

Municipalidad de Unquillo

Av. San Martín N° 2186 Te.(03543)-488999/488106/488853
CP 5109 UNQUILLO, Departamento Colón - Pcia de Córdoba

ORDENANZA N° 34/86

1- GENERALIDADES DEL TÍTULO, ALCANCE Y OBLIGACIONES

1.1.1.- TÍTULO

Esta Ordenanza será conocida y citada como el “**CÓDIGO EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**”

1.1.2.- ALCANCES

Las disposiciones de este Código alcanzan a los asuntos que se relacionan con: construcción, modificación, ampliación, demolición, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de los edificios, loteo, fraccionamiento y subdivisiones; los que se aplicarán por igual a los predios, baldíos y edificios, públicos y particulares en el espacio urbano comprendido dentro del ejido municipal.-

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de este Código o cualquier otro supuesto no previsto en el mismo

1.1.3.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS.

Los propietarios, usuarios, profesionales o empresas comprendidos en los “ALCANCES DEL CODIGO DE EDIFICACION Y URBANIZACION” (1.1.2.) conoce sus prescripciones, y quedan obligados a cumplirlas, siendo solidariamente responsables por su incumplimiento.-

1.1.4.- IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO.

Todos los documentos que se relacionan con el presente Código serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idiomas extranjeros, vendrán con la respectiva traducción al idioma español. Esta obligación no comprende las publicaciones, manuscritos, etc. presentados a título informativo.-

Asimismo, es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para consignación de medidas de longitud.-

1.2.- DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO.

1.2.1.- ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

A los efectos de actualizar este Código una sola vez por año, reuniendo la experiencia administrativa y profesional relativa a la aplicación de sus disposiciones con las necesidades emergentes del Plan regulador del Municipio y poder así aumentar o disminuir su articulado según convenga para mantener la armonía que debe existir entre la reglamentación y las

necesidades de la población, la Comisión del Código de Edificación, elevará el resultado de sus estudios a la Intendencia para su inmediata consideración.-

Esta Comisión asesorará también a la Intendencia cada vez que le sea requerido sobre cualquier consulta relacionada con la aplicación o interpretación del presente Código.-

Toda modificación o determinados artículos del presente Código se redactarán íntegramente para reemplazar a los artículos sustituidos respetando el ordenamiento del texto.-

1.2.2.0.- COMISION DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.-

1.2.2.1.- DESIGNACIÓN DE LA COMISIÓN.

La Comisión del Código de Edificación y Urbanización tendrá a su cargo la preparación anual de las modificaciones a introducir en el mismo, ya sean agregados o supresiones, será designada por el Intendente Municipal y durará en sus funciones no menos de dos años, pudiendo sus integrantes ser nuevamente designados al finalizar su mandato.-

1.2.2.2.- CONSTITUCIÓN DE LA COMISIÓN.

La Comisión del Código de Edificación y Urbanización estará constituida por:

- a) El Secretario de Obras Públicas Municipal, el Asesor Municipal o en su defecto, por un funcionario Municipal.
- b) Un profesional, Ingeniero Civil o Arquitecto, que actuará en representación de los profesionales de la Arquitectura e Ingeniería de la localidad.
- c) Un profesional, Ingeniero Civil o Agrimensor, que actuará en representación de los profesionales de la Agrimensura de la localidad.
- d) Un representante de las empresas constructoras locales inscritas en los padrones municipales y que se elegirá entre los Directores Técnicos de las mismas.
- e) Un representante de los propietarios de la localidad.

Todos los representantes de la Comisión deberán residir o tener estudios técnicos establecidos en forma permanente dentro del ejido municipal, a excepción de los señalados en los apartados a) y e) del presente artículo.

1.2.2.3.- FUNCIONAMIENTO DE LA COMISIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

La comisión dará su propio reglamento interno de trabajo.

1.2.3.- DEL CÓDIGO.

En ningún concepto, en publicaciones del presente Código será alterada la continuidad de su articulado, aunque se trate del Digesto Municipal. El presente Código, como así también en sus futuros enmiendas, agregados o supresiones, será publicado bajo control de la Municipalidad y puesto a conocimiento del público por los medios usuales de información local.

1.3.- DE LAS DEFINICIONES

1.3.1.- CONDICIONES

Las palabras y expresiones consignadas en este Código tendrán, a los fines del mismo, los significados que aquí se dan, aclarando que:

- a) Los verbos usados en tiempo presente incluyen el futuro;
- b) Las palabras del género masculino, incluyen el femenino y el neutro.
- c) El número singular incluye el plural.

1.3.2.- LISTA DE DEFINICIONES

“A”

ACERA: Espacio de la calle o de otra vía pública, junto a la “Línea Municipal” o de edificación, destinado a tránsito de peatones.

ALERO: Elemento no accesible destinado exclusivamente para resguardo vanos y muros.

ALTURA DE FACHADA: Altura permitida a las fachadas sobre el Nivel Municipal.

AMPLIAR: Aumentar la superficie cubierta o volúmen edificado

ANTE –COCINA: **ANTE COMEDOR:** Local o comunicado directamente a la cocina y cuyo uso depende de esta.

ANUNCIO: Todo lo que se construye una advertencia visible desde la vía pública comprendiendo: avisos, letreros, cartelera o aparatos proyectores con un movimiento eléctrico o mecánico, que persiga fines lucrativos. Se distinguen los simples y liminosos, éstos últimos se caracterizan por emitir o reflejar luz artificial de fuentes colocadas ex profeso.

ANTE BAÑO: Ver **VESTIBULO.**

ASCENSOR: Mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para alzar y descender personas y cosas. Este término no incluye los montaplatos, cabrías, guinches, correas sin fin, conductores o cadenas y mecanismos similares.

“B”

BALCON: Elemento accesible y transitable, voladizo o no, techado o no, generalmente prolongación del entepiso y limitado por un parapeto o barandas.

“C”

CONDUCTO: Espacio dispuesto para conducir aire, gases, líquidos, materiales o contener tuberías a través de uno o más pisos sucesivos, o pisos y techos.

