



Intendencia Municipal  
General Deheza

ORDENANZA Nº 24

Art. 1º.- A los efectos de fijar las dimensiones mínimas de frentes y superficies de los futuros fraccionamientos de tierra, divídese el radio urbano municipal en las siguientes zonas, conforme al plano adjunto que forma parte integral de la presente reglamentación:

**Zona 1: Zona Céntrica Comercial:** Calles 9 de Julio, Belgrano, Saavedra, General Paz, Bvard. San Martín entre Ruta Provincial Nº 1 y calle Córdoba Calle Sarmiento entre Ruta Provincial Nº 1 y Azcuénaga. Calle Santa / Fe y su prolongación, Mariano Moreno, desde 9 de Julio hasta Sarmiento. Calle Córdoba y su prolongación, Juan José Paso, entre 9 de Julio y Sarmiento.

En esta zona no se permitirán subdivisiones.

**Zona 2: Zona Residencial y de prevención estética:** Zona delimitada por calle / Mitre al Sudoeste; calle Pública desde intersección con Mitre en dirección Noreste en una extensión de 250 mts.; desde allí en sentido Sureste - Noreste por línea imaginaria de 200 mts. de extensión; y // desde allí en dirección al Suroeste hasta su encuentro con calle Mitre.

Calle Pública paralela a la vía del F.C.G.B.M., desde calle Colón hasta Alberdi, y Ruta Pcial. Nº 1 y su prolongación Buenos Aires, desde Colón hasta calle Rioja.

Las medidas mínimas en esta zona serán de 15 mt. de frente y 450 m2. / de superficie.

**Zona 3: Resto del radio urbano municipal:** 10 mt. de frente y 250 m2. de superficie como mínimo.

**Zona 4: Area para futuros asentamientos industriales:** La determinada por la / poligonal comprendida entre vías del F.C.G.B.M. a Rio Cuarto, 300 mt. al Sudoeste de su intersección con calle Rioja; desde allí, por línea imaginaria en dirección Sureste hasta encuentro con línea imaginaria / prolongación de calle Entre Ríos; desde allí, por esta línea imaginaria, hasta su intersección con calle Rioja; y por ésta, hasta su encuentro con F.C.G.B.M. a Rio Cuarto, cerrando la figura.

Las medidas mínimas serán de 20 mt. de frente y 800 m2. de superficie

(Las medidas de esta zona son meramente enunciativas, ya que la misma se encuentra ubicada fuera del radio urbano, y los fraccionamientos / serán sometidos a consideración de la Dirección General de Catastro).

Las dimensiones mínimas fijadas en este artículo son para los lotes / resultantes de subdivisiones que den a calles públicas. Para los lotes internos se fija como medida mínima el 80% de las determinadas en cada zona.

Los pasillos de salida tendrán un ancho mínimo de 3,50 mt. para aquellos que dan acceso a más de un lote interno, y hasta cinco lotes; y / de 5 m. de ancho para los que den acceso a más de cinco lotes internos.

*HL*

///...///



Intendencia Municipal  
General Deheza



///...///

**Art. 29.-** Las subdivisiones que no pueden satisfacer las condiciones de frentes y superficies mínimas establecidas en esta Ordenanza de fraccionamiento de tierras se resolverán mediante la ampliación de la Ley de Propiedad Horizontal, Nº 13.512.

**ESPACIOS VERDES:**

**Art. 30.-** Sobre la superficie de lotes resultantes un porcentaje será destinado a espacios verdes, conforme a la siguiente escala:  
Hasta 1 Ha. de la superficie de lotes, 0 %;  
de 1 Ha. a 3 Ha. de la superficie de lotes, 5 %;  
más de 3 Ha. de la superficie de lotes, 10 %;

A los efectos de la determinación de la superficie destinada al fin expresado se computará como tal el excedente de superficie de avenidas, calles o boulevares cuyo ancho exceda de 12 Mts.

**Art. 40.-** Si se fracciona un inmueble abriendo calle y la superficie de lotes es menor de 1 Ha. restando mayor superficie del mismo dominio sin parcelar, al fraccionar en una etapa posterior el resto de superficie, aunque fuera en una superficie menor de 1 Ha., se deberá cumplir lo dispuesto sobre espacios verdes, computándose a los fines de la aplicación de los porcentajes establecidos la superficie de lotes total, es decir, la correspondiente al fraccionamiento anterior y actual.

**APERTURA DE CALLES:**

**Art. 50.-** El ancho mínimo de calles será de 20 mts. y su trazado y apertura se hará teniendo en cuenta la situación de las ya existentes, de tal modo que se asegure un perfecto y racional enlace con aquellas.

