proyectos aprobados, estará a cargo de las Reparticiones que en cada caso corresponda. Estas llevarán también el control del plazo de ejecución e informarán con una antelación no menor de 30 (treinta) días a que acaezca su vencimiento, a fin de que se efectivicen las garantías en caso de incumplimiento del responsable debiendo realizarse de inmediato las notificaciones y emplazamiento que legalmente proceda.

**Art. 161°.-** A efectos del Artículo anterior Mesa de Entradas de la Dirección de Control de obras Privadas y Uso del Suelo, notificará a los interesados y desglosará los Expedientes, remitiéndolos a las Direcciones intervinientes, quienes deberán controlar la marcha de los trabajos y expedir los certificados de finales de obras. El proyecto definitivo será remitido a la Dirección de Catastro, quién controlará la nivelación, el amojonamiento de la poligonal del loteo, manzanas y otros aspectos particulares.



**Art. 162°.- EN** caso de que las obras de infraestructura no se iniciaren dentro del plazo de 1 (un) año, o iniciadas en este Término no fueren totalmente terminadas en el plazo comprometido de conformidad a lo dispuesto en el Art. 141° Inc.h) se producirá la caducidad de todo lo actuado, debiendo iniciarse nuevamente ante los organismos municipales competentes toda la tramitación exigida por la ordenanza vigente, a los fines de la concreción del fraccionamiento de que se trate.

Asimismo si los responsables del fraccionamiento hubieren producido la venta de parcelas en forma previa a la aprobación definitiva, de la correspondiente urbanización, sin perjuicio de las sanciones que fueren aplicables la Municipalidad a solicitud de las partes afectadas por dichas ventas ejecutará directamente las obras de infraestructura haciendo efectiva la garantía a que hace referencia el Art. 156°.

**Art. 163°.- OTORGADOS** los certificados finales de obra, los expedientes serán remitidos a Mesa de Entradas de la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo, quién los agregará al Expediente principal.

### **Sección III: Del Final de Aprobación del fraccionamiento**

**Art. 164°.-** CON los finales de la totalidad de las obras, agregados y cumplidos los requisitos exigidos el Expediente será elevado por la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo a la Secretaría de Desarrollo Urbano a los fines que por su intermedio el departamento Ejecutivo dicte no existiendo observaciones al respecto, el pertinente Decreto Aprobatorio del loteo en un plazo máximo de 30 (treinta) días.

**Art. 165°.- HASTA** tanto no se haya dictado el Decreto de aprobación a que se refiere la disposición precedente, no podrán comprometerse en venta lote o fracción alguna del loteo. La inobservancia de esta prohibición de la que se le notificará en forma especial al responsable al iniciarse el trámite de aprobación lo colocará incurso en las sanciones previstas en el presente Reglamento.

**Art. 166°.- 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

**b)** La prohibición a que se refiere el Artículo anterior. Las dimensiones y otras características del cartel de que se trata serán determinadas en cada caso por la Repartición correspondiente, que certificará la colocación del cartel en las condiciones impuestas como así también inspeccionará su mantenimiento hasta que se dicte el Decreto aprobatorio del loteo.

**c)** La prohibición aludida en el Art. 165° deberá aparecer en forma destacada en todo otro medio publicitario que se utilizare.

**Art. 167°.- CON** el Decreto de Aprobación Final del loteo, el interesado podrá solicitar la devolución o cancelación de cada una de las garantías a que se refiere el Art. 156°. Las garantías mencionadas podrán liberarse de modo progresivo y proporcional a medida que las obras vayan ejecutándose conforme a lo proyectado y aprobado según plan de avance. La liberación total de la garantía se producirá cuando todas las obras se ejecuten del modo previsto. En lo que se refiere al arbolado, parquización de espacios Verdes y pavimentación solo se desafectará el 70% (setenta por ciento) de lo presupuestado para lo cual deberá cambiarse la caución por el monto restante.

El 30% (treinta por ciento) restante se conservará en la Dirección de Tesorería Municipal como garantía del mantenimiento y se desafectará en el término de un año el monto correspondiente a pavimentación y en el término de tres (3) años en forma progresiva a razón de una sexta parte cada seis meses el monto correspondiente a arbolado y parquización. En ambos casos previo informe favorable de la Dirección de Obras Viales y Espacios Verdes respectivamente.