COTA DE PRÉDIO: Cota del “Nivel Municipal” más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto de la Línea Municipal que corresponde al frente del predio y teniendo en cuenta la pendiente establecida para la vereda en la **VEREDA EN LA PRESENTE ORDENANZA.**

CHIMENEA: Conducto destinado a llevar a la atmósfera gases de la combustión.

“D”

DESPENSA FAMILIAR:

Local destinado en las viviendas, a guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcionada a las necesidades del consumo.

DIRECCIÓN: Cada una de las secciones administrativas que componen el Departamento Ejecutivo y que intervienen en la aplicación del presente Código.

“E”

ENTREPISO:

Estructura resistente horizontal, generalmente revestida en su cara inferior por un cielorraso y en la superior un solado.

ESTRUCTURA: Armazón y todo elemento residente de un edificio o construcción.

“F”

FACHADA PRINCIPAL: Parámetro exterior de un edificio sobre la Línea Municipal, la línea de retiro obligatorio o próximo a éstas.

FACHADA SECUNDARIA: Parámetro exterior de un edificio sobre patios laterales o fondos.

FONDOS: Espacio que en un predio queda libre de edificación por encima del plano horizontal denominado arranque y limitado por los planos verticales que pasan por las líneas divisorias posteriores y laterales y por la línea de fondo.

FRACCIONAMIENTO: Toda división de terreno que no origine fracciones de superficie, menor a los diez mil metros cuadrados de superficie, sin apertura de calles.

FRENTE:

Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita un predio por la vía o lugar público.

“G”

GALERÍA:

Corredor cubierto, abierto lateralmente y que eventualmente puede estar cerrado con vidriera o mampara.

GUARDA COCHES: Edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger vehículos de la Intemperie.

GRADO DE APROVECHAMIENTO: Relación entre los volúmenes edificables de un predio, es decir: $\text{Grado de aprovechamiento} = \frac{\text{Volumen edificado}}{\text{Volumen edificable}}$

“H”

HALL: Ver **VESTIBULO**

“I”

ÍNDICE DE ESPACIO DE PISO: Relación entre la superficie cubierta edificable y el área del lote, es decir: $\text{I.E.P.} = \frac{\text{Superficie cubierta edificable}}{\text{Área del lote}}$.

“L”

LÍNEA DE FONDO: Límite de la edificación de un predio, por encima del arranque en el fondo.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN: (L.E.) Línea señalada por la Municipalidad para edificar las construcciones en planta baja.

LÍNEA MUNICIPAL: (L.M) Línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías o lugares públicos actuales o futuros.

LÍNEA DE ESQUINA: (L.M.E.) Línea determinada por este Código para determinar o delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos líneas municipales

LOCAL: Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que subdivide un edificio.

LOCAL HABITABLE: El que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuadas de personas con exclusión de lavaderos, cuartos de baños, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

LOTEO: Todo parcelamiento de terreno en lotes de cualquier superficie y en el que se incluya la apertura al uso público de calles aún cuando las mismas fueren prolongación de otras existentes.

LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA: Local o espacio descubierto de un predio dónde los vehículos pueden entrar o salir y/o maniobrar para su carga y descarga fuera de la vía pública.

LUZ DE DÍA: Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando no se diga especialmente “iluminación especial”.

“M”

MARQUESINA: Alero sin punto de apoyo que avanza sobre la entrada.

MURO EXTERIOR: Muro de fachada, divisorio, de patio o frente a galería o pórtico.

MURO INTERIOR: Muro que no sea exterior.

“N”

NIVEL MUNICIPAL: Cota finada por la Municipalidad para el parámetro horizontal superior del cordón de la vereda en el punto que corresponda con el medio del frente del predio y referido al Plano de Comparación de la Nivelación General del Municipio.

“O”

OBRAS: Trabajo que comprende el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, estructura, instalación, demolición o urbanización.

OCHAVA: Ver línea municipal de esquina.

“P”

PALIER: Descanso o relleno a nivel de los entre pisos.

PISO: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguiente sobrepuesto. El piso más elevado es el espacio entre el solado más alto y la parte más elevada del techado o azotea.

PREDIO: Lote de terreno.

PREDIO DE ESQUINA: El que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre la vía pública.

PREDIO INTERMEDIO: El que no es predio de esquina.

PLAYA DE ESTACIONAMIENTO: Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente para estacionar vehículos en tránsito.

“R”

RECONSTRUIR: Rehacer en el mismo sitio lo que antes estaba sin alteración de formas o medidas. Rehacer una instalación.

REFACCIONAR: Ejecutar obras de conservación.

REFORMAR: Modificar o alterar una edificación por supresión, agregación o reforma sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Modificar o alterar una instalación sin aumentar la existencia.

RETRETE: Ver TOILET.

“S”

SEMISOTANO: Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura del nivel de un patio o vereda; se computa como piso.

SOLADO: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

SOTANO: Piso situado bajo nivel del suelo y que sobresale menos que un Semisótano.

SUBDIVISIÓN: Todo parcelamiento de terreno que origine uno o más lotes de superficie menor de diez mil metros cuadrados y no implique aberturas de nuevas calles.

SUPERFICIE CUBIERTA EDIFICABLE: La que resulta de multiplicar el área de lote por un coeficiente, conocido como “Índice de Espacio de Piso” que varía según la ubicación del lote dentro del municipio.

SUPERFICIE CUBIERTA: Total de las superficies parciales de los locales entre suelos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada, tales como balcones, terrazas cubiertas, voladizos, pórticos, etc. que componen los pisos de un edificio: con exclusión de aleros y cornisas cuyo volado sea igual o inferior a 0,50 mts.

SUPERFICIE DE PISO: Arca total de un piso comprendido dentro de las paredes exteriores, menos: las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida y locales de salubridad y otros que sean de uso general del edificio.

SUPERFICIE EDIFICADA: Porción de la superficie de terreno de un predio, ocupado por un edificio con exclusión de los muros de cercas o tapias.

“T”

TABIQUE: Muro delgado no apto para soportar cargas.

TAPIA: Muro de cerca construido sobre los ejes divisorios de predios y libres de toda edificación adosada al mismo; se distinguen los muros de cerca delanteros ubicados entre la fachada y la línea municipal y los muros de cerca de fondo ubicados entre la línea de fondo y los ejes divisorios posteriores del predio.