**Art. 60.-** No se podrá realizar la apertura de calles o pasajes en manzanas existentes cuando se persiga el propósito de obtener el mayor aprovechamiento del uso de la tierra y ello dé como resultado la formación de nuevas manzanas, a excepción de los siguientes casos:

- a) Cuando las manzanas resultantes tengan un lado mínimo de 48 mts. con calles o pasajes de 12 m. a transferir al dominio público;
- b) Cuando las calles resultantes sean prolongación de otras existentes, teniendo el fraccionamiento a obtener una continuidad en la trama urbana;
- c) Cuando el fraccionamiento propuesto constituya una solución del trazado urbanístico;
- d) En todos los casos solamente se podrán dividir las manzanas existentes con pasajes que corren de Noroeste a Sudeste.

**Art. 70.-** Los pasajes destinados al servicio de lotes internos, que no comunican calles, serán de carácter privado y sólo podrán ser transferidos al dominio público cuando -satisfaciendo las condiciones establecidas en el art. 60- posibiliten la circulación peatonal y vehicular a través de los mismos.

**PRESTACION DE SERVICIOS:**

**Art. 80.-** Para los casos de loteos el certificado final se otorgará a aquellos que hayan cumplido con las obras de infraestructura dispuestas por la Ley Provincial Nº 5735 y su reglamentación, dispuestos por la Dirección General de Control de Loteos.

**EXCEPCIONES:**

*Handwritten signature*

///...///



*Intendencia Municipal*  
*General Deheza*

///...///

**Art. 99.-** Las subdivisiones de inmuebles que respondan a disolución de condominios constituidos con anterioridad a la fecha de aprobación de la presente ordenanza podrán realizarse a condición que respondan al 70% de las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el art. 29. Las subdivisiones de inmuebles que respondan a futuras particiones hereditarias podrán realizarse a condición que respondan al 85% de las medidas mínimas establecidas para cada zona.

**DOCUMENTACION:**

**Art. 100.-** Para la presentación de expedientes de aprobación de fraccionamiento de tierras se exigirá:

- a) Plano de visación previa municipal.
- b) plano aprobado por el Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura.
- c) Certificado de libre deuda municipal.
- d) cuatro copias del plano general (una para el expediente; dos para el comitente y uno para el archivo municipal).

**DE LAS CALLES:**


**Art. 110.-** Se considerarán como calles a las superficies de la calzada más // las dos veredas, siendo el ancho mínimo de aquellas a ser transferidas al dominio público para veredas 2,50 mts. de cada lado y para calzadas/ 7 mts.


**DE LOS CASOS NO PREVISTOS:**

**Art. 120.-** Todos los casos no previstos en la presente reglamentación serán / resueltos a través del Código de Urbanización y Edificación de la ciudad de Córdoba.

**Art. 130.-** Comuníquese, publíquese, dése al Registro Municipal y archívese.-

General Deheza, 23 de Julio de 1978.

  
DALIS MARIA MARTINO  
Secretaria

  
ADRIAN P. URQUIA  
Intendente



Promulgada por Decreto N= 55 de fecha 23 de julio de 1978.

  
DALIS MARIA MARTINO  
SECRETARIA DE GOBIERNO



FUNDAMENTOS AL PROYECTO DE ORDENANZA FRACCIONAMIENTO DE TIERRA

A fin de adaptar las normas legales a la realidad urbana de la localidad, se hace/necesario modificar la Ordenanza de Fraccionamiento de Tierra.-

Por considerarse la zona prevista para asentamiento industrial, una zona sin mayores inconvenientes para la construcción de un barrio de viviendas, se decide suprimir la misma.- A través de este instrumento se pretende atender la necesidad de otorgar permisos para construir viviendas en un zona, que si bien fue prevista con/la finalidad mencionada anteriormente, hasta el momento no se utilizó para ese objetivo.-

Dada la heterogeneidad de construcciones en la zona residencial, se considera im/procedente tal denominación.-

Atentamente.-

  
LILMA SCATTOLINI  
SECRETARIA ADMINISTRATIVA





RODOLFO I. CODA  
Intendente



*Intendencia Municipal*  
*General Deheza*



Gral Deheza, 11 de noviembre de 1983.--

Señor,  
SUBSECRETARIO DE ASUNTOS MUNICIPALES,  
Dr. JOSE MIGUEL A. PISCITELLO,  
S \_\_\_\_\_ D.--

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud./  
con el objeto de elevar a vuestra consideración proyecto de Ordenanza que re-  
glamenta el fraccionamiento de tierra a los efectos de su posterior aprobación