**Art. 168°.- EN** las condiciones previstas, Dirección de Contaduría procederá a realizar la confección de las actas respectivas para la transferencia de las superficies de calles, avenidas, pasajes públicos, peatonales, espacios verdes, etc. Asimismo adoptará las medidas correspondientes para incorporar al dominio público municipal los terrenos pertinentes.

**Art. 169°.- POSTERIORMENTE** Mesa de Entradas de la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo, notificará a los interesados y girará el expediente a la Dirección de Catastro, donde los interesados agregarán 8 (ocho) copias del plano de loteo y los elementos que exige la Dirección General de Catastro de la Provincia, la que procederá a la visación definitiva de los planos y anotará la subdivisión, en el Registro General de Propiedades de la Provincia.

**Art. 170°.- POSTERIORMENTE** se entregarán al interesado 4 (cuatro) copias debidamente aprobadas, del plano del loteo y certificado de inscripción catastral de cada uno de los lotes.

Cumplido este trámite, el expediente será remitido al archivo General.

#### **Sección IV: Del Trámite de Aprobación de Subdivisiones**

**Art. 171°.- DEL** plano de Subdivisión: El plano de subdivisión deberá confeccionarse de acuerdo a lo dispuesto por las "instrucciones Generales para Peritos Agrimensores" de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.

**Art. 172°.- DEL** procedimiento para la aprobación del plano de subdivisión:

Todos los casos de subdivisiones previstas en el presente Reglamento, requieren la visación de la Dirección de Catastro Municipal. El trámite respectivo se

ajustará al sistema de expedientes internos iniciados en forma directa en la Dirección de Catastro Municipal y se ajustará a lo reglamentado oportunamente por esa Dirección.

**Art. 173°.- CUANDO** se tratare de inmuebles edificados, previo a iniciar el trámite previsto en el Artículo anterior, el interesado deberá presentar ante la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo 2 (dos) copias del plano de subdivisión a los fines que la misma informe si cumple con las exigencias del Código de Edificación.

**Art. 174°.- EN** los casos que presentaren dificultades para su encuadramiento en las disposiciones de la presente norma, a criterio de la Dirección de Catastro Municipal, tomará intervención la Dirección de planeamiento Urbano a los fines de dictaminar en definitiva la solución a adoptarse.

**Art. 175°.- Para** la visación definitiva del plano correspondiente, se deberán abonar los derechos que rijan en la ordenanza Impositiva vigente y la propiedad deberá encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles.

**Modificado por Ord. 10330/00**

## **TÍTULO V DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y PROCEDIMENTALES**

### **CAPÍTULO I Del Órgano de Aplicación**

**Artículo 137°.-** El organismo encargado de la aplicación de la presente ordenanza será la Oficina Municipal de Grandes Emprendimientos Urbanos (O.M.G.E.U.), dependiente de la Secretaría de Ordenamiento Territorial, Ambiente y Vivienda. El trámite comenzará en O.M.G.E.U. con participación de la Dirección de Urbanismo, la que será responsable de la Prefactibilidad de Urbanización. Ello sin perjuicio de la participación de las demás Direcciones que aprobarán los respectivos proyectos de Infraestructura y/o viviendas.

**Artículo 138°.-** La oficina de O.M.G.E.U. será quien realice el seguimiento interno de todos los trámites relacionados y quién recibirá de mano de los interesados los proyectos aprobados por los diferentes entes extramunicipales (Aguas Cordobesas, Ecogas. Epec, etc). La Dirección de Relevamiento Urbano será el encargado del control y visación de los planos de agrimensura, así como de la incorporación al archivo básico de las nuevas parcelas generadas por los fraccionamientos. Los diferentes ámbitos municipales vinculados a las obras de infraestructura y equipamiento realizarán el control correspondiente y la aprobación de los proyectos en su caso.

### **CAPITULO II Del Procedimiento**

## **SECCIÓN I Del trámite de Aprobación de Urbanizaciones**

### **De la prefactibilidad de urbanización**

**Artículo 139°.-** De la prefactibilidad de Urbanización. Todo interesado en realizar una urbanización a partir de la fecha de vigencia de la presente, iniciará el trámite en O.M.G.E.U. Lo presentado es remitido a la Dirección de Urbanismo para la evaluación de prefactibilidad. Esta última emitirá su opinión mediante dictamen fundado no vinculante respecto a la prefactibilidad e informará al interesado de los pasos a seguir y de las normativas vigentes a aplicar. Cursograma 1 y 2.