TOCADOR: Local auxiliar de aseo en el que sólo se admitirá el lavado como única instalación de salubridad.

TOILETE: Local auxiliar en el que sólo se podrá instalar no más de un inodoro, un bidet y un lavado.

“U”

USO: Propósito para el cual es utilizado, destinado o dispuesto un predio, edificio, estructura, instalación o algunas de sus partes.

UNIDAD DE USO: Recinto funcionalmente independiente.

USO COMERCIAL: Corresponde a un predio o edificio, o una de sus partes, donde se trafican o almacenan cosas para su comercialización.

USO INDUSTRIAL: Corresponde a un predio o edificio, o a una de sus partes, donde se fabrica, elabora o transforman materiales, productos o casas, o al lugar donde se almacenan las materias antes o después de su industrialización.

USO RESIDENCIAL: Corresponde a un edificio, o una de sus partes, destinado a viviendas permanentes o transitorias.

“V”

VESTÍBULO: Local de paso y conexión de otros destinos definidos.

VÍA PÚBLICA: Espacio de cualquier naturaleza declarado abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público (calles, pasajes, plazas, plazoletas y parques).

VIDRIERA: Bastidor con vidrios o cristales que cierra un vano de un local.

VITRINA: Escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrios o cristales no comunicados con locales.

VOLUMEN EDIFICABLE: Espacio que en cada predio está comprendido entre el plano horizontal al nivel de la cota de predio y las superficies directrices cuyos perfiles estén autorizados por este Código

VOLUMEN EDIFICADO: Espacio ocupado por la edificación existente en el predio por encima del plano horizontal al nivel de la cota “Cota del Predio”. Las galerías integran este volumen.

VOLUMEN NO CONFORME: Espacio edificado por fuera del “volumen edificado”.

VEREDA: Ver acera.

1.3.3.- ABREVIATURA:

D.E.	Departamento Ejecutivo Municipal.
Derc.	Decreto.
L.M.	Línea Municipal
L.F.	Línea de Fondo
L.E.	Línea de Edificación.
L.M.E.	Línea Municipal de Esquina.
Ord.	Ordenanza.
O.S.N.	Administración General de Obras Sanitarias de la Nación.
P.E.N.	Poder Ejecutivo Nacional.
C.P.I.A.	Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura.
D.L. 1332	Decreto ley 1332-c-1956 (Prov. Cba)
D.R. 2074	Decreto Reglamentario 2074-c-1956 (Prov. Cba)

2.- DE LA ADMINISTRACIÓN:

2.1.- DE LAS TRAMITACIONES:

A excepción de las tramitaciones y demás requisitos relacionados con loteos, fraccionamiento y subdivisiones que se consignan en un capítulo aparte del presente Código, las mismas se rigen por lo expresado a continuación.

2.1.1.0.- REQUERIMIENTO DE PREMISO AVISO

2.1.1.1.- TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISOS

- a) Se deberá solicitar permiso en sellado de Ordenanza para:
- Construir edificios nuevos.
 - Ampliar, refaccionar, reconstruir, transformar o reformar lo ya construido.
 - Modificar la fachada principal o cerrar, abrir o modificar vanos de la misma.
 - Cambiar o refaccionar estructuras de techos.

- Cambiar las vidrieras existentes.
 - Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables.
- b) La solicitud especificará la clase de obras o trabajos que se propone realizar, la ubicación, el nombre y domicilio del propietario. La documentación se presentará firmada por el propietario y el profesional o empresa que correspondan, con arreglo a las disposiciones de esta Ordenanza y Leyes pertinentes. La solicitud de permiso dejará bien establecido y ratificado por las firmas correspondientes lo siguiente:
- Categoría de la obra a realizar;
 - Profesional responsable del proyecto, total o parcial.
 - Director técnico de la obra.
 - Constructor o empresa constructora a cuyo cargo estará la ejecución de la obra con especificación de la categoría de inscripción del mismo.

2.1.1.2.- TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA

No es necesario solicitar permiso en sellado de Ordenanza, pero sí dar aviso de obra en formularios aprobados, agregando una memoria descriptiva de los trabajos a realizar, siempre que los mismos no impliquen modificaciones a planos u obras existentes para construir nuevos pozos absorbentes o reacondicionar los existentes, cercar el frente, elevar muros de cerco, ejecutar cielorrasos, revocar fachadas y cercas al frente, cambiar revestimientos de fachadas, limpiar o pintar fachadas y efectuar demoliciones.

Cuando se demuelan estructuras de hormigón armado o se construyan o se reconstruyan pozos absorbentes emplazados bajo la acera, la Municipalidad podrá exigir la presentación del plano correspondiente suscripto por el profesional responsable y en el indiquen los resguardos de seguridad que se hubieran previsto.

2.1.1.3.- TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA

No es necesario solicitar permiso ni dar aviso para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplo se mencionan, siempre para su realización no se requiera instalar en la acera depósito de materiales, vallas provisorias o andamios:

- a) Pintura en general.
- b) Renovación de carpintería y herrería.
- c) Revoques interiores de locales.
- d) Servicios de limpieza

2.1.2.0.- DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES

2.1.2.1.- GENERALIDADES

No se admiten la documentación que deba presentarse más leyendas, señales o impresiones que las ilustrativas del destino de la obra, ni más nombres y firmas que la del propietario, profesionales y empresas constructoras o constructores habilitados a tal fin que intervienen en la solicitud del permiso. No se podrá disponer la agregación de documentos que no se relacionen con el proyecto, que no sirven para aclarar o interpretar la documentación de la

obra, que no sean necesarios para dictar resoluciones, que no se avengan con la ejecución y fiscalización de la obra y que no estén expresamente especificados en este Código. Podrán acompañarse a la solicitud otros juegos completos de los planos que forman la documentación exigida. Estos juegos se entregarán con la constancia de su aprobación junto con el juego Reglamentario.

