

ORDENANZA N° 8606
URBANIZACIONES RESIDENCIALES ESPECIALES

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA:

(TEXTO ACTUALIZADO con las modificaciones de Ordenanzas N° 9056 - 10760 – 11068 – 12108 – 12607 - 12648)

Art. 1°.- DENOMÍNASE "Urbanización Residencial Especial" a toda división de la tierra que reúna las siguientes características básicas:

- a) Se efectúen en las zonas y con las condiciones que se enumeran en el Art. 2°).
- b) (**Ordenanza N° 10760**) La parcela a urbanizar tenga una dimensión máxima de cincuenta hectáreas (50,00 Ha) si se localiza exteriormente a la traza de la Avda. de Circunvalación, y de quince hectáreas (15,00 Ha) si se localiza dentro de ese límite. En casos especiales podrá autorizarse una urbanización en parcelas de mayor dimensión, siempre que los informes de los Organismos Técnicos determinen que por las características del lugar y su implantación en relación al resto del sector, se asegure el cumplimiento de las condiciones de localización fijadas en el Art. 2° de la presente. Estas mayores dimensiones podrán superar hasta un veinte por ciento (20%) la superficie establecida para localizaciones internas a la Avda. De Circunvalación y hasta un treinta por ciento (30%) aquellas externas a la misma
- c) Cuenten con parcelas destinadas a uso residencial las que, juntamente con las especificaciones en
- d) constituya un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídica inescindible.
- d) Cuenten con superficies específicamente destinadas a la práctica de actividades deportivas recreativas y sociales, en la proporción y dimensiones que la presente establece.
- e) Cuenten con accesos controlados, de modo tal que el conjunto de la urbanización conforme un recinto cerrado en su perímetro con respecto al entorno.

Art. 2°.- (**Ordenanza N° 10760**) LAS Urbanizaciones Residenciales Especiales no podrán localizarse en la zona M definida por la Ordenanza N° 8256/86 ni en los sectores de las zonas L y N de la misma Ordenanza graficadas en el plano que se adjunta como Anexo Gráfico I con una (1) foja útil. Estos sectores corresponden al área rural productiva de la Ciudad y sus designaciones catastrales se detallan a continuación:

Distritos: 18, 19, 22, 25, 27, 29 y 32 completos.

Distrito 2 - Zonas: 2, 3, y 4, sólo parte externa a la Avda. de Circunvalación.

Distrito 16 - Zonas: 2 a 12 inclusive.

Distrito 17 - Zonas: 1 a 9 inclusive, parte de la Zona 10 y Zonas: 11, 15 y 20.

Distrito 20 - excluidas las Zonas 17, 18 y 10 - Manzanas 2, 3, 4 y 5.

Distrito 21 - excluida la Zona 9 - Manzanas 3 y 4.

Distrito 23 - excluida la Zona 13 parcialmente.

Distrito 24 - excluida las Zonas 15 a 17, y las Manzanas 32 a 35 de la Zona 14.

Distrito 26 - Zonas 21, 22, 24, 25 y 29 a 33.

En el resto de las zonas, la localización deberá ser autorizada por el Departamento Ejecutivo Municipal previo informe del Organismo Técnico competente, y se ajustará a los condicionamientos establecidos en la presente norma y a las disposiciones de la Ordenanza N° 8060/85 y sus modificatorias. Se tendrá en cuenta, para cada caso, que la ubicación y trazado de la urbanización no impliquen barreras al normal crecimiento de la trama urbana ni interferencias al sistema vial principal urbano o sectorial, al transporte público, a la normal evacuación de las aguas pluviales y en general a las vinculaciones entre sectores urbanos.

Asimismo se tendrán especialmente en cuenta la preservación de las características ambientales y paisajísticas, topográficas, etc., naturales del lugar y/o la creación de nuevas condiciones ambientales que el proyecto ofrezca.

La posibilidad de localización dentro de la traza de la Avda. de Circunvalación está estrictamente reservada para aquellos casos donde el terreno está contenido por barreras naturales o construidas, evidenciando una situación de borde que no permita la extensión de la trama a través de él. El o los accesos principales de la urbanización deberán abrirse, en este caso, sobre vías pertenecientes a la Red Vial Principal Urbana o Sectorial, de modo que el flujo de vehículos generado por aquella no altere el normal movimiento de calles secundarias o barriales

Art. 3°.- LAS superficies afectadas al área recreativa, una vez constituida la urbanización no podrán ser enajenadas ni cedidas a ningún título en forma separada, ni parcial ni totalmente, respecto de las que constituyan el área residencial. Ambas áreas constituirán respecto de esta urbanización, un conjunto inmobiliario, el cual deber estar garantizado a perpetuidad mediante la concertación de relaciones jurídicas propias para con la sub-administración.

