



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° 1994/12

VISTO:

La reciente sanción de la Ordenanza N° 1988/12 que trata sobre el fraccionamiento de tierras; y

CONSIDERANDO:

Lo oportuno del momento para la realización de las aclaraciones, complementaciones del cuerpo normativo para su correcto funcionamiento como así también la determinación y alcance de los términos que se emplean en él, con el objeto de dotar de mayor claridad el texto aprobado por este Concejo Deliberante, y evitar reglamentaciones en futuro que puedan ocasionar interpretaciones diferentes sobre sus alcances.

Por todo ello:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE RIO CEBALLOS SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

Art. 1º.-) MODIFÍCASE, el Art. 9º de la Ordenanza N° 1988/12 el cual quedara redactado de la siguiente manera: “**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.



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° 1994/12

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.

- 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

Características: corresponde a áreas urbanas no loteadas, con nula ocupación, ubicadas en la zona alta de los cerros, con pendientes medias y altas y con alto valor paisajístico ambiental; debido a sus visuales y a la presencia de vegetación autóctona.



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° 1994/12

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.

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.



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° 1994/12

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

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 reestructuración 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.

En estas áreas se promoverá una política de desarrollo sustentable y armónico de las sierras.

En estos loteos existentes pero de baja ocupación, se buscara realizar una modificación parcelaria, mediante el proceso de englobamiento, generando así lotes que posean al menos las superficies mínimas sugeridas.

La Municipalidad podrá ofrecer a los particulares interesados en esta propuesta una reducción de hasta un cincuenta por ciento (50%) en las tasas municipales que afectan a los inmuebles sujetos a englobamiento por un plazo de diez (10) años, como así también eximir de los gravámenes y cargos administrativos (sellos) que este procedimiento demande en la Municipalidad, o iniciar un proceso 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° 1994/12

concertación publico privada para el logro del objetivo perseguido en la presente ordenanza.

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.

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.



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° 1994/12

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.

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.

Art. 2º.-) MODIFÍCASE, el Art. 33º de la Ordenanza N° 1988/12 el cual quedara redactado de la siguiente manera: “**Art. 33º.-)** Los lotes deberán ser rectangulares, siempre que ello sea técnicamente posible. 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. 3º.-) MODIFÍCASE, el Art. 86º de la Ordenanza N° 1988/12 el cual quedara redactado de la siguiente manera: “**Art. 86º.-)** El loteador debe presentar estudio de escorrentías del predio a lotear, en el cual contara:



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° 1994/12

- a) Especificación de los cauces naturales de las escorrentías que se encuentran en el predio con la correspondiente medición del caudal actual.
- b) Proyección de los caudales futuros de las escorrentías.
- c) Proyección de las obras civiles necesarias para la canalización y tratamiento de las escorrentías.

En el proyecto de evacuación de aguas pluviales, la misma 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 de las obras civiles que permitan la correcta evacuación de aguas pluviales, respetando las escorrentías naturales de acuerdo al estudio topográfico.-”

Art. 4º.-) MODIFÍCASE, el Art. 108º de la Ordenanza N° 1988/12 el cual quedara redactado de la siguiente manera: “**Art. 108º.-) EXCEPTUESE** de las disposiciones precedentes, las subdivisiones necesarias para materializar 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. 5º.-) MODIFÍCASE, el Art. 114º de la Ordenanza N° 1988/12 el cual quedara redactado de la siguiente manera: “**Art. 114º.-)** 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 sólo habilita al loteador a continuar con el trámite de fraccionamiento y no genera derecho alguno a la aprobación futura del fraccionamiento, pudiendo el Departamento Ejecutivo Municipal dejarlo sin efecto cuando cuestiones de interés publico debidamente fundadas así lo exijan.-”

Art. 6º.-) MODIFÍCASE, el Art. 115º de la Ordenanza N° 1988/12 el cual quedara redactado de la siguiente manera: “**Art. 115º.-)** Los proyectos de Urbanización deberán obtener un Certificado de Factibilidad de Urbanización, que será emitido por la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano o el Órgano de Aplicación que en



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° 1994/12

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

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 Ecurrimientos de aguas naturales a cursos de arroyos. Deberá constar también en



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° 1994/12

dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte del 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 pluviales y residuales:

- a) Estudio de escorrentías que especifica el Art. 86°, con especial previsión de la construcción de las obras civiles necesarias para una correcta evacuación de las aguas pluviales.
- b) Deposición final y sistema de tratamiento de las aguas residuales.

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. 7º.-) MODIFÍCASE, el Art. 119° de la Ordenanza N° 1988/12 el cual quedara redactado de la siguiente manera: “**Art. 119º.-)** 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



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° 1994/12

con el curso del expediente. La visación provisoria o previa de fraccionamiento sólo autoriza al interesado a proseguir con el trámite de aprobación de la urbanización o loteo y no genera derecho alguno a la aprobación futura del fraccionamiento, pudiendo el Departamento Ejecutivo Municipal dejarlo sin efecto cuando cuestiones de interés publico debidamente fundadas así lo exijan.-”

Art. 8º.-) MODIFÍCASE, el Art. 135º de la Ordenanza N° 1988/12 el cual quedara redactado de la siguiente manera: “**Art. 135º.-)** 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. En este estado, el loteador deberá transferir a la Municipalidad las obras de infraestructura de los servicios que ella presta.-”

Art. 9º.-) COMUNÍQUESE, publíquese, dese al Registro Municipal y archívese.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE RÍO CEBALLOS, EN SESION ORDINARIA 46ta., DE FECHA 17 DE DICIEMBRE DE 2012, CONSTANDO EN ACTA N° 1472.-