2.1.2.2.- DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN

2.1.2.3.- DEL EXPEDIENTE O PERMISO DE EDIFICACIÓN

El expediente completo para iniciar la tramitación propiamente dicha constatará:

- a)** Formulario con la solicitud de permiso de edificación, duplicado;
- b)** Informe de deuda otorgado por la Dirección de Catastro Municipal; deben acompañarse todos los recibos que acrediten el pago de las tasas e impuestos que en el informe de deuda figuren como impago, los que serán devueltos luego de anotado luego de anotados los números de recibos exhibidos.
- c)** Memoria descriptiva si así solicitara la Sección Técnica por duplicado.
- d)** Certificación de línea y nivel, en formularios especial donde constara con exactitud el emplazamiento y dimensiones del predio en cuestión con indicación de sus distancias a las esquinas.
- e)** Copia del plano General de Obras: cantidad 4 (cuatro) que tendrán los siguientes destinos: una (1) para la Dirección Municipal; una (1) para la Sección Técnica y una (1) para Catastro de la Provincia para denuncias de mejoras, 1 (uno) para el profesional.
- f)** Copia de Plano General de obra visado por la Sección Técnica, cantidad una (1).
- g)** Copia del plano general aprobado por el Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura de la Provincia de Córdoba. Cantidad: una (1).
- h)** Cálculo de estabilidad, cantidad tres (3). Los planos correspondientes a estos cálculos de estabilidad podrán incluirse dentro del plano general de obra y tendrán igual destino que aquellos. En obras con estructura resistente, los planos consignados en el párrafo “h” podrán agregarse al expediente durante el curso de su tramitación, debiendo estar presentados y aprobados antes de retirar el expediente “aprobado” y pagar los derechos correspondientes.

2.1.2.4.- PLANO GENERAL DE OBRAS

Este plano se ejecutará con los siguientes elementos:

- a)** Croquis de ubicación: (en la carátula). Detallará la situación del predio dentro de la manzana, número de esta y ancho de la calle y vereda, nombre de las calles circundantes, dimensiones de cada lado del terreno según título y según mensura, y distancia a las dos esquinas. El punto cardinal norte deberá estar siempre señalado y orientado hacia la parte superior del plano.
- b)** Planta baja: En escala 1:100, donde consten: ejes divisorios de predios, dimensiones del predio, ángulos.

Los locales deberán ser acotados y se designarán conforme a su destino. Se consignarán las medidas de ochava si la hubiere, las de espesores de muros y salientes, Línea Municipal, Línea de Edificación y cordón de vereda. En caso de existir desniveles interiores entre los

solados de distintos locales, se acotará el solado de cada uno de ellos con relación al Nivel Municipal considerado como cero. (Plano de comparación de Cota del predio).

c) Planta restante: “Piso alto, entre piso y subsuelos”. Escala 1:100; ejes divisorios de predios, Línea Municipal y Línea de Edificación. Los locales deberán ser acotados y designados conforme a su destino. Espesores de muros salientes.

d) Planta de techos y azoteas: En escala en 1:100 en el que consten: vacíos de patios, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, casillas de máquinas, tanques y conductos, y altura de parapetos. Se aclarará si se trata de lugares transitables o intransitables.

e) Cortes: Se señalarán en las plantas con letras mayúsculas en número de dos (2) como mínimo, uno de ellos deberá pasar por la o las fachadas. Deberán ser ejecutados de modo que resulten explicativos; escala 1:100. cada rasantes de solado, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles serán acotados con respecto al plano comparación de la cota del predio.

f) Fachadas: Las visibles desde la vía pública. Dibujadas en geometral. Escala 1:500 o 1:100, optativo para el proyectista. Los edificios que en torres presentarán todas sus fachadas.

g) Demoliciones: Se indicará lo que debe molerse pudiendo hacerse por separado con indicación de plantas y cortes.

h) Superficies Edificadas: Se consignará con exactitud la superficie cubierta incluyendo galerías, etc. y consignando por separado las superficies de galerías, balcones cubiertos, balcones voladizos que en planta rebasen La Línea Municipal.

i) Plano de Electricidad: Se consignará con exactitud el emplazamiento de cajas de medidor, de fusible, llaves, tomas de luz, timbres y demás elementos debiendo especificarse diámetro de cañería, sección y cantidad de conductores. Se utilizaran a tal fin los símbolos usuales para estos elementos. Puede ser plano separado en tres copias.

2.1.2.5.- DE EXPEDIENTES PARA TRAMITAR MODIFICACIONES Y /O AMPLIACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN

Con las mismas exigencias sobre forma, tamaño y carátula se presentarán dos (2) copias en papel con fondo blanco, sin sellado, pero que reúnan el mínimo necesario de las exigencias para expedientes original, o indique claramente la modificación y /o ampliación a efectuar. Estos planos llevarán las firmas exigidas para tramitar expedientes. En caso de ser presentados estos planos auxiliares de modificaciones o ampliaciones se deberá confeccionar y presentar conjuntamente con el pedido de Certificado de Inspección Final de Obra un nuevo plano conforme a obra que involucre los planos auxiliares parciales.

2.1.2.6.- DE CERTIFICADOS DE OBRAS

La Municipalidad, a los fines de su presentación ante los entes encargados de conectar el agua y corriente eléctrica, expedirá los Certificados de Obras que se detallan a continuación:

a) Obra no concluida: a pedido del propietario o del constructor responsable: por escrito en el expediente, estos pueden dar por suspendido la obra en el estado en que se encuentre y siempre que lo ejecutado no contraiga disposiciones de este Código; en este caso la oficina Técnica extenderá un Certificado de “INSPECCIÓN DE OBRA NO CONCLUIDA” en el que se consignará la obra realizada e inspeccionada.

b) Obra Concluida Parcialmente: Se extenderá Certificado de “INSPECCIÓN FINAL PARCIAL DE OBRA” cuando los trabajos estén terminados de acuerdo con las exigencias de éste Código, a unidades de viviendas o comercios o integrantes de edificios de departamentos y unidades de viviendas mínimas que son parte integrante de un proyecto de mayor superficie.