Adjuntamos a la presente la siguiente/  
documentación:

- Proyecto de Ordenanza rectificativo de la Ordenanza N°24/78
- Fundamentos al proyecto de Ordenanza
- Copia Ordenanza N°24/78
- Planos del éjido municipal con la demarcación de zonas -

Sin otro particular, hacemos propicia  
la oportunidad para saludarle con el mayor respeto y distinción.--

*[Handwritten signature]*  
ELMA SCATTOLINI  
SECRETARIA ADMINISTRATIVA



*[Handwritten signature]*  
RODOLFO I. CODA  
Intendente

SUBSECRETARIA DE ASUNTOS MUNICIPALES  
Recibido el 16 de Nov 11 de 1983  
Hora \_\_\_\_\_  
N° 1920 Mesa de Entradas y Salidas



**SECCION EXPEDIENTES - FECHA** 17-11-83

**PASE al Departamento de Obras y Servicios Públicos**

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**ANA MARIA TORNARI**  
**JEFE SECCION EXPEDIENTES**  
**SUBSECRETARIA DE ASUNTOS MUNICIPALES**





Intendencia Municipal  
General Deheza



FUNDAMENTOS AL PROYECTO MODIFICATORIO DE LA ORDENANZA Nº 24 DEL 23 DE JULIO DE 1978 - (FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS).

—Ante el hecho manifiesto de ventas de terrenos realizada por el propietario de un predio correspondiente a la zona destinada en nuestra Ordenanza para futuros asentamientos industriales, sin plano de mensura parcial y lotes, previamente aprobado por esta Municipalidad, elevamos el presente proyecto que // fundamentamos en los siguientes items:

- 1) Por desconocimiento de las disposiciones reglamentarias y por imperiosa necesidad económica el propietario, sobre un anteproyecto de subdivisión y mensura donde las medidas no respondieron a la Ordenanza en vigencia, comprometió ventas documentándolas con Boleto de Compra-Venta y recibiendo importantes anticipos de pago. Situación insoluble que los llevaría a la ruina ante la eventual demanda de daños y perjuicios por parte de los compradores.
- 2) Por averiguaciones y manifestaciones propias, se constató que los compradores de los terrenos, en su mayoría, trabajan con los empleadores que radicarán sus industrias en las zonas aledañas.
- 3) Si bien se observa una transgresión a las normas legales, nos mueve el afán de solidaridad y brindar una solución que beneficiará tanto al vendedor como a los adquirentes, en su mayoría personas de escasos recursos que vieron la posibilidad de adquirir su terreno a un precio módico que no guarda relación con los valores actuales de ventas en las zonas más céntricas y además por las facilidades de pago obtenidas.
- 4) Además se comprueba que la zona subdividida es continuación del radio urbano Municipal, separada tan sólo por calle de por medio y que el propietario ha dotado en todo el predio de la infraestructura mínima exigida: calles públicas, red de agua corriente y red de energía eléctrica.

Lo manifestado expresa la verdad de los hechos, por lo tanto consideramos que el presente proyecto merecerá vuestra aprobación.

Atentamente.

  
DALIS MARIA MARTIND  
SECRETARIA DE GOBIERNO



  
RODOLFO I. CODA  
Intendente



DECRETO Nº 55

VISTA :

La Resolución Nº 0799 de fecha 14 de Julio de 1978, de la Secretaría de Estado de Asuntos Municipales, por la que se sanciona la Ordenanza/ que reglamenta el fraccionamiento de tierras de la localidad de General // Deheza,

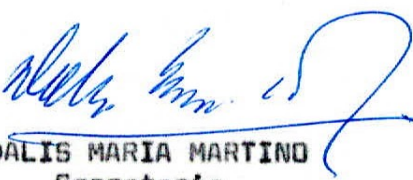
EL INTENDENTE MUNICIPAL DE GENERAL DEHEZA,


DECRETA :

Art. 1º.- PROMULGASE la Ordenanza Nº 24, sancionada por Resolución Nº 0799 de la Secretaría de Estado de Asuntos Municipales, de fecha 14 / de Julio de 1978.-

Art. 2º.- Comuníquese, publíquese, dése al Registro Municipal y archívese.

GENERAL DEHEZA, 23 de Julio de 1978.-

  
DALIS MARIA MARTINO  
Secretaria

  
ADRIAN P. URQUIA  
Intendente

