

ORDENANZA

VISTOS: Los inconvenientes suscitados al aplicarse estrictamente las disposiciones de la Ordenanza N° 560/2006, en cuanto a las medidas mínimas de los lotes de acuerdo a las zonas;

Y CONSIDERANDO: Que un plan regulador en materia de edificación y de medidas mínimas, es absolutamente necesario en cualquier núcleo urbano, a los fines de tornar predecible y ordenado el desarrollo urbano de las poblaciones;

Que la presente Ordenanza tiene por objeto ampliar y / o modificar lo reglamentado en la Ordenanza N° 560/2006, respecto a la regulación de mensuras y/o fraccionamientos de tierras dentro del éjido urbano de la localidad de Cruz Alta;

Que son objetivos de la presente Ordenanza crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar que toda mensura y/o fraccionamiento de tierras dirigido a la ampliación o modificación de las áreas urbanas;

POR LO PRECEDENTEMENTE EXPUESTO, Y EN USO DE SUS
ATRIBUCIONES, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE CRUZ
ALTA SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA N° 823/2012

Artículo 1: Dispóngase la modificación de la Ordenanza N° 560, artículos 35° ; 36°, y 43° conforme el articulado de la presente Ordenanza, derogándose las normas que se contrapongan en forma expresa a las disposiciones de la presente.-

Artículo 2:

DE LAS DEFINICIONES

Mensura: la operación de agrimensura que ubica, determina y documenta las cosas inmuebles, conforme a las causas jurídicas que las originan.

Fraccionamiento: toda división de la tierra bajo la siguiente forma:

- Loteo: todo fraccionamiento de tierra que exija apertura de calles y/o avenidas con el fin de ampliar el núcleo urbano ya existente y que modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral.-
- Subdivisión simple: todo fraccionamiento de tierra sin apertura de calles, avenidas o pasajes públicos que no modifiquen la estructura de parcelas existentes y que no afecten derechos de terceros.

En caso que el fraccionamiento signifique la creación de más de veinticinco (25) lotes, se considerará como loteo y deberá cumplir con las obligaciones impuestas por la presente Ordenanza para todo nuevo loteo.

- Subdivisión por división de Condominio: es aquella subdivisión que deviene de dividir una propiedad entre titulares registrales del mismo lote, conforme título inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble. Sólo en éstos casos, se exceptuará de la aplicación de las medidas mínimas para los lotes, cuando la subdivisión sea de un condominio constituido con anterioridad a la sanción de la presente Ordenanza.
- Subdivisión por partición hereditaria: son todos aquellos casos en los cuales el condominio proviene como consecuencia del derecho hereditario de los titulares. Para que esa subdivisión sea factible, deberá ajustarse a las siguientes condiciones:
 - 1.- Se deberá acreditar el carácter de herederos acompañando copia certificada del auto de declaratoria herederos y copia certificada de los Documentos Nacionales de Identidad de cada uno de los herederos.-
 - 2.- El número resultante de la subdivisión, no podrá ser mayor de $(n+1)$ parcelas, siendo n: el número de herederos, más una parcela.

Los casos que no se encuadren en la presente Ordenanza deberán homologarse a los que más se ajusten a los establecidos en la presente. En los casos particulares que pudieran presentarse y que no fuera posible dicha homologación o que existan diferentes criterios entre el profesional actuante y el Organismo Municipal de Aplicación (Dirección de Planeamiento y Obras Públicas), el expediente será remitido a la Asesoría Letrada, a los fines de que dictamine en relación a los pasos a seguir.

De conformidad a este Dictamen, el D.E.M. procederá a la visación o rechazo del plano definitivo.

Artículo 3º:

DE LOS LOTES:

Inciso 1) Fíjense como dimensiones mínimas para realizar subdivisiones las indicadas en el Anexo I.-

Inciso 2) Los lotes tendrán preferentemente forma rectangular, no pudiendo en ningún caso ser la profundidad menor que el frente mínimo del lote.

