



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba

Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

INDICE DE CONTENIDOS

TITULO 1: DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO 1: ALCANCES Y ÁMBITO DE VIGENCIA

CAPITULO 2: DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

TÍTULO 2: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES

CAPÍTULO 1: DE LA ZONIFICACIÓN

CAPÍTULO 2: DEL TRAZADO, MENSURA Y AMOJONAMIENTO

SECCIÓN 1: Del Trazado de la Red Vial

SECCIÓN 2: De los perfiles Tipo, de Vías

SECCIÓN 3: De los inmuebles afectados por cursos de agua

SECCIÓN 4: Del Trazado de Manzanas

SECCIÓN 5: Del Trazado de Parcelas

SECCIÓN 6: De la Mensura y Amojonamiento

SECCIÓN 7: De la Afectación de Superficies al Uso Común

SECCIÓN 8: De la Ubicación y Trazado de Espacios Verdes Y Espacios de Uso Común

SECCIÓN 9: De la Nomenclatura

CAPÍTULO 3: DE LA INFRAESTRUCTURA

SECCIÓN 1: Consideraciones Generales

SECCIÓN 2: De la Provisión de Agua Potable

SECCIÓN 3: De la Provisión de Energía Eléctrica y Alumbrado Público

SECCIÓN 4: Del Arbolado de Calles, la Reforestación de Espacios Verdes y Cobertura Vegetal

SECCIÓN 5: Del Tratamiento de la Calzada

SECCIÓN 6: De la Evacuación de las Aguas Pluviales

SECCION 7: Del Tratamiento de Efluentes Cloacales

SECCIÓN 8: De la Publicidad de los Emprendimientos

SECCIÓN 9: De las Prestaciones de Servicios

TÍTULO 3: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES y UNIONES

CAPITULO 1: DE LAS UNIONES y SUBDIVISIONES SIMPLES

TÍTULO 4: DISPOSICIONES ORGANICAS Y PROCEDIMENTALES

CAPITULO 1: DEL ORGANO TECNICO DE APLICACIÓN



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

*Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301*

ORDENANZA N° 1988/12

CAPITULO 2: DEL PROCEDIMIENTO

SECCIÓN 1: Del Trámite de Aprobación de Anteproyecto de Urbanizaciones

SECCIÓN 2: De la Aprobación del Proyecto Ejecutivo

SECCIÓN 3: Del Final de Aprobación de Fraccionamiento

SECCIÓN 4: Del Trámite de Aprobación de Subdivisiones

TÍTULO 5: DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba

Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

TITULO 1: DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO 1: ALCANCES Y ÁMBITO DE VIGENCIA

Art. 1º.-) Apruébese la presente Ordenanza de fraccionamiento de tierras en todo el radio municipal de la Ciudad de Río Ceballos.-

Art. 2º.-) A los fines establecidos en el artículo anterior, la Ciudad de Río Ceballos, queda dividida en zonas según lo establecido en el Anexo I de la presente Ordenanza.-

Art. 3º.-) Forman parte integrante de la presente Ordenanza y se agregan a la misma los anexos; Anexo I, Plano de Zonificación; Anexo II, Plano Red Vial Principal y Anexo III, Perfiles Transversales Tipo, que deberán interpretarse en forma integral y complementaria de los artículos.-

Art. 4º.-) Son objetivos fundamentales de la regulación del fraccionamiento del suelo:

- Establecer el marco normativo relativo a todo fraccionamiento de tierra; tanto loteos como subdivisiones; que signifique la modificación o ampliación del núcleo urbano existente, incluyendo trazados urbanos y parcelarios.
- Promover el desarrollo urbano sustentable de la Ciudad de Río Ceballos; alentando el crecimiento y densificación urbana- poblacional en sectores consolidados, con accesibilidad vial, con dotación de servicios o posibilidad de extensión de redes infraestructura y menores pendientes.
- Desestimar la extensión urbana en áreas que forman parte de la reserva sustentable del agua para la ciudad, protegiendo las cuencas hídricas y preservando unidades ambientales serranas con presencia de bosque nativo.
- Asegurar la integración urbana y social de nuevos fraccionamientos a la trama urbana existente, promoviendo la continuidad vial barrial y urbana; valorando especialmente el rol de articulación que cumplen los espacios públicos.
- Zonificar a partir de criterios urbanos, funcionales y ambientales el territorio de Río Ceballos, estableciendo indicadores urbanísticos diferenciados para nuevos fraccionamientos y garantizando el uso racional del suelo y sus recursos.



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba

Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

- Regular los procedimientos necesarios para la aprobación de fraccionamientos de tierras en el ámbito municipal.

CAPITULO 2: DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Art. 5º.-) A los fines de la Presente Ordenanza entiéndase por Fraccionamiento a toda división de la tierra bajo una de las siguientes formas: “Urbanización o Loteo”, y Subdivisión.-

a)

1. **Urbanización o loteo:** se entiende por Urbanización o Loteo a todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano existente, con apertura o modificación de calles, con provisión de espacios verdes públicos y espacios libres para el uso público. Será considerado también como urbanización o loteo, todo fraccionamiento por el que se generen más de tres parcelas aunque no haya apertura de calles.-

2. **Loteos Privados:** No se admitirán en todo el Radio Municipal de Río Ceballos Loteos Privados o Urbanizaciones Cerradas en cualquiera de sus formas: barrios cerrados, country club, barrios fincas, barrios, chacras y similares. Queda prohibido cualquier tipo de fraccionamiento cuyo perímetro se cerque con algún tipo de vallado, o posea accesos controlados, destinado a restringir el libre acceso y circulación de personas; independientemente de la denominación que se le asigne. En todos los casos los loteos contarán con interconectividad vial barrial y urbana y continuidad con la trama existente.-

a) **Subdivisión:** todo fraccionamiento de tierra sin apertura de calles, y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes en el registro gráfico catastral, ni supere el número de tres parcelas.-



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

1. **Subdivisión en PH:** aquella subdivisión que se encuadre en la ley nacional 13.512 o la ley 19.724 (Ley de prehorizontalidad).
2. **Subdivisión por Partición Hereditaria:** Todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil (Derechos de la Herencia).
3. **Subdivisión en Condominio:** Todos aquellos casos 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. Se deberá respetar lo normado de la presente ordenanza y ajustarse a lo establecido en subdivisiones y/o loteos.
 - b) **Unión y Futura unión:** es la modificación del estado parcelario que importe la creación de una nueva parcela por integración de otras colindantes del mismo titular y de distinto titular en el caso de futura unión.
 - c) **Parcela , Lote o Terreno:** es toda superficie indivisa de terreno -que exista o no en el catastro- 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.
Se entiende por parcela también a la superficie proyectada en los futuros fraccionamientos.
 - d) **Línea Municipal o Frente de Parcela:** línea que divide el dominio público del dominio privado.
 - e) **Futura línea Municipal:** línea que deberá determinarse en función de futuros trabajos de mensura conforme a los anchos oficiales que regula la presente ordenanza o los que se reglamente a futuro.
 - f) **Línea de Edificación:** línea señalada por la Municipalidad dentro del predio para materializar la fachada principal. Dicha línea podrá ser coincidente con



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

la Línea Municipal o quedará fijada a partir de una distancia mínima a la misma por el retiro establecido por zona según la normativa vigente.

- g) **Espacio Verde:** parcela destinada al dominio público municipal y uso recreativo o reserva verde.
- h) **Calle:** espacio destinado al tránsito vehicular y peatonal. Está constituido por la vereda y la calzada.
- i) **Calzada:** espacio de la calle destinada al tránsito de vehículos rodados.
- j) **Acera o vereda:** espacio de la calle junto a la Línea Municipal destinado al tránsito de peatones.

l) **Pasillo o Pasaje:**

1. **Privado:** espacio destinado al tránsito vehicular y peatonal o estrictamente peatonal; cuyo ancho es menor a los mínimos contemplados para calles y reglamentado su ancho en la presente ordenanza. Sólo estará permitido en subdivisiones.
2. **Público:** espacio destinado al tránsito vehicular y peatonal o estrictamente peatonal; cuyo ancho es menor a los mínimos contemplados para calles y reglamentado su ancho según perfil establecido en la presente ordenanza.

TÍTULO 2: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES

CAPÍTULO 1: De la Zonificación

Art. 6°.-) No se permitirán fraccionamientos en zonas con pendientes superiores al 30 %.-

Art. 7°.-) Zonificación: El ejido Municipal de la Ciudad de Río Ceballos se considera dividido en las zonas de conformidad al plano respectivo (Anexo I) y pasa a formar parte de las normas aquí contenidas.-



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

Art. 8º.-) Dimensiones de las parcelas: el fraccionamiento de parcelas en cada una de las zonas establecidas en la presente Ordenanza deberá respetar las medidas mínimas de acuerdo a las zonas.-

Art. 9º.-) Las zonas establecidas para el ejido Municipal de la Ciudad de Río Ceballos en conformidad al plano respectivo (Anexo I) son las siguientes:

AU1: Área Urbana 1

Características: corresponde a áreas urbanas loteadas, consolidadas o por consolidar, con buena accesibilidad, con posibilidad de acceso a redes de infraestructuras, con pendientes medias o bajas.

