

CODIGO URBANISTICO
Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

CÓDIGO URBANÍSTICO
LOCALIDAD
DE
VILLAS CIUDAD DE AMERICA

A- FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

CAPITULO 1°	ÁMBITOS Y ALCANCES DE LAS NORMAS	Pág. 4
	Artículos: 1° - 3°	
CAPITULO 2°	DEFINICIONES	Pág. 5
	Artículo: 4°	
CAPITULO 3°	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIÓN	Pág. 6
	Artículos: 5° - 9°	
CAPITULO 4°	TRAZADO, MENSURA Y AMOJONAMIENTO	Pág. 7 y 8
	Artículos:10° - 15°	
CAPITULO 5°	TRAZADO DE MANZANAS	Pág. 8
	Artículos: 16°- 18°	
CAPITULO 6°	TRAZADO DE LAS PARCELAS	Pág. 8
	Artículos: 19 ° - 23°	
CAPITULO 7°	MENSURA Y AMOJONAMIENTO	Pág. 9
	Artículos:24°- 28°	
CAPITULO 8°	INFRAESTRUCTURA	Pág. 9, 10 y 11
	Artículos: 29° - 47°	

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

CAPITULO 9°	DE LAS SUBDIVISIONES SIMPLES	Pág. 12 y 13
	Artículo: 48°- 60°	
CAPITULO 10°	DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR ZONA	Pág. 14
	a) DE LAS URBANIZACIONES	Pág. 14
	Artículo: 61° - 63°	
	b) DE LAS URBANIZACIONES ESPECIALES	Pág.14
	Artículo: 64°- 66°	
	c) DE LAS SUBDIVISIONES	Pág. 15
	Artículo: 67°- 69°	
CAPITULO 11 °	DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y PROCEDIMENTALES	Pág. 16
	a) DEL ÓRGANO DE APLICACIÓN	Pág. 16
	Artículo: 70°- 71°	
	b) DEL PROCEDIMIENTO, DEL TRAMITE DE APROBACIÓN DE URBANIZACIONES	Pág. 16 y 17
	Artículo: 72°-78°	
	c) DE LA APROBACION DEL PROYECTO DEFINITIVO	Pág. 18
	Artículo: 79°- 83°	
	d) DEL FINAL DE APROBACION DEL FRACCIONAMIENTO	Pág. 19
	Artículo: 84°- 89°	
	e) DEL TRAMITE DE APROBACION DE SUBDIVISIONES	Pág. 20
	Artículo: 90°- 94°	
CAPITULO 12°	DE LAS INFRACCIONES Y SUS PENALIDADES	Pág. 21
	Artículo: 95°-99°	
CAPITULO 13°	DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS	Pág. 22
	Artículo: 100°-103°	

CODIGO URBANISTICO
Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

B-OCUPACION DEL SUELO

CAPITULO 1°	ALCANCES Y ÁMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS	Pág. 22
	ARTÍCULO 104 °-	
CAPITULO 2°	DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS	Pág. 22
	Artículo: 105°-106°	
	DISPOSICIONES RELATIVAS A TODAS LAS ZONAS	Pág. 25
	ARTÍCULO 107°-114°	
	ZONIFICACIÓN PROPUESTA DE ÁREAS URBANAS	Pág. 26
	ZONA UNO	
	ARTÍCULO 115°	Pág. 26
	ZONA DOS	
	ARTÍCULO 116°	Pág. 28
	ZONA TRES	
	ARTÍCULO 117°	Pág. 28
	ZONA CUATRO	
	ARTÍCULO 118°	Pág. 29
	ZONA CINCO	
	ARTÍCULO 119°	Pág. 29
	DISPOSICIONES TRANSITORIAS	Pág. 30
	ARTÍCULO 120° - 126°	
CAPITULO 3°	CONVENIOS URBANISTICOS	Pág. 31
	ARTÍCULO: 127°-132°	Pág. 31
	ARTÍCULO: 133°-138°	Pág. 32
	ARTÍCULO: 139°-142°	Pág. 33
	ARTÍCULO: 143°-152°	Pág. 34

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

CODIGO URBANISTICO DE LA LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMÉRICA

INTRODUCCION:

Después de muchos años la Localidad de Villas Ciudad de América, muestra una transformación en su desarrollo urbano y que es necesario acompañarla con una legislación local acorde a la necesidades de crecimiento de la Localidad (ámbito Comunal, zona de influencia) tendiente a fortalecer un Polo de Desarrollo tanto cultural como turístico, industrial y comercial.-

Este Código pretende simplemente construirse en un medio que procura facilitar la tarea de los funcionarios públicos encargados de áreas específicas de la gestión Comunal y por otro lado posibilita la consulta de Profesionales y Vecinos en general.-

Los criterios para la selección de normas son, a saber:

- 1) Su vigencia jurídica, dejando de lado los preceptos que han sido superados por el tiempo y la realidad.-
 - 2) Resoluciones y Decretos de carácter general, permanentes o de mayor durabilidad.-
 - 3) Las de mayor consulta o interés de uso cotidiano según la experiencia recogida.-
- Ante la necesidad de un ordenamiento y siguiendo los criterios urbanísticos, se ha dispuesto clasificar en DOS (2) grandes temas el ordenamiento del presente Código:
- a) Fraccionamiento del suelo.-
 - b) Ocupación del suelo.-

A- FRACCIONAMIENTO DEL SUELO.-

CAPITULO 1°

-Ámbito y Alcance de las normas.-

ARTÍCULO 1°: El objetivo del presente reglamento es regular el Fraccionamiento de Tierra en el ámbito Comunal.-

ARTÍCULO 2°: A los fines establecidos la Localidad de Villas Ciudad de América queda dividida en zonas a la que se aplica en forma diferenciada (ver plano adjunto):

Zona 1: lotes que se encuentren en la Circunscripción 01, Sección 01 y Sección 02 (que no estén cercanos al Lago Los Molinos como así tampoco a la vera de las Ruta provincial N°5, Camino Provincial a Los Reartes y Camino Provincial a José de la Quintana), zona residencial.-

Zona 2: lotes que se encuentren en la Circunscripción 01 y Sección 01 (que estén cercanos al Lago Los Molinos), lotes que se encuentren en la Circunscripción 02 y Sección 02 del lado Sur del Camino Provincial a Los Reartes, zona residencial.-

Zona 3: lotes que se encuentren en la Circunscripción 01, Sección 01 y Sección 02 (que estén a la vera de las Ruta provincial N°5, Camino Provincial a Los Reartes y Camino Provincial a José de la Quintana), zona residencial, comercial.-

Zona 4: lotes que se encuentren en la Circunscripción 02 y Sección 02 del lado Norte del Camino Provincial a Los Reartes, zona residencial.-

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

Zona 5: lotes que no se encuentren en las zonas descriptas anteriormente, zonas rurales y/o industriales.-

ARTÍCULO 3°: Objetivos del Fraccionamiento:

- a) Crear las Normas para regular la modificación de parcelarios existentes mediante división de lotes o subdivisión de los mismos de acuerdo a las formas de utilización y mejoramiento del medio ambiente.-
- b) Optimizar la distribución de la población en el territorio compatibilizando lo ambiental y funcional salvaguardando los intereses generales de la población.-
- c) Aprovechamiento de la infraestructura evitando toda apertura de tierra sin disponibilidad de las mismas.-
- d) Fluida conexión entre nuevos núcleos y los ya existentes por medios de una red vial clara y segura.-
- e) Eliminar toda posibilidad de especular en el uso del fraccionamiento.-

CAPITULO 2° -Definiciones.-

ARTÍCULO 4°:

Fraccionamiento: Entiéndase por Fraccionamiento toda división de tierra bajo las siguientes formas:

Loteo: Toda fracción con el objetivo de ampliar el núcleo ya existente con ampliación de la red vial, de espacios verdes o espacios libre de uso público. También es considerado loteo cuando el número de parcelas superen las diez (10) parcelas.-

Simple Subdivisión: Todo fraccionamiento de tierra sin modificación o ampliación de la red vial pública y la no modificación del parcelario existente, que no supere el número de diez (10) parcelas.-

Subdivisión de Condominio: En los casos de inmuebles a fraccionar que estén a nombre de dos (2) o más propietarios según escritura pública y con dominio en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Córdoba a nombre de los mismos.

Subdivisión por futura unión: Se realizará este trabajo en lotes colindantes entre sí, independiente de la superficie que se anexa; siempre y cuando la superficie desafectada respete las medidas (de frente y superficie) mínimas exigidas.-

Parcela ó Lote: Toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites que figuren en el título de propiedad.-

Frente de parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales y limitan una parcela con la vía pública.-

Línea de Edificación: Línea indicada por el Comuna a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Puede coincidir o no con la Línea Comunal o fijarse a partir de una distancia mínima que en relación a cada zona estuviese determinada.-

Línea Comunal: Corresponde a la traza del perímetro de la manzana coincidente con el frente de parcela.-

Mensura: Todo aquel plano que contenga las dimensiones tomadas in situ, realizado por un Profesional autorizado.-

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

CAPITULO 3°

- Disposiciones generales sobre Urbanización.-

ARTÍCULO 5°: El ámbito Comunal queda dividido en zonas para las cuales la obligatoriedad del cumplimiento tiene carácter de informe conforme al Plano respectivo.-

ARTÍCULO 6°: Dimensiones de parcelas. Para las zonas establecidas se deberá respetar dimensiones mínimas que se detallan a continuación:

ZONAS	FRENTE MINIMO (MTS.)	SUPERFICIE MINIMA (MTS.2)
1	20 ó $\geq 1/4$ de la longitud del terreno (lo que de más)	750
2	20 ó $\geq 1/4$ de la longitud del terreno (lo que de más)	1250
3	15 ó $\geq 1/5$ de la longitud del terreno (lo que de más)	750
4	20 ó $\geq 1/4$ de la longitud del terreno (lo que de más)	1000
5	40	2000

Todas las zonas se delimitarán por los ejes de la vía pública.

