

**ORDENANZA N°216/2023**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA RÍO CRUZ  
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:**

## **Código de Urbanismo y Fraccionamiento.**

TEXTO ORIGINAL SANCIONADO POR RESOLUCIÓN N.º 592/2006.

### **1.GENERALIDADES**

**1.1 Título:** El presente cuerpo legal será conocido y citado como “**Código de Urbanismo y Fraccionamiento de Villa Río Icho Cruz**”

**1.2 Alcances:** Las disposiciones de este Código alcanzan todo lo relacionado con el fraccionamiento de tierras, cualquiera sea su denominación e importancia, las que se aplicarán por igual a emprendimientos públicos o privados, ubicados en el espacio urbano y/o rural que forma el ejido de la Municipalidad de Villa Río Icho Cruz.

**1.3 Obligados y responsables:** El cumplimiento de las disposiciones de este Código es obligatorio para propietarios, (titulares registrales), tenedores u ocupantes a cualquier título, ya sean personas físicas o jurídicas, para las tareas enunciadas en el punto 1.2.

**1.4 Idioma:** Todos los documentos que se relacionen con este Código serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes, considerando que el género masculino incluye al femenino y al neutro, que el singular incluye al plural y que el verbo presente incluye el futuro.

**1.5 Unidades:** Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para consignar las unidades de medida lineal y de superficie, y el sistema sexagesimal para las dimensiones angulares.

**1.6 Interpretación:** Toda divergencia que se suscite con motivo de la interpretación y aplicación del presente Código será resuelta por la Municipalidad de Villa Río Icho Cruz, siendo su decisión inapelable. Toda decisión que implique ampliar y/o mejorar este Código será incorporada como norma a los fines de aplicación futura.

**1.7 Actualización:** A los efectos de actualizar este Código a través del tiempo, aumentando o disminuyendo su articulado según convenga para mantener la armonía que debe existir entre la norma y las necesidades de la población, la Municipalidad introducirá periódicamente las modificaciones que crea necesarias u oportunas, reuniendo las experiencias técnica y administrativa acumuladas. Dichas modificaciones deberán redactarse e incorporarse manteniendo la nomenclatura existente.

**1.8 Publicación:** Bajo ningún concepto, en publicaciones de este Código, será alterada la continuidad de su articulado. Este Código y sus futuras modificaciones serán publicados

bajo el control de la Municipalidad y puesto en conocimiento del público por los medios usuales de información local.

**1.9 Prohibición:** La Municipalidad prohíbe la creación de barrios o urbanizaciones cerrada.

#### **1.10 Definiciones**

**Loteo:** Todo fraccionamiento de tierra tendiente a la formación de lotes individuales, con apertura de calles, avenidas, pasajes públicos, formación de espacios verdes o libres, para el dominio público o privado de la Municipalidad, que tienda a formar nuevos centros urbanos o ampliar los existentes.

**Simple subdivisión:** La división de un lote preexistente en dos o más lotes individuales.

### **2. DE LAS CONDICIONES QUE DEBE REUNIR EL PROYECTO.**

**2.1 TRAZADO DE LAS MANZANAS:** Las manzanas deberán ser preferentemente de forma rectangular, pudiéndose aceptar otras formas justificadas por la topografía del terreno. Su lado mayor no podrá exceder de los 200 metros y su relieve debe tener una planimetría tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales a las calles circundantes.

**2.2 TRAZADO DE LAS CALLES Y AVENIDAS:** Las vías de comunicación deberán trazarse de acuerdo a la función que deberán desempeñar, teniendo en cuenta también el escurrimiento de las aguas pluviales y la conexión con loteos linderos existentes. Las calles tendrán un ancho mínimo de doce metros y las avenidas de veinte metros. Cuando el loteo tenga frente a la Ruta Provincial, la Municipalidad determinará el ancho a proyectar según la zona en que se ubique. Cuando el loteo linde con el río sobre el mismo deberá preverse una Avenida Costanera con un ancho mínimo de treinta (30) metros por sobre la línea de ribera.

**2.3** Solo se permitirán calles sin salida o callejón sin salida cuando a criterio de la Municipalidad así lo exija o la topografía del lugar, en cuyo caso su radio no podrá ser inferior al ancho de la calle. Las calles y avenidas deberán abrirse nivelando transversalmente todo su ancho, incluyendo el que corresponda a vereda.

**2.4** Las calles y avenidas no podrán tener pendientes superiores al quince por ciento (15%), permitiéndose pendientes mayores solo si la Municipalidad lo estimara conveniente, necesario o imprescindible, pero en ningún caso superar el veinte por ciento (20%).