Inciso 3) Un lote profundo no podrá subdividirse en dos lotes, si no cumple con las medidas mínimas fijadas en la presente Ordenanza.

Inciso 4) Serán permitidos lotes con dimensiones menores a las indicadas, cuando se trate de lotes para anexar a lotes existentes y/o para el cumplimiento de algún tipo de servidumbre de paso para otro lote.-

Inciso 5) En las subdivisiones de parcelas, en los casos que existiera una Línea Municipal ya otorgada deberá respetarse la misma, cualquiera sea el ancho de la calle resultante.

Inciso 6) En los casos que existieran distintas líneas materializadas por alambrados, cercos o construcciones existentes y se tengan dudas sobre cuál es la línea por la que hay que regirse, deberá solicitarse a la Dirección de Planeamiento y Obras Públicas que se expida al respecto.

Subdivisión de lotes edificados:

Cuando se subdivida un lote edificado, las dimensiones de los lotes resultantes deberán ejecutarse de manera tal que las edificaciones cumplan con los retiros reglamentarios, patios de ventilación e iluminación y toda reglamentación vigente. Se solicitará la presentación de antecedentes de construcción (municipales y del Colegio Profesional), y en caso de tenerlos, se solicitará la presentación del relevamiento total de los edificios ubicados dentro de la fracción a subdividir. Será éste requisito indispensable para dar curso al trámite de subdivisión. Las mismas condiciones deberán cumplirse en los lotes.

Artículo 4º: Para los fraccionamientos de terrenos edificados o no, que no reúnan las medidas mínimas establecidas en esta Ordenanza y que hayan sido adquiridos con anterioridad a la promulgación de la misma ,los interesados tendrán el plazo de un (1) año para presentar ante la Municipalidad la solicitud del trámite de subdivisión acompañando escritura y boleto de compraventa. Vencido ese plazo, no se aceptarán otras subdivisiones más que las previstas en la presente Ordenanza.-

Artículo 5º:**DEL TRAMITE DE VISADO DE MENSURAS, SUBDIVISIONES Y UNIONES Y SUS COMBINACIONES**

Todo interesado en realizar la mensura, subdivisión, unión de inmuebles deberá realizar el siguiente trámite:

1.-INICIO DEL TRÁMITE:

1.1 Presentar nota firmada por el propietario solicitando la aprobación del trámite requerido.

1.2 Adjuntar una (1) copia del plano correspondiente. El mismo será visado por la Dirección de Planeamiento y Obras Públicas.-

1.3 Cuando se tratare de inmuebles edificados se deberá adjuntar una (1) copia del plano de construcción.

2.- CONFORMACION DEL EXPEDIENTE

2.1. Acreditación de titularidad del inmueble. Dicha acreditación podrá conformarse únicamente mediante presentación de copia certificada de testimonio de escritura o bien mediante presentación de copia certificada de boleta de compraventa con firmas certificadas por Escribano Público o Juez de Paz. En el caso de tratarse de un inmueble adquirido por sucesión, se deberá acompañar copia certificada de escritura a nombre del titular y copia certificada del auto de declaratoria de herederos y partición, si existiera. Igual criterio se impondrá en los casos de adjudicación por liquidación de sociedad conyugal y por partición de condominio. En los casos de adquisición por subasta, se deberá acompañar auto de aprobación de subasta, copia del recibo de pago de saldo y copia del acta de entrega de posesión, o en su defecto, copia del instrumento por el cual se procedió a la inscripción luego de la subasta en el Registro de la Propiedad Inmueble.-

2.2. El expediente de inicio de trámite visado por el organismo municipal correspondiente más el plano de construcción si correspondiere.