La COMISIÓN CUMUNAL podrá aceptar dimensiones menores a las señaladas cuando el proyecto así lo requiera por razones técnicas fundadas motivadas por proyectos o condiciones especiales.-

ARTÍCULO 7°: Los loteos de carácter residencial serán posibles siempre que se den las siguientes condiciones:

- Que se ocupen (edificado) el 20% de las parcelas pertenecientes a áreas más próximas al sitio que se quiere fraccionar.-
- Cumplimentar los requisitos para el fraccionamiento aquí establecidos.-
- Los lotes internos serán permitidos únicamente en las Zonas 1 y 3 con las siguientes exigencias: - Pasillo salida = 5,00mts. de ancho y se exigirá la superficie mínima establecida de 800 m², y cuando se tuviese casos de construcción/es existente/s con el fin de solucionar situaciones del orden habitacional (de carácter social o de bajo de recursos).-
- Los lotes esquina tendrán una dimensión mínima de 20mts. y en ningún caso menor.-

ARTÍCULO 8°: Exceptúese del Art. 7° los fraccionamientos destinados a planes de viviendas por intermedio de Instituciones Oficiales. No obstante se autorizarán en áreas urbanizables salvo que se hubiere otorgado previa factibilidad Comunal.-

ARTÍCULO 9°: La Comisión Comunal queda facultado para aceptar o rechazar urbanizaciones o loteos, subdivisiones y las correspondientes transferencias de dominio, destinados al dominio público o privado Comunal; ajustándose a la exigencias de la presente reglamentación.-

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

CAPITULO 4°

-Trazado, mensura y amojonamiento.-

ARTÍCULO 10°: Jerarquías Viales.-

- 1) Arterias Principales: Sirven de conexión a áreas regionales y penetración al área central.-
- 2) Arterias Secundarias: Vías alternativas de las principales.-
- 3) Arterias locales: Son las de acceso a la vivienda y su equipamiento, se caracteriza por la baja velocidad.-
- 4) Peatonal de uso vehicular restringido: No se distingue entre calzada y vereda; pues solo son peatonales con acceso del vehículo a la vivienda.-

ARTÍCULO 11°: Perfiles de los tipos de vías.-

- a) Arteria principal: El ancho entre líneas Comunes es desde los 30,00 mts.; siendo la vereda peatonal de 6,50 mts. . Se ocupa para estacionamiento en calzada aproximadamente 3,50 mts. y para circulación 13,50 mts. de calzada.-
- b) Arteria Secundaria: El ancho entre líneas Comunes es de: 20,00 mts.; la vereda peatonal es de 5,00 mts. y la calzada de 10,00 mts.-
- c) Arteria Común o Intermedia: El ancho entre líneas Comunes es de 12 mts.; siendo la vereda peatonal de 2,50 mts. . Se ocupa para estacionamiento en calzada aproximadamente 2,00 mts. y para circulación 7,00 mts. en calzada.-
- d) Calle con resguardo: Son aquellas calles que corren paralelas a las Rutas principales (Ejemplo: Ruta Provincial N° 5) y estarán separadas de las mismas por lo menos 10,00 mts. .- Deberán tener 7,00 mts. de calzada y 2,50 mts. de vereda.-

ARTÍCULO 12°: Líneas de Edificación.-

- Los retiros son proporcionales a los anchos de parcela.-
- Para parcelas de la zona 1 el retiro mínimo de frente es de 4,00 mts. ó el 7.5% del largo total del lote (lo que sea mayor) y el retiro mínimo a ambos laterales es de 3,00mts para lotes superiores de 20mts de ancho (en promedio en forma perpendicular a sus lados) y para lotes de menor ancho se exigirá un solo retiro total de 3,00mts que puede ser sobre una margen o repartido hasta en un un 50% a cada margen.-
- Para las parcelas de la zona 2 - el retiro mínimo es de 6,00 mts. ó el 10% del largo total del lote (lo que sea mayor) y el retiro mínimo a ambos laterales es de 3,00mts para lotes superiores de 20mts de ancho (en promedio en forma perpendicular a sus lados) y para lotes de menor ancho se exigirá un solo retiro total de 4,50mts que puede ser sobre una margen o repartido hasta en un 50% a cada margen.-
- Para las parcelas de la zona 3 - el retiro mínimo es de 3,00 mts. ó el 5% del largo total del lote (lo que sea mayor) y el retiro mínimo a ambos laterales es de 2,00mts para lotes superiores de 20mts de ancho (en promedio en forma perpendicular a sus lados) y para lotes de menor ancho se exigirá un solo retiro total de 2,00mts que puede ser sobre una margen o repartido hasta en un 50% a cada margen.-
- Para las parcelas de la zona 4 - el retiro mínimo es de 5,00 mts. ó el 10% del largo total del lote (lo que sea mayor) y el retiro mínimo a ambos laterales es

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

de 3,00mts para lotes superiores de 20mts de ancho (en promedio en forma perpendicular a sus lados) y para lotes de menor ancho se exigirá un solo retiro total de 4,50mts que puede ser sobre una margen o repartido hasta en un 50% a cada margen.-

-Para las parcelas de la zona 5 - el retiro mínimo es de 20,00 mts. ó el 10% del largo total del lote (lo que sea mayor) y el retiro mínimo a ambos laterales es de 20,00mts.-

ARTÍCULO 13°: La obligación del retiro espacio verde, no podrá tomar más del 70% de la superficie del terreno.-

ARTÍCULO 14°: En todo fraccionamiento el ancho mínimo de la red vial será igual al del sector; ya sea prolongación o intercepción, en ningún caso inferior a 12,00 mts. (excepto las peatonales que se proyecten).-

ARTÍCULO 15°: Pendientes: Las pendientes longitud máxima admisibles serán del 10% salvo accidentes topográficos especiales. La pendiente mínima es de 0,40% .-
Si el terreno no lo permitiera se aceptará 0,25% con calles pavimentadas y 0,35 % en calles de tierra firme.-

CAPITULO 5°

-Trazado de Manzanas.-

ARTÍCULO 16°: Forma: Preferentemente se respetará la forma del amanzanamiento de sectores colindantes que hagan una clara y correcta legibilidad en la urbanización.-

ARTÍCULO 17°: Dimensión: Para el caso de manzanas rectangulares el lado menor será de 42,00 mts. como mínimo, mientras que el lado mayor no excederá los 300,00 mts.; salvo que existan razones topográficas, de diseño u otras de fuerza mayor debidamente fundamentadas. Si excediera los 200,00 mts. deberá proyectarse un pasaje peatonal de uso vehicular restringido en la parte central de la manzana.-

ARTÍCULO 18°: Niveles: Se respetará los valores de pendientes de calles existentes, dando evacuación a las aguas pluviales. Donde no existan calles colindantes se tomará los niveles referentes más próximos.-

CAPITULO 6°

-Trazado de las parcelas.-

ARTÍCULO 19°: Toda subdivisión o urbanización el parcelamiento deberá respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona.-

ARTÍCULO 20°: Serán permitidas parcelas irregulares con las siguientes condiciones:
a) Deberán tener cuatro (4) lados, ninguno con una longitud menor del 70% del frente mínimo previsto para las mismas; según las distintas zonas.-
b) Si tuviera más de cuatro lados solo uno de los lados menores podrá tener una longitud igual al 50% de la medida mínima de su frente, debiendo el resto de sus lados respetar las condiciones fijadas en el inciso anterior.-

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

ARTÍCULO 21°: Las parcelas esquinas deberán incrementar la medida de su frente mínimo en un 20%. Así mismo la superficie de ochavas forma parte de la vía pública.-

ARTÍCULO 22°: No se aceptan el trazado de parcelas con martillos y quiebres; salvo que esté fundamentado, quedando no obstante a criterio de la Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal.-

ARTÍCULO 23°: El propietario del loteo está obligado a mantener la higiene y libres de malezas.-

CAPITULO 7°

-Mensura y amojonamiento.-

ARTÍCULO 24°: Se deberá presentar plano de escurrimiento de aguas pluviales (plano de niveles), del loteo y zonas colindantes.-

ARTÍCULO 25°: La demarcación quedará materializada en los vértices de la poligonal del loteo y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento. En los casos de curvas se amojonarán en la intercepción de las tangentes.-

ARTÍCULO 26°: Será obligatorio entregar la propiedad estaqueada o amojonada tanto si se vende como si se dona al Comuna.-

ARTÍCULO 27°: En todo loteo o urbanización, tanto pública como privada es obligación del propietario transferir al dominio público Comunal una superficie de terreno no menor al 10% del total de las parcelas para ser destinadas a espacios verdes y 5% afectados a equipamiento de actividades comunitarias.-

ARTÍCULO 28°: La designación de calles y nombre del barrio como así también de plazas o lugares significativos, serán asignados de común acuerdo con los vecinos y aprobado por la Comisión Comunal.-

CAPITULO 8°

-Infraestructura.-

ARTÍCULO 29°: En toda urbanización será obligatoria la realización de obras de Provisión de Agua Corriente Potable, Energía Eléctrica Domiciliaria, Alumbrado Público asegurada por organismos oficiales, Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes, Cordón cuneta serrano y en casos de que la Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal así lo determine o considere conveniente, compactado con enarenado y cordón cuneta como mínimo. Concepto que deberá ser extensivo a todas las bocacalles de la urbanización. Evacuación de Aguas Pluviales, Red de Desagües Pluviales entubados.-
La Comisión Comunal podrá exigir la pavimentación de aquellas arterias que por razones técnicas son importantes para el proyecto por su importancia dentro del conjunto o porque unen sectores de la localidad y/o porque son indispensables para el mejor escurrimiento de las aguas pluviales.-

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

Como así también deberá contar con la Factibilidad de agua y de Efluentes otorgada por la Subsecretaria de Recursos Hídricos (ex DIPAS) y de la Agencia Córdoba Ambiente.-

ARTÍCULO 30°: Todas las obras de infraestructura establecidas en el artículo anterior se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo de cada propietario.-

ARTÍCULO 31°: En toda nueva urbanización el trazado y ejecución de las redes de infraestructuras aéreas o subterráneas deberá ser canalizada bajo la faja de estacionamiento fuera de calzada, o en las fajas que a criterio de la Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal se ejecuten.-

ARTÍCULO 32°: Los organismos intervinientes deberán controlar la marcha de los trabajos en forma periódica, verificando el cumplimiento de los proyectos aprobados a efectos de expedir los finales de obra correspondientes.-

ARTÍCULO 33°: Los organismos técnicos intervinientes fijarán por Vía Reglamentaria las condiciones particulares para la ejecución de las diferentes obras, estableciendo plazos para la puesta en vigencia, caducidad de especificaciones, condiciones y reglamentaciones vigentes con anterioridad a la promulgación del presente reglamento, así como plazos de validez de visaciones y aprobaciones, todo concordante con los plazos para la ejecución de las obras otorgadas para cada urbanización.-

a)- De la Provisión de Agua Corriente Potable.-

ARTÍCULO 34°: Toda urbanización que se realizare en Áreas Urbanizables o en Áreas de Urbanización Condicionada, conforme a lo establecido en Plano de Zonificación Propuesto, y por el Reglamento de Uso del Suelo, deberán ser provistas de agua potable para el total de parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general. Asimismo deberá contar con la Factibilidad de Agua y Efluentes otorgado por la Subsecretaria de Recursos Hídricos (ex DIPAS).-

b)- De la Provisión de Energía Eléctrica y Alumbrado.-

ARTÍCULO 35°: Toda urbanización deberá ser provista de energía eléctrica por la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.).-

