



## ORDENANZA 1465/05

### FUNDAMENTOS

La Ordenanza N° 1.071/98, modificatoria de la N° 441/89, establece que sobre un tramo de la Avda. San Martín y sobre Remedios de Escalada y Sarmiento, no rigen excepciones al retiro exigido entre línea municipal y línea de edificación, a fin de preservar tierra destinada a futuros ensanches de la calzada.

En la actualidad se presentan distintas situaciones que desnudan el conflicto de intereses que surgen entre los dueños de la tierra y las necesidades del municipio, pues esta restricción dominial limita, muchas veces, obtener el usufructo pretendido por los primeros sin realizar las inversiones que exigen las normas sancionadas por el segundo.

El permitir edificar con carácter precario en las superficies afectadas por restricciones dominiales, a cambio de la cesión de la tierra, puede ser un punto de equilibrio entre los intereses de las partes, puesto que, por un lado, permite al municipio ir contando con la tierra necesaria sin necesidad de realizar desembolsos de dinero, y al dueño, obtener una rentabilidad hasta tanto se determine la realización o materialización de esa política en particular.

A estos fines, debe interpretarse que el término "precario" dado al carácter del permiso, se refiere exclusivamente al plazo de ocupación con la construcción autorizada, es decir, cuando se disponga o cumplan las condiciones acordadas, deberá demolerse.-

### EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE RÍO CEBALLOS SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

Art. 1º.-) **FACÚLTASE** al Departamento Ejecutivo Municipal a otorgar permisos precarios de construcción, en superficies de tierra afectadas por restricciones dominiales, siempre que se den y/o cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que existan políticas de interés municipal referidas a ensanches de calles;
- b) Que el pedido se realice formalmente, el que podrá ser denegado aún cuando sin la concreción de acto formal administrativo, el comienzo de las obras sea inminente, o cuando afecte el interés general;
- c) Que se realice cesión de la tierra afectada por la restricción o parte de ella, al dominio municipal, según determine el área técnica respectiva;
- d) Que se prevea discontinuidad estructural entre la superficie que se autorice a construir con carácter de precario, en las superficies de lote afectadas por la restricción, y otras superficies construidas o a construirse;
- e) Que la ejecución del ensanche no esté dispuesta por acto administrativo formal;
- f) Que los planos de obra cumplan con todos los requisitos establecidos en la legislación vigente, llevando una leyenda complementaria que diga: "Superficie Construida bajo el régimen de la Ordenanza N° ...", debiendo graficarse adecuadamente la superficie afectada;
- g) Que la estructura de la parte para la cual se autoriza la ocupación sea desmontable y no requiera demolición, con excepción de los muros medianeros;
- h) No se permitirán estructuras de hormigón que requieran colado in situ, a excepción de bases proyectadas por debajo del nivel del terreno de la calzada;



- i) Acreditar libre deuda municipal del inmueble y del impuesto inmobiliario provincial;
- j) Otorgar escritura translativa de dominio a favor de la Municipalidad de Río Ceballos, de la parte del terreno cedido, con la anotación expresa de la obligación del ocupante de proceder a la demolición de la construcción autorizada en los supuestos previstos en esta Ordenanza, deber que se hace extensivo a todo adquirente, locatario o cesionario de los derechos de ocupación respectivo.-

Art. 2º.-) El plazo máximo de la autorización será hasta la fecha de decisión, por acto formal administrativo, que disponga la ejecución del ensanche de la calle, avenida o denominación que corresponda, con un tiempo mínimo de uso de cinco (5) años.-

Art. 3º.-) Las construcciones autorizadas de acuerdo al artículo primero de la presente Ordenanza, indefectiblemente deberán ser demolidas al término del plazo otorgado y/o a requerimiento del Municipio en los términos de esta norma, siendo el permiso de ocupación intransferible salvo expresa aprobación por la Municipalidad.-

Art. 4º.-) La demolición y retiro de escombros de la superficie construida bajo el presente régimen, verificado lo establecido en el artículo segundo de la presente, deberá realizarse dentro de los seis (6) meses de notificado el propietario del inmueble, a su exclusivo cargo, debiendo quedar el mismo despejado de cualquier obstáculo. El incumplimiento de esta medida dará lugar a que el municipio ejecute la demolición y demás tareas con cargo al propietario del inmueble, más las multas que se determinan al respecto en el artículo 8º de la presente.-

Art. 5º.-) Para el caso de alquiler, los propietarios de construcciones autorizadas bajo el presente régimen deberán tomar las previsiones adecuadas y hacer constar esta situación en los respectivos contratos.-

Art. 6º.-) El Departamento Ejecutivo, en cada caso en particular y previo verificar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1º), remitirá al Concejo Deliberante el proyecto de Ordenanza por el cual se acepta la donación. Aprobada la misma, autorizará la aprobación de planos, y dispondrá las medidas administrativas pertinentes para perfeccionar la misma.-

Art. 7º.-) Los gastos, costos y honorarios de la mensura e inscripción registral serán a cargo del municipio, para lo cual, el propietario deberá poner a disposición de éste toda la documental que al efecto se le requiera, y otorgar permiso de ingreso a la propiedad.-

Art. 8º.-) Las multas por incumplimiento a lo dispuesto en el artículo tercero, se establecen en el cero coma cinco por ciento (0,5%) diario del valor de la edificación construida bajo el régimen de esta Ordenanza, contabilizados desde el vencimiento del plazo de seis meses que acuerda el mismo artículo 3º y hasta la fecha en que se reciba el inmueble libre de obstáculos y ocupaciones. A los fines del valor de la edificación, se tomará el importe por metro cuadrado que establece el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba para locales comerciales.-

Art. 9º.-) **COMUNÍQUESE**, publíquese, dese al R.M. y archívese.-  
**Río Ceballos, 18 de marzo de 2005.-**