2.3 Una (1) copia del plano aprobado por el Colegio Profesional que correspondiere.

2.4 Cuatro (4) copias de plano definitivo.

2.5 Una (1) copia de plano visado por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.

2.6 Pago de los derechos que fija la Ordenanza Tarifaria.

2.7 Constancia de libre deuda municipal de la tasa de servicios de la propiedad objeto del fraccionamiento.

Una vez cumplimentada la documentación descripta el Área de Catastro controlará la misma y dará pase a las áreas correspondientes (Dirección de Planeamiento y Obras Públicas, y Asesoría Letrada) para el visado y control de

la documentación. Una vez que dichas áreas se hayan expedido, se procederá a autorizar el fraccionamiento solicitado. A tal fin, se autoriza al Departamento Ejecutivo a expedir los actos administrativos necesarios para proceder legalmente a la subdivisión y/o fraccionamiento.-

Artículo 6º: Dése amplia difusión a la presente Ordenanza, notificándose el contenido de la misma a los Colegios Profesionales relacionados con la temática tratada en la presente Ordenanza, y que tengan jurisdicción en Cruz Alta, a los fines de poner en conocimiento de sus colegiados el contenido de la misma.

Artículo 7º: Deróguense las disposiciones de otras Ordenanzas vigentes en cuanto se contrapongan con las disposiciones de la presente.-

Artículo 8º: Publíquese, regístrese, dése al DEM y oportunamente archívese.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE CRUZ ALTA, PROVINCIA DE CÓRDOBA, A LOS DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL DOCE.-

ANEXO I

División del éjido municipal en zonas:

A los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza el éjido municipal de la localidad de Cruz Alta se divide en las siguientes zonas:

ZONA COMERCIAL

Abarca:

Todos los lotes en ambos frentes de la calle San Martín, desde calle Gorriti hasta Mitre.

Lote mínimo ocho (8.00) metros de frente y ciento sesenta (160) metros cuadrados de superficie.

Lotes menores de 8.00mts serán incluidos bajo la salvedad de uso comercial o de oficina exclusivamente.

ZONA RESIDENCIAL

ZONA 1: es la zona comprendida por Avda. Könekamp desde calle Boedo (Ruta Provincial N°6) hasta calle Maestros Mayo en ambos frentes. Se establece la obligatoriedad de retiro de la edificación de 2.50 metros a partir de la línea municipal, permitiéndose en este sector la construcción de cocheras abiertas.

Lote mínimo catorce (14) metros de frente y cuatrocientos veinte (420) metros cuadrados de superficie.

Altura de edificación permitidas: altura mínima: planta baja. Altura máxima: planta baja y un nivel.

ZONA 2: es la zona comprendida por los frentes orientación Este de Avda. Konekamp, desde calle Maestros Mayo hasta Castelli, afectando a las

manzanas con las siguientes nomenclaturas catastrales: 1 -1 -52 / 1- 1- 83 / 1 – 1- 84.

Se establece la obligatoriedad de retiro de la edificación de 2.50 metros a partir de la línea municipal.

Lote mínimo veinte (20) metros de frente y ochocientos (800) metros cuadrados de superficie.

Altura de edificación permitidas: altura mínima: planta baja. Altura máxima: planta baja y un nivel.

ZONA 3: es la zona comprendida por los lotes pertenecientes a las manzanas con la siguiente nomenclatura catastral: 2 - 2- 28 / 2 - 2- 29 y 2- 2 - 30, manzana oficial T, S, U, respectivamente, los lotes pertenecientes a las manzanas conforme a la siguiente nomenclatura catastral: 2-1-75 / 2-1-102, zona delimitada al Norte por calle Alberti entre calle Regimientos de Patricios y calle Medrano, al Sur por calle Laprida entre calle Regimiento de Patricios y calle Medrano, al Este por calle Regimiento de Patricios entre calles Alberti y Laprida, al Oeste por calle Medrano entre calles Alberti y Laprida.

Se establece la obligatoriedad de retiro de la edificación de 3.00 metros a partir de la línea municipal.

Lote mínimo catorce (14) metros de frente y cuatrocientos veinte (420) metros cuadrados de superficie.

Altura de edificación permitidas: altura mínima: planta baja. Altura máxima: planta baja y un nivel.