**2.5** No se permitirán lotes a los que deba accederse por servidumbres de paso, calles privadas, o pasos en condominio.

#### **2.6 DIMENSIONES DE LOTES**

**2.6.1** En las zonas **A, C, D** y **E** los lotes resultantes de loteos o de subdivisiones tendrán un frente mínimo de veinte (20) metros y una superficie mínima de novecientos (900) metros cuadrados, en la zona **B** un frente mínimo de quince (15) metros y una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados, en la zona **F** un frente mínimo de treinta (30) metros y una superficie mínima de cinco mil (5.000) metros cuadrados y en la zona **G** un frente mínimo de ciento cincuenta (150) metros y una superficie mínima de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados. En todas las zonas, menos en la zona **G** la propiedad debe contar con la conexión a la Red de Cloacas.

ZONA	FRENTE MÍNIMO (m)	SUPERFICIE MÍNIMA (m2)
A	20	900
B	15	500
C	20	900
D	20	900
E	20	900
F	30	5.000
G	150	50.000

**2.6.2** Solo se permitirán lotes con dimensiones menores a las establecidas por este Código, cuando los resultantes lo sean para anexar a otros lotes mediante futura unión.

**2.6.3** Cuando se subdivide un lote edificado, los lotes resultantes deberán ajustarse de modo que todos los edificios cumplan con los retiros, índices y demás condiciones que impone el Código de Edificación. Además, deberán contar con planos aprobados conforme a dicho Código.

**2.6.4 Tolerancia** Se aceptará una tolerancia del cinco por ciento, en frente y superficie para cada uno de los lotes resultantes. Una subdivisión simple para solo uno en cada manzana en caso de loteo.

**3. ZONIFICACIÓN:** A los fines de la aplicación de este Código se utilizarán las zonas establecidas en el Código de Edificación.

#### **4. DE LOS ESPACIOS A CEDER A LA MUNICIPALIDAD.**

**4.1 ESPACIOS VERDES:** En todo loteo con una superficie total mayor a los veinte mil metros cuadrados se deberá destinar el diez por ciento de esa superficie a espacios verdes, en una o más fracciones según se convenga con la Municipalidad.

Nunca estos espacios podrán conformarse exclusivamente con terrenos anegadizos o afectados por desagües pluviales como cañadones o espacios ubicados por debajo de la línea de ribera. Tampoco podrán conformarse como lotes internos.

**4.2 TERRENOS PARA EL DOMINIO PRIVADO MUNICIPAL:** Hasta la mitad de la superficie de espacios verdes podrá afectarse al dominio privado Municipal y así se consignará en el plano de loteo.

**4.3** En todos los casos los terrenos a ceder a la Municipalidad deberán ser escriturados dentro de los noventa días de visado el loteo por la Dirección de Catastro de la Provincia, salvo imposibilidad debidamente justificada a satisfacción de la Municipalidad.

**4.4** Cuando se realicen loteos en distintas etapas, de fracciones provenientes de una mayor por subdivisión anterior, se considerará, a los fines del cálculo de la superficie a destinar a espacios verdes, la totalidad de la superficie original, aun cuando cada loteo parcial no supere individualmente los 20.000 m<sup>2</sup>.

**5. AMOJONAMIENTO:** Previo a la aprobación, todo el loteo deberá encontrarse totalmente amojonado, las manzanas con mojonos de hormigón y los lotes y los espacios verdes con estacas de madera o hierro.

## **6. SERVICIO DE AGUA POTABLE**

**6.1 EJECUCION DE LA OBRA DE PROVISIÓN DE AGUA:** En todo loteo que se practique, deberá construirse y ponerse en servicio, previo a la aprobación de la red distribución de agua potable para servir a todos los lotes y espacios verdes resultantes, incluyendo plantas de bombeo, tanques de almacenamiento, etc. El proyecto deberá tener aprobación de la Subsecretaría de Recursos Hídricos o por el ente que la remplace en el futuro, y certificado de factibilidad expedido por ella o por quien en futuro suceda en el servicio, según su Resolución N° 646 del 31 de octubre de 2005.

**6.2** Toda la infraestructura del servicio de agua será donado a la Municipalidad, manteniendo el loteador la obligación de prestar el servicio hasta que aquella resuelva prestarlo, por sí o a través de terceros y con la tarifa que ella apruebe.