Se entregarán exclusivamente a pedido del Director Técnico, constructor o propietario.

c) Obra Concluida: Se extenderá certificado de “INSPECCIÓN FINAL DE OBRA” cuando los trabajos estén completamente terminados de acuerdo a las exigencias de este Código y en un todo de acuerdo a los planos auxiliares de variantes, modificaciones o variantes y ampliaciones señaladas en 2.1.2.5.

d) Obras a Terminar: Cuando sea solicitado por el propietario y constructor técnico la Municipalidad extenderá un Certificado de “INSPECCIÓN FINAL PROVISORIA”, cuya validez será de seis meses y siempre que la obra tenga terminados los trabajos de ejecución en un porcentaje no menor del ochenta por ciento (80%) y se encuentren incluidos en ellos la fachada, vereda, las instalaciones eléctricas y las instalaciones sanitarias, todo conforme a lo prescripto por este Código.

La solicitud para obtener los certificados de obra se presentará por nota y en el caso de que durante el curso de la obra se hubieren introducido modificaciones, correcciones, etc. al proyecto original según lo establecido en 2.1.2.5. se presentará conjuntamente con la solicitud un “plano conforme a obra” con todas las exigencias, copias etc. indicadas en 2.1.2.4. y correlativos.

2.1.2.7.- VISACIÓN DE PLANOS

Antes de iniciar el trámite, el proyectista deberá presentar una copia simple, con su firma, del plano general de obra (2.1.2.4.) sin cálculo de estabilidad ni Informe de Deuda Municipal a los efectos de que la Oficina Técnica proceda a su revisión y visado, en el caso de estar en condiciones.

2.1.2.8.- DE VISACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIÓN EXISTENTES

Se harán solamente en obras ejecutadas con anterioridad a diez (10) años y la documentación será dada por 2.1.2.3.; a),b),c) y g). Aclárase que en casos de obras posteriores al año 1958 se presentarán los mismos documentos con el color correspondiente a la obra ejecutada, pero serán tramitados como lo prescribe este Código para obras en ejecución y deberán cumplimentar con todos los requisitos técnicos que reglamentaban la construcción en la fecha de su ejecución.

2.1.2.9.- DE OBRAS FUNERARIAS

Para obtener el permiso de edificación para construcciones funerarias se presentarán todos los requisitos señalados por 2.1.2.3. La visación de planos de obras funerarias (2.1.2.7.) será realizada por la Oficina Técnica Municipal.

2.1.2.10.- INEXACTITUD DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS

Si los documentos no estuvieran completos o presentaren inexactitudes o equívocos, el profesional será citado de inmediato para que los aclare. Este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudieren corresponderle

2.1.2.11.- PLANOS CORREGIDOS

En todos los casos que haya sido necesario introducir modificaciones, correcciones, etc. se deberá presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras ni enmiendas ni agregados en tinte sobre las copias heliográficas, provistos del correspondiente sellado para poder solicitar la INSPECCIÓN FINAL DE OBRA.

Solo se admitirá un agregado en tinta sobre las copias heliográficas y siempre que se trate únicamente de leyendas que puedan ser inequívocamente salvados con la firma autógrafa del proyectista, director técnico o constructor responsable y no presenten a criterio de la Oficina Técnica variantes de importancia con respecto al plano visado por el Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura. Cuando la diferencia entre una o más medidas lineales señaladas en planos y las reales, que en todos los casos la Municipalidad tendrá el derecho de controlar, exceda de un cinco por ciento (5%) de la medida real, será obligatoria la presentación de un plano conforme a obra aprobada previamente por el C.P.I.A.

2.1.3.- PLAZOS PARA LA CONCESIÓN DEL PERMISO

2.1.3.1.- PLAZOS PARA APROBACIÓN

Cuando los documentos satisfagan las exigencias de este Código, la Oficina Técnica los aprobará, previa intervención de otras dependencias municipales si correspondiere, dentro de los siguientes plazos:

El plazo máximo para la aprobación de los documentos y liquidación de impuestos es quince (15) días hábiles desde la fecha inicial del expediente de permiso para obras de hasta 500 mts² de superficie, y de treinta (30) días hábiles para superficies mayores, siempre que la magnitud del proyecto no requiera un plazo mayor a juicio de la Oficina Técnica debidamente documentada y fundamentada. Estos plazos se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación y hasta la comparencia en el expediente del interesado.

En caso de intervenir la Comisión del Código, los plazos anteriores se aumentarán en diez días hábiles.

2.1.3.2.- PLAZO VENCIDO APROBACIÓN DEL PERMISO

Vencidos los plazos fijados en “plazo para aprobación”.*****
(2.1.3.1.) sin que se hubiere acordado la aprobación para iniciar la obra proyectada, se considerará de hecho aprobado, debiendo la Oficina Técnica dar dentro de las cuarenta y ocho horas, y a pedido del concurrente, un permiso provisional.

2.1.3.3.- PAGO DE TASAS

Una vez liquidadas las tasas el propietario deberá abonarlas dentro de los treinta (30) días de la notificación municipal en tal sentido. En caso de no abonarse las tasas en el plazo convenido, se considerará como desistido del propósito de realizar obras. Cuando no se hubieran pagado las tasas líquidas y se hubiese dado comienzo a trabajos no autorizados, estos se paralizarán y el cobro de las tasas se gestionarán por vía judicial de apremio sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar de acuerdo con lo prescripto en este Código.

A los fines del cobro por vía judicial de apremio será título suficiente a este fin la resolución del Intendente Municipal ordenando su cobro.

2.2.- DE LA CONEXIÓN DEFINITIVA DE LUZ

Sólo se autorizará la conexión definitiva de luz a aquellas obras que tuvieren Certificados de Inspección Final (2.1.2.6.) caso b), c) y d) y se encuentran ubicadas con predios con frente a la línea existente.

2.2.1.- DEL CONTROL DE LAS CONEXIONES

El departamento Ejecutivo Municipal dispondrá lo necesario a fin de que las plantas proveedoras de agua y energía eléctrica en la localidad procedan sin excepción , a no realizar conexiones de ningún tipo sin la previa autorización Municipal.

2.3.- DE LOS INSPECTORES DE OBRA

2.3.1.1.- INSPECTORES DE OBRA

El D.E. dispondrá lo necesario para que el personal que se afecte al servicio de inspección acredite la capacidad técnica suficiente al fin previsto. Los inspectores tendrán, a los fines del control del presente Código, el carácter y la función de policía municipal.