Art. 4°.- CADA titular de una parcela para uso residencial perteneciente a este régimen, estará limitado en el uso del mismo por las restricciones que en la presente se fijan, las vigentes para usos similares y las que se originen por decisión y voluntad del Organismo Jurídico que represente al conjunto, que no contraríen las fijadas por la presente Ordenanza y las que complementariamente fueran aplicables.

Art. 5°.- DEBERÁ existir el dominio individual de cada parcela de uso residencial, pudiendo configurar respecto de las superficies de uso recreativo, las alternativas que en cada caso el urbanizador proponga y la Municipalidad apruebe y que mejor se adapten a las características de la concreta urbanización planteada.

Art. 6°.- EL proyecto de urbanización deberá ser aprobado por la Municipalidad y previo a la ejecución de las mismas deberá constituir un ente jurídico idóneo a los fines de asegurar en el tiempo la continuidad del régimen que la presente consagra. Dicho ente podrá asumir las formas concretas que se adecuen a las necesidades del régimen de conformidad a los estudios que se efectúen en cada caso concreto.

Art. 6° BIS (Ordenanza N° 12607).- EL ente jurídico que represente a la urbanización debe asegurar en los procedimientos que se dispongan para el control de acceso, permanencia y egreso de vehículos y conductores afectados al Servicio Público de Autos de Alquiler con Chofer, trabajadores, invitados y terceros no propietarios al barrio:

- a) la exclusión de toda práctica discriminatoria;
- b) la no obligación por parte de los mismos de realizar la apertura del baúl del vehículo y de bolsos, carteras y efectos personales salvo que medie denuncia de un vecino e intervención policial y,
- c) la libre circulación peatonal y vehicular interna, una vez que hayan ingresado.

El incumplimiento de las disposiciones del presente Artículo será sancionado con multa igual a la establecida por el Artículo 209 quater de la Ordenanza N° 12468 y sus Modificatorias "Código de Convivencia Ciudadana de la ciudad de Córdoba" o de la que la sustituya en el futuro

Art. 7°.- (Ordenanza N° 10760) LAS superficies destinadas a calles y a espacios verdes deberán ser cedidas al dominio público municipal. La Municipalidad, con posterioridad concederá el uso exclusivo de tales superficies, con las condiciones que se fijaren en cada caso y el pago de un canon que se determinará del mismo modo, reservándose el ejercicio pleno de las facultades emanadas del Poder de Policía".-

Art. 8°. (Ordenanza N° 10760)- LOS espacios verdes conformarán una o más parcelas con frente o frentes a calle pública, y para su trazado será de aplicación las consideraciones efectuadas en el Art. 70° de la Ordenanza N° 8060/85 y sus modificatorias. El cómputo de estas superficies verdes, podrá ser considerado como integrante del valor porcentual que dispone la presente norma para el parcelamiento de las áreas destinadas al uso de actividades deportivas, recreativas, y sociales. La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a los espacios verdes, quedarán sujetos a la aprobación por parte de la Dirección de Urbanismo

Art. 9°.- EL mantenimiento e higiene de calles y espacios verdes deberá estar asegurado regular y permanentemente y por cuenta del ente jurídico que representará el fraccionamiento. La inobservancia de las condiciones que aquí se determinan y que establezca la Municipalidad al aprobar la urbanización, dará lugar a la caducidad del uso exclusivo del Dominio Público, quedando por tanto sin efecto la concesión del uso especial oportunamente otorgado.

“Art. 9° bis.- (Ordenanza N° 12648) **SERÁ** obligación contemplar en el proyecto y materialización de las URE la provisión de contenedores de RSU fracciones seca y húmeda y la ejecución de sus aparcamientos, en calidad, capacidad y cantidad suficiente para cumplir las necesidades poblacionales de las mismas y en los términos que el DEM determine y según las disposiciones de la Autoridad de Aplicación del Marco Regulatorio para la Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos”.