Las instalaciones de la red de distribución deberán prever el servicio domiciliario, cuya instalación será obligatoria, debiéndose proyectar y realizar por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.) y la Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento encargados del Alumbrado Público.-

ARTÍCULO 36°: Las instalaciones de la red de alumbrado público se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije la Comuna y/o la E.P.E.C..-

ARTÍCULO 37°: Las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas si correspondiera y a criterio de la Área de Obras Privadas, Catastro y

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

Planeamiento y la Comisión Comunal sin cargo alguno por los urbanizadores a la Comuna.-

ARTÍCULO 38°: Para urbanizaciones de carácter industrial, la red de provisión de energía eléctrica, deberá completarse con las instalaciones correspondientes a conexiones trifásicas en todas las parcelas y cuya potencia deberá reunir las condiciones mínimas para las instalaciones de posibles industrias conforme a los requerimientos de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.).-

c) Del arbolado de Calles y parquización de Espacios Verdes.-

ARTÍCULO 39°: Es obligación del loteador arbolar las calles de la urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de Espacios Verdes.-

ARTÍCULO 40°: Es obligación del loteador conservar, mantener y reponer cuando sea necesario los trabajos y especies especificados en el artículo anterior por el término de tres (3) años a partir de la fecha de la Resolución Aprobatorio del Loteo, siendo esta obligación indelegable ante la Comuna. Mientras las parcelas no hayan sido transferidas será también obligatorio mantener las mismas en condiciones de higiene y libre de malezas.-

ARTÍCULO 41°: Las distancias entre árboles en calles, las especies, así como la cantidad de árboles por metro cuadrado para parquización de espacios verdes serán establecidas por la Comuna teniendo en cuenta las especies o plantas, las medianeras de las parcelas, las diferentes jerarquías viales, así como la necesaria compatibilización y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes.-

ARTÍCULO 42°: Para veredas de 3,00 m de ancho o más se deberá dejar una faja de verde 1,00 metro de ancho entre la línea de cordón y solado como mínimo.-

ARTÍCULO 43°: En las esquinas, las plantas deberán ubicarse hacia el interior de la cuadra respecto a la línea teórica diagonal que forma la prolongación de la ochava hasta el cordón de la vereda.-

d) Del Tratamiento de Calzada.-

ARTÍCULO 44°: Todas las calzadas de calles a abrir deberán hacerse cordón cuneta de hormigón simple serrano según las características del suelo y jerarquías viales en un todo de acuerdo a las normas de pliegos, especificaciones y condiciones que para cada caso exija la Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal; siendo otra opción tratar las calles con hormigón simple a criterio de la Comisión Comunal.-

En todas obras deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiere ocasionarse en las zonas colindantes según lo previsto por la Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal para obras viales y desagües.-

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

e) De la Evacuación de las Aguas Pluviales.-

ARTÍCULO 45°: La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles y/o por desagües pluviales entubados o a cielo abierto sin afectar predios vecinos. Será obligación del loteador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales.-

ARTÍCULO 46°: 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 el área de la cuenca específica de la urbanización y estudio de las zonas que agua abajo serán afectadas por la misma.-

ARTÍCULO 47°: Es obligación del propietario del terreno que contenga cañadas, hondonadas, canales naturales, etc., adoptar los recaudos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción, que obstruya total o parcialmente el libre escurrimiento de las aguas, sin que previamente disponga de un sistema adecuado de desagües que contemple los posibles aumentos de caudal, y con la debida autorización del Comuna.-

CAPITULO 9°

-De las subdivisiones simples.-

ARTÍCULO 48°: Fíjese como dimensiones mínimas para realizar subdivisiones las indicadas para urbanizaciones en las zonas correspondientes.-

ARTÍCULO 49°: 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.-

ARTÍCULO 50°: En ningún caso podrán ser prolongados los pasos o pasillos resultantes de una subdivisión, salvo que por razones de interés urbanístico fuere necesario o criterio y previo informe del Comisión Comunal que definirá además los requerimientos de infraestructura a proveer si lo hubiera.-

ARTÍCULO 51°: 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.-

ARTÍCULO 52°: En todo plano de fraccionamiento de tierra que se apruebe con posterioridad a la vigencia de la presente ordenanza, se deberá dejar constancia que las parcelas resultantes solo podrán ser objeto de una nueva subdivisión si se provee a las parcelas proyectadas de todas las obras de infraestructura exigidas para las urbanizaciones. Esta limitación quedará anotada en el asiento de dominio en el Registro General de la Propiedad y constará en los certificados que expida la Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal.- Para la visación definitiva de la subdivisión se presentarán las constancias correspondientes expedidas por las reparticiones competentes.-

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

ARTÍCULO 53°: 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 en los planos de agrimensura la declaración de mejoras existentes, acompañar plano o croquis de la planta de arquitectura proyectada y/o relevada (no siendo necesario que estuviese el mencionado plano de arquitectura aprobado) firmado por profesional habilitado y la planilla de mejoras establecidas por la Dirección de Catastro Provincial.-

b) Cuando implique modificación sustancial a la estructura urbanística del sector en que se ubique el inmueble, impidiendo o alterando la continuidad de las vías principales de circulación o produciendo otros entorpecimientos de importancia a juicio de la Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal, mientras no se salven las observaciones que en tal sentido se formulen. El organismo de aplicación podrá establecer recaudos para la subdivisión se realice en forma compatible con el esquema urbanístico del sector.-

ARTÍCULO 54°: En los casos de que se proyecte una subdivisión con parcelas que den frente a pasillos, los mismos se deberán ajustar a los siguientes requisitos:

a) Cuando la subdivisión propuesta sea de hasta cuatro (4) parcelas, el pasillo tendrá como dimensiones 5,00 m de ancho (mínimo). Estos pasillos son privados, de uso común y de tránsito peatonal, por lo que el ingreso vehicular es prohibido y deberán llevar dos (2) mojones en su ingreso u obstáculo similar que impida el acceso al mismo.-

b) Cuando la subdivisión proyectada resulte de cinco (5) o más parcelas el pasillo tendrá como dimensiones 12,00 m de ancho por 75,00 m de longitud (mínimo y máximo respectivamente). Estos pasillos son de uso común exclusivamente.-

De ser posible deberá construirse un ensanchamiento al final de la calle que permita el giro y retorno de vehículos que pudieran ingresar.-

ARTÍCULO 55°: En los casos en que exista obligación de retiro de Línea de Edificación (L.E.) las parcelas esquinas incrementarán la medida de su frente mínimo en un veinte por ciento (20%) siendo las siguientes zonas las que se ven afectadas por lo enunciado:

ZONAS	FRENTE MINIMO DE PARCELAS ESQUINAS (MTS.)
1	28
2	28
3	18
4	28

ARTÍCULO 56°: Aceptase cualquiera sean sus medidas las subdivisiones que sean necesarias realizar para efectuar expropiaciones en general y cuyo resultado sea el de dos únicas parcelas con las siguientes denominaciones: Parcela o superficie a expropiar y parcela remanente de expropiación.-

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

ARTÍCULO 57°: No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres salvo que exista razón valedera, a criterio de la Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal, debiendo tener el lado menor, una longitud mayor o igual que el cincuenta por ciento(50%) del frente mínimo de la parcela.-

ARTÍCULO 58°: En caso de remodelamiento de subdivisiones existentes, se ajustará a las medidas mínimas establecidas para cada zona. Si fuere necesario abrir nuevas calles o pasajes públicos, será de aplicación lo establecido en materia de urbanizaciones en el presente Reglamento.-

ARTÍCULO 59°: Los casos no previstos deberán homologarse a los que más se ajusten a lo establecido en el presente Reglamento. En los casos particulares que pudieran presentarse y que no sea posible homologar en los previstos en la presente ordenanza, o que haya dudas o disparidades de criterio entre el Profesional actuante y las Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal, el expediente será remitido a la Comisión Comunal para que dictamine en definitiva la solución a seguir. De conformidad a este dictamen las Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal procederá a la aprobación o rechazo del plano definitivo.-

ARTÍCULO 60°: Las Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal en todos los casos realizará inspecciones técnicas y verificará todas las operaciones realizadas en la concepción de los respectivos planos, como así también, comprobará la veracidad de los datos consignados en los mismos.-

CAPITULO 10°

-Disposiciones Especiales de los Fraccionamientos por Zona.-

-a) De las Urbanizaciones.-

ARTÍCULO 61°: En el caso de las llamadas Áreas Especiales de Refuncionalización, Áreas Institucionales, Áreas de Reserva, y Áreas Verdes, conforme al Plano de Zonificación, los fraccionamientos a realizar deberán ajustarse a las disposiciones que se fijaren normativamente previa realización de estudios particularizados.-

ARTÍCULO 62°: Las urbanizaciones industriales a localizar en la zona 5, deberán cumplimentar los requisitos que se establecen en los artículos siguientes.-

ARTÍCULO 63°: Si existiere colindancia con una urbanización residencial existente o con área no urbanizada se proyectará, en todos los casos, una calle de separación entre ambas, la cual tendrá un ancho mínimo de 25,00 m.-

A todo lo largo de la calle a que se hace mención, se proyectará una faja de resguardo de 12,00 m de ancho, con destino a espacio verde como cantero central.-

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

La Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal, elevarán a la Comisión Comunal el Plano de Fraccionamiento para su aprobación, y por

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

separado un informe exponiendo el análisis de ventajas y desventajas de realizar por parte de la Comisión Comunal el visto bueno y de aceptar alguna excepción enunciada precedentemente en el presente artículo.-

-b) De las Urbanizaciones Especiales.-

Planes Colectivos de Vivienda.-

ARTÍCULO 64°: Toda urbanización a realizar que tenga como objetivo la ejecución de planes colectivos de vivienda, se regirá por la presente ordenanza y/o demás normas particulares de Uso del Suelo y Edificación. Asimismo, deberán cumplimentar las exigencias de trazado y provisión de equipamiento comunitario, las que se fijarán por el organismo competente (entiéndase por los responsables de la Comuna de Villas Ciudad de América), atendiendo a cantidad y densidad de población, superficie del área a urbanizar, disponibilidad de equipamientos existentes en el área y áreas vecinas y demás condiciones urbanísticas.-

