



Gobierno Municipal de ARIAS

Av. Sarmiento 1027 - Tel - Fax: 03468 - 440140 / 029 - 441555
C.P. X2624BLI - ARIAS - Dpto. Marcos Juárez - Pcia. de Córdoba
E-mail: municipalidad.arias@gmail.com

ORDENANZA N°1063/2018

VISTO:

La necesidad de adecuar las normas de subdivisión de suelos y zonificación del área urbana a la actual realidad del municipio;

Y CONSIDERANDO:

Que, es necesario modificar el código de fraccionamiento de nuestra localidad.

Que la presente ordenanza modifica la ordenanza 627/05 que reglamenta las tareas de agrimensura referidas a División, subdivisión que se realizan dentro del ejido Municipal.

EL CONCEJO DELIBERANTE DE ARIAS SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:

Art. 1º) ANULESE el inciso 2.1.3 de la Ordenanza N°627/05

Art. 2º) REEMPLÁCESE el inciso 5.3 de la ordenanza N°627/05 por el siguiente:

5.3. FORMA DE LOS LOTES: Los lotes tendrán preferentemente forma rectangular, no pudiendo ser la profundidad menor que el frente mínimo del lote establecido según la zona.

Art. 3º) AGRÉGUESE el siguiente inciso 5.4.1 a la ordenanza N° 627/05

5.4.1 En el caso de que se pretenda subdividir un lote en esquina, donde el cociente entre el frente mayor y menor del lote a subdividir sea igual o superior a cinco (5), y donde el frente menor tenga una longitud inferior al frente mínimo establecido para la zona, no se exigirá el cumplimiento de lo indicado en el inciso 5.4 de la ordenanza 627/05, autorizándose la subdivisión.

Art. 4º) REEMPLÁCESE el inciso 5.6 de la Ordenanza N°627/05 por los siguientes:

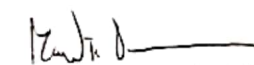
5.6. LOTES CON PASAJE PRIVADO. LOTES CON PASILLO DE ACCESO.

5.6.1. Definición de lote externo y lote interno:

Establécese la designación de "lote externo" para aquel lote que tiene frente directo a calle pública, independientemente de la longitud de frente sobre la misma. Designese "lote interno" aquel que no tiene frente directo a calle pública. Es el caso, por ejemplo, de un lote que se comunica con la calle pública a través de un pasaje privado.


MARIA LAURA MACEDO ROMÁN
SECRETARIA HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE




MARTÍN BAUTISTA BONGIOVANNI
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



Gobierno Municipal de ARIAS

Av. Sarmiento 1027 - Tel - Fax: 03468 - 440140 / 029 - 441555
C.P. X2624BLI - ARIAS - Dpto. Marcos Juárez - Pcia. de Córdoba
E-mail: municipalidad.arias@gmail.com

5.6.2. DIVISION DE un LOTE en externos e internos con PASAJE PRIVADO:

Todo lote podrá ser fraccionado en uno o más lotes externos y/o entre dos (2) y cinco (5) lotes internos con un pasaje privado de acceso a dichos lotes internos. El acceso a los lotes internos (lotes sin acceso directo a la vía pública) se hará a través de un pasaje privado de 6 metros de ancho mínimo. El pasaje privado deberá ser escriturado en condominio entre los adquirentes de los lotes internos, con servidumbre de paso a y de servicios a favor de todas las parcelas internas, con anotación catastral y en el registro de la propiedad. Los lotes internos resultantes no podrán volver a ser subdivididos. (estas dos frases deberán ser incluidas en el plano de agrimensura). El o los lotes externos (con salida directa a la vía pública) deberán cumplimentar todos los requisitos de superficie y frente mínimo establecidos según zona. Las dimensiones mínimas de los lotes internos (dimensión de frente sobre el pasaje privado y superficie) serán como mínimo el 80 % de los valores mínimos exigidos en el código por zona, computándose a los efectos de la superficie mínima la correspondiente al pasaje de entrada en la proporción de condominio que le corresponda a cada lote interno.