Parcelamiento:

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 500 m2.

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 750 m2

- Subdivisión en Propiedad Horizontal: Permitido

AU2: Área Urbana 2

Características: corresponde a áreas urbanas loteadas, consolidación media, con acceso a redes de infraestructuras, pendientes medias y altas, y de valor paisajístico ambiental.

Parcelamiento:

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 750 m2.

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 1125 m2

- Subdivisión en Propiedad Horizontal: No Permitido

AU3: Área Urbana 3

Características: corresponde a áreas urbanas loteadas, con baja ocupación orientada a la calificación del paisaje, ubicadas en la zona alta de los cerros, con pendientes medias o altas, con alto valor paisajístico ambiental.

Parcelamiento:

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 1000 m2.

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 1500 m2



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1° Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

- **Subdivisión en Propiedad Horizontal:** No Permitido

AU4: Área Urbana 4

Características: corresponde a áreas urbanas loteadas, con baja ocupación orientada a la calificación del paisaje, ubicadas en la zona alta de los cerros, con pendientes medias o altas, con alto valor paisajístico ambiental.

Parcelamiento:

- **Superficie:**

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 1500 m2.

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 2250 m2

- **Subdivisión en Propiedad Horizontal:** No Permitido

AU5: Área Urbana 5

Parcelamiento:

- **Superficie:**

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 5000 m2.

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 7500 m2.

- **Subdivisión en Propiedad Horizontal:** No Permitido

CU: Corredor Urbano

Esta zonificación comprende las parcelas frentistas de los corredores indicados en el Anexo Gráfico I.

CU1: Corredor Urbano 1

Características: corresponde a corredores urbanos consolidados dentro de la trama urbana, con alto porcentaje de ocupación por su conectividad. El límite queda establecido por las parcelas frentistas a dichos corredores en un eje que dista 70 metros medidos desde la Línea Municipal.

Parcelamiento:

- **Superficie:**

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 500m2.

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 750 m2

- **Subdivisión en Propiedad Horizontal:** Permitido.



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1° Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

CU2: Corredor Urbano 2

Características: corresponde al corredor urbano desarrollado paralelo al Arroyo Río Ceballos, este sector tiene un alto valor paisajístico. Comprende al total de la superficie de las parcelas frentistas al Río Ceballos.

- **Subdivisión en Propiedad Horizontal:** En la zona ribera al río y en parcelas frentistas al río -Independientemente de la zona a que la pertenezca- no se permitirá la subdivisión por Propiedad Horizontal (PH) en una franja cuyo ancho queda determinada a 70 m medidos desde la Línea Municipal.

Parcelamiento:

Tramo 1: Puente Vocos Lescano hasta Límite Sur de la Ciudad:

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 1000 m2.

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 1500 m2.

Tramo 2: Puente Vocos Lescano- Puente Amuchástegui

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 1000 m2.

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 1500 m2.

Tramo 3: Puente Amuchástegui- hasta límite Norte Reserva La Quebrada

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 1500 m2.

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 2250 m2.

CRP1: Corredor Ruta Provincial 1

Características: corresponde al margen Oeste del Corredor Ruta Provincial E53, y al corredor de la Ruta Provincial E57 (camino al cuadrado). El límite queda establecido por las parcelas frentistas a dichos corredores provinciales; en un eje que dista 100 metros desde la Línea Municipal de las mismas.

Parcelamiento:

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 1500 m2.

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 2250 m2.

- **Subdivisión en Propiedad Horizontal:** No Permitido.

CRP2: Corredor Ruta Provincial 2



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

Características: corresponde al margen Este del Corredor Ruta Provincial E53. El límite queda establecido por las parcelas frentistas al corredor; en un eje que dista 100 metros desde la Línea Municipal de las mismas.

Parcelamiento:

- Superficie:

Parcela mínima 1 Ha.

- Subdivisión en Propiedad Horizontal: No Permitido

AEP: Áreas Englobamiento Parcelario

Características: corresponde a áreas urbanas loteadas, con baja o nula consolidación, orientada a la calificación del paisaje serrano y a la restructuración parcelaria para la adecuación a un nuevo modo de ocupación del territorio. Se trata de áreas ubicadas en la zona alta de los cerros, con pendientes medias y altas, de alto valor paisajístico ambiental. Forman parte de cuencas hídricas.

El permiso de edificación en estas áreas está sujeto al englobamiento parcelario de acuerdo a la superficie mínima establecida para esta zona.

AEP1: Área Englobamiento Parcelario 1

Parcelamiento:

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 3000 m².

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 4500 m².

- Subdivisión en Propiedad Horizontal: No Permitido.

AEP2: Área Englobamiento Parcelario 2

Parcelamiento:

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 1 Ha.

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 1,5 Ha.

- Subdivisión en Propiedad Horizontal: No Permitido.

AEP3: Área Englobamiento Parcelario 3

Parcelamiento:

- Superficie:

Pendientes hasta el 15% parcela mínima 5 Ha.



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1° Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

Pendientes del 16% al 30 % parcela mínima 7,5 Ha.

- **Subdivisión en Propiedad Horizontal:** No Permitido.

ANU: Área No Urbanizable

Características: corresponde a áreas no loteadas, con buena vinculación a la trama urbana, destinados a Espacios Verdes o Espacios de Uso Común Públicos, estas zonas serán computadas dentro de la superficie de espacios verdes cedidos en loteos o urbanizaciones. Se Incluyen sectores con características de miradores urbanos y zonas aledañas al río de alto valor paisajístico ambiental, en ambos casos con presencia de especies autóctonas.

Parcelamiento:

No permitido.

AA1: Área de Amortiguación 1

Características: corresponde a grandes áreas de amortiguación entre reservas naturales y trama urbana.

Parcelamiento:

- Superficie:

Parcela mínima según Resolución 194/12

- **Subdivisión en Propiedad Horizontal:** No Permitido.

AA2: Área de Amortiguación 2

Características: corresponde a zonas de transición entre áreas de amortiguación y la trama urbana.

Parcelamiento:

- Superficie:

Parcela mínima 2 Ha.

- **Subdivisión en Propiedad Horizontal:** No Permitido.

ARNP1: Área Reserva Natural Protegida 1

Características: corresponde al Reserva Hídrica La Quebrada según Ley Provincial N° 6964/83.

Se requiere máxima protección ambiental para evitar que sus condiciones naturales sean deterioradas. Forma parte de la cuenca hídrica La Quebrada.

Parcelamiento: No se permitirán nuevos fraccionamientos.



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1° Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

ARNP2: Área Reserva Natural Protegida 2

Características: corresponde al Reserva Hídrica Los Manantiales declarada por Ordenanza Municipal N° 1666/08.

Se requiere máxima protección ambiental para evitar que sus condiciones naturales sean deterioradas. Forma parte de la cuenca hídrica Los Manantiales.

Parcelamiento: No se permitirán nuevos fraccionamientos.

CAPÍTULO 2: DEL TRAZADO, MENSURA Y AMOJONAMIENTO

SECCIÓN 1: Del Trazado de la Red Vial

Art. 10°.-) Se definen como arterias de la red vial principal y de la red vial secundarias, el conjunto de vías categorizadas según la siguiente descripción y que se representan en el plano de Red Vial Principal (Anexo 2) y perfiles transversales tipo (Anexo 3), que forman parte de la presente Ordenanza:

- a) **Rutas:** Cumple la función de vincular el territorio de Río Ceballos con otros centros urbanos de la Provincia de Córdoba y del país. Tienen como finalidad ser vías de tránsito rápido de acceso regional y nacional.
- b) **Arterias Principales:** Vías de penetración que tienen como finalidad servir a la interconexión de las vías regionales y permitir el acceso al área central. Cuentan con la mayor concentración de usos del suelo relacionados a las funciones centrales, principalmente usos comerciales, administrativos, de servicios, y concentran los mayores volúmenes de tránsito urbano.
Son Arterias Principales las Avenidas, Boulevares, Costanera, y Calles Estructurantes para el sistema de movimiento.
- c) **Arterias secundarias:** Vías que cumplen funciones accesorias y alternativas de las Arterias principales. Presentan gran mixtura con el uso del suelo residencial y volúmenes de tránsito urbanos son menores que en la Red Vial Urbana Principal.
- d) **Locales:** Vías de acceso vehicular a la vivienda y a su equipamiento inmediato. De baja velocidad y volumen vehicular, el tránsito de paso es escaso.