RESTO ZONA URBANIZADA

El resto del área urbana comprendida dentro del éjido municipal no enumerada en los apartados anteriores.

Abarca

- Al Norte, calle Agrimensor Garzón desde calle Aeronáutica Argentina hasta calle Melo.

- Al Este, calle Melo desde calle Agrimensor Garzón hasta calle Maestros Mayo.
- Calle Maestros Mayo desde calle Melo hasta Avenida Jacinto Piñero.
- Avenida Jacinto Piñero desde calle Maestros Mayo hasta calle Rivadavia.
- Calle Rivadavia desde Avenida Jacinto Piñero hasta calle Gorriti
- Calle Gorriti desde calle Rivadavia hasta calle San Martín.
- Calle San Martín desde calle Gorriti hasta calle Medrano.
- Calle Medrano desde San Martín hasta calle Alberti.
- Calle Alberti desde calle Medrano hasta calle Juan D. Perón.
- Calle Juan D. Perón desde calle Alberti hasta calle Laprida.
- Calle Laprida desde calle Juan D. Perón hasta calle Aeronáutica Argentina.
- Calle Aeronáutica Argentina desde calle Laprida hasta calle Agrimensor Garzón.

Lote mínimo diez (10) metros y doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie.

ZONA DE QUINTAS

Constituída por los lotes y parcelas de la Circunscripción 2 , Sección 2, Manzana 21 conforme a los datos catastrales municipales, Chacras 15, 10 y 07 , y a las parcelas y lotes de la Circunscripción 1, Sección 2, Manzana 21, Chacra 16, lotes y parcelas de la Circunscripción 1, Sección 2, Manzana 2, lotes y parcelas de la Circunscripción 1, Sección 2, Manzana 3,

Se establece la obligatoriedad de retiro de la edificación de 5.00 metros a partir de la línea municipal y de medianeras de 5.00 metros.

Lote mínimo cincuenta (50) metros de frente y cinco mil (5000) metros cuadrados de superficie.

Altura de edificación permitidas: altura mínima: planta baja. Altura máxima: planta baja y un nivel.

ZONA INDUSTRIAL

ZONA A:

Las industrias y talleres que serán permitidos instalarse en esta zona: ZONA A, son aquéllos que por sus características de volumen, funcionamiento, procesos de elaboración, almacenaje, ausencia de proyecciones al exterior (humos, olores, líquidos, gases, polvo), ruidos y vibraciones excesivas no generen insalubridad, perjuicio al bienestar de la población, al tránsito y al estacionamiento.

Polígono comprendido al Norte, por calle Laprida, al Sur por calle Rosario de Santa Fe, al Este por Vías Ferrocarril y al Oeste por Avda. Könekamp.

Polígono comprendido al Norte por calle Alberti, entre Medrano y Juan D. Perón, al Sur por calle Laprida entre calles Medrano y Juan D. Perón, al Este por calle Medrano entre calles Alberti y Laprida y al Oeste por calle Juan D. Perón entre calles Alberti y Laprida.

Lote mínimo doce (12) metros de frente y trescientos (300) metros cuadrados de superficie.

Altura de edificación máxima permitida: cuatro metros cincuenta. (4.50 mts)

ZONA B:

Polígono comprendido al Norte por calle Laprida desde Avda. Aeronáutica Argentina hasta Avda Könekamp .

Avda. Konekamp desde calle Laprida hasta calle Rosario de Santa Fe.

Calle Rosario de Santa Fe desde Avda. Konekamp hasta Vías del Ferrocarril.

Vías del Ferrocarril desde calle Rosario de Santa Fe hasta calle Laprida.

Calle Laprida desde Vías del Ferrocarril hasta calle Juan D. Perón.

Calle Juan D. Perón desde calle Laprida hasta calle 9 de julio.

Calle 9 de Julio, desde calle Juan D. Perón hasta calle Aeronáutica Argentina.

Lote mínimo veinte (20) metros de frente y ochocientos (800) metros cuadrados de superficie.