Art. 10°.- (Ordenanza N° 10760) EL patrocinador del proyecto o ente jurídico que represente la urbanización asumirá la responsabilidad de: -Realizar las obras de infraestructura que se establecen en la presente y en la Ordenanza N° 8060/85 y modificatorias.

-Efectuar el mantenimiento y asegurar la prestación de los servicios de las obras de infraestructura mientras perdure la autorización de uso exclusivo de las calles y espacios verdes. -Efectuar el tratamiento de vías de circulación y accesos, parquear y arbolar el área en toda su extensión y materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y recreativo, todo conforme al proyecto aprobado por la Municipalidad

Art. 11°.- **SERÁN** de aplicación a este tipo de urbanizaciones las disposiciones de fondo y procedimientos vigentes para las urbanizaciones en general, reguladas por Ordenanza N° 8060 / 85 y complementarias, en todo lo que no se opusiera a la presente y corresponda por la naturaleza del fraccionamiento que aquí se regula, sin perjuicio de las disposiciones reglamentarias que el Departamento Ejecutivo dictare para la correcta ejecución de la presente Ordenanza.

Art. 12°.- LAS urbanizaciones que se regulan por esta Ordenanza, deberán cumplimentar con las normas urbanísticas referidas a fraccionamiento, uso y ocupación que establecen los Artículos subsiguientes, las que se entenderán como estándares básicos mínimos quedando facultado el Departamento Ejecutivo para determinar los requisitos urbanísticos que surgieran necesarios en cada caso concreto de estudios realizados por la Dirección de Planeamiento Urbano y que colaboren a optimizar este tipo de urbanizaciones y el logro de la finalidad que se persigue con la presente normativa.

Art. 13°. (**Ordenanza N° 10760**)-LAS urbanizaciones que la presente regula cumplirán los siguientes requisitos:

Amanzamiento: No serán de aplicación las disposiciones de los Art. 48° y 49° de la Ordenanza N° 8060/85.

Los lados de manzanas podrán proyectarse con líneas rectas y/o curvas, no debiendo éstas últimas tener radios de curvatura menores de 6m. (seis metros).

Parcelamiento: Las parcelas deberán tener acceso frente a calle pública y sus lados no formarán entre ellos ángulos agudos menores de 45° (cuarenta y cinco grados).

Parcelamiento en urbanizaciones ubicadas fuera del perímetro delimitado por la Avda. de Circunvalación: -superficie mínima de la parcela: un mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).

-frente mínimo de parcela: veinticinco metros (25,00 m.) pudiendo admitirse frentes menores, siempre que la parcela posea, sobre la línea de retiro mínimo de edificación de frente, un ancho no menor de veinticinco metros (25,00 m).

-la superficie total destinada a las actividades enumeradas en el punto "d" del Art. 1°.- no podrá ser inferior al treinta por ciento (30%) de la suma de superficies destinadas a uso residencial.

Parcelamiento en urbanizaciones ubicadas dentro del perímetro delimitado por la Avda. de Circunvalación: superficie mínima de parcela: mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²). Podrá admitirse como superficie mínima de parcela el valor de un mil metros cuadrados (1.000 m²), sólo cuando la superficie total destinada a las prácticas de actividades deportivas, recreativas y sociales sea superior al cuarenta por ciento (40%) de la suma de superficies destinadas a uso residencial.

-frente mínimo de parcela: veinte metros (20,00 m) pudiendo admitirse frentes menores siempre que la parcela posea, sobre la línea de retiro mínimo de edificación de frente, un ancho no menor de veinte metros (20,00 m).

-la superficie total destinada a las actividades enumeradas en el punto "d" del Art. 1°.- no podrá ser inferior al treinta por ciento (30%) de la suma de superficies destinadas a uso residencial.

Trazado de la Red Vial: No serán de aplicación las disposiciones de largo máximo de calle sin salida contenidas en la Ordenanza N° 8060/85 y sus modificatorias.

En caso de perfiles 16, 17, 18 y 19 definidos por el Art. 14° de la citada norma, deberá dejarse el espacio necesario para los mismos pudiendo diferirse la materialización de las calles en casos especiales de accidentes topográficos, etc. y siempre que así lo aconsejen los Organismos Técnicos de Aplicación. Asimismo, para las vías laterales a cursos de agua (Perfiles 17 y 18) será factible de aplicación para el caso, los perfiles de vías peatonales siempre que las condiciones topográficas y funcionales del lugar así lo aconsejen y en longitudes limitadas.