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1° Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba

Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

- e) **Colectoras:** Vías cuya función es canalizar el tránsito interno barrial desde y hacia las Rutas. Con control de accesos, cruces a nivel y sin separador central.
- f) **Calles sin salida:** Son vías locales conectadas al trazado vial por uno solo de sus extremos. Su máxima longitud no podrá superar los 80 metros, pudiendo el Órgano Técnico de Aplicación autorizar su extensión hasta los 120 metros cuando el diseño así lo justifique. En cualquier caso deberá contar en el extremo cerrado con un Cul de Sac, según Perfil 11.
- g) **Peatonales de uso vehicular restringido:** Son calles de uso fundamental peatonal (sin distinción entre calzada y vereda) en las que se permite el ingreso vehicular al solo efecto de acceder a las viviendas particulares que existen sobre las mismas, no pudiendo tener continuidad vial.
- h) **Peatonales de uso exclusivo:** 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 para evitar el ingreso de automóviles.

SECCIÓN 2: De los perfiles Tipo, de Vías

Art. 11°.-) Los perfiles transversales y los anchos oficiales para nuevas calles proyectadas en las futuras urbanizaciones y loteos serán los siguientes:

CATEGORIA	PERFILES	ANCHO ENTRE LINEAS MUNICIPALES MINIMO	ANCHO VEREDA PEATONAL MINIMO	ESTACIONAMIENTO	ANCHO CALZADA MINIMO	CANTER O CENTRAL
RUTAS	PERFIL 1 RUTA E 53	68 m (sesenta y ocho metros) Incluye calle colectora	----	No permitido	40 m (cuarenta metros)	----
	PERFIL 2 Tramo Urbano RUTA E 57 Desde Rotonda E53 a Km 3,5	14 m (catorce metros)	2,30 (dos metros con treinta)	No permitido	9,40 (nueve metros con cuarenta)	----



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1° Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

	PERFIL 3 CAMINO COLANCHANGA	14 m (catorce metros)	2,30m (dos metros con treinta)	No permitido	9,40m (nueve metros con cuarenta)	-----
ARTERIAS PRINCIPALES	PERFIL 4 BULEVARES	24m (veinticuatro metros)	3,50m (tres metros con cincuenta)	2,00 (dos metros) dentro calzada	7m (siete metros) cada mano	3 m (tres metros)
	PERFIL 5 AVENIDAS	20m (veinte metros)	4,00m (cuatro metros)	2,00m (dos metros) dentro calzada	12m (doce metros)	-----
	PERFIL 6 COSTANERA	Según estudio Línea de Ribera	3 ,50m (tres metros con cincuenta)	2,00m (dos metros) dentro calzada	7m (siete metros) cada mano	-----
ARTERIAS SECUNDARIAS	PERFIL 7 CALLE SECUNDARIA	16m (dieciséis metros)	3m (tres metros)	2,00m (dos metros) dentro calzada	10m (diez metros)	-----
	PERFIL 8 COLECTORAS	14 m (catorce metros)	3 ,50m (tres metros con cincuenta)	2,00m (dos metros) dentro calzada	9m (nueve metros)	-----
	PERFIL 9 CALLE LOCAL	12 m (doce metros)	2,15m (dos metros con quince)	2,00m (dos metros) dentro calzada	7,70m (siete metros con setenta)	-----
	PERFIL 10 CALLES SIN SALIDA	12 m (doce metros)	2,15m (dos metros con quince)	2,00m (dos metros) dentro calzada	7,70m (siete metros con setenta)	-----
	PERFIL 11 CUL DE SAC	Mínimo 27m (veintisiete metros)	2, 50m (dos metros con cincuenta centímetros)	No permitido	Mínimo 6m (seis metros)	Isla central de 10m de diámetro
	PERFIL 12 PEATONALES USO VEH. RESTRINGIDO	Mínimo 9m (nueve metros)	Vereda y calzada integrada	No permitido	Mínimo 9m (nueve metros)	-----
	PERFIL 13 PEATONALES EXCLUSIVAS	Mínimo 6m (seis metros)	Mínimo 6m (seis metros)	No permitido	No permitida la circulación vehicular.	

Art. 12°.-) Para las calles denominadas locales existentes, en la trama urbana, se respetará su ancho legal.-

Art. 13°.-) La traza de las calles, avenidas, bulevares, tendrá un diseño e implantación que respete la topografía, paisaje y entorno natural del sector. Estudiando detenidamente trazados alternativos que produzcan el menor impacto ambiental y deforestación. El trazado será acordado con el Municipio.-

Art. 14°.-) El Perfil peatonales exclusivas, solo será aceptado en el Corredor Urbano 2 (CU2) según establece el Anexo I.-

Art. 15°.-) El proyecto vial de la urbanización será evaluado en función del rol y desarrollo futuro del sector, coordinando con los trazados existentes en el entorno, el



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

amanzanamiento, el área establecida para espacios verdes y equipamientos, tendiendo al crecimiento armónico y organizado de la Ciudad.-

Art. 16°.-) Deberá jerarquizarse el trazado vial mediante la asignación de anchos de calles diferenciados según las características, dimensiones y formas del terreno.

El trazado vial del fraccionamiento asegurará racionalidad y continuidad con las vías existentes; arterias y colectoras, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de vehículos.-

Art. 17°.-) Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse perfectamente en un ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área o el trazado de las zonas colindantes, aconseje otros ángulos en cuyo caso el mismo deberá modificarse según criterio de la Secretaría de Desarrollo y Planeamiento Urbano o el organismo que en el futuro la reemplace.

En ningún caso el ángulo de un cruce será menor a 75°.-

Art. 18°.-) 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 calles para el peatón.-

Art. 19°.-) 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 m. exceptuándose las calles sin salida, las vehiculares restringidas y peatonales que en el mismo puedan proyectarse, previa autorización de la Secretaría de Desarrollo y Planeamiento Urbano o el organismo que en el futuro la reemplace.-

Art. 20°.-) En toda nueva urbanización deberán respetarse los retiros de Líneas de Edificación y de ejes medianeros de acuerdo a zonificación, previsto en la Ordenanza respectiva.-

Art. 21°.-) Cuando el predio sobre el que se realicen nuevos fraccionamientos colinde con cursos de agua naturales permanentes, será obligatorio el trazado de una calle lateral en una o ambas márgenes, según establece el perfil tipo 9, del Art. 11°: calle local y su ancho se medirá a partir de la línea de ribera. En el caso de fraccionamientos que colinden con el Río Ceballos el trazado de la vía deberá



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

ajustarse a lo planteado en el perfil 6, del Art. 11º: Costanera. Para nuevos loteos o urbanizaciones el espacio verde cedido por el loteador deberá ubicarse en una franja de espacio verde paralela a la vía prevista.-

Art. 22º.-) Los radios de giro mínimos para el diseño de intersecciones o encuentro entre vías de igual o diferente jerarquía serán definidos por el Órgano Técnico de Aplicación y en ningún caso serán menores de 6.00 m.-

Art. 23º.-) Los polígonos consignados como calles, pasajes, avenidas, serán cedidos sin cargo al dominio público del municipio, previa aprobación del expediente.-

Art. 24º.-) Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del catorce por ciento (14%). La pendiente mínima permitida para asegurar drenajes será del cero cuarenta por ciento (0.40%). En los casos en que la topografía del terreno no permita alcanzar dicho valor, se aceptará un mínimo del cero veinticinco por ciento (0.25%) para calles pavimentadas y cero treinta y cinco por ciento (0.35%) para calles de firme natural.-

Art. 25º.-) Para el caso de que la pendiente longitudinal de la calle supere el doce por ciento (12%) y hasta el catorce por ciento (14 %) se exigirá la consolidación de la misma con pavimento.-

Art. 26º.-) El nivel promedio entre la Línea Municipal de la parcela y la Línea de Cordón de Vereda no podrá superar un metro.-

Art. 27º.-) En el caso de calles cuya pendiente transversal tomada en tres puntos de la misma el valor promedio supere el 25%, el ancho de calle será de 12 metros pero se permitirá un régimen especial de vereda. En este caso la calzada será de 7 m, las veredas de 1,2 m y se dejará entre la línea municipal y la vereda 1.30m de cada lado con pendiente natural.-

SECCIÓN 3: De los inmuebles afectados por cursos de agua

Art. 28º.-) En todo proyecto de urbanización para inmuebles afectados por ríos, arroyos o cauces naturales de agua -Río Ceballos, Arroyo Moreira, Arroyo Mal Paso, Río Salsipuedes, u otros cursos de agua que la Subsecretaría de Recursos Hídricos de



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba

Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

la Provincia así lo determine- se deberá presentar el plano aprobado y certificado por la Subsecretaría de Recursos Hídricos- o entidad que la suceda- determinando Línea de Ribera. Sin este requisito no será iniciado ningún trámite.-

SECCIÓN 4: Del Trazado de Manzanas

Art. 29°.-) Las manzanas deberán proyectarse de forma preferentemente rectangular o cuadrada, sin embargo, se podrán aceptar otros trazados teniendo en cuenta fundamentalmente la topografía del terreno, sus características paisajísticas o la continuidad con el trazado del entorno. Se priorizará la racionalidad del amanzanamiento para el futuro tendido de las infraestructuras.-