**Artículo 140°.-** De la Factibilidad de Urbanización: En el mismo expediente y ante el O.M.G.E.U. se proseguirá el trámite conducente a obtener la factibilidad de urbanización y a estos efectos, se deberá acreditar la titularidad del dominio y la conformidad del propietario del inmueble a fraccionar. Quien obrare por mandato o representación, deberá probar tal carácter en forma legal. En esta presentación, deberán consignarse, sin perjuicio de otros, los datos catastrales, dimensiones y linderos del inmueble a urbanizar, así como toda otra característica del inmueble, constancias de pago al día de los impuestos y deudas de orden Municipal. Toda la documentación será firmada por profesional habilitado. Cursograma 3 .

Se deberá adjuntar la siguiente documentación técnica:

a.- Memoria Descriptiva.

b.- Anteproyecto de Urbanización.

c.- Factibilidades de provisión de infraestructuras: agua y energía eléctrica obligatorias; cloacas y gas si hubiere. Certificado de no inundabilidad.

d.- Un plano de cotas de nivel que permita la interpretación de la topografía del terreno, ubicación si los hubiere de cañadones, etc.

e.- Anteproyecto de nivelación de la parcela con indicación de los escurrimientos de aguas naturales al curso del Río del Suquía, Arroyo La Cañada u otras cuencas naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta, si los hubiere, a los linderos.

f.- Informe de Suelos definiendo tipo, capacidad portante y permeabilidad.

g- Croquis de mensura y balizamiento de la parcela, con indicación de continuidad de calles y anchos reales del entorno existente.

h- Etapas propuestas cuando correspondiere.

**Artículo 141°.-** En caso de que la importancia o complejidad del emprendimiento lo requiera, la O.M.G.E.U. a su juicio, podrá solicitar estudios adicionales. Cursograma 3.

**Artículo 142°.-** La Dirección de Urbanismo informará de manera no vinculante y condicionado al cumplimiento estricto de toda la normativa vigente en la materia, de la factibilidad de urbanización a fin de que la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial y Vivienda autorice o no al respecto. Cursograma 3.

**Artículo 143°.-** El interesado una vez obtenida la factibilidad, presentará ante la O.M.G.E.U. los planos de agrimensura correspondientes a los fines de la visación del anteproyecto de urbanización por la Dirección de Relevamiento Urbano. Cursograma 4.

**Artículo 144°.-** Toda urbanización de inmuebles afectados por cursos de agua, vías férreas, Avenida de Circunvalación, líneas de Empresa Provincial de Energía de Córdoba (EPEC), deberá acompañar, además de lo requerido en el Artículo 140°, 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 E.P.E.C., conforme corresponda.

## **SECCIÓN II De la aprobación del proyecto**

**Artículo 145°.-** De la aprobación del proyecto de urbanización y autorización para el comienzo de obras: A partir del Expediente Principal que quedará en O.M.G.E.U. y con copias de la memoria, proyecto de urbanización, plano de agrimensura con el sello de factibilidad de urbanización emitido por la Dirección de Urbanismo, el interesado podrá solicitar simultáneamente y en la medida en que sea posible, los trámites de aprobación de los proyectos de las distintas infraestructuras, espacios verdes y aviso de proyecto. La presentación de los proyectos lo será por el interesado en O.M.G.E.U. certificados por las empresas prestadoras de los servicios que correspondieran y remitidos a las Direcciones competentes. Cursograma 5.

**Artículo 146°.-** El aviso de proyecto de loteos residenciales de hasta 120 parcelas individuales destinadas a viviendas unifamiliares en zona con o sin servicio cloacal, podrá ser gestionado presentando la memoria, planimetría e informe de factibilidad. Cursograma 5.

Para cada infraestructura se presentará:

a.- Un corte indicando anchos de vereda, ubicación de arbolado, y su compatibilización con columnas y otras infraestructuras previstas.

b.- Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras. Dicho plazo no podrá exceder los cinco años.

c.- Presentación ante los Colegios Profesionales de los proyectos que correspondieren.

d.- Cómputo y Presupuesto de las obras a ejecutar.