La ejecución de obras de calles peatonales colindantes a Espacios Verdes podrá ser diferida cuando no exista, a criterio de los Organismos Técnicos competentes, necesidad funcional, según se establezca por vía reglamentaria.

Espacios Verdes: La superficie destinada a espacios verdes será del quince por ciento (15%) del área determinada para uso residencial. Podrán computarse dentro de este porcentaje los valores que estipula el Art. 69° de la Ordenanza N° 8060/85 y sus modificatorias.

Uso del suelo: En las parcelas afectadas a usos comunes podrán localizarse actividades deportivas, recreativas, sociales y comerciales.

Ocupación del suelo: Sólo estará permitido, en cada parcela de uso residencial, una unidad de vivienda individual. Podrá considerarse como una unidad de vivienda, la construcción de una principal y otra con carácter accesorio como parte integrante del mismo inmueble (tal como vivienda de encargado o casero).

En parcelas de uso residencial en urbanizaciones ubicadas fuera del perímetro de la Avda. de

Circunvalación: -Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo: treinta por ciento (30%).

-Factor de ocupación total (F.O.T.) máximo: uno (1).

-Altura máxima de edificación: diez con cincuenta metros (10,50 m).

-Retiro mínimo de línea de edificación en frente o frentes: seis metros (6,00 m).

-Retiro mínimo de línea de edificación en todos los linderos: cuatro metros (4,00 m).

En parcelas de uso residencial en urbanizaciones ubicadas dentro del perímetro de la Avda. de Circunvalación: -Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo: treinta por ciento (30%).- - Factor de ocupación total (F.O.T.) máximo: uno (1).

-Altura máxima de edificación: diez con cincuenta metros (10,50 m).

-Retiro mínimo de línea de edificación en frente o frentes: seis metros (6,00 m).

-Retiro mínimo de línea de edificación con respecto a todos los linderos: Para lotes hasta mil doscientos metros cuadrados (1.200 m²) de superficie y frente menor a veinticinco metros (25 m): tres metros (3,00 m).- Para lotes mayores de mil doscientos metros cuadrados (1.200 m²) de superficie y frente igual o mayor a de veinticinco metros (25m): cuatro metros (4,00 m).- En parcelas para usos comunes, recreativos, deportivos, etc.: -Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo: diez por ciento (10%).

-Factor de ocupación total (F.O.T.) máximo: veinte por ciento (20%).

-Altura máxima de edificación: doce metros (12,00 m).

-Retiro mínimo de línea de edificación en frente o frentes: seis metros (6,00 m).

-Retiro mínimo de línea de edificación con respecto a todos los linderos: seis metros (6,00 m)

Art. 13° bis (incorporado por Ordenanza N° 9056, Derogado por Ordenanza N° 10760))

Art. 14°.- (Ordenanza N° 10760) HASTA tanto no se hayan constituido las garantías para la ejecución de las obras de infraestructura del loteo, y no haya sido emitida la Resolución Aprobatoria de los respectivos proyectos con autorización del inicio de dichas obras, según lo establecido en el Título V de la Ordenanza N° 8060/85 y sus modificatorias, no podrá comprometerse en venta lote o fracción alguna de la urbanización. La inobservancia de esta prohibición colocará al responsable incurso en las sanciones previstas en la Ordenanza N° 8060/85 y sus modificatorias.

En caso de ejecución por etapas, la constitución de garantías que establece la Ordenanza N° 8060/85 y modificatorias, podrá abarcar solo las obras que correspondan a la etapa a ejecutar. En tal caso, la venta de lotes será posible para las parcelas pertenecientes a la etapa sobre la que se constituyeron las garantías

Art. 15°.- SIN perjuicio de la aplicación de las disposiciones que la presente Ordenanza establece, la inobservancia a aspectos referidos a aprobación de proyectos, previo a la materialización de las obras de infraestructura y/o normas de edificación y publicidad vigentes hará pasible a los

infractores de las sanciones establecidas en la ordenanza N° 8060 / 85 en cuanto correspondieren y Arts. 50° a 54° del Código de Faltas vigente.

Art. 16°.- (Ordenanza N° 10760) LAS Urbanizaciones Residenciales Especiales deberán presentar Aviso de Proyecto ante la Dirección de Prevención y Gestión Ambiental de la Municipalidad.