5.6.3. DIVISION DE un LOTE en dos lotes externos, donde uno de ellos no satisface la condición de frente mínimo.

Un lote podrá ser subdividido en dos lotes externos, aun cuando uno de los lotes resultantes no tenga la dimensión mínima de frente requerido. Uno de los lotes, (lote A de figura 1-Anexo 1) deberá cumplimentar las exigencias de frente mínimo y superficie mínima. El otro lote, con frente inferior al mínimo (lote B de figura 1 –Anexo 1) tendrá un “pasillo de acceso” que formará parte del mismo lote con un ancho mínimo en toda su extensión, de 3 metros y máximo de 4 metros. El lado que constituya el fondo de dicho lote tendrá una dimensión mayor o igual al frente mínimo que corresponda en la zona. Este lote B deberá tener una superficie igual o superior a la mínima establecida para la zona, y no se exigirá sobre el mismo el cumplimiento del inciso 5.5 de la ordenanza 627/05. Geométricamente deberá responder a lo indicado en la Figura 1 del Anexo 1. El caso particular de fraccionamiento contemplado en este inciso, no podrá ser utilizado en el diseño de ningún nuevo Loteo. Aprobado el Loteo, si algún nuevo adquirente de alguna de las parcelas del loteo desea hacer uso de lo previsto en este inciso, podrá hacerlo, autorizándose la subdivisión solicitada

5.6.4. DIVISION DE un LOTE en tres o más lotes externos, donde sólo uno de ellos satisface la condición de frente mínimo.

Un lote podrá ser subdividido en tres o más lotes externos, cuando sólo uno de ellos cumplimenten los requisitos exigidos de frente y superficie mínima, y los restantes sólo cumplimenten la condición de superficie mínima exigida para la zona. Uno de los lotes, (lote A de ejemplo de figura 2-Anexo 1) deberá cumplimentar las exigencias de frente mínimo y superficie mínima. Los otros lotes, con frente inferior al mínimo (lotes B y C del ejemplo de figura 2 –Anexo 1) tendrán un “pasillo de acceso” cada uno, que formará parte del mismo lote con un ancho mínimo en toda su extensión, de 3 metros y máximo de 4 metros. Los lados que constituyan el fondo de estos lotes con pasillo tendrán una


MARÍA LAUJA MACEDO ROMÁN
SECRETARIA HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE




MARTIN BAUTISTA BONGIOVANNI
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



Gobierno Municipal de ARIAS

Av. Sarmiento 1027 - Tel - Fax: 03468 - 440140 / 029 - 441555
C.P. X2624BLI - ARIAS - Dpto. Marcos Juárez - Pcia. de Córdoba
E-mail: municipalidad.arias@gmail.com

dimensión mayor o igual al frente mínimo que corresponda en la zona. La superficie de los mismos será igual o superior a la mínima establecida para la zona, y no se exigirá sobre los mismos el cumplimiento del inciso 5.5 de la ordenanza 627/05. Geométricamente deberá responder al ejemplo indicado en la Figura 2 del Anexo 1, y también se aplicará para subdivisiones en las que resulten más lotes con pasillos que los indicados en este ejemplo. El caso particular de fraccionamiento contemplado en este inciso, no podrá ser utilizado en el diseño de ningún nuevo Loteo. Aprobado el Loteo, si algún nuevo adquirente de alguna de las parcelas del loteo desea hacer uso de lo previsto en este inciso, podrá hacerlo, autorizándose la subdivisión solicitada.

Art. 5º) REEMPLACESE el inciso 5.7 de la Ordenanza N°627/05 por el siguiente:

5.7. SUBDIVISIONES EN LOTES EDIFICADOS.

5.7.1. SUBDIVISION SIMPLE DE LOTE EDIFICADO, o SUBDIVISION SIMPLE COMBINADA CON OTRAS OPERACIONES DE AGRIMENSURA EN LOTE EDIFICADO.

Cuando se pretenda subdividir un lote edificado, se deberá verificar previamente que los lotes resultantes cumplimenten con las exigencias establecidas sobre los mismos por la legislación vigente y que las edificaciones existentes no estén ya en infracción al código de edificación, o que queden en infracción al mismo con motivo de la subdivisión. Incluso deberán cumplimentar la condición indicada abajo, en el apartado b) de este inciso. A tal efecto deberán presentar previamente, si así lo considerase la municipalidad, planos de relevamiento como antecedente para analizar la factibilidad de realización de la subdivisión.

Asimismo, la Autoridad Municipal podrá según su criterio, en aquellos casos en que se soliciten la aprobación de fraccionamientos en los que las edificaciones de los lotes resultantes no cumplimenten todas las exigencias establecidas por el código de edificación, priorizar la aprobación del plano de agrimensura en lote edificado por sobre el cumplimiento de las mismas, y aprobar el mismo con la simple firma y sello de la autoridad municipal sobre el plano sin acto administrativo previo, siempre y cuando se verifique como mínimo lo siguiente:

a) Los lotes resultantes satisfacen las exigencias establecidas en la ordenanza 627/05, las establecidas en esta ordenanza, y cualquier otra disposición que en el futuro regule el fraccionamiento de suelo.

b) La nueva línea divisoria que se genere deberá permitir que cada edificación e instalación (sanitaria, pluvial, etc.) quede completamente en un lote sin invadir al vecino, asegurando:

b-1) **Independencia de las estructuras resistentes.** Por razones de seguridad, no se permitirá que una misma losa esté parte en un lote y parte en otro. No se permitirá que ningún elemento estructural de hormigón armado avance por sobre el nuevo límite hacia el otro lote conllevado con la subdivisión.