ARTÍCULO 65°: A los fines dispuestos en el artículo anterior se entenderá por "Plan Colectivo de Vivienda" a aquel que implique la construcción de unidades habitacionales y/o colectivas con características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño, en edificios y/o agrupamientos urbanos debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, en cuadrarse -para el caso de planes con financiación oficial- en los mínimos fijados por organismos competentes, y para los planes con financiación privada superar la cantidad de diez (10) unidades de vivienda.-

ARTÍCULO 66°: La visación de diseño del anteproyecto de urbanización, se extenderá condicionada a que el futuro fraccionamiento propuesto tuviere por objeto planes colectivos de vivienda conforme a los definido en el artículo anterior, caducando automáticamente la validez de la misma en caso de no materializarse dicho extremo, debiendo iniciarse nuevamente los trámites establecidos por la presente ordenanza en su totalidad, ante cualquier variación en el proyecto propuesto.-

-c) De las Subdivisiones.-

ARTÍCULO 67°: En la zona dos y cuatro definida por Plano de Zonificación Propuesta de Áreas Urbanas de la presente Ordenanza, no se permitirán subdivisiones con pasillos propios o de uso común interno. Se permitirá como caso general para la mencionada área lo previsto en los Artículos 5° y 6°.-

ARTÍCULO 68°: Acéptese como tolerancia únicamente para los casos de subdivisión en dos únicas parcelas resultantes y cuando las medidas lineales y de superficie de la parcela a subdividir no alcance a reunir las condiciones mínimas establecidas en los Artículos 5° y 6°, los siguientes casos:

a) Con frente a calle pública y cualquiera sea su ubicación en la manzana se aceptará para una de las parcelas resultantes las tolerancias en menos del cinco por ciento (5%) para medidas de frente y hasta el diez por ciento (10%) para las medidas de superficie, el otro lote resultante deberá cumplir con las dimensiones mínimas establecidas. Esta diferencia admitida para una parcela podrá también ser distribuida igualmente en ambas parcelas.-

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

b) Cuando la parcela a subdividir esté ubicada entre medianeras y tenga frente a dos calles y las medidas no alcance a cumplir con las mínimas exigidas, se aceptará como excepción la subdivisión en dos parcelas siempre que se reúnan las siguientes condiciones. Las medidas lineales de frente no difiere en más de cinco por ciento (5%) del mínimo establecido y la superficie difieran en más de un diez por ciento (10%) de la misma exigida.-

c) Cuando a criterio de la Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal y la Comisión Comunal., que por razones de: familias de bajo recurso o de fuerza mayor sea imperioso una excepción en cuanto a medidas mínimas y/o de superficies no se puedan cumplir con lo establecido precedentemente.-

ARTÍCULO 69°: Subdivisión por Participación Hereditaria: Considerase subdivisión por participación hereditaria a los fines de la aplicación del presente Reglamento, conforme a lo expresado, todos los casos previstos en el Código Civil y autorizados previamente por el Juez competente y deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Acompañar declaratoria de herederos ordenada por el Juez competente.-

b) El número resultante de la subdivisión, no podrá ser mayor de $(n+1)$ parcelas, siendo n =número de herederos, más una parcela considerada de costas y/o podrá ser mayor de $(n+1)$, siempre y cuando el número de lotes sea múltiplo de la cantidad de herederos.-

c) Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas para urbanizaciones en cada zona según los Artículos 5° y 6° y Plano de Zonificación Propuesta de Áreas Urbanas aceptándose como tolerancias los siguientes casos: Podrá reducirse en un cinco por ciento (5%) las medidas lineales de frente y diez por ciento (10%) las superficie para cada zona, cuando no puedan cumplimentarse las mismas.-

CAPITULO 11°

-Disposiciones Orgánicas y Procedimentales.-

-a) Del Órgano de Aplicación.-

ARTÍCULO 70°: Serán organismos encargados de la aplicación del presente Reglamento la Comuna de Villas Ciudad de América por intermedio de el área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal. Ello sin perjuicio de la activa participación que cabe al resto de organismos Comunales con relación a la obra pública.-

ARTÍCULO 71°: La Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal será el organismo de centralización de todo trámite de fraccionamiento de suelo; quiénes derivarán a las diferentes reparticiones las actuaciones correspondientes, manteniendo actualizada toda la información referida al estado de cada trámite. La Comisión Comunal coordinará las tareas de las distintas dependencias Comunales y realizará la constante evaluación de la aplicación del presente Reglamento, con el fin de sugerir las modificaciones y ajuste que fueren necesarios.-

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

Deberá pronunciarse asimismo el cumplimiento de los requisitos previstos en el presente Reglamento y la visibilidad del fraccionamiento que se pretenda realizar conforme a las disposiciones presente.-

La Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal será el organismo encargado del control y visación de los planos de subdivisión, así como de la incorporación al archivo básico de las nuevas parcelas generadas por fraccionamientos.-

Los diferentes organismos vinculados a las obras de infraestructura y equipamiento realizarán la aprobación de proyectos y el control correspondiente. Se tiende así a configurar un sistema de seguimiento y control de ejecución de acuerdo a las normas vigentes.-

-b) Del Procedimiento - Del Trámite de Aprobación de Urbanizaciones - De la Solicitud de Visación y Aprobación del Anteproyecto.-

ARTÍCULO 72°: Todo interesado en realizar una urbanización, a partir de la fecha de vigencia de la presente, deberá solicitar por escrito la correspondiente certificación de factibilidad, ante la Comisión Comunal iniciando, una vez obtenida la misma, el expediente por mesa de entradas de la Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal acreditando la titularidad del dominio o conformidad el propietario del inmueble a fraccionar. Quién obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal.

En la solicitud ante dicha, deberán consignarse, sin perjuicio de otros, los datos catastrales, dimensiones y linderos del inmueble a urbanizar, así como toda otra característica del inmueble, constancia de pago al día de impuestos.-

ARTÍCULO 73°: A dicha solicitud deberá adjuntarse un plano del área en el cual el inmueble estuviere ubicado, y un ante proyecto del diseño de la urbanización que se pretende realizar, donde conste:

- Croquis de ubicación en relación a las urbanizaciones vecinas, indicando perfectamente la ubicación de las calles existentes con sus anchos reales.-
- Croquis del plano de subdivisión donde se indicarán con sus medidas lineales, angulares y de superficies, todas las parcelas, espacios verdes, calles, curvas de nivel con equidistancia de 0,50 metros, etc. o el que a criterio de la Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal.-
- Balance de superficies por manzana y total, indicando las superficies a donar a la Comuna, conforme a los requerimientos.-
- Nomenclaturas de parcelas y manzanas en blanco, las que serán determinadas por la Delegación de Centro de Catastro Provincial. Dicho anteproyecto además será confeccionado cumpliendo los requisitos técnicos exigidos por el área Comunal de aplicación y los que a estos fines estableciere la Dirección Provincial de Catastro.-

ARTÍCULO 74°: El expediente se completará con la presentación de:

- a- Memoria descriptiva.-
- b- Un plano de cotas de nivel que permita la interpretación de la topografía del terreno, ubicación si los hubiere de cañadones, etc..-
- c- Anteproyecto de nivelación de la parcela con indicación de los escurrimientos de agua naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte del caudal a

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

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

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

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

f- Certificación de la provisión de los diferentes servicios según Capítulo 8° "De la Infraestructura".-

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

h- Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras de infraestructura. Dicho plazo no podrá exceder de cinco (5) años.

Toda documentación antedicha será firmada por un Profesional habilitado al efecto.-

ARTÍCULO 75°: La Comisión Comunal solo aprobará aquellos trazados que contemplen los intereses urbanísticos de la comunidad sin detrimento de los intereses del peticionante, estando facultada para proponer soluciones más aconsejables según los casos y zonas.-

ARTÍCULO 76°: Obtenida la visación del anteproyecto correspondiente, el interesado deberá presentar:

a- Nota dirigida al Sr. Presidente Comunal solicitando la aprobación del anteproyecto de la urbanización, con el informe técnico correspondiente.-

b- Tres (3) copias del plano del fraccionamiento, una será archivada por el Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal.-

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

d- Para la visación el interesado deberá abonar el pago de arancel correspondiente.-

ARTÍCULO 77°: El Expediente será remitido al Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal para que, controlando el cumplimiento de las exigencias establecidas en los artículos anteriores, la calidad técnica de los planos presentados y en general todo lo concerniente a los aspectos técnicos-legales del plano de mensura, se vise el anteproyecto presentado.-

ARTÍCULO 78°: Con todo lo actuado en el Expediente y de acuerdo a los informes favorables correspondientes, la Comisión Comunal aprobará el anteproyecto a través de un Resolución que contenga un resumen de las consideraciones y exigencias que corresponden realizar en la referida urbanización quedando sujeto de hecho a todas las disposiciones de este Reglamento.-

-c) De la Aprobación del Proyecto Definitivo.-

ARTÍCULO 79°: Notificada, la visación y aprobación del anteproyecto, y dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días a partir de la fecha de aprobación, el interesado deberá presentar por Mesa de Entradas de Área de Obras Privadas, Catastro y

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

Planeamiento Comunal y por expedientes separados, la totalidad de los proyectos de las obras a realizar. Previo el vencimiento de este plazo el interesado podrá solicitar una prórroga por igual término.