Art. 30°.-) En zonas con pendientes menores al quince por ciento (15%) el lado menor de la manzana no podrá ser inferior a sesenta metros (60,00 mts), mientras que la dimensión del lado mayor no podrá exceder los ciento cincuenta metros (150,00 mts.) Por razones topográficas o de diseño debidamente fundadas se tendrá una tolerancia del cinco por ciento (5%). Si el lado mayor supera los cien (100 mts.) deberá proyectarse un pasaje vehicular restringido -de acuerdo a los perfiles tipo- en la parte central de la manzana, que solo podrá desplazarse en función de establecer continuidad con el trazado del entorno. En zonas con pendientes mayores al quince por ciento (15%) y hasta el treinta por ciento (30 %) las dimensiones de las manzana se ajustarán a la topografía aceptándose una medida de hasta doscientos metros (200 mts.) su lado mayor donde se proyectará un pasaje vehicular restringido -de acuerdo a los perfiles tipo- en la parte central de la manzana.-

Art. 31°.-) El relieve topográfico del conjunto de cada una de las manzanas deberá tener pendiente suficiente que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.-

SECCIÓN 5: Del Trazado de Parcelas

Art. 32°.-) 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 I integra esta Ordenanza.-



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

Art. 33°.-) Los lotes deberán ser rectangulares. En el caso de manzanas irregulares, las parcelas emergentes deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones y proporciones reglamentarias para la zona.-

Art. 34°.-) La relación entre ancho y fondo de las parcelas no deberá ser mayor a un cuatro. El frente mínimo de cualquier parcela proyectada será de 13m.-

Art. 35°.-) Las líneas divisorias que nazcan de la Línea Municipal, deberán formar preferentemente con ésta un ángulo de noventa grados (90°). En ningún caso el ángulo entre Línea Municipal y ejes medianeros podrá ser menor a setenta y cinco grados (75°), salvo los ya constituidos en la parcela que se divide.-

Art. 36°.-) La superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas esquinas forman parte del uso público. En cuanto concierne a su determinación deberá respetarse el código de edificación.-

Art. 37°.-) No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres siempre que razones técnicas no justifiquen lo contrario.-

Art. 38°.-) En las zonas ya urbanizadas en que existan manzanas y/o lotes con posibilidades de subdivisión parcelaria, se deberán cumplimentar las dimensiones mínimas admisibles en cada una de las Zonas establecidas en esta ordenanza.-

Art. 39°.-) Cuando se solicite la subdivisión de parcelas edificadas, las parcelas resultantes deberán cumplir con las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona, con todos los indicadores urbanísticos establecidos en la misma (FOS, FOT, alturas, retiros) y con las disposiciones del Código de Edificación.-

Art. 40°.-) Toda parcela deberá tener acceso a la vía pública.-

SECCIÓN 6: De la Mensura y Amojonamiento

Art. 41°.-) La nivelación y demarcación deberá quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal de la Urbanización y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente.-



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1° Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

Art. 42°.-) Las curvas se amojonarán en el punto inicial, medio y final de la misma.-

Art. 43°.-) Será obligación del interesado entregar estaqueada la parcela a cada comprador como así mismo cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad.-

Art. 44°.-) La totalidad de mojones serán de acero de sesenta centímetros (60 cm) de longitud, perfil L, T o de hierro de construcción de diámetro diez milímetros (10 mm) o mayor y estarán fijadas al suelo con hormigón. En las esquinas los mojones deberán realizarse de hormigón armado de sesenta centímetros (60 cm) de longitud y diez centímetros (10 cm) de lado. Los mojones serán pintados en color rojo, con pintura sintética para su mejor identificación.-

Art. 45°.-) El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación los mojones hasta tanto se transfiera la parcela. Será obligación del propietario adquiriente su posterior mantención.-

Art. 46°.-) La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes supervisará el replanteo y amojonamiento del fraccionamiento previamente a su aprobación final.-

SECCIÓN 7: De la Afectación de Superficies al Dominio Municipal

Art. 47°.-) En toda intervención denominada como urbanización o loteo, será obligatoria la cesión de superficies con destino a prolongación de calles, espacios verdes públicos y equipamiento social comunitario/ institucional. Estas cesiones serán a título gratuito y a favor del Municipio y se incorporarán automática y legalmente al Dominio Público o Privado Municipal -según destino- al aprobarse la urbanización o loteo, efectuándose el registro correspondiente en el Registro General de la Propiedad de la Provincia. En ningún caso el propietario podrá exigir compensación alguna por el traspaso señalado precedentemente.-

Art. 48°.-) Las superficies que deberán transferirse al dominio municipal por parte de los propietarios de loteos, destinadas a espacios verdes y equipamiento social comunitario, serán computados sobre el total de la superficie a lotear; a saber:



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1° Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

	Espacio Verde Público	Equipamiento Social Comunitario/ Institucional
De 1 a 5 ha	10 %	10 %
Más de 5 ha y hasta 10 ha	12 %	10%
Más de 10 ha y hasta 50 ha	15 %	10%
Más de 50 ha y hasta 100 ha	20 %	10%

Quedan excluidos en dichos porcentajes los espacios destinados a vías de circulación.-

Art. 49°.-) Todo proyecto de urbanización cuya superficie supere las cien hectáreas (100 ha.) deberá ser presentado por etapas de cien hectáreas (100 ha) como máximo a fin de su aprobación. Para proseguir a la siguiente etapa deberá contar la aprobación del proyecto definitivo de la etapa anterior.-

SECCIÓN 8: De la Ubicación y Trazado de Espacios Verdes Y Espacios de Uso Común

Art. 50°.-) Las superficies transferidas deberán constituir una unidad homogénea agrupada o integrada a una parcela dentro del loteo. El terreno deberá tener la forma que sea adecuada para el desarrollo de los usos previstos. No se admitirán retazos de superficies, como áreas no aptas tales como zonas marginales o desechables, barrancas, zonas inundables o espacios remanentes no funcionales.-

Art. 51°.-) Se consideran espacios verdes todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de parques, plazas y otros espacios abiertos de uso público.-

Art. 52°.-) Los espacios verdes y los espacios para equipamiento social comunitario o institucional podrán ser tratados como una manzana circundados en su totalidad por calles, o como lotes que formen parte de una manzana, con frente a dos calles



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

como mínimo. La suma de esos frentes deberá superar el cincuenta por ciento (50 %) del perímetro del lote destinado a tal fin.-

Art. 53°.-) Los espacios verdes deberán contar con un tratamiento paisajístico adecuado. Deberán conservar en un cien por ciento (100%) la vegetación autóctona existente y la cobertura vegetal. Se promoverá la reforestación con especies nativas de la provincia de Córdoba. Además estos espacios, deberán contar, con mobiliario urbano para actividades de recreación y deporte, previendo recorridos y sendas peatonales.-

Art. 54°.-) Cuando los fraccionamientos colinden con cursos de agua naturales permanentes -Río Ceballos, Arroyo Moreira, Arroyo Mal Paso, Arroyo Salsipuedes u otros- se concentrarán los espacios verdes hacia ellos. Se garantizará la conformación y continuidad de un parque lineal público sobre el frente del curso de agua natural y se permitirá una buena conexión con las vías de acceso públicas. Los espacios verdes quedarán contenidos entre el arroyo y la costanera o calle adyacente proyectada; integrando el área verde al cauce del río.-

Art. 55°.-) Cuando los fraccionamientos se localicen en las cotas máximas de los cerros se concentrarán los espacios verdes hacia las cumbres de los cerros con la intención de conformar parques-miradores públicos. En todos los casos se respetarán las líneas de escorrentías incorporando los espacios verdes sobre estos ejes.-

Art. 56°.-) En toda Urbanización o Loteo, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano -u Órgano que en el futuro lo reemplace- será el que establezca los criterios de localización, trazado, distribución y agrupamiento de las áreas destinadas a espacios verdes y a equipamiento social comunitario/ institucional.-

Art. 57°.-) Además de lo dispuesto en esta Sección, se deberán cumplimentar las disposiciones establecidas en la Ordenanza N° 1677/08 respecto del arbolado público, como así también lo establecido en la Ordenanza 1727/09 que regula la protección de especies autóctonas y de cobertura vegetal.-

SECCIÓN 9: De la Nomenclatura



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

Art. 58°.-) El Órgano Técnico de Aplicación designará los nombres de 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 3: DE LA INFRAESTRUCTURA

SECCIÓN 1: Consideraciones Generales

Art. 59°.-) En toda urbanización será obligatoria la realización de obras de apertura y consolidación de calles, compactado con engranzado, cordón cuneta, badenes y bocacalles de hormigón, evacuación de aguas pluviales, planta de tratamiento de efluentes y líquidos cloacales, red de desagües pluviales, provisión de agua potable, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, arbolado de calles, tratamiento de espacios verdes, y toda otra obra que el Órgano Técnico de Aplicación considere necesario.-

Art. 60°.-) Todas las obras de infraestructura establecidas en el Art.anterior se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del loteador, de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los organismos correspondientes municipales, provinciales y/o nacionales, con factibilidad técnica certificada en todos los casos.-

Art. 61°.-) La extensión de las infraestructuras deberá ser calculada y diagramada de manera tal que sirva para el crecimiento urbano previsto para la zona, y los tramos de enlace de las infraestructuras deberán ser canalizadas en calles públicas.-