Toda documentación antedicha será firmada por profesional habilitado al efecto.

**Artículo 147°.-** La O.M.G.E.U. controlará el cumplimiento de las exigencias de esta ordenanza y la calidad técnica de toda la documentación presentada.

**Artículo 148°.-** El propietario de los terrenos a urbanizar deberá ofrecer formal y específicamente en donación al dominio publico municipal la superficie destinada a espacios verdes y calles según correspondiere. Cursograma 6.

**Artículo 149°.-** La Municipalidad a través del Departamento Patrimonial de la Dirección de Contaduría, procederá a anotar en el Protocolo pertinente del Registro General de Propiedades, la indisponibilidad del bien sujeto a urbanización. Dicha indisponibilidad será reinscripta por la Municipalidad tantas veces como seriere necesario, hasta tanto el o los urbanizadores hayan cumplimentado todas las exigencias a su cargo. El trámite de anotación de indisponibilidad podrá ser iniciado por el urbanizador luego de ser obtenida la factibilidad de urbanización. Cursograma 7.

**Artículo 150°.-** La garantía de la ejecución de las obras de infraestructura a que se refiere esta Ordenanza deberá constituirse mediante Depósito en la Dirección de Tesorería Municipal para cada obra de infraestructura en particular, y deberá ser suficiente para cubrir el presupuesto que verifique y apruebe la Repartición correspondiente. A dicho presupuesto se adicionará un porcentaje de hasta el 20% (veinte por ciento) para atender gastos imprevistos de ejecución. Cursograma 8.

**Artículo 151°.-** La garantía podrá constituirse mediante hipoteca en primer grado de uno o más inmuebles tasados por la Municipalidad a estos efectos, avales de bancos calificados, seguros de caución de compañías calificadas o títulos públicos. Cursograma 8.

**Artículo 152°.-** Para cuando se presenten seguros de caución, los mismos deberán ser pactados con la entidad que lo otorgue por plazo indeterminado y durante el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura, debiendo estar la póliza endosada a favor de la Municipalidad de Córdoba. Cursograma 8.

**Artículo 153°.-** La Dirección de Tesorería de la Municipalidad será el Organismo responsable de la verificación y control permanente de las garantías presentadas, dando a conocer la situación a O.M.G.E.U., ámbito centralizador del procedimiento. Cursograma 8.

**Artículo 154°.-** El Expediente será remitido a la Dirección de Recursos Tributarios, para que el interesado dentro de los 90 (noventa) días de notificado haga efectivo el pago de los derechos de acuerdo a las Ordenanzas Tributarias e Impositivas vigentes. Cursograma 9.

**Artículo 155°.-** La Secretaria de Ordenamiento Territorial, Ambiente y Vivienda dictara la Resolución aprobando los Proyectos de obras de infraestructura y autorización de inicio de obras. Asimismo, autorizará apruebe la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo los planos de arquitectura si correspondiere. Cursograma 10.

**Artículo 156°.-** Una vez cumplimentados el acto administrativo estipulado en el artículo anterior, el loteador podrá comprometer en venta las futuras parcelas, debiendo este aclarar expresamente, tanto en su publicidad como en los instrumentos de promesas de venta, que se trata de una urbanización sujeta a aprobación municipal definitiva.

### **SECCIÓN III Del comienzo de las obras**

**Artículo 157°.-** La inspección de los trabajos, en un todo de acuerdo a los proyectos aprobados, estará a cargo de las Reparticiones que en cada caso corresponda. Estas llevarán también el control del plazo de ejecución e informarán con una antelación no menor de 30 (treinta) días a que acaezca su vencimiento, a fin de que se efectivicen las garantías en caso de incumplimiento del responsable, debiendo realizarse de inmediato las notificaciones y emplazamientos correspondientes. Cursograma 11.

**Artículo 158°.-** Las obras de infraestructura deberán iniciarse no más allá de tres meses después de garantizadas las mismas y su término no se extenderá más de un veinticinco por ciento (25%) del plazo propuesto, so pena de ejecución de la garantía. Cursograma 11.