Cada expediente constará además, de copia de anteproyecto, visado y aprobado y copia de la Resolución probación del anteproyecto. Si correspondiere deberá presentar planos visados por el Consejo, Colegio o Asociación Profesional respectiva de las obras proyectadas.-

A criterio de la Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal y la Comisión Comunal. se podrá aumentar dicho plazo previa justificación fehaciente por medio de una resolución de la Comisión Comunal.-

ARTÍCULO 80°: En todos los casos el plano de proyecto de la urbanización, deberá responder al diseño visado y aprobado por el Comisión Comunal, no pudiendo variarse el mismo sin una nueva intervención del Organismo competente y por Resolución de la Comisión Comunal, si correspondiere.-

ARTÍCULO 81°: Cumplidos los requisitos expresados anteriormente, el expediente será remitido a Rentas Comunal para que el interesado dentro de los noventa (90) días de notificado haga efectivo el pago de los derechos de acuerdo a las Resoluciones Tributarias e Impositivas vigentes.-

ARTÍCULO 82°: Previo a la aprobación definitiva del proyecto, el interesado deberá realizar transferencia de las superficie destinadas al dominio público, si ello no se hubiere dispuesto en oportunidad previa. Tesorería de esta Comuna procederá a la confección de las respectivas actas, con posterioridad y de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica Municipal, la Comisión Comunal analizará la aprobación de la documentación referente al loteo.-

ARTÍCULO 83°: La Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal notificará a los interesados y remitirá si correspondiere a las distintas reparticiones los expedientes, además se controlarán la marcha de los trabajos y expedirá los certificados de finales de obra. En el proyecto definitivo se controlará la nivelación, el amojonamiento de la poligonal del loteo, manzanas y otros aspectos particulares.-

d- Del final de Aprobación del Fraccionamiento.-

ARTÍCULO 84°: Con los finales de la totalidad de las obras, agregados y cumplidos los requisitos exigidos el expediente será elevado por la Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal los fines que por su intermedio, la Comisión Comunal dicte, no existiendo observación al respecto, el pertinente Resolución Aprobatorio del loteo en un plazo máximo de treinta(30) días.-

ARTÍCULO 85°: Hasta tanto no se haya dictado el decreto de aprobación a que se refiere la disposición precedente, no podrán comprometerse en venta lote ó fracción alguna del loteo.

La inobservancia de esta prohibición, de la que se le notificará en forma especial al responsable, al iniciarse el trámite de aprobación, lo colocará incurso en las sanciones previstas en el presente Reglamento.-

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

ARTÍCULO 86°: De la Publicidad: En forma previa a la aprobación del Proyecto de loteo, el responsable deberá colocar en lugar visible del inmueble un cartel que informe:
a) La existencia del trámite con indicación del expediente correspondiente, estado del mismo y designación catastral del inmueble. b) La Prohibición a que se refiere al artículo anterior.

Las dimensiones y otras características del cartel de que se trata serán determinadas en cada caso por la Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento, quién certificará la colocación del cartel en las condiciones impuestas, como así también inspeccionará su mantenimiento hasta que se dicte el Decreto aprobatorio del loteo.-

ARTÍCULO 87°: En las condiciones previstas, Tesorería Comunal procederá a realizar la confección de las actas respectivas para la transferencia de las superficies de (calles, avenidas, pasajes públicos, peatonales, espacios verdes, etc.). Asimismo adoptará las medidas correspondientes para incorporar al dominio público Comunal los terrenos pertinentes.-

ARTÍCULO 88°: Posteriormente la Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal notificará a los interesados y quienes agregarán ocho (8) copias del plano de loteo y los elementos que exige la Dirección General de Catastro de la Provincia, la que procederá a la visación definitiva de los planos y anotará la subdivisión, en el Registro General de Propiedades de la Provincia.-

ARTÍCULO 89°: Posteriormente se entregarán al interesado cuatro (4) copias debidamente aprobadas, del plano del loteo y certificado de inscripción catastral de cada uno de los lotes. Cumplido este trámite, el expediente será remitido al archivo general.-

e) Del Trámite de Aprobación de Subdivisiones.-

ARTÍCULO 90°: Del Plano de Subdivisión: El plano de subdivisión deberá confeccionarse de acuerdo a lo dispuesto por las "Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores" de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.-

ARTÍCULO 91°: Del Procedimiento para la Aprobación del Plano de Subdivisión: Todos los casos de subdivisiones previstas en el presente reglamento requieren visación de la Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal. El trámite respectivo se ajustará al sistema de expedientes internos iniciados en forma directa en la Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal y se ajustará a lo reglamentado oportunamente por esa Área.-

ARTÍCULO 92°: Cuando se tratara de inmuebles edificados, al iniciar el trámite previsto en el Artículo anterior el interesado deberá presentar al Comisión Comunal una (1) copia del plano de subdivisión y una copia del plano o croquis de la planta de arquitectura proyectada y/o relevada (no siendo necesario que estuviese el mencionado plano de arquitectura aprobado) firmado por profesional habilitado y la planilla de mejoras establecidas por la Dirección de Catastro Provincial a los fines que la misma informe si cumple con las exigencias del Código de Edificación de la Localidad de Villas Ciudad de América.-

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

ARTÍCULO 93°: En los casos que presentaren dificultades para su encuadramiento en las disposiciones de la presente norma, a criterio de la Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal tomará intervención de la Comisión Comunal la los fines de determinar en definitiva la solución a adoptarse.-

ARTÍCULO 94°: Para la Visación definitiva del plano correspondiente, se deberá abonar los derechos que rijan en la Ordenanza Tarifaria vigente a la fecha y la propiedad deberá encontrarse al día en los pagos a la contribución por mejoras, servicios y otro impuesto que incide sobre los inmuebles, debiendo presentar comprobantes de los pagos efectuados o plan de pagos tomando con la Tesorería Comunal.- Al expediente final se deberán presentar Plano Visado por Colegio Profesional habilitante del profesional.-

CAPITULO 12°

-De las infracciones y sus penalidades.-

ARTÍCULO 95°: Los responsables de ventas a terceros de parcelas provenientes de fraccionamientos que no estuvieren debidamente aprobados de conformidad con las disposiciones de la presente Ordenanza, sin perjuicio de las sanciones que correspondieren conforme a las normas vigentes de diversa jurisdicción, serán pasibles de multas que llegará al máximo establecido por la Ley Orgánica Comunal por cada parcela que se hubiere vendido.-

ARTÍCULO 96°: Los responsables de los fraccionamientos de tierra que no cumplimentaren con el plan de ejecución de obras de infraestructura en forma acorde a los proyectos de urbanización debidamente aprobados, sin perjuicio de que la Comuna haga uso de sus facultades se harán pasibles de multas cuyo monto será determinado anualmente por la Comisión Comunal, pudiendo además decretarse la paralización de los trabajos en curso.-

ARTÍCULO 97°: Serán considerados responsables de las transgresiones a que hacen referencia los artículos anteriores, los propietarios, sus representantes, urbanizadores, asociaciones ó empresas promotoras, profesionales intervinientes y, en su caso, agentes publicitarios, cada uno de ellos en lo que hiciere a aspectos relacionados con la actuación de los mismos en las tramitaciones o ejecución de las obras.-

ARTÍCULO 98°: En el caso de las transgresiones a lo dispuesto por la presente Resolución en que se hallaren incursos los profesionales intervinientes en las tramitaciones, la Comuna enviará los antecedentes del caso al Consejo, Colegio o entidad Profesional que correspondiere, a sus efectos. Sin perjuicio de ello, podrá disponer la exclusión del infractor respecto de la o las actuaciones en las que se constatare la falta, o de toda actuación futura relacionada con trámites de fraccionamientos de tierras a efectuarse ante organismos Comunales, según la gravedad de la falta y a criterio del COMISIÓN COMUNAL.-

ARTÍCULO 99°: En caso de reincidencias, será de total aplicación lo dispuesto por el Código de Faltas vigentes.-

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

CAPITULO 13°

-De las Disposiciones Transitorias.-

ARTÍCULO 100°: La presente Ordenanza será de aplicación a toda tramitación que en materia de urbanizaciones se iniciare con posterioridad a la fecha de su publicación, como asimismo a todas aquellas pendientes de aprobación definitiva, las que deberán adaptar sus propuestas de fraccionamiento a las presente disposiciones.-

Salvo aquellos que habiendo sido autorizados a iniciar infraestructuras, hayan dado principio de ejecución a las mismas, con fecha anterior a la promulgación de la presente Ordenanza, siempre que esta circunstancia pueda ser fehacientemente probada por el interesado. En estos casos no se innovará en modo alguno las especificaciones técnicas originalmente aprobadas por el loteo. Para hacerse acreedor a esta franquicia el loteador deberá, dentro del plazo de sesenta(60) días acogerse a esta Ordenanza, para lo que bastará la presentación por escrito solicitándolo.-

ARTÍCULO 101°: En los casos de expedientes de urbanizaciones en trámite conforme a disposiciones legales anteriores a esta ordenanza, en los cuales existieren conflictos de trascendencia pública por su significado social, La Comisión Comunal podrá producir su aprobación mediante Resolución que fundamente contemple dichas situaciones teniendo a tutelar los intereses públicos y privados comprometidos.-

ARTÍCULO 102°: Si se tratare de simples subdivisiones en trámite al momento de entrada en vigencia de la presente ordenanza, regirán las disposiciones vigentes en la materia al momento de la iniciación de las situaciones correspondientes.-

ARTÍCULO 103°: La Comisión Comunal dictará los actos reglamentarios que fueren necesarios a los fines de la correcta ejecución de la presente Normativa.-

B- OCUPACION DEL SUELO.-

CAPITULO 1°

-Alcances y ámbito de vigencia de las normas.-

ARTÍCULO 104°: La presente Reglamentación tiene por objeto regular las diversas formas de ocupación del suelo conforme a las actividades en él desarrolladas y dentro del ámbito Comunal de la Localidad de Villas Ciudad de América.-

CAPITULO 2°

-Definición de Términos Técnicos.-

ARTÍCULO 105°: A los fines de la aplicación de la presente Reglamentación, entiéndase por:
Áreas Urbanizables: Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.-

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

Áreas de Urbanización Diferida: Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.-

Áreas Particulares: Áreas que por sus características requieren tratamiento propio en los términos de alcance de la presente Reglamentación. Las Áreas Particulares se dividen en:

a) Áreas Especiales: Áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.

b) Áreas Institucionales: Áreas que quedan destinadas exclusivamente a usos institucionales tales como recreativos, educacionales, sanitarios públicos y/o semipúblicos.

c) Áreas de Refuncionalización: Áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, han sido definidas para el cambio de dicho uso, en tanto por su localización presentan condiciones especiales para albergar funciones que impliquen una renovación del entorno y del sector en que se encuentran. Su uso y ocupación quedan condicionados a la definición particularizada que se realice en cada caso.

d) Áreas de Reserva: Áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, quedan sujetas, en caso de darse el cambio de dicho uso, a las determinaciones del mismo que se hagan en cada caso según estudio particularizado. Están incluidas en esta categoría las Áreas militares y las Áreas de Reserva de Verde, a las cuales se les asigna un uso futuro de parques urbanos.

e) Áreas Verdes: Áreas cuyo uso actual es el de parque urbano.