2.3.1.2.- ACCESO DE INSPECTORES A LAS FINCAS

Los profesionales, empresas , capataces, propietarios o inquilinos deberán permitir la entrada a un edificio o predio y facilitar su inspección a todo inspector en el ejercicio de sus funciones relativo a lo establecido en "ALCANCES" de este Código, acredite el carácter de tal mediante el comprobante que lo habilita. En su defecto el inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de testigos, en un acta que labrará de inmediato, a fin de solicitar la re3alización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondiere.

2.3.1.3.- HORAS HÁBILES PARA INSPECCIÓN DE OBRAS

Los inspectores deberán hacer sus visitas dentro del horario de labor de obra.

2.3.1.4.- DE LAS CONSTANCIA DE LAS INSPECCIONES

Realizada una inspección en una obra, el inspector dejará constancia en la misma, como así también de las anomalías verificadas, en el libro de inspecciones Municipales.

2.3.1.5.-EXISTENCIA DE DOCUMENTOS EN OBRA

En la obra deberán mantenerse permanentemente en buen estado y a disposición del Inspector o autoridad municipal competente, los planos generales aprobados, de detalles, de estructuras, el Libro de Inspecciones Municipales y en general toda documentación necesaria para el fácil contralor de la obra.

Igualmente en toda obra deberá mantenerse, en lugar visible y en buen estado de conservación el cartel indicador del proyectista, el director técnico si hubiere, el constructor y el número de aprobación del expediente de construcción municipal.

Tal cartel indicador cumplirá con las medidas mínimas establecidas en el D.R. 2074 (art. 82 y correlativos).

2.4.- OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

2.4.1.1.- SUSPENSIÓN DE TRABAJOS

La Oficina Técnica Municipal suspenderá toda obra que se realice sin tener concedido el permiso, o que teniéndolo, no se ejecute de acuerdo a los documentos aprobados, a las ordenanzas y disposiciones en vigor y a las reglas del arte. Cuando no se acate la orden de suspensión, se utilizará la fuerza pública.

2.4.1.2.- ORDEN DE DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el D.E.M. podrá ordenar que dentro de los plazos que fijen en cada oportunidad, se demuela toda obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, para lo cual notificará al Profesional o Empresa Constructora o Constructor responsable que haya firmado en el expediente de permiso y al propietario únicamente en caso de no existir permiso o expediente. La notificación se realizará mediante Cédula remitida por Certificada como Aviso de Retorno.

El incumplimiento a la orden de demolición emitida por el D.E. facultará a este, vencido el plazo acordado, a proceder la demolición con el concurso de la fuerza pública, siéndole en tal caso requerido al responsable su costo por la vía judicial de apremio y sirviendo a tal fin de suficiente título de apremio la resolución Intendente ordenado su cobro.

2.4.1.3.- USO DE LA FUERZA PÚBLICA

A los efectos de este Código el D.E. convendrá con la Policía de la localidad, la manera como los inspectores destacados por la Municipalidad pueden hacer uso inmediato de la fuerza pública.

2.5.- DE LAS PENALIDADES

2.5.1.- EFECTOS DE LAS PENALIDADES

La imposición de penalidades no revela a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor o sea la corrección de las irregularidades que las motivaron.

Las sanciones establecidas en “DE LAS PENALIDADES” se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código y no tienen relación con otras de carácter municipal. Estas sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.

Una vez aplicada la penalidad, no podrá ser convertida en otra.

2.5.2.- APLICACIÓN DE LAS PENALIDADES

Cuando no se especifique una determinada penalidad, las infracciones a lo dispuesto este Código se penarán de acuerdo con el siguiente criterio:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa variable según la importancia de la infracción.
- c) Suspensión en el uso de la firma ante la Municipalidad por términos variables comprendidos entre los tres meses y cinco años.

Las sanciones mencionadas en el ítem a) y c) sólo se aplicarán a los profesionales, empresas constructoras y constructores.

Las suspensiones en el uso de la firma sólo podrán aplicarse por decreto del Intendente Municipal.

ESCALA DE PENALIDADES APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTO POR DETERMINADAS INFRACCIONES

Se aplicará apercibimiento por:

- a) No tener en obras los documentos aprobados;
- b) Efectuar en Obras Autorizadas ampliaciones y/o modificaciones en condiciones previstas por este Código pero sin el permiso correspondiente.

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por obra en infracción. Si la infracción no se corrigiese, se aplicará la multa.

2.5.3.2.- APLICACIÓN DE MULTAS POR DETERMINADAS INFRACCIONES

Se aplicará multa, según Ordenanza Tarifaria, por:

- a) Efectuar en obras autorizadas, trabajos en contravención;
- b) Iniciar sin permiso o sin dar el aviso correspondiente;
- c) Impedir el acceso a las fincas a los Inspectores en función.

2.5.3.3.- APLICACIÓN DE SUSPENSIÓN POR DETERMINADAS INFRACCIONES

La aplicación de suspensiones en el uso de la firma profesional se aplicará por la comprobación de graves negligencias en el cumplimiento de las obligaciones emergentes del presente Código o de las inherentes a la condición de profesional, empresa constructora o constructor. En todos los casos se aplicará luego de examinados los descargos que en tal sentido pudiere presentar el afectado.

2.5.4.1.- PAGOS DE MULTAS APLICADAS A PROFESIONALES Y EMPRESAS

Las multas deberán ser pagadas dentro de los plazos que en cada caso fije la notificación respectiva.

2.5.5.- SIGNIFICADO DE LA SUSPENSIÓN DE LA FIRMA

La suspensión de la firma significará la prohibición ante la MUNICIPALIDAD de presentar planos, construir o instalar nuevas obras hasta tanto la pena sea cumplida.

Sin embargo se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados antes de la aplicación de la pena, así como de las obras con permiso concedido.

No obstante, cuando la suspensión que se aplique sea por un año o más, podrá llevar como accesorios para el profesional afectado su eliminación de todas obras en que intervengan o que se hallen a su cargo, iniciadas o con permiso concedido.

2.5.6.- REGISTRO DE PENALIDADES

La Municipalidad llevará un registro donde anotará a cada profesional, empresa constructora o constructor, a las penalidades solicitadas y aplicadas.