**Artículo 159°.-** Las garantías mencionadas podrán liberarse de modo progresivo y proporcional a medida que las obras vayan ejecutándose conforme a lo proyectado y aprobado según plan de avance. La liberación total de la garantía se producirá cuando todas las obras se ejecuten del modo previsto. En lo que se refiere al arbolado, parquización de espacios verdes y pavimentación solo se desafectará el 70% (setenta por ciento) de lo presupuestado para lo cual deberá cambiarse la caución por el monto restante. El 30% (treinta por ciento) restante se conservará en la Dirección de Tesorería Municipal como garantía del mantenimiento y se desafectará en el término de un año el monto correspondiente a pavimentación y en el término de tres (3) años en forma progresiva a razón de una sexta parte cada seis meses el monto correspondiente a arbolado y parquización. En ambos casos previo informe favorable de la Dirección de Obras Viales y Espacios Verdes respectivamente. Cursograma 11.

**Artículo 160°.-** En caso de que las obras de infraestructura no se iniciaren dentro del plazo de 1 (un) año, o iniciadas en este término no fueren totalmente terminadas en el plazo propuesto por el loteador más un 30% de tolerancia, se ejecutarán las garantías. Cursograma 11.

#### **SECCIÓN IV Aprobación de loteo**

**Artículo 161°.-** A pedido del urbanizador y concluidas las obras de agua, provisión de energía eléctrica y apertura de calles y amojonamiento, como mínimo de la totalidad de las necesarias realizar, con sus respectivos finales de obra, podrá solicitar el Decreto de Aprobación del Fraccionamiento. Este fijará, si correspondiere, los plazos de las obras de infraestructura faltantes, no pudiendo exceder el termino de seis meses para el caso del alumbrado público. Esto permitirá arribar al trámite de inscripción ante la Dirección de Relevamiento Urbano, de visación definitiva de los planos ante la Dirección General de Catastro de la Provincia y de inscripción dominial de la urbanización en el Registro General de Propiedades de la Provincia. El levantamiento total de la indisponibilidad se efectuará una vez aprobado el loteo por Catastro Provincial. Cursogramas 11,12, 13, 14 y 15.

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

**Artículo 162°.-** Del plano de Subdivisión. El plano de subdivisión deberá confeccionarse de acuerdo a lo dispuesto por las “Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores” de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.

**Artículo 163°.-** Del procedimiento para la aprobación del plano de subdivisión. El trámite respectivo se ajustará al sistema de expedientes internos iniciados ante la Dirección de Relevamiento Urbano y se ajustará a lo reglamentado oportunamente por esta.

**Artículo 164°.-** Cuando se tratara de inmuebles edificados, previo a iniciar el trámite previsto en el Artículo anterior, el interesado deberá presentar ante la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo 2 (dos) copias del plano de subdivisión a los fines que la misma informe si cumple con las exigencias del Código de Edificación.

**Artículo 165°.-** En los casos que presentaren dificultades para su encuadramiento en las disposiciones de la presente norma, a criterio de la Dirección de Relevamiento Urbano, tomará intervención la Dirección de Urbanismo a los fines de dictaminar en definitiva la solución a adoptarse.

**Artículo 166°.-** Para la visación definitiva del plano correspondiente, se deberán abonar los derechos que rijan en la ordenanza impositiva vigente y la propiedad deberá encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles.



**Reglamentado por Dec. Reglamentario 737 – D – 86**

**Art.9°.-** A posteriori de la aprobación del Proyecto de obras de Infraestructura según Artículo 160° de la Ordenanza 8060/85, la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo realizará la aprobación de los Planos de Obras conforme a las normas edilicias en vigencia.

**TÍTULO VI: DE LAS INFRACCIONES Y SUS PENALIDADES**

**Art. 176°.-** Los responsables de ventas a terceros de parcelas provenientes de fraccionamientos que no estuvieren debidamente aprobados de conformidad a las disposiciones de la presente Ordenanza, sin perjuicio de las sanciones que correspondieren conforme a normas vigentes de diversa jurisdicción, serán pasibles de multa que llegará al máximo establecido por la Ley Orgánica Municipal por cada parcela que se hubiere vendido.

**Art. 177°.-** Los responsables de los fraccionamientos de tierra que no cumplimentaren con el plan de ejecución de obras de infraestructura en forma acorde a los proyectos de urbanización debidamente aprobados sin perjuicio de que la Municipalidad haga uso de las facultades conferidas por el Artículo 162°, se harán permisibles de multas cuyo monto será determinado anualmente por el Departamento Ejecutivo, pudiendo además decretarse la paralización de los trabajos en curso.