Carácter Urbanístico: Concepto que define las características básicas de la regulación en una zona y las principales condiciones en cuanto a tipo e intensidad de uso en la misma, de manera descriptiva y orientativa para el emprendimiento de las acciones privadas y la efectivización del control del asentamiento.-

Corredor: Zona de conformación lineal que afecta las parcelas y/o manzanas con frente a determinadas vías.-

Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Es la relación del total de la superficie edificable y la superficie total de la parcela.-

Línea Divisoria Lateral de la Parcela: La que intersecta la Línea Comunal y/o la línea divisoria de fondo.-

Línea Divisoria de Fondo de la Parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales y opuesta a la línea de frente de la parcela.-

Línea de Edificación (L.E.): Línea señalada por la Comuna a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Comunal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a cada zona estuviere determinada o se determinare en la presente norma.-

Línea Comunal (L.M.): La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela.-

Línea de frente interno: Línea que define un polígono interior a las manzanas que lo contienen y que se obtiene trazando líneas paralelas a las Líneas Comunales de cada manzana, a las distancias fijadas y medidas según lo estipula la presente norma. Solamente se podrá avanzar de esta línea de frente interno con edificaciones que no excedan de las alturas y porcentajes de ocupación para dicho espacio.-

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

Manzana: Superficie de terreno constituida por una o más parcelas edificadas o no, delimitadas por espacios del dominio público generalmente destinados a circulación.-

Plan de Vivienda: A los fines dispuestos en la presente norma, se entenderá por "Plan de Vivienda" a aquel que implique la construcción de unidades habitacionales individuales, individuales agrupadas y/o colectivas con características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño, en edificios y/o agrupamientos urbanos, debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse -para el caso de planes con financiación oficial- en los mínimos fijados por los organismos competentes y para los planes con financiación privada superar la cantidad de 5(cinco) unidades de vivienda.-

Plano Límite: El que define cualquiera de las caras de volumen máximo edificable.-

Uso del Suelo: Término que designa la actividad o propósito específico a que se destine un inmueble.-

Uso del Suelo Residencial: El efectuado en edificios destinados a vivienda o moradas en forma permanente o transitoria, sean individuales o colectivas.-

Uso del Suelo Industrial o Asimilable: Entiéndase por "Uso del Suelo Industrial", el destinado al desarrollo de actividades referidas a:

a) La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral. Considerase "Usos asimilables" al Uso del Suelo Industrial a todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano, en razón de su tamaño, volumen, rubro, y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos(almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes) fraccionamiento -en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material- reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales, prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial, y demás actividades que por sus características sean incluidas en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones".-

Uso del Suelo Rural: El destinado a la explotación de los recursos naturales renovables, y en la cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos del mismo.-

Uso del Suelo Institucional: El efectuado en inmuebles cuyo destino es el desarrollo de actividades estatales (no industriales) como asimismo el cumplimiento de servicios o actividades privadas no rentables.-

Vivienda Individual: Edificación de una unidad habitacional permanente, construida sobre suelo propio, con estructura, accesos, y espacios independientes y privativas de dicha unidad.-

Vivienda Individual Agrupada: Edificación o grupos de edificaciones compuestas por más de una unidad de vivienda individual, que comparten entre sí, elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones generales, accesos, espacios comunes de uso común, cocheras, etc., siendo condición necesaria la existencia de espacios comunes de uso propio. Serán consideradas en esta categoría las edificaciones, que reuniendo las condiciones antes mencionadas, se resuelvan a través de superposición total

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

o parcial de unidades, que no superen en la resolución del proyecto planta baja y una planta alta respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.-

Vivienda Colectiva: Edificación o grupo de edificación de más de una unidad de vivienda permanente, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos, espacios comunes de uso común y uso propio, etc. . Serán consideradas también en esta categoría aquellas edificaciones que sin reunir las condiciones anteriormente mencionadas, se resuelvan a través de la superposición total o parcial de las unidades, superando en la resolución del Proyecto, planta baja y una planta alta, respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.-

Zona: Espacio que comprende las características esenciales de intervención dispuesta por la presente Norma.-

ARTÍCULO 106°: A los fines establecidos en el Artículo 115° de la presente, VILLAS CIUDAD DE AMERICA queda zonificada en Áreas Urbanas y en espacios llamados Zonas, conforme a la descripción que seguidamente se efectúa y al Plano de Zonificación Propuesta de Áreas Urbanas.-

1- Áreas Urbanizables que comprende:

1.1 Zonas Residenciales: Abarcan los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de uso del suelo residencial y orientativamente a otros usos. Se diferencian entre sí en función de la tipología de vivienda e intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio.-

1.2 Zonas Corredores: Comprenden los espacios de conformación lineal, destinados fundamentalmente al asentamiento de actividades de servicio y orientativamente a otros usos vinculados a la población asentada en las mismas y en Zonas Urbanizables Residenciales ligadas o no espacial y funcionalmente a ellas. Se diferencian entre sí en función de la intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio y de la tipología de vivienda.-

1.3 Zonas Industriales: Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos de los suelos industriales o asimilables, (que producen molestias importantes al medio), usos rurales y usos complementarios. Queda excluido el asentamiento de actividades residenciales en forma de planes de vivienda.-

- Disposiciones Relativas a Todas las Zonas.-

ARTÍCULO 107°: Los límites de las zonas afectadas por distintas normas de ocupación - conforme se determine en el Plano de Zonificación Propuesta de Áreas Urbanas- , se configuran según los casos por ejes de vía pública.-

ARTÍCULO 108°: Para situaciones particulares no contempladas y dadas las características especiales que pudiesen asumir, La Comisión Comunal fijará en cada caso las condiciones de delimitación, previo estudio e informe del organismo de aplicación. La Comisión Comunal deberá expedirse en un término no mayor de sesenta (60) días hábiles a partir de la presentación.-

ARTÍCULO 109°: Las fachadas estarán contenidas en los planos límites que a continuación se describen, sin perjuicio de las variantes establecidas en las disposiciones:

a) Paralela o no a la Línea Comunal, según lo establecido en el Código de Edificación de la Localidad de Villas Ciudad de América vigente.-

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

ARTÍCULO 110°: En toda parcela podrá construirse 1 (una) unidad funcional por cada 375m², que no superen el FOS, FOT y altura máxima de su Zona. En todo lo que no sea expresamente modificado por la presente Norma, se aplicará lo dispuesto por el Código de Edificación de la Localidad de Villas Ciudad de América vigente.-

Queda facultado La Comisión Comunal a resolver aquellos casos especiales que por las características del proyecto necesiten un tratamiento particular y flexible respecto al código.

ARTÍCULO 111°: En el caso de parcelas esquinas preexistentes a la presente, cuando sus medidas de frente fueren iguales o menores de 12,00 m (doce metros), o sus superficies fueren iguales o menores de 375,00 m² (trescientos setenta y cinco metros cuadrados) y en el caso de parcelas entre medianeras con frente a la vía pública, cuya medida mayor de fondo -tomada perpendicularmente y a partir de la Línea Comunal- fuere igual o menor a 12,00 m (doce metros), el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) será de 45% (cuarenta y cinco por ciento).-

ARTÍCULO 112°: En el caso de parcelas esquina, cuyas medidas de frente fueren mayores de 12,00 m (doce metros) y sus superficies superaren los 375,00 m² (trescientos setenta y cinco metros cuadrados), el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) será de 40% (cuarenta por ciento).-

ARTÍCULO 113°: Cuando las parcelas tuvieren superficie iguales o mayores de 2.500 m (dos mil quinientos metros), quedarán sujetas a disposiciones especiales que se determinarán en cada caso por la Comisión Comunal, previo informe técnico de la Área de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Comunal, conforme a las características de la parcela y en función de la definición urbanística de la zona en que se hallare inserta.-

ARTÍCULO 114°: En los casos en que la superficie de la parcela, no alcanzase los mínimos establecidos para admitir 2 (dos) unidades de vivienda y siempre que aquella superficie se encuadre en las dimensiones mínimas fijadas para la zona, se admitirá la construcción de una (1) unidad de vivienda principal y una (1) con carácter de accesoria (tal como vivienda de encargado o casero) como máximo.-

ZONIFICACION PROPUESTA DE ÁREAS URBANAS:

ARTÍCULO 115°: La Zona 1 (uno) se regirá por las siguientes disposiciones:

1- Carácter Urbanístico: Zona ligada a la Zona Central de la Localidad, candidata a renovación con regular densificación poblacional. Características básicas de vivienda y actividades de servicio y de comercios, sector residencial.-

2- Ocupación y Edificación:

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 45% (cuarenta y cinco por ciento).-

b) Edificación entre medianeras: La altura máxima de fachada de frente será de 10,50 m (diez metros con cincuenta centímetros) pudiendo la misma solo ser superada con locales habitables o no, en lo que permita un

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente materializada.

c) Retiros de Línea de Edificación. En la presente Zona la edificación se materializará sobre la base de un retiro de 4,00m (cuatro metros) o el 7.5% del largo total del lote (lo que de mayor como mínimo) y el retiro mínimo a ambos laterales es de 3,00mts para lotes superiores de 20mts de ancho (en promedio en forma perpendicular a sus lados) y para lotes de menor ancho se exigirá un solo retiro total de 3,00mts que puede ser sobre una margen o repartido hasta en un un 50% a cada margen.-

d) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 1 (uno).-

e) En esta zona se permitirá la construcción de viviendas del estilo livianas (entiéndase por construcciones: prefabricada/en seco/sistemas de construcción no tradicional).-

Queda facultada la Comisión Comunal la resolver aquellos casos especiales que por las características del proyecto necesiten un tratamiento particular y flexible respecto al código.