Art. 62°.-) En toda nueva urbanización el trazado y ejecución de las redes de infraestructura serán subterránea debiendo ser canalizada sobre la vereda.-

Art. 63°.-) Los organismos intervinientes deberán controlar la marcha de los trabajos en forma periódica, verificando los avances de obra de acuerdo a los proyectos aprobados.-

SECCIÓN 2: De la Provisión de Agua Potable



CONCEJO DELIBERANTE DE RÍO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

Art. 64°.-) Toda urbanización deberá ser provista de agua potable para el total de las parcelas, espacios verdes y espacios de uso público en general.-

Art. 65°.-) La provisión de agua, en todos los casos, será realizada por el prestador del servicio, Cooperativa de Obras y Servicios Río Ceballos Ltda. -o quien en el futuro corresponda-, quien por otra parte será el encargado de aprobar el proyecto de la red de distribución de Agua. El loteo deberá contar además con factibilidad otorgada por la Secretaría de Recursos Hídricos o a quien en el futuro corresponda.-

Art. 66°.-) El loteador deberá acompañar al expediente de urbanización un plano aprobado por el prestador del servicio, Cooperativa de Obras y Servicios Río Ceballos Ltda. – o quien en el futuro corresponda- de la red de distribución de agua, quien controlará la ejecución de los trabajos y emitirá Certificado Final de Obra.-

Art. 67°.-) Las instalaciones de la red de agua serán transferidas sin cargo por el loteador a la Municipalidad de Río Ceballos.-

Art. 68°.-) Esta red de infraestructura deberá ser canalizada sobre vereda siendo la tapada mínima de sesenta centímetros (60 cm) y en calzada de ochenta centímetros (80 cm), según lo aprobado y comprometido en los planos de proyecto.-

Art. 69°.-) La prestadora del servicio – Cooperativa de Obras y Servicios Río Ceballos o quien en el futuro la reemplace- deberá inspeccionar el progreso de los trabajos en forma periódica, verificando el cumplimiento de los proyectos aprobados a efectos de aprobar los planos conforme a obra.-

Art. 70°.-) El contratista como contraprestación deberá presentar toda la documentación requerida por la Cooperativa de Obras y Servicios Río Ceballos Ltda. -o quien en el futuro la reemplace- tales como, planos conforme a obra e ingeniería de detalles.-

Art. 71°.-) Será Obligación del loteador presentar en el proyecto de red de distribución de agua potable las obras de infraestructura que garanticen el almacenamiento en cisternas de acuerdo a los cálculos de consumo del emprendimiento.-



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1° Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

SECCIÓN 3: De la Provisión de Energía Eléctrica y Alumbrado Público

Art. 72.-) Toda urbanización deberá ser provista de energía eléctrica por el prestador del servicio. La red de distribución deberá prever el servicio domiciliario, debiéndose proyectar y realizar por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije el prestador del servicio.-

Art. 73°.-) Las instalaciones de la red de alumbrado público será proyectada y ejecutada por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije el prestador del servicio quien controlará las obras y emitirá el Certificado de Inspección Final.-

Art. 74°.-) Las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo por el loteador a la Municipalidad de Río Ceballos una vez que cuenten con el Certificado Final de Inspección otorgado por el prestador, siempre y cuando las instalaciones a recibir sean las proyectadas en los planos de obras -o conforme a obra- que contiene el expediente. La municipalidad no estará obligada a hacer recepciones parciales o que no se condigan con las presentadas y aprobadas por la misma.-

SECCIÓN 4: Del Arbolado de Calles, la Reforestación de Espacios Verdes y Cobertura Vegetal

Art. 75°.-) Es obligación del loteador arbolar las calles y cumplimentar las disposiciones establecidas en la Ordenanza N° 1677/08 respecto del arbolado público.-

Art. 76°.-) Es obligación del loteador cumplimentar la Ordenanza N° 1727/09 que regula la protección de especies autóctonas y de cobertura vegetal.-

Art. 77°.-) Es obligación del loteador conservar y mantener los espacios verdes destinados a transferir al Municipio hasta el Decreto de aprobación final del loteo.-

Art. 78°.-) Es obligación del loteador, reforestar los espacios verdes con especies nativas de la Provincia de Córdoba. En todos los casos se garantizarán los



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1° Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

porcentajes de cobertura árboles y arbustos establecidos en el Art. 6° de la Ordenanza 1727/09. No se permitirán reforestar con las siguientes especies: Siempreverde (*Ligustrum lucidum*); Arce (*Acer negundo*); Paraíso (*Melia azedarach*); Árbol del cielo (*Ailanthus altísima*); Morera (*Morus alba*); Morera de papel (*Broussonetia papyrifera*); Olmo (*Ulmus spp*); Cotoneaster (*Cotoneaster spp*); Grateus o Grataegus (*Pyracantha angustifolia*).

Art. 79°.-) El loteador deberá en los espacios verdes construir una vereda perimetral de acuerdo al perfil establecido para esa vía.-

Art. 80°.-) En las esquinas los árboles 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.-

Art. 81°.-) La Secretaria de Planeamiento y Desarrollo Urbano a través de la Dirección de Ambiente de la Municipalidad – o las que en el futuro las reemplacen será la autoridad encargada de velar por el cumplimiento de los artículos precedentes.-

SECCIÓN 5: Del Tratamiento de la Calzada

Art. 82°.-) Todas las calzadas de calles a abrir, deberán contar con cordón cuneta, badenes y bocacalles de hormigón, compactado con engranzado, según corresponda, de acuerdo a la zona, pendiente y determinación del Órgano Técnico de Aplicación, con pliegos de especificaciones técnicas aprobados por la Municipalidad.-

En estas obras deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones necesarias para evitar erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiese ocasionarse en las zonas colindantes.

Art. 83°.-) Es la obligación del loteador la conservación total de las calles, proyectadas en la urbanización a su exclusivo cargo, hasta el Decreto de aprobación final del loteo.-

Art. 84°.-) La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles y/o por desagües pluviales entubados sin afectar predios vecinos. Será obligación del



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

loteador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales.-

Art. 85°.-) 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.-

SECCIÓN 6: De la Evacuación de las Aguas Pluviales

Art. 86°.-) La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles, sin afectar predios vecinos, salvo el escurrimiento natural de las aguas respondiendo a la pendiente topográfica. Es obligación del loteador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación de aguas pluviales.-

Art. 87°.-) A los fines del artículo anterior se deberá estudiar la cuenca de aporte que integra la urbanización. Se indicará el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de badenes y todo otro elemento de interés. De igual modo se delimitará el área de la cuenca específica de la urbanización y estudio de las zonas que aguas abajo sean afectadas por la misma.-

Art. 88°.-) Es obligación del propietario del terreno que contenga cañadones, arroyos, cañadas hondonadas o canales naturales, 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 Municipalidad.-

Art. 89°.-) No se permitirán nuevas parcelas en escorrentías, canales naturales, cañadas, arroyos, o cualquier otro curso de agua.-

Art. 90°.-) En las calles nuevas que se abran, deberá preverse la correcta resolución de desagües de las aguas pluviales, y efectuarse todas las construcciones e



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

instalaciones necesarias para evitar erosiones y cualquier otro perjuicio que pudiera ocasionarse en las zonas adyacentes.-

Art. 91°.-) El diseño de la evacuación de aguas pluviales deberá estar sujeto a las recomendaciones del Plan Maestro Pluvioaluvional de Sierras Chicas.-

SECCIÓN 7: Del Tratamiento de Efluentes Cloacales

Art. 92°.-) En toda urbanización será obligatoria la elaboración de un plan de gestión para tratamiento de efluentes cloacales; incluyendo las obras y sistemas de tratamiento necesarios en relación a la escala del loteo, ubicación y tipo de suelo.-

Art. 93°.-) El Órgano Técnico de Aplicación -de acuerdo a la localización del loteo y los resultados de estudio de suelo presentado- podrá exigir plantas de tratamientos alternativos de efluentes cloacales tales como plantas compactas, sistemas radicales u otros y sus respectivas redes colectoras cloacales.-

SECCIÓN 8: De la Publicidad de los Emprendimientos

Art. 94°.-) Obligaciones: En todo elemento de propaganda sobre lotes o urbanizaciones practicadas, el interesado estará obligado a hacer constar en forma clara, la identificación del expediente por el cual se obtuvo la aprobación del loteo, como asimismo el número y fecha de dicha aprobación.-

Art. 95°.-) Contenido de la Publicidad: La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de la urbanización de que se trata, y no podrán anunciarse obras que no se hallen debidamente comprometidas en el proyecto definitivo y en el expediente respectivo; o cualquier otro documento formal debidamente aprobado por el Departamento Ejecutivo y/o que no se encuadre en la normativa vigente.-

SECCIÓN 9: De las Prestaciones de Servicios

Art. 96°.-) Servicios en Loteos y/o Lotes NO Aprobados: La Municipalidad no prestará ninguna clase de servicios a los lotes provenientes de fraccionamientos no aprobados, ya sean baldíos o edificados; ni autorizará la ejecución de construcciones sobre dichos lotes, quedando en estos casos las infracciones que se cometan, sujetas a las penalidades establecidas.-



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba

Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

TÍTULO 3: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES Y UNIONES

CAPITULO 1: DE LAS UNIONES Y SUBDIVISIONES SIMPLES

Art. 97°.-) Las Subdivisiones por Partición de Condominio, y subdivisión por Partición Hereditaria cumplirán con los mismos requisitos que la subdivisión simple.-

Art. 98°.-) Fijase como dimensiones mínimas para realizar subdivisiones las indicadas en las zonas correspondientes (Anexo I).-

Art. 99°.-) 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. 100°.-) 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. 101°.-) No se admitirán subdivisiones sucesivas de parcelas provenientes de un plano que ya efectuó simple Subdivisión y que esto implique superar las tres parcelas en la subdivisión del lote originario.