Art. 17°.- (Ordenanza N° 10760) LAS Urbanizaciones Residenciales Especiales deberán, cuando limiten con las Zonas N y L de la Ordenanza N° 8256/86 y sus modificatorias dejar, en todo el perímetro de dicha colindancia, una calle pública de resguardo de seis metros (6 m) de ancho, la que no será requerida en el caso de lindar con asentamiento residencial preexistente. Esta calle llevará adjuntada en su costado interior respecto a la urbanización, una faja marginal de resguardo de seis metros (6 m) de ancho, forestada según condiciones que establecerá oportunamente la Dirección de Parques y Paseos, que podrá computarse en el marco de lo estipulado por el Art. 69° inc. a de la Ordenanza N° 8060 y modificatorias. Se dispondrá además, sobre esta calle perimetral y en colindancia con la faja marginal de resguardo, un canal receptor (o canaleta serrana) para impedir el ingreso a urbanización del derrame superficial proveniente de las áreas rurales vecinas.-

Art. 18°.- (Ordenanza N° 10760)- SE deberá prever en el diseño de la urbanización, áreas sin ocupación edilicia (que podrán formar parte de parcelas destinadas a la práctica de actividades deportivas, recreativas y sociales) a fin de lograr materializar futuras conectividades viales entre los sectores urbanos colindantes ubicados en bordes opuestos (mínimo: un espacio por cada borde), para el caso de darse los supuestos previstos en el Art. 9° de la Ordenanza N° 8606/91, o el caso de revocación definitiva del Ente Jurídico que represente la urbanización

Art. 19°.- (Ordenanza N° 10760) LAS factibilidades otorgadas con fecha anterior a la vigencia de la presente Ordenanza, mantendrán su validez por el lapso de dos (2) años contados desde la fecha de su publicación. En este tiempo, el urbanizador deberá obtener en la tramitación, la resolución aprobatoria de los proyectos de las obras de infraestructura y autorización de inicio de las mismas. Operado el vencimiento, el interesado podrá solicitar a la Dirección de Urbanismo nueva factibilidad de localización con propuesta ajustada a la presente.

Art. 20°.- (Ordenanza N° 12108) **DISPÓNESE** la obligatoriedad de publicar y mantener actualizado en la página web oficial de la Municipalidad de Córdoba, el listado de urbanizaciones encuadradas en la presente Ordenanza, Urbanizaciones Residenciales Especiales (URE), dentro de los sesenta (60) días corridos de haber sido emitido el Decreto aprobatorio del loteo.

Art. 21°.- (Ordenanza N° 12108) **PROHÍBESE** publicar por cualquier medio, ofrecer y/o comercializar utilizando los términos “privados”, “cerrados”, “cerrados en altura”, o “country”, en

emprendimientos o urbanizaciones que no estén comprendidos o autorizados bajo esta normativa de Urbanizaciones Residenciales Especiales (URE).

En caso de constatar el incumplimiento de lo antes dispuesto, el Departamento Ejecutivo Municipal procederá a:

- a) Disponer el inmediato cese de la publicidad;
- b) Aplicar multas al propietario desarrollista, empresa promotora, profesional responsable, y/o comercializador, según lo dispuesto por el Código de Faltas en el Título Séptimo, Capítulo Único - Publicidad;
- c) Dar a conocer a la opinión pública consignando las irregularidades o falsedades detectadas, con costas para el/los infractor/res;
- d) Notificar a la autoridad local de aplicación de las Leyes Nacionales N° 22.802 (Lealtad Comercial), y Ley N° 24.240 (Defensa del Consumidor);
- e) Radicar, cuando corresponda, la pertinente denuncia penal ante fuero judicial competente;
- f) Notificar al Colegio Profesional correspondiente sobre las faltas en la que, eventualmente hubiere incurrido el profesional actuante, a los efectos de que resuelva sobre su conducta;
- g) En caso de reincidencia se dispondrá no otorgar factibilidad a toda iniciativa de urbanización presentada por el/los infractores durante los siguientes cinco (5) años;
- h) Hacer saber lo actuado al Registro Público de Comercio en los casos que hubiese intervenido un agente auxiliar de comercio (Título IV del Código de Comercio)

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA A LOS ONCE DÍAS DEL MES DE MARZO DE 1991.