3- Disposiciones relativas a Planes de Viviendas: Los planes de vivienda se podrán materializar únicamente en la presente Zona y deberán respetar las disposiciones de los puntos 1 y 2 sin perjuicio de la observancia de las siguientes disposiciones específicas.-

a) Asimismo, cada unidad de vivienda, para el caso a que se refiere el inciso anterior, deberá poseer una superficie propia de uso exclusivo no inferior a los 250,00 m2 (doscientos cincuenta metros cuadrados).-

4- Disposiciones relativas a Planes de Viviendas: Los Planes de Vivienda a materializarse en la presente Zona deberán respetar las disposiciones de los puntos 1 y 2 sin perjuicio de la observancia de las siguientes disposiciones específicas:

a) Planes de hasta 200 (doscientas) viviendas: podrán materializarse total o parcialmente con cualquiera de los tipos de viviendas regulados en la presente.

b) Planes de más 200 (doscientas) viviendas: podrán materializarse totalmente con vivienda individual y/o individual agrupada, o con vivienda individual y/o individual agrupada y colectiva. En este último caso, solo se autorizarán con la condición de que del total de las viviendas proyectadas, un mínimo del 25% (veinticinco por ciento) sean del tipo individual y/o individual agrupada, con una tolerancia, en menos, de hasta un 10% (diez por ciento) de dicha cantidad. También solo en este caso y para las parcelas destinadas a viviendas colectivas se admitirá una relación mínima de una unidad cada 100 m2 (cien metros cuadrados) de suelo.-

c) En cualquiera de los casos en que se materializare con vivienda individual agrupada, será de ampliación para el cálculo del número máximo de unidades de vivienda por parcela, frente y tamaño mínimo de superficie propia de uso exclusivo lo dispuesto al respecto en al Artículo 150° para Zona G - B.-

d) Normas de ocupación y edificación para vivienda colectiva: Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 50% (cincuenta por ciento).-

Altura de Edificación máxima: 6,00 m (seis metros).-

El retiro mínimo a ambos laterales es de 3,00mts para lotes superiores de 20mts de ancho (en promedio en forma perpendicular a sus lados) y para lotes de menor ancho se exigirá un solo retiro total de 3,00mts que puede ser sobre una margen o repartido hasta en un 50% a cada margen.-

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

Queda facultada la Comisión Comunal a resolver aquellos casos especiales que por las características del proyecto necesiten un tratamiento particular y flexible respecto al código.

ARTÍCULO 116°: La Zona 2 (dos) se regirá por las siguientes disposiciones:

1- **Carácter Urbanístico:** Zona de conformación especial por sus excelentes vistas de características de vivienda residenciales individual con baja densificación poblacional. Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

2- **Ocupación y Edificación:**

a) **Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)** máximo: 30% (treinta por ciento).-

b) **Edificación entre medianeras:** La altura máxima de fachada de frente será de 10,50 m (diez metros con cincuenta centímetros) pudiendo la misma solo ser superada con locales habitables o no, en lo que permita un plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente materializada.

c) **Retiros de Línea de Edificación.** En la presente Zona la edificación se materializará sobre la base de un retiro de 6,00m (seis metros) o el 10% del largo total del lote (lo que de mayor como mínimo) y el retiro mínimo a ambos laterales es de 3,00mts para lotes superiores de 20mts de ancho (en promedio en forma perpendicular a sus lados) y para lotes de menor ancho se exigirá un solo retiro total de 4,50mts que puede ser sobre una margen o repartido hasta en un 50% a cada margen.-

d) **Factor de Ocupación Total (F.O.T.)** máximo: 1 (uno).-

e) En esta zona se **NO** permitirá la construcción de viviendas del estilo livianas (entiéndase por construcciones: prefabricada/en seco/sistemas de construcción no tradicional).-

Queda facultada la Comisión Comunal a resolver aquellos casos especiales que por las características del proyecto necesiten un tratamiento particular y flexible respecto al código.

ARTÍCULO 117°: La Zona 3 (tres) se regirá por las siguientes disposiciones:

1- **Carácter Urbanístico:** Zona de conformación lineal, sector comercial y considerada a la vez residencial. Características básicas de vivienda colectiva y actividades de servicio a escala de su población y de sector urbano. Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.-

2- **Ocupación y Edificación:** a) **Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)** máximo: 50% (setenta por ciento).- b) La altura máxima de fachada de frente será de 5,20 m (cinco metros con veinte centímetros), pudiendo la misma solo ser superada por locales habitables o no, en lo que permita un plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente, hasta alcanzar un plano límite horizontal ubicado a 8,00 m (ocho metros) que será la altura máxima para el resto de parcela.-

La máxima superficie edificable por parcela será la que resulte de observar los planos límites de edificación aquí descriptos.-

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

c) Retiros de Línea de Edificación: En la presente Zona la edificación en su fachada de frente podrá materializarse a partir de los 3 (tres) metros como mínimo de la L.M y el retiro mínimo a ambos laterales es de 2,00mts para lotes superiores de 20mts de ancho (en promedio en forma perpendicular a sus lados) y para lotes de menor ancho se exigirá un solo retiro total de 2,00mts que puede ser sobre una margen o repartido hasta en un 50% a cada margen.-

d) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 1 (uno).-

e) En esta zona se permitirá la construcción de viviendas del estilo livianas (entiéndase por construcciones: prefabricada/en seco/sistemas de construcción no tradicional).-

ARTÍCULO 118°: La Zona 4 (cuatro) se regirá por las siguientes disposiciones:

1- **Carácter Urbanístico:** Zona de conformación especial por sus muy lindas vistas de características de vivienda residenciales individual con baja densificación poblacional. Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

2- **Ocupación y Edificación:**

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 30% (treinta por ciento)

b) **Edificación entre medianeras:** La altura máxima de fachada de frente será de 10,50 m (diez metros con cincuenta centímetros) pudiendo la misma solo ser superada con locales habitables o no, en lo que permita un plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente materializada.

c) **Retiros de Línea de Edificación.** En la presente Zona la edificación se materializará sobre la base de un retiro de 5,00m (cinco metros) o el 10% del largo total del lote (lo que de mayor como mínimo) y el retiro mínimo a ambos laterales es de 3,00mts para lotes superiores de 20mts de ancho (en promedio en forma perpendicular a sus lados) y para lotes de menor ancho se exigirá un solo retiro total de 4,50mts que puede ser sobre una margen o repartido hasta en un 50% a cada margen.-

d) En esta zona **NO** se permitirá la construcción de viviendas del estilo livianas (entiéndase por construcciones: prefabricada/en seco/sistemas de construcción no tradicional).-

Queda facultada la Comisión Comunal a resolver aquellos casos especiales que por las características del proyecto necesiten un tratamiento particular y flexible respecto al código.

ARTÍCULO 119°: La Zona 5 se regirá por las siguientes disposiciones:

1- **Carácter Rural:** Zona de ubicación periférica, destinada a consolidar básicamente con un uso ecológico, sin viviendas individual y/o individual agrupada, donde se alienta la ocupación de los espacios libres, hasta el momento que se realicen las obras de infraestructuras correspondientes para la urbanización.

El retiro mínimo de Línea de edificación es de 20,00 mts. ó el 10% del largo total del lote (lo que sea mayor) y el retiro mínimo a ambos laterales es de 20,00mts.-

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTÍCULO 120°: La presente Normativa será aplicable a partir de su publicación para todos aquellos trabajos que requieran permiso, con presentación de planos de obra, consistentes en construcción de edificios nuevos y ampliación de los existentes. En cuanto a las acciones referidas a refacción, reconstrucción de edificios, la forma y modo de aplicación de la presente, quedará sujeta a las disposiciones emanadas del CODIGO DE EDIFICACION DE LA LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMERICA.-

ARTÍCULO 121°: Las visaciones previas aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente, existiere o no permiso precario de edificación, caducarán automáticamente dentro de los 360 (trescientos sesenta) días corridos calendarios de la entrada en vigencia de la presente norma, si en el plazo establecido no se presentaren planos definitivos del proyecto de obra en cuestión.-

ARTÍCULO 122°: Los proyectos con planos definitivos aprobados dentro del plazo fijado en el artículo anterior, y aquellos aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente, contarán con un plazo de 24 (veinticuatro) meses para dar comienzo a la respectiva obra. Vencido dicho plazo sin cumplimentarse lo dispuesto, se deberá iniciar nuevamente los trámites de aprobación de planos, en estricto cumplimiento a lo dispuesto por la presente Normativa.-

ARTÍCULO 123°: En los casos de factibilidades de localización, para planes de vivienda otorgados con anterioridad a la vigencia de la presente normativa, se continuarán las actuaciones de conformidad a las normas vigentes el momento del otorgamiento de las mencionadas factibilidades de localización. El plazo de validez de esas actuaciones no podrán ser mayor que el que le acordase con anterioridad.-

ARTÍCULO 124°: Todos los plazos que hace referencia la presente normativa, serán computados a partir de la entrada en vigencia las Disposiciones Transitorias.-

ARTÍCULO 125°: DEROGANSE todas las disposiciones normativas de carácter general o especial que se opongan a los presentes CODIGO URBANISTICO COMUNAL Y CODIGO DE EDIFICACION DE LA LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMERICA.-

ARTÍCULO 126°: COMUNIQUESE, publíquese, dése a registro Comunal y ARCHIVESE.-

CAPITULO 3°

- Convenios Urbanísticos

TITULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES: OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

Art. 127. La presente Ordenanza tiene por objeto regular los CONVENIOS URBANISTICOS entre la Comuna de Villas Ciudad de América y las personas físicas y/o jurídicas de carácter público y/o privado, en lo relacionado con el fraccionamiento, uso y ocupación del suelo de predios ubicados en el ejido Comunal de la ciudad de Córdoba.

Art. 128. SON objetivos fundamentales de la regulación de los convenios urbanísticos: a. Instrumentar mecanismos jurídicos, administrativos, y económicos financieros, que doten al gobierno Comunal de las herramientas de gestión para favorecer el desarrollo de la ciudad, promoviendo la inversión privada, en concurrencia con los planes, programas, obras y acciones de interés público. b. Fomentar la cooperación entre los sectores públicos de distintas jurisdicciones y público – privado para la realización de proyectos, o la gestión de áreas o servicios urbanos. c. Alcanzar transformaciones urbanísticas y estructurales en áreas de la ciudad con mayor rapidez de ejecución y menor afectación de recursos públicos.

2 TITULO II DISPOSICIONES GENERALES SOBRE CONVENIOS URBANISTICOS

CAPITULO I: Generalidades:

Artículo 129: La concertación se motiva a partir del interés del iniciador de propiciar la modificación de las condiciones de fraccionamiento, uso y/u ocupación del suelo, a los efectos de viabilizar una intervención sobre la o las parcelas que requiera de la modificación de las normas vigentes al momento de la celebración del Convenio que supone un beneficio para las parcelas objeto del convenio en cuestión, el cual debe ser compartido entre la Comuna y el Iniciador. Se considerara beneficio al resultante como consecuencia de modificación de las condiciones de fraccionamiento, uso, ocupación del suelo y/o cualquier otra acción que mejore su aprovechamiento y utilización.

CAPITULO II: Partes Intervinientes

Artículo 130: Partes: Serán partes intervinientes en los Convenios Urbanísticos la Comuna de Villas Ciudad de América y las personas físicas o jurídicas que soliciten la aplicación de la presente ordenanza, denominadas a los efectos de la presente como el Iniciador.