De superarse en su totalidad las tres parcelas, deberá encuadrarse el proyecto en la forma de urbanización o loteo.-

Art. 102°.-) 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.-
- b) Cuando implique modificación sustancial a la estructura urbanística del sector en que se ubique el inmueble, impidiendo o alterando la continuidad de las calles principales o produciendo otros entorpecimientos de importancia a juicio de la Secretaria de Planeamiento Urbano o la que en un



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1° Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba

Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

futuro la reemplace, mientras no se salven las observaciones que en tal sentido se formulen.-

- c) Cuando se presente para su aprobación como subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13512) y se manifieste claramente como simple subdivisión de tierra.-

Art. 103°.-) El trazado y forma de las parcelas proyectadas se regirá por lo dispuesto en la presente Ordenanza.-

Art. 104°.-) En aquellos casos en que se proyecte una Simple Subdivisión con parcelas que tengan frentes a pasillos, se deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

- a. Las parcelas deberán tener las dimensiones mínimas que se establecen para la zona.-
- b. El pasillo tendrá las siguientes dimensiones: 6,00m de ancho mínimo y 36,00m de longitud máxima. Estos pasillos son privados, de uso común y de tránsito peatonal y en el acceso deberá impedirse el ingreso vehicular.-
- c. El pasillo tendrá las siguientes dimensiones: 9,00m de ancho mínimo y 60,00m de longitud máxima. Estos pasillos son privados, de uso común y se permite el acceso vehicular; en el extremo del pasillo, se deberá construir, preferentemente, un ensanchamiento del mismo para permitir el giro y retorno de los vehículos particulares y/o de servicios, según el perfil de Cul de Sac.-
- d. El pasillo deberá ser único y estar conectado a calle pública.-

Art. 105°.-) No se aceptará el trazado de parcelas con martillo o quiebres salvo que exista una razón valedera a criterio del Órgano Técnico de Aplicación debiendo tener el lado menor una longitud mayor a una vez y media, el frente mínimo de la parcela.-

Art. 106°.-) En las subdivisiones de parcelas con frente a calles públicas en que exista un ancho oficial establecido por la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, –u órgano que en el futuro lo reemplace- deberá respetarse el mismo, cualquiera sea el ancho legal ó de uso existente de la calle o pasaje público.-

Art. 107°.-) Acéptese como tolerancia únicamente para los casos de subdivisión en dos únicas parcelas resultantes y cuando las medidas lineales y de superficie de la



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

parcela a subdividir no alcance a reunir las condiciones mínimas establecidas en la presente ordenanza 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% para medidas de frente y hasta el 10% para 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.-

Art. 108°.-) Acéptese cualquiera sean sus medidas las subdivisiones que sean necesarias realizar para efectuar expropiaciones de utilidad pública 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. 109°.-) En los casos particulares que pudieran presentarse y que no sea posible homologar en los previstos en la presente Ordenanza, el Órgano Técnico de Aplicación dictaminará la solución a seguir.-

TÍTULO 5: DISPOSICIONES ORGANICAS Y PROCEDIMENTALES

CAPITULO 1: DEL ORGANO TECNICO DE APLICACIÓN

Art. 110°.-) El órgano de aplicación de la presente ordenanza es la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano u órgano que en el futuro la reemplace. Ello sin perjuicio de la participación del resto de los organismos municipales.-

Art. 111°.-) La Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano u órgano que en el futuro la reemplace centralizara todo tramite de fraccionamiento de suelo y realizará la constante evaluación de la aplicación de la presente Ordenanza, con el fin de sugerir las modificaciones y ajustes que fueren necesarios.-

CAPITULO 2: DEL PROCEDIMIENTO

SECCIÓN 1: Del Trámite de Aprobación de Anteproyecto de Urbanizaciones

CERTIFICADO DE LOCALIZACION



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

Art. 112°.-) Todo interesado en realizar una urbanización deberá presentar por escrito en Mesa de Entrada municipal y dirigido a la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano -u Órgano de Aplicación que en su futuro la reemplace- el pedido correspondiente de Certificado de Localización. En este Certificado se determinarán el uso admitido, las limitaciones, requerimientos de urbanización y demás indicadores urbanísticos a los que esta condicionado su aprobación.-

Art. 113°.-) En dicha solicitud, deberán consignarse los datos catastrales, dimensiones, 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, certificando que el bien se encuentra libre de inhabilidades o gravámenes (Libre Deuda Municipal). Deberá acompañar a dicha solicitud el pago del sellado municipal y la acreditación de titularidad de dominio del inmueble a fraccionar con los correspondientes datos dominiales. Quien obrare por representación o mandato, deberá probar fehacientemente tal carácter. También deberá adjuntarse plancheta catastral del inmueble y un croquis del área indicando ubicación, delimitando el polígono de la superficie a fraccionar e incorporando el entorno inmediato.-

Art. 114°.-) La Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, o quien la reemplace en el futuro, otorgará el Certificado de Localización con el objetivo de que el titular del loteo cuente con un informe sobre el área a fraccionar, y ajuste el proyecto a las exigencias y normativas municipales; facilitando la tarea de los profesionales actuantes. Este informe es orientativo y solo habilita al loteador a continuar con el trámite de fraccionamiento.-

CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD:

Art. 115°.-) Los proyectos de Urbanización deberán obtener un Certificado de Factibilidad de Urbanización, que será emitido por la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo o el Órgano de Aplicación que en el futuro lo reemplace, para lo cual deberá presentarse por mesa de entrada municipal la siguiente documentación por duplicado:

A- DOCUMENTACION PARA VISACION PREVIA O PROVISORIA



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1° Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

1- Nota de Solicitud de Certificado de Factibilidad firmada por el titular del inmueble fijando domicilio, tipo de loteo a realizar, con indicación de él o los profesionales actuantes.

2- Certificado de Localización: copia del certificado otorgado oportunamente por la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo o el Órgano de Aplicación que en el futuro lo reemplace.

3- Memoria Descriptiva de la propuesta de fraccionamiento.

4- Plano de Anteproyecto. Proyecto de Subdivisión y Diseño de la urbanización que se pretende realizar que deberá contener:

4a- Plano de Ubicación en relación a urbanizaciones vecinas, abarcando una zona no menor a 500m del perímetro del inmueble. Se indicarán las calles existentes y sus anchos reales.

4b- Plano de Subdivisión de la propuesta urbanística, indicando con medidas lineales, angulares y de superficie, todas las parcelas, espacios verdes, calles, equipamiento comunitario y curvas de nivel con equidistancia de 0.50 m en pendientes de hasta el 10% y de 1m en pendientes de más del 10%. Se adjuntará una planilla de superficie firmado por profesional competente. Escala adecuada, según formato de Catastro Provincial. Este plano permitirá la interpretación de la topografía del terreno e incluirá situaciones geográficas particulares. En caso de ser necesario se incluirán detalles a escala mayor.

4c- Plano de Relevamiento con especificaciones de la vegetación existente: aclarando el porcentaje de cobertura y ubicación de las principales unidades vegetales, suelo desnudo y roca descubierta. Descripción de las principales unidades vegetales. Listado y número de individuos de todas las especies arbóreas y arbustivas del lugar; indicando cuales de estas son nativas de la Provincia de Córdoba.

4d- Balance de Superficie por manzana y total indicando, la superficie a donar a la Municipalidad según lo establecido en la presente Ordenanza.

4e- Nomenclatura de manzanas y parcelas en blanco, las que serán determinadas por la Oficina de Catastro Provincial.

4f- Plano de Anteproyecto de nivelación de la parcela con indicación de los Escurrimientos de aguas naturales a cursos de arroyos. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte del



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1° Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

caudal a las urbanización y de esta si lo hubiere a los linderos. A esta nivelación serán referidas las obras de infraestructura.

4g- Todos los Planos serán confeccionados en Escala Adecuada, según formato de Catastro Provincial.

5- Estudio de suelos, especificando características mecánicas, absorción, permeabilidad, nivel de freática. El tipo de estudio solicitado se establecerá en relación a la escala del loteo. Se detallará en una grilla tipo y cantidad de sondeos.