Cuando la penalidad consista en suspensión de la firma la Municipalidad dará parte de ello al Consejo de la Ingeniería y Arquitectura a sus efectos.

2.6.- DE LAS RECLAMACIONES

2.6.1.- DE LAS RESOLUCIONES DEFINITIVAS DE LOS FUNCIONARIOS A QUIENES ESTE CÓDIGO ENCOMIENDA LA APLICACIÓN DE SUS DISPOSICIONES

Los particulares, profesionales, empresas constructoras, constructores y representantes técnicos habilitados podrán recurrir ante la Comisión del Código de Edificación y Urbanización, exponiendo sus derechos y sus descargos dentro de los diez días de notificados de dichas resoluciones.

La Comisión del Código deberá dictaminar sobre el particular dentro de los quince (15) días de elevado a la misma el reclamo a los fines de sus consideraciones por parte del Intendente Municipal y ulterior resolución.

2.7.- DE LAS HABILITACIONES **DE LA HABILITACIÓN ANUAL**

La Municipalidad no dará curso a ninguna presentación que en cualquier gestión, trámite o expediente relacionado con este Código puedan realizar profesionales, empresas constructoras, representantes técnicos y constructores en general, si los mismos no disponen de la habilitación Anual Municipal actualizada conforme a la categoría que corresponda. Sin excepción. La Habilidadación Anual se obtiene por inscripción en los registros Municipales, la que será gratuita e imprescindible, debiendo renovarse anualmente previa demostración del cumplimiento de las leyes y requisitos vigentes para cada categoría.

2.7.1.1.- DE LOS REGISTROS MUNICIPALES

A los fines de cumplimiento de prescripto en el Art. 2.7. del presente Código y en los pertinentes a los Decretos Leyes 1332 y 2074, la Municipalidad abrirá los siguientes Registros:

- a) Registro de Profesionales.
- b) Registro de Constructores.
- c) Registro de Representantes Técnicos.

2.7.1.2.- DEL REGISTRO DE PROFESIONALES

Podrán inscribirse en este Registro todos los profesionales de la Ingeniería y de la Arquitectura que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Solicitar la inscripción indicando el título profesional que posea;
- b) Debe tener título por la Universidad Argentina o revalidado;
- c) Presentar tarjeta de habilitación anual actualizada que a tal fin otorga el Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura de las provincias ;
- d) Estar afiliado a la Caja Nacional de Previsión y Seguridad Social para Profesionales y presentar el número de inscripción en dicha Caja;
- e) Presentar fotocopia certificada por Escribano Público del diploma profesional ;
- f) Fijar domicilio profesional en la localidad.

La inscripción en este Registro les permite a los profesionales desarrollar sus actividades dentro del ejido municipal y conforme a lo que en tal sentido establece el Decreto Ley 2074 para cada título profesional. A los fines de la renovación anual de la inscripción se exigirá solamente lo indicado en los incisos a), c) y f).

2.7.1.3.- DEL REGISTRO DE CONSTRUCTORES

Podrán inscribirse en este Registro todos los profesionales, técnicos, idóneos o empresas que se dediquen a la construcción en general y que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Solicitar la inscripción indicando el carácter legal del recurrente (profesionales que actúan en carácter de Director Técnico de la misma.
- b) Presentar la tarjeta de Habilitación Anual que para tal fin (constructor) expide anualmente el Consejo de Profesionales de la Ingeniería y Arquitectura de Córdoba.
- c) Presentar la constancia de inscripción en el Registro de Empleadores del Instituto Nacional de Previsión Social para el Personal de la Industria indicando el número de inscripción.
- d) Presentar la constancias del cumplimiento de las obligaciones fiscales nacionales (Impuestos a los Réditos), provinciales (Impuesto a las Actividades Lucrativas) y municipales.
- e) Tener domicilio profesional en la localidad.

Atento a que el art. 102 del Decreto Ley Reglamentario 2074 establece que la construcción de obras de cualquier categoría y clase es una prestación de servicio personal e intransferible, los profesionales, técnicos, idóneos o empresas constructoras que no puedan cumplir lo exigido en el inciso e) del presente artículo deberán disponer de un representante Técnico habilitado que resida en la localidad.

La inscripción en este Registro permite suscribir ante la Municipalidad la documentación correspondiente para solicitar el Permiso de Indicación de Obras en carácter de constructor y ejercer la función específica de tal dentro de ejido municipal.

Los profesionales que actúen en función de Directores Técnicos de Empresas Constructoras deberán encontrarse inscriptos en el Registro de Profesionales (2.7.1.2.).

Cuando la Municipalidad lo estime conveniente podrá exigir a las Empresas Constructoras, a los fines de su inscripción en el Registro de Constructores, una copia autenticada del Contrato Social de la misma.

2.7.1.4.- DEL REGISTRO DE REPRESENTANTES TÉCNICO

Podrán inscribirse en este Registro todos los profesionales con título de ingeniero o arquitecto y que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Solicitar la inscripción indicando el título profesional que posee.
- b) Encontrarse inscripto en el Registro de Profesionales Municipal.
- c) Tener domicilio establecido en la localidad.

La inscripción en este Registro permite desarrollar dentro del Municipio las actividades profesionales prescriptas en el art. 115 del Decreto Ley 1332 vigente.

2.7.2.- DE LA HABILITACIÓN PARA PROYECTAR, DIRIGIR Y CONSTRUIR OBRAS

A los fines de la clasificación de las obras conforme a la naturaleza e importancia de las mismas y de la determinación de quienes están habilitados legalmente para proyectarlas, dirigir las técnicamente y/o construirlas, la Municipalidad respetará fielmente lo establecido en el Decreto Ley Reglamentario 2074 (Cap. VI- arts 74 al 80 inclusive), considerándose a dichos arts. Como parte integrante del presente Código.

A los efectos previstos en el art. 25 del Decreto Ley 1332 la Municipalidad comunicará al Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura toda trasgresión a las disposiciones del presente artículo.

3.- DE LA EDIFICACIÓN

3.1.- DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Todo edificio nuevo existente, o parte de los mismos, ampliación, refacción modificación total o parcial, a los efectos de la aplicación de este Código, se clasificará totalmente en uno de los siguientes tipos:

- a) Edificios para vivienda.
- b) Edificios con acceso público.
- c) Edificios industriales o de servicios.