MARIA LAURA MACEDO ROMÁN
SECRETARIA HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE




MARTÍN BAUTISTA BONGIOVANNI
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



Gobierno Municipal de ARIAS

Av. Sarmiento 1027 - Tel - Fax: 03468 - 440140 / 029 - 441555
C.P. X2624BLI - ARIAS - Dpto. Marcos Juárez - Pcia. de Córdoba
E-mail: municipalidad.arias@gmail.com

b-2) No generar molestias o inconvenientes a los nuevos lotes generados. Por razones de privacidad y funcionalidad, la edificación e instalaciones de cada lote deberá ser independiente de la existente en los otros lotes generados. La nueva línea divisoria no puede dividir un local quedando parte para un lote y parte para otro. Ningún elemento integrante de una instalación sanitaria o de desagüe pluvial de la vivienda de uno de los lotes, podrá quedar alojada en el lote vecino generado.

Cualquier adecuación edilicia que fuese menester realizar, para cumplimentar el apartado b), deberá ser realizada previamente a la aprobación municipal del plano de agrimensura.

La municipalidad a fin de verificar el cumplimiento total o parcial del código de edificación, podrá requerir, cuando lo estime necesario, la **presentación como antecedente, de un plano de relevamiento de lo edificado** con la indicación del futuro límite de propiedad y de todo otro detalle que la autoridad municipal considere pertinente. La forma de presentación, los elementos a incluir en el plano o planos y demás condiciones particulares e información que deberá reunir dicho plano de relevamiento, será definido por la municipalidad en cada caso según su criterio.

Los planos de relevamiento presentados como antecedentes para analizar la factibilidad de la subdivisión, serán recibidos por la municipalidad y archivados en el expediente. Estos planos no llevarán momentáneamente visado, registro o aprobación, por lo que no corresponderá, en esta etapa, el pago de la contribución municipal por presentación de planos. Se presentará, si la autoridad municipal lo solicita, un plano de relevamiento por cada lote futuro proyectado en la subdivisión, y cuando la subdivisión haya sido aprobada por catastro de la provincia, recién el propietario tramitará la aprobación de los planos de relevamiento ante la municipalidad pagando las contribuciones, tasas y derechos que correspondan.


Estos planos de relevamiento deberán llevar en la Carátula una leyenda que indique: *"El presente plano de relevamiento es provisorio y se adjunta como antecedente a los fines de analizar la factibilidad de ... (indicar la operación de agrimensura) El Propietario se compromete a que una vez aprobado por Catastro Provincial el plano de... (indicar la operación de agrimensura)...., presentará en la Municipalidad el plano de Relevamiento definitivo para gestionar su aprobación."* A continuación de la misma firmará el propietario nuevamente.

Una vez aprobado por la provincia el plano de agrimensura, el propietario iniciará la gestión de aprobación de los planos de relevamiento de todo lo edificado que presentará nuevamente, con las formalidades que indique la municipalidad y de acuerdo al procedimiento previsto en la legislación vigente. **La aprobación que realice la municipalidad de un plano de fraccionamiento no implicará exención de las penalidades y otras obligaciones que puedan corresponder aplicar o solicitar, previo a la aprobación de los planos de relevamiento de lo edificado.**

5.7.2. SUBDIVISION EN PH EN LO EDIFICADO


MARIA LAURA MACEDO ROMÁN
CONCEJO DELIBERANTE




MARTÍN BAUTISTA BONGIOVANNI
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



Gobierno Municipal de ARIAS

Av. Sarmiento 1027 - Tel - Fax: 03468 - 440140 / 029 - 441555
C.P. X2624BLI - ARIAS - Dpto. Marcos Juárez - Pcia. de Córdoba
E-mail: municipalidad.arias@gmail.com

Cuando se pretenda subdividir en PH un lote edificado, se deberán cumplimentar con todas las exigencias establecidas en el código de edificación.

Excepcionalmente, podrá la autoridad municipal aprobar el plano de subdivisión en PH, cuando la magnitud de la infracción no sea significativa, según exclusiva valoración municipal.