6- Anteproyecto de trazado de redes de Infraestructura: Agua Potable, Energía Eléctrica y Alumbrado Público, Gas, Arbolado de calles y Tratamiento de Espacios Verdes, Tratamiento de calzadas, Evacuación de Aguas Pluviales, Tratamiento de efluentes cloacales.

Deberá planificarse el trazado de aquellos servicios que aun no se estén prestando.

7- Plan de gestión de aguas residuales. Deposición final y sistema de tratamiento.

8- Computo, presupuesto y Plan de Avance de obras dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras de infraestructura. Dicho plazo no podrá exceder los cinco años. Vencido dicho plazo se declarará la caducidad del expediente.

9- Información en soporte digital. Toda la información antes detallada deberá ser presentada por mesa de entrada, en soporte digital, en formato DWG y PDF.

10- Toda la documentación antedicha será firmada por un profesional habilitado al efecto. Asimismo Los profesionales actuantes deberán estar inscriptos en la nómina oficial de las áreas correspondientes a nivel oficial.

Toda la documentación será confeccionada cumpliendo los requisitos técnicos exigidos por la Dirección Provincial de Catastro.

Art. 116°.-) Para la aprobación de los planos municipales de cualquier tipo de intervención urbanística, en la carátula se deberá consignar:

- a) La Zona Normativa o Eje Normativo en que se encuadra la intervención.-
- b) Los indicadores urbanísticos resultantes del proyecto cuya aprobación se solicita y según la intervención de que se trate: uso del suelo y destino de los locales; subdivisión del suelo, ocupación del suelo (FOS, FOT, retiros) y altura de la edificación.-

Art. 117°.-) La presentación antes referida será analizada por las diferentes Direcciones de la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano o de quien la



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

reemplace en el futuro, estando facultada a rechazar o aprobar, total o parcialmente, el proyecto presentado; ajustándose a las exigencias de la presente Ordenanza y de las normativas vigentes; y evaluando la calidad técnica de la documentación. Todas las observaciones serán efectuadas al titular del inmueble por escrito.-

Art. 118°.-) La Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano o quien la reemplace en el futuro sólo aprobará aquellos trazados que contemplen los intereses urbanísticos de la comunidad, estando facultada para proponer soluciones más aconsejables según los casos y zona.-

Art. 119°.-) La Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano o quien la reemplace en el futuro otorgará la visación provisoria o previa de fraccionamiento, la cual tendrá una vigencia de 90 días corridos a partir de la fecha de la visación; dentro de ese plazo el urbanizador deberá presentar la documentación complementaria o constancia de iniciación de trámite para continuar con el curso del expediente. La visación provisoria o previa de fraccionamiento solo autoriza al interesado a proseguir con el trámite de aprobación de la urbanización o loteo.-

B-DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Art. 120°.-) Toda urbanización deberá presentar las siguientes certificaciones de proyectos y estudios complementarios:

a) Secretaría de Recursos Hídricos

1. Certificado de Factibilidad otorgado por la Secretaría de Recursos Hídricos; incluyendo **factibilidad de fuente**; Certificado de provisión de agua en el que conste que la fuente de abastecimiento de agua está en condiciones de calidad y cantidad de suministrar el fluido; **Factibilidad Técnica**; **Factibilidad escorrentías**; **Factibilidad de vertidos y Determinación Línea Ribera**; Toda urbanización de inmuebles afectados por cursos de aguas, deberá acompañar, además de lo requerido en el artículo anterior, plano aprobado y certificado, determinando Línea de Ribera.-

b) Asignación del cupo de Agua por parte de la Municipalidad según resolución 806-11 y sus posteriores actualizaciones.



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

c) Prestador del servicio de agua potable

- Proyecto aprobado de la red de distribución de agua potable y obras complementarias solicitadas en la factibilidad técnica por el prestador del servicio de agua potable - Cooperativa de Obras y Servicios Río Ceballos Ltda- o quien sea el prestador en el futuro.
- Factibilidad técnica otorgada por el prestador del servicio de agua potable - Cooperativa de Obras y Servicios Río Ceballos Ltda. o quien en el futuro la reemplace. Determinación de punto de conexión a la red de distribución de agua potable e infraestructura necesaria.

d) Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.):

Proyecto visado y aprobado de la Red de Distribución Eléctrica por la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.) y el Colegio profesional correspondiente.

e) Informe de Evaluación de Impacto Ambiental por Organismo Provincial.

f) Plano de visación previa de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba

Cumplimiento de la resolución normativa de la DGC 1/2009. Otorgamiento de nomenclatura catastral adjuntando la resolución normativa de la nomenclatura catastral de la DGC.

g) Plano del loteo visado y aprobado por el Colegio Profesional correspondiente.

Art. 121º.-) Con toda la documentación presentada por el loteador la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano o quien lo reemplace en el futuro, pasara a estudio el expediente por 60 días prorrogables por un termino igual, a fin de otorgar la aprobación o no de la documentación presentada. Dicha aprobación o denegatoria será debidamente notificada al interesado.-

C- APROBACION ANTEPROYECTO DE URBANIZACION POR ORDENANZA MUNICIPAL



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1° Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

Art. 122°.-) Con la aprobación que menciona el artículo anterior, el interesado deberá presentar nota dirigida al Sr. Intendente solicitando la Aprobación del Anteproyecto de la Urbanización, acompañando copia de visación provisoria o previa de fraccionamiento con el informe técnico correspondiente.-

Art. 123°.-) Con la solicitud de aprobación el Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano elevará al Honorable Concejo Deliberante el Proyecto de Ordenanza para la aprobación de Anteproyecto de Urbanización.-

Art. 124°.-) Con toda la documentación el Expediente será remitido al Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Río Ceballos, quien será el encargado de la Aprobación de Anteproyecto de Urbanización mediante la correspondiente Ordenanza.

Esta Ordenanza deberá contener un resumen de las consideraciones y exigencias que corresponden realizar en la referida urbanización, y hacer referencia a que esta aprobación es provisoria y será recién definitiva una vez que se reciban todas las obras de infraestructura comprometidas por el loteador de acuerdo a la normativa de la presente Ordenanza.-

SECCIÓN 2: De la Aprobación del Proyecto Ejecutivo

Art. 125°.-) Con la Ordenanza de Aprobación de Anteproyecto de Urbanización, y dentro de un plazo de 180 días de su promulgación, el interesado deberá presentar por Mesa de Entrada, y por Expedientes separados, la totalidad de los proyectos ejecutivos de las obras de infraestructura a realizar, incluidas las ingenierías de detalles. Previo al vencimiento de este plazo el interesado podrá solicitar una prórroga por igual término.

Cada expediente deberá contar con copias del proyecto visado y aprobado, informe de visación previa o provisoria otorgado por la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, copia de la Ordenanza de Aprobación de Anteproyecto de Urbanización, y nota dirigida al Sr. Intendente solicitando la Aprobación del Proyecto Definitivo.-



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1° Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

Art. 126°.-) Vencidos los 180 días -o su prórroga si lo hubiese solicitado- sin que se efectuare la presentación 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 previa o provisoria del anteproyecto.-

Art. 127°.-) Previo a la aprobación del proyecto ejecutivo, el interesado deberá realizar transferencias de las superficies destinadas al Dominio Público y el Departamento Ejecutivo Municipal procederá a realizar la confección de las actas respectivas para la transferencia de las superficies de calles, pasajes públicos, peatonales, espacios verdes, equipamiento comunitario, etc.

Asimismo el Departamento Ejecutivo Municipal adoptará las medidas pertinentes para incorporar al Dominio Público Municipal los terrenos que correspondan.-

GARANTIAS

Art. 128°.-) A fin de la aprobación del proyecto de urbanización deberá garantizarse la ejecución de las obras de infraestructura en los plazos comprometidos de conformidad a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

La garantía a que se refiere esta disposición deberá constituirse de acuerdo a lo estipulado en el Art. 130° en la Tesorería Municipal para cada una de las obras de infraestructura en particular y será suficiente para cubrir el Presupuesto aprobado. A dicho Presupuesto se adicionará un porcentaje de hasta un 20% para atender gastos imprevistos de ejecución.-

Art. 129°.-) La Secretaría de Coordinación y Administración -u órgano que en el futuro la reemplace- será el Organismo responsable de la verificación y control permanente de las garantías presentadas.

Art. 130°.-) La garantía podrá constituirse mediante hipotecas en primer grado de uno o más inmuebles tasado por la Municipalidad a estos efectos, Títulos Públicos u otra forma que acepte la Municipalidad y serán reajustables en forma semestral conforme al índice del costo de la construcción. (Nivel general INDEC).-

Art. 131°.-) La Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano o quien en el futuro la reemplace, aprobará o rechazara las garantías dentro de un plazo de 60 días de que



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

fueran ofrecidas, mediante resolución. En caso de aprobarlas, la notificación de la resolución será el momento desde el cual comenzará a correr el plazo para la ejecución de las obras de infraestructura y plan de avance de las mismas.