Artículo 131: Comisión Comunal: Los Convenios Urbanísticos que por la presente se reglamentan deberán estar suscriptos por El Presidente Comunal y alguno de los restantes miembros de la Comisión Comunal con las personas físicas o jurídicas que hayan gestionado la instrumentación de cada Convenio en particular.

CAPITULO III: Antecedentes:

Artículo 132: Los Convenios Urbanísticos, deberán explicitar los antecedentes relacionados con los inmuebles involucrados, con indicación precisa de los siguientes aspectos, en los casos que corresponda: 132.1.- Jurídico: Al momento de inicio del trámite debe acreditar mediante la documentación pertinente en carácter de qué situación jurídica realiza la gestión: Titular de dominio por sí o por mandato y/o poseedor de boleto de compra-venta saldado y libre de gravámenes. El iniciador debe indicar con carácter de Declaración Jurada las limitaciones al dominio de cualquier índole a las que se encuentra sometido el inmueble, en base a las anotaciones que se encuentren debidamente inscriptas en el Registro de la Propiedad. 132.2.- Actuaciones Previas y/o en trámite: cualquier tipo de intervención previa y/o en trámite ante organismos municipales, provinciales y/o nacionales como Prefactibilidades, Factibilidades, Visaciones. 132.3.-

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

Descripción física del predio: Ubicación, nomenclatura catastral, plano de mensura, ocupaciones del predio a cualquier título, condiciones topográficas, accidentes singulares (cursos de agua, vías férreas, redes de alta tensión, etc.) y toda aquella otra que requiera el Organismo de Aplicación. 132.4.- Situación Urbana del Predio: Situación del inmueble con respecto al Ordenamiento Territorial, a las condiciones de uso y ocupación del suelo según las normas vigentes, y en relación a obras, planes y programas urbanísticos del municipio.

Artículo 133: Aplicación de la Normativa Comunal vigente: deberá analizarse, sobre el/los inmuebles objeto del convenio, al momento de la petición o proceso la normativa Comunal vigente en lo que a Fraccionamiento de Tierras, Uso y Ocupación del Suelo, Código de Edificación y toda otra de aplicación, lo que será tenido en cuenta como base para determinar el beneficio a otorgarse al inmueble o parcela respecto a las nuevas condiciones de uso, ocupación del suelo, y toda otra condición de utilización que se autorice. La Autoridad de Aplicación deberá tener especialmente en consideración el impacto socio ambiental de la intervención propuesta, conforme a normativa en la materia tanto de orden municipal, provincial y nacional.

CAPITULO IV: Exposición de las partes, Objeto, Marco Normativo:

Artículo 134: Exposición de Motivos: El convenio deberá explicitar los objetivos particulares de la intervención que se propone, conforme a los objetivos generales expuestos en el artículo 2.

Artículo 135: Exposición del Iniciador: El convenio deberá explicitar con claridad y precisión la intervención propuesta por el iniciador y la relación comparativa entre la aplicación de la normativa vigente y la resultante de la modificación propuesta, en particular lo relacionado a lo regulado para el fraccionamiento, uso y/u ocupación del suelo, y todo otro indicador que permita establecer con precisión el beneficio que se otorgará a la parcela.

CAPITULO V: Derechos y Obligaciones de las partes:

Artículo 136: En el convenio deberán estar claramente explicitadas los Derechos y las Obligaciones que se contraen entre la Comuna y las personas físicas y/o jurídicas que en carácter de Iniciador suscriban el Convenio y la oportunidad de cumplimiento de tales obligaciones. Previo al momento de celebrarse el convenio urbanístico, el Iniciador deberá acreditar la titularidad del dominio o los instrumentos jurídicos que lo faculten para suscribir el mismo en nombre del titular del dominio.

TITULO III DISPOSICIONES PARTICULARES SOBRE CONVENIOS URBANISTICOS CAPITULO I: Beneficios: Hechos Generadores y Parámetros de determinación:

Artículo 137: Participación del Beneficio: La instrumentación de cada uno de los convenios urbanísticos que trata la presente, cuya aplicación signifique una modificación de las condiciones de fraccionamiento, uso y/u ocupación del suelo vigentes que implique un incremento en su aprovechamiento, serán considerados actos que generan beneficios a la parcela y que otorgan derecho a la Comuna de Villas Ciudad de América a participar del mismo.

Artículo 138: Hechos Generadores: Constituyen hechos generadores de la participación en el beneficio los actos al que se refiere el artículo anterior, las acciones que autorizan específicamente modificaciones en el fraccionamiento, uso y/o la ocupación del suelo establecido en las normas vigentes al momento del convenio.

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

CAPITULO II: Participación de la Comuna en el Beneficio

Artículo 139: Parámetros de determinación del Beneficio y Participación del Municipio: Para el procedimiento de determinación del beneficio se deberá contemplar como mínimo los siguientes conceptos: A. Cuando la acción urbanística genere un cambio en el fraccionamiento y/o uso del suelo: 1. El beneficio otorgado en el Convenio se determinará en relación a la superficie neta urbanizada y/o al número de parcelas resultantes por las nuevas condiciones de ocupación y/o fraccionamiento. 2. La participación de la Comuna representará un porcentaje no menor al 15 % de la superficie neta urbanizada y/o el número de parcelas resultantes por las nuevas condiciones. B. Cuando la acción urbanística genere Mayor aprovechamiento de la Ocupación del Suelo: 1. El beneficio otorgado en el Convenio se determinará en relación al incremento en superficie edificable resultante por las nuevas condiciones 2. La participación de la Comuna representará un porcentaje no menor al 10 % del incremento en superficie edificable resultante por las nuevas condiciones C. Cuando la acción urbanística genere cualquier otro tipo de mejor aprovechamiento de la parcela los informes técnicos que deban realizarse para la aprobación del Convenio deberán determinar el monto del beneficio y la participación la Comuna en el mismo. (Considerando para el cálculo el valor del metro cuadro que estipule al mes en curso la Dirección de Estadísticas y Censo de la Provincia).-

Artículo 140: Forma de integración de la Participación Comunal: deberá especificarse en cada convenio las formas de integración de la participación Comunal en el beneficio estableciendo claramente momento y etapas de la misma. La participación Comunal en el Beneficio podrá hacerse efectiva, a opción de la Comuna, mediante cualquiera de las siguientes formas: 1. En dinero en efectivo 2. Transfiriendo al dominio Comunal un porcentaje de la superficie neta urbanizada, o un porcentaje de la superficie edificable, según corresponda, de acuerdo a lo establecido en el artículo 139 de la presente. 3. Mediante la ejecución de obras de infraestructura, equipamientos sociales, u otras a ser determinadas por el Municipio, cuya inversión sea equivalente en su valor a los porcentajes que se establecen en el artículo 139 de la presente. Estas modalidades podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada, conforme lo que se acuerde entre las partes, lo cual deberá establecerse explícitamente en el Convenio.

Artículo 141: Destino de los recursos provenientes de la participación de la Beneficio: con el producto de la participación en el beneficio a favor de la Comuna recibido se constituirá un Fondo específico para obras de Desarrollo Urbano, cuyo funcionamiento será definido por vía reglamentaria. Teniendo la facultad la Comisión de establecer el criterio de lo que se ajuste a la optimización del planeamiento Urbanístico/social/cultural o que por fuerza mayor deba destinar a contingencias de fuerza mayor.-

TITULO III Del Procedimiento

Artículo 142: Solicitud de Factibilidad: Toda persona física ó jurídica de carácter público y/o privado, interesado en formalizar una intervención urbanística que, ajustada a los lineamientos establecidos en la presente, requerirá la instrumentación de un Convenio Urbanístico, deberá solicitar formalmente la correspondiente factibilidad ante la Dirección de Planeamiento Urbano, conforme a lo establecido por vía reglamentaria y conforme a lo expuesto en los artículos precedentes.

CODIGO URBANISTICO

Comuna de Villas Ciudad de América

Ruta Provincial N°5 s/n°- Localidad de Villas Ciudad de América - Departamento Santa María - Provincia de Córdoba

Artículo 143: Vigencia de los Convenios: Los Convenios tendrán un plazo de inicio de ejecución de las acciones acordadas no mayor a dos años, luego de los cuales, si no se ha iniciado la ejecución el Convenio caducará de manera automática. Los Convenios deberán establecer un plazo máximo de finalización de las acciones y las garantías y/o cauciones correspondientes para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

TITULO V REGISTRO COMUNAL DE CONVENIOS URBANISTICOS

CAPITULO I: Creación, Objeto, Principios Rectores

Artículo 144: Registro Comunal de Convenios Urbanísticos: Crease el Registro Comunal de Convenios Urbanísticos de Villas Ciudad de América, el que se organizará y funcionará con las atribuciones que se indican en el articulado siguiente.

Artículo 145: Objeto: El Registro Comunal de Convenios Urbanísticos tiene por objeto la inscripción de los convenios urbanísticos aprobados, que se formalicen entre la Comuna Villas Ciudad de América y cualquier otra persona pública o privada.

Artículo 146: Aquellos convenios que contengan afectación al dominio deberán ser informados al Registro de la Propiedad de la Provincia de Córdoba a los fines de su publicidad.

Artículo 147: Principios Rectores: El ordenamiento, funcionamiento, y el acceso a la información del Registro Comunal de Convenios Urbanísticos se regirán por los principios de transparencia y publicidad. La publicidad de los mismos se llevará a cabo en el Boletín Comunal y en la Página web.

TITULO VI DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 148: En el caso de que la Comuna modifique por si las normas de uso y/u ocupación del suelo, para las parcelas afectadas se aplicara el mismo criterio definido en el artículo 139 para la participación de la Comuna en los beneficios que se generen por la modificación. Esta participación será exigible en el momento en que la parcela haga uso de las nuevas condiciones.

Artículo 149: Los Convenios celebrados no eximen al titular del lote o parcela sujeto del Convenio de las obligaciones establecidas en las normas vigentes salvo las expresamente exceptuadas en tales Convenios.

Artículo 150: Reglamentación: El Comisión Comunal dictará, de corresponder, los actos reglamentarios que fueren necesarios a los fines de aplicar e interpretar los aspectos comprendidos en la presente ordenanza.

Artículo 151: Controversia de Normas: Cualquier supuesto de colisión en el orden administrativo o conflicto normativo relativo a la aplicación del presente régimen, deberá interpretarse y resolverse en beneficio de las previsiones de esta Ordenanza.

Artículo 152: DE FORMA.-

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA LOCALIDAD DE VILLAS CIUDAD DE AMERICA