Art. 6º) REEMPLACESE el inciso 5.8.3 de la Ordenanza N°627/05 por el siguiente:

5.8.3 En el caso de lotes edificados, cuando la condición socioeconómica del recurrente le impida afrontar los mayores gastos que implica una subdivisión en PH, la autoridad municipal analizará el caso particular, y **podrá resolver autorizando la SUBDIVISION SIMPLE**, aun cuando no se cumplimenten todas las exigencias establecidas en la legislación vigente (sobre fraccionamientos y normas edilicias) siempre y cuando los lotes resultantes y sus edificaciones cumplimenten como mínimo lo establecido en el **apartado b) del artículo 5º)** de esta ordenanza. La municipalidad definirá en cada caso las formalidades que deberá cumplimentar esta presentación.

Art. 7º) AGREGUESE el siguiente inciso 5.8.4 a la Ordenanza N°627/05:

5.8.4 En los casos de subdivisión en dos (2) únicas parcelas resultantes y cuando las medidas de frente y/o de superficie de la parcela a subdividir no alcancen a reunir las condiciones mínimas de frente y superficie establecidas para las parcelas resultantes, se aceptará para una de las parcelas resultantes la tolerancia en menos del 5% (cinco por ciento) para la medida de frente y hasta el 10 (diez por ciento) para la medida de superficie. El otro lote resultante deberá cumplir con las dimensiones mínimas establecidas, aunque esta diferencia admitida para una parcela podrá también ser distribuida igualitariamente en ambas parcelas si fuese necesario. Quedan excluidos de esta tolerancia los casos contemplados en el **Art. 4º) inciso 5.6.3** de esta ordenanza.

Art. 8º) AGRUEGUESE el siguiente inciso 5.9 a la Ordenanza N° 627/05

5.9. SANEAMIENTO CATASTRAL EN CASO DE INVASIONES

Podrán aprobarse subdivisiones para futura unión, o la operación de agrimensura que técnicamente corresponda al caso particular, cuando la autoridad municipal lo estimase conveniente, aun cuando la parcela resultante quede fuera de normativa o resulten las edificaciones en infracción, **en aquellos casos en que se requiera dar solución a la invasión de la edificación de un inmueble sobre el colindante** originada en deficiencias en la ejecución de la obra, en el replanteo de límites, o motivada por otras razones o hasta **invasiones recíprocas** entre ambos inmuebles. Queda incluido en este artículo el caso de parcelas colindantes que pertenezcan a un mismo propietario. **La autoridad municipal analizará la gravedad de la infracción que pudiese resultar y el beneficio de solucionar la situación de invasión, y decidirá en consecuencia según su criterio.**


AURORA MACEDO ROMAN
SECRETARIA HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE




MARTÍN BAUTISTA BONGIOVANNI
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



Gobierno Municipal de ARIAS

Av. Sarmiento 1027 - Tel - Fax: 03468 - 440140 / 029 - 441555
C.P. X2624BLI - ARIAS - Dpto. Marcos Juárez - Pcia. de Córdoba
E-mail: municipalidad.arias@gmail.com

Art. 9º) AGREGUESE el siguiente CAPITULO IX a la ordenanza N°627/05:

CAPITULO IX - GENERALIDADES

9.1 Todos los casos no específicamente previstos en la ordenanza 627/05, en esta ordenanza y en cualquier otra futura, o que estén parcialmente contemplados, o que generen incertidumbre si encuadran o no en determinado artículo vigente, podrán ser resueltos por la autoridad municipal según su criterio, quien decidirá exclusivamente sobre la aprobación o no del mismo, y su decisión será acatada por quien resulte afectado.


9.2 Toda la información indicada en plano de agrimensura, será **responsabilidad exclusiva del profesional** que confeccionó el mismo. La municipalidad no será responsable de los errores u omisiones que pudiere presentar, aun habiendo sido el mismo aprobado por la municipalidad. En caso de que la municipalidad detectare un error sobre un plano aprobado podrá ordenar al profesional actuante la reparación del mismo y su nueva tramitación de aprobación ante las distintas reparticiones intervinientes.

Art 10º) COMUNIQUESE, Dese al Registro Municipal y Archívese. –

Arias, 01 de octubre de 2018


MARÍA LAURA MACEDO ROMÁN
SECRETARÍA HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE




MARTÍN BAUTISTA BONGIOVANNI
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

PROMULGADA POR DECRETO N° 179/2018
FECHA 02/10/2018


NÉSTOR JAVIER DEFAGOT DÍAZ
SECRETARIO MUNICIPAL