**Art. 178°.-** Los responsables de la producción de publicidad conforme a lo dispuesto por el Artículo 166°, que omitieren su realización o la llevaran a cabo en transgresión a las exigencias fijadas por el mismo, en forma oscura, insuficiente o inexacta, serán pasibles de multas cuyo monto será determinado anualmente por el Departamento Ejecutivo, siendo obligación además la rectificación inmediata de los datos no concordantes con la situación real.

**Art. 179°.-** Serán considerados responsables de las transgresiones a que hacen referencia los Artículos anteriores, los propietarios sus representantes, urbanizadores, asociaciones o empresas promotoras, profesionales intervinientes y en su caso, agentes publicitarios, cada uno de ellos en lo que hiciere a aspectos relacionados con la actuación de los mismos en las tramitaciones o ejecución de las obras.

**Art. 180°.-** En el caso de transgresiones a lo dispuesto por la presente Ordenanza en que se hallaren incursos los profesionales intervinientes en las

tramitaciones, la Municipalidad enviará los antecedentes del caso al Consejo o entidad Profesional que correspondiera, a sus efectos. Sin perjuicio de ello, podrá disponer la exclusión del infractor respecto de la o las actuaciones en las que se constatare la falta, o de toda actuación futura relacionada con trámites de fraccionamientos de tierras a efectuarse ante organismos municipales, según la gravedad de la falta y a criterio del Departamento Ejecutivo.

**Art. 181°.-** En caso de reincidencias, será de total aplicación lo dispuesto por el Código de Faltas vigentes.

## **TÍTULO VII: DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Art. 182°.-** 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 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. 183°.-** En los casos de Expedientes de urbanizaciones en trámite conforme a disposiciones legales anteriores a esta Ordenanza, en los cuales existieron conflictos de trascendencia pública por su significado social, el Departamento Ejecutivo podrá producir su aprobación mediante Decreto que fundadamente contemplen dichas situaciones tendiendo a tutelar los intereses públicos y privados comprometidos.

**Art. 184°.-** Si se tratare de simples subdivisiones en trámite al momento de entrada en vigencia de la presente regirán las disposiciones vigentes en la materia al momento de iniciación de las actuaciones correspondientes.

**Art. 185°.-** El Departamento Ejecutivo dictará los actos reglamentarios que fueran necesarios a los fines de la correcta ejecución de la presente Ordenanza.

**Art. 186°.-** **DERÓGASE** toda disposición que se oponga a la presente Ordenanza.

**Art. 187°.- COMUNÍQUESE**, publíquese, dése al R.M., notifíquese y ARCHÍVESE.

[ver 9712]

[Por Ordenanza n° 9089 se ordena incorporar el siguiente texto: **Art. 5°.- INCORPÓRESE**, como norma transitoria a la Ordenanza 8060 / 85, el siguiente Art. "Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal por término de 360 días, a partir del primer día hábil del mes de Enero del año 1994, a los efectos de convocar a los propietarios de viviendas individuales que tengan subdivididos sus inmuebles bajo el régimen de Propiedad Horizontal, Ley Nacional N° 13512 a acogerse a los beneficios de la presente en cuanto permite en aquellas urbanizaciones por plan de vivienda, que los terrenos tengan un mínimo de frente de 10 (diez) metros a desafectarse del régimen UT SUPRA REFERIDO" . Ordenanza N° 9089-Art. 5°] [ver 9712]

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, A VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE ENERO DE 1985.

#### **MODIFICADA POR ORDENANZA N° 11068 / 06**

**Art. 3°.-MODIFICASE** la zonificación dispuesta en el Art. 1°, Anexo Gráfico I, plano denominado "Zonificación Modificada" de la Ordenanza N° 8060 (y modificatorias); la que quedará configurada en un todo de acuerdo al Plano que como ANEXO GRAFICO N° 3 MODIFICADO, forma parte de la presente.

#### **NOTA**

**LAS REPARTICIONES ENUNCIADAS COMO:**

- Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, Ambiente y Vivienda HOY SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO.
- Oficina Municipal de Grandes emprendimientos Urbanos (OMGEU) HOY EN LA DIRECCION DE URBANISMO.
- Dirección de Relevamiento Urbano HOY DIRECCION DE CATASTRO.