Art. 132°.-) La garantías se liberarán progresivamente a medida que se vayan recepcionando cada obra de infraestructura. Se liberara hasta el noventa por ciento (90%) de la garantía de cada obra recibida, debiendo el desarrollista mantener el diez por ciento (10%) restante, en concepto de fondo de reparo.-

Art. 133°.-) En caso de que las obras de infraestructura comprometidas no se iniciaren dentro del año de la notificación de la aprobación de la garantía (Art. 131°), la municipalidad podrá ejecutar la misma, y optar por realizar la obra que corresponda por si o por un tercero siendo responsable el loteador o urbanizador de las diferencias que pudieran surgir de la realización de la obra. Esta ejecución de garantía, es independiente de cualquier otra sanción que le pudiera corresponder al loteador por su incumplimiento.

SECCIÓN 3: Del Final de Aprobación de Fraccionamiento

Art. 134°.-) EL plazo máximo para la ejecución de las obras de infraestructura del loteo o fraccionamiento será de cinco (5) años a partir de la notificación que establece el Art. 131°. Para el caso de que el loteador hubiere optado el desarrollo por etapas, el plazo mencionado es para la conclusión de las obras de todas ellas, independientemente de las etapas que se hubieren concluido previamente.-

Art. 135°.-) Una vez ejecutadas y puestas en servicio todas las obras de infraestructura previstas, el urbanizador deberá presentar ante el Órgano Técnico de Aplicación los certificados finales de obra y los respectivos conforme a obras.-

Art. 136°.-) Con los finales de la totalidad de las obras y cumplidos los requisitos exigidos, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo elevará el expediente al Departamento Ejecutivo para que dicte el Decreto aprobatorio del loteo.-

Art. 137°.-) El Departamento Ejecutivo Municipal, con toda la documentación a que se refiere el artículo anterior dictará el correspondiente Decreto de Aprobación Final del Loteo.-



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

Art. 138°.-) Hasta tanto no se haya dictado el Decreto de aprobación a que se refiere el Art. anterior, no podrán comprometerse en venta lote o fracción alguna del lote.-

Art. 139°.-) Cuando el propietario adjunte al expediente el plano visado por la Dirección General de Catastro de la Provincia. En ese momento la Oficina de catastro incorpora de forma definitiva la nomenclatura catastral de cada parcela, siempre que se encuentren pagos todos los derechos que rigen en la Ordenanza Impositiva vigente, debiendo la propiedad encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles.-

PUBLICIDAD

Art. 140°.-) 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, estado del mismo y la designación catastral del inmueble.
- b) La prohibición a que se refiere en el Art. 138°, las dimensiones y otras características del cartel de que se trate serán determinadas en cada caso por el Órgano Técnico de Aplicación, 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. 138°, deberá aparecer en forma destacada en todo otro medio publicitario que se utilizare.

SECCIÓN 4: Del Trámite de Aprobación de Subdivisiones

Art. 141°.-) El Plano de Subdivisión deberá confeccionarse de acuerdo a lo dispuesto por las normativas fijadas por la Dirección General de Catastro de la Provincia.-

Art. 142°.-) Todos los casos de subdivisiones y/o mensuras previstas en el presente Código, requieren de Visación de la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano u órgano que en el futuro lo reemplace.-



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1° Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

Art. 143°.-) Para su presentación a la Municipalidad, deberá realizarse una visación previa, la carpeta correspondiente deberá presentarse por duplicado y deberá contener lo siguiente:

- 1) a) Nota de solicitud firmada por el titular del inmueble, fijando domicilio, tipo de fraccionamiento a realizar, con indicación de el o los profesionales actuantes.
b) Autorización del titular o del profesional si se delega la gestión del trámite de visación previa o definitiva.
- 2) Memoria descriptiva del fraccionamiento a evaluar con indicación del titular del inmueble y datos de la propiedad.
- 3) Dos (2) Planos con la propuesta, indicando parcelas con sus medidas lineales, angulares, de superficie, calles, planillas de superficie y demás exigencias dispuestas por las normativas fijadas por la Dirección General de Catastro de la Provincia y firmado por profesional competente.
- 4) Ficha de Catastro Municipal
- 5) Dominio o Título de Propiedad.
- 6) Libre deuda municipal
- 7) Pago de derechos y aranceles correspondientes según Ordenanza Tarifaria.

Toda documentación antedicha será firmada por el profesional actuante o el titular del inmueble.-

Art. 144°.-) La presentación antes referida será analizada por la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano u órgano que en el futuro lo reemplace, facultados para rechazar o aprobar, total o parcialmente, el proyecto de subdivisión presentado.-

Art. 145°.-) Cuando se tratare de inmuebles edificados, previo a iniciar el trámite previsto en el artículo anterior, el interesado deberá presentar los planos de obra o relevamiento ya realizado o el trámite de relevamiento en la Dirección de Obras Privadas si está en curso, a fin de verificar que se cumplan con todas las exigencias que establece la normativa vigente. De existir alguna construcción no declarada se requerirá tener registrada la edificación y no poseer deuda tributaria para proseguir con el trámite de fraccionamiento.-



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

Art. 146°.-) En los casos que presentaren dificultades para su encuadramiento en las disposiciones de la presente norma tomará intervención el Concejo Deliberante debiendo expedirse al respecto.-

Art. 147°.-) Salvadas las mismas la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano otorgará factibilidad de subdivisión y/o mensura, que tendrá una vigencia de 60 días corridos a partir de la fecha que consigne la factibilidad, dentro de ese plazo el propietario y/o profesional deberá presentar la documentación requerida para continuar el trámite pertinente.-

Art. 148°.-) 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.-

Art. 149°.-) La Documentación a presentar para la aprobación definitiva:

- Plano visación previa aprobado
- 5 copias plano para devolver uno visado
- 1 Plano sellado por el colegio profesional
- 1 copia del Plano presentado ante La Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba según normativa para dar nomenclatura catastral.
- Toda documentación que acredite el derecho del titular del plano (escrituras, poderes, declaratorias de herederos, u otras).-

Art. 150°.-) Aprobación definitiva de subdivisión - mensura - unión o de la combinación de estas operaciones:

Cuando el propietario adjunte al expediente el plano visado por la Dirección General de Catastro de la provincia. En ese momento la Oficina de catastro incorpora de forma definitiva la nomenclatura catastral de cada parcela, siempre que se encuentren pagos todos los derechos que rigen en la Ordenanza Impositiva vigente y debiendo la propiedad encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles.-

TÍTULO 6: DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301

ORDENANZA N° 1988/12

Art. 151°.-) Todo fraccionamiento, loteo o subdivisión de tierras, que contravenga lo dispuesto por las normas previstas por esta Ordenanza, hará pasible al o los responsables a una multa que determine el Código de Faltas de la Ciudad. Esta sanción es independiente de la paralización de la obra o clausura de la misma, pudiendo en su caso hasta ordenar la destrucción de lo que se hubiere realizado en infracción.-

Art. 152°.-) En caso de reincidencia de la infracción descripta, la multa ascenderá al doble de lo establecido por cada reiteración de la infracción en forma acumulativa.-

Art. 153°.-) Los responsables del fraccionamiento, subdivisiones, como los de la ventas a terceros de estas parcelas, 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, serán pasibles de multa en forma indistinta o conjunta que llegará al máximo establecido por el Código de Faltas por cada parcela que se hubiere vendido en estas condiciones.-

Art. 154°.-) Ejecución De Obras De Infraestructura: La falta de ejecución de las obras de infraestructura según los proyectos aprobados, hará pasibles a los responsables del fraccionamiento (desarrollistas, urbanistas, loteadores), independientemente de las facultades conferidas por el Art.134, de multas cuyo monto será determinado anualmente por el Código de Faltas.-

Art. 155°.-) Publicidad: Los responsables de la producción de publicidad conforme a lo dispuesto por el Art.141, que omitieren su realización o la llevaren 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 por Código de Faltas o por la Tarifaria Anual, siendo obligación además la rectificación inmediata de los datos no concordantes con la situación real.-

Art. 156°.-) Responsabilidad: 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



CONCEJO DELIBERANTE DE RIO CEBALLOS

*Avda. San Martín 4.400- 1º Piso- C.P. 5.111- Río Ceballos- Córdoba
Tel.: (03543) 45-0301*

ORDENANZA N° 1988/12

relacionados con la actuación de los mismos en las tramitaciones o ejecución de las obras.-

Art. 157°.-) La Municipalidad podrá, ejecutar la garantía a que hace referencia el Art.134 a los fines de la satisfacción de las multas antes referidas.-

Art. 158°.-) Derogase toda Ordenanza o disposición que contraríe o se oponga a lo aquí dispuesto.-

CLAUSULA TRANSITORIA

Art. 159°.-) Todos lo trámites administrativos iniciados deberán adecuarse a las disposiciones de la presente Ordenanza.-

Art. 160°.-) **COMUNIQUESE**, publíquese, dese al Registro Municipal y Archívese.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE RÍO CEBALLOS, EN SESIÓN ORDINARIA 41ra., DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 2012, CONSTANDO EN ACTA N° 1467.-