## **7. SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

**7.1 EJECUCIÓN DE LA OBRA DE PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:** En todo nuevo loteo se deberá construir y poner en servicio, previo a la aprobación, la red de distribución domiciliaria y de alumbrado público, que incluya redes, plantas transformadoras, etc., en un todo de acuerdo a lo que exija y apruebe la Empresa Provincial de Energía de Córdoba, ya sea que ella asuma el compromiso de prestación del servicio o autorice a terceros mediante la provisión de energía como mayorista o autorice la construcción de una planta generadora. En este último caso el loteador mantiene la obligación de prestación del servicio hasta tanto la Municipalidad pueda hacerse cargo por sí, en cuyo caso recibirá en donación toda la infraestructura montada al efecto.

**8. PRESERVACIÓN DEL ECOSISTEMA:** El loteador deberá poner especial cuidado en la conservación de las especies autóctonas, manto vegetal. Queda prohibida la quema de material residual, el que deberá ser eliminado por otra vía. Igualmente se deberá poner especial cuidado con nidos y madrigueras de fauna autóctona. No se permitirán movimientos de suelo.

## **9. DE LAS TRAMITACIONES**

**9.1.1 DISEÑO PRELIMINAR:** El interesado en realizar un loteo deberá presentar a la Municipalidad su propuesta con carácter de "visación previa", plano conteniendo el proyecto de loteo con el trazado de calles, amanzanamiento, espacios verdes, altimetría, etc., acompañado del certificado de pre factibilidad de obtención y prestación de servicio de agua y energía eléctrica, en dos copias. También deberán indicarse especificaciones de tipo de suelo, vegetación existente, cursos de agua permanentes y/o estacionales o drenajes naturales existentes, además de contar con el informe de factibilidad de la Secretaría de Ambiente de la Provincia de Córdoba.

Analizada la propuesta, se devolverá una de las copias donde se indicarán las observaciones formuladas y en caso de ser aceptada, la autorización para continuar con los pasos siguientes. En este periodo de análisis se podrá citar al propietario y/o al profesional actuante a los fines de aclarar dudas o analizar en forma conjunta alternativas de modificaciones.

**9.1.2 PRESENTACIÓN DEFINITIVA:** Aprobado el diseño preliminar se presentará el legajo para aprobación definitiva conteniendo:

- 1) Nota de presentación y solicitud de aprobación del loteo firmada por el Titular registral y el profesional actuante y fijando domicilio legal.
- 2) Informe catastral y de deuda de la Municipalidad.
- 3) Memoria descriptiva de la urbanización y plan de avance de las obras de apertura de calles  
y redes de servicios.
- 4) Una copia del plano de loteo aprobado por el Colegio Profesional respectivo.
- 5) Tres copias del plano de provisión de energía y alumbrado público aprobado por la EPEC incluyendo el compromiso de quien se responsabilice por la prestación del servicio.
- 6) Tres copias del plano de redes e instalaciones de provisión de agua potable aprobados por la Subsecretaría de Recursos Hídricos con certificado de factibilidad de la prestación.
- 7) Seis copias simples del plano de loteo, o más en caso de requerir la entrega de más de dos copias aprobadas.
- 8) Constancia del pago de los derechos que correspondan según Resolución Tarifaria vigente.
- 9) Certificación de la Dirección Provincial de Minería, o ente competente que la reemplace, de que las minas y/o canteras que se ubiquen en la zona a lotear o subdividir, ya sea que estén en actividad o no, no afectan a la fracción a considerar.
- 10) Certificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería o ente competente que lo reemplace, respecto de que la fracción a lotear o subdividir no constituye unidad económica indivisible.
- 11) Informe de factibilidad de la Secretaría de Ambiente de la Provincia de Córdoba.

**9.1.3 LA APROBACIÓN DEFINITIVA:** Le será otorgada previa presentación de los certificados de final de obras de agua potable y energía eléctrica expedidos por los organismos respectivos y la verificación de la apertura y liberación al tránsito de la totalidad de calles y/o avenidas y el amojonamiento total.

9.1.4 Para la aprobación de las otras tareas de agrimensura el trámite se inicia con la presentación de dos copias para visación previa, y una vez aprobada ésta se otorgará aprobación definitiva contra presentación de: copia del plano aprobado por el Colegio Profesional respectivo, cinco copias simples del plano, constancia del pago de los derechos que correspondan según Resolución Tarifaria vigente y verificación de pago de la contribución anual total por los servicios a la propiedad.

**10. PUBLICIDAD Y VENTA DE LOTES:** Los responsables no podrán publicitar ni vender los lotes de fraccionamiento o urbanizaciones que no tengan realizada como mínimo la presentación definitiva, en cuyo caso deberán hacer constar que la operación se encuentra sujeta a la obtención de la aprobación definitiva. Tampoco se podrán ejecutar obras de ningún tipo como no sean las obligatorias de prestación de servicios hasta la aprobación definitiva del loteo.

Villa Río Icho Cruz, 26 de julio de 2023.