3.1.1.1.- EDIFICIOS PARA VIVIENDAS

Quedan comprendidos dentro de este grupo todos los edificios destinados a la vivienda familiar en cualquiera de sus formas. Incluye, entre otros, las viviendas individuales, colectivas,

departamentos, propiedad horizontal, internados, clubes, conventos, dormitorios colectivos, fraternidades, hoteles, moteles, pensiones, hospedajes, monasterios, etc.

3.1.1.2.- EDIFICIOS CON ACCESO PÚBLICO

Comprende este grupo todos aquellos edificios en los cuales esté prevista la posibilidad de que público cualquiera lo frecuente. Incluye, entre otros, los edificios destinados a tratamientos médicos, hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, leprosorios, cárceles, penitenciarías, presidios, nurserías, anfiteatros, acuarios, galerías de arte, auditorios, salones para fiestas, iglesias, cinematógrafos, edificios para administración pública en general, bancos, compañías de seguro, mercados, despensas, tiendas, comercios de ventas, (que no incluyan almacenamiento de mercaderías o productos), escuelas y academias, universidades, etc.

3.1.1.3.- EDIFICIOS INDUSTRIALES O DE SERVICIOS

Se incluye en este grupo todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura de cualquier producto, al almacenamiento de artículos o mercaderías o productos, etc., escuelas, academias, universidades, ect.

3.2.- DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE

Se asigna el coeficiente 2 (dos) como I.E.P. o sea que la máxima superficie edificable en el radio municipal será dos veces el área del lote, (Planta baja y 1er. Piso sobre Av. San Martín) quedando a criterio de las superioridades municipal establecer otro valor.

3.3.- DE LAS LÍNEAS

3.3.1.- DE LA LÍNEA MUNICIPAL

3.3.1.1.- ALINEACIÓN

Toda nueva construcción que se levante frente a la vía pública deberá respetar la línea oficial señalada.

3.3.1.2.- OBRAS DENTRO DE LA LÍNEA MUNICIPAL

Se permitirá edificar dentro de la línea oficial siempre que se cumpla lo establecido en este Código para "Conductos visibles desde la Vía Pública".

3.3.1.3.- SOTANOS BAJO LAS ACERAS

Se permitirá construir sótanos bajo las aceras, y hasta las líneas municipales solo se autorizarán los trabajos necesarios para la conservación de ellos, prohibiéndose terminantemente toda clase de modificaciones, ampliaciones, etc. de la zona afectada.

3.3.2.- DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN

La línea de edificación tiene un retiro de 4 metros desde la Línea Municipal.

3.3.3.- DE LA OCHAVA

En los predios de esquina es de utilidad pública el retiro de construcciones de planta baja. A medida que se solicita permiso por apertura de vías públicas, construcciones de edificios nuevos, de cercas o en ocasión de practicar modificaciones externas en las existentes , en el D.E.M., por intermedio de la Oficina Técnica, exigirá la ejecución del retiro obligatorio.

3.3.3.2.- La dimensión mínima de las ochavas estarán determinadas por la unión de dos puntos distantes 9,00m. de la línea de cordón de vereda.

3.3.3.3.- La línea de ochava no implica la obligatoriedad de seguirla pero si la de respetarla en planta baja.

3.3.3.4.- En el caso de intersección entre calle y pasaje no transferible por vehículos, se eliminará la obligación de realizar ochava.

3.3.3.5.- Por fuera de la ochava, en pisos altos y a partir de los 2,70 metros de altura medidos desde el nivel de vereda, se podrá volar hasta la prolongación de las dos líneas de Edificación.

3.3.3.6.- Por fuera de ochava, en planta baja, se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que:

- a) Su sección esté contenida en un cilindro vertical de 0,80m. de diámetro hasta 1,80m. sobre suelo.
- b) Su ubicación esté contenida por el triangulo formado por la prolongación de las líneas de edificación y la línea de ochava.
- c) La distancia entre el círculo que contiene a la sección de las columnas y la fachada o vidriera, sea por lo menos de 2,00mts.
- d) La nueva línea de ochava sea desplazada paralelamente ampliando la ochava, un valor igual al diámetro del círculo circunscrito a la sección de la columna o apoyo.

3.3.3.7.- No se permitirá sobre elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la acera de ochava con la cota de las aceras de las calles concurrentes. Esta obligación se mantiene aún para los casos previstos por el artículo 3.3.3.6.

3.3.4.- DE LAS CERCAS Y VEREDAS

3.3.4.1.- Todo propietario de un terreno o baldío con frente a la vía pública en que la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivo, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca y la vereda de acuerdo a este Código.

Todo propietario de un terreno edificado frente a la vía pública en que la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivo, está obligado a construir y conservar en su frente la acera de acuerdo a este Código.

3.3.4.2.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE CERCAS Y VEREDAS

Todo edificio nuevo a construir deberá obligatoriamente tener construida su correspondiente cerca y vereda conforme a este Código y siempre que se verifique lo establecido en 3.3.4.1. antes de obtener el Certificado de Inspección de Obra (2.1.1.7.). Para los edificios existentes o los terrenos baldíos que verifiquen lo establecido en el artículo 3.3.4.1. los plazos y penalidades a establecer para la construcción y conservación de la vereda serán fijados, conforme a las zonas municipalidades a que pertenecen por el Departamento Ejecutivo municipal.

3.3.4.3.- CERCAS Y ACERAS EN LOS CASOS DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS

Cuando concluidos los trabajos de demolición para dejar un predio libre de edificación no se hubiera solicitado permiso de obra deberá procederse a la construcción de la acera y cerca definitiva dentro de los 15 (quince) días.

3.3.4.4.- UBICACIÓN DE LAS CERCAS

- a) En todos los predios no edificados la cerca se ejecutará siguiendo la línea municipal.
- b) Todas las cercas para predios edificados o no, deberán respetar la línea de ochava que corresponda.
- c) Todo propietario de un edificio retirado de la L.M. podrá dejar de cumplir con la obligación de cercas siempre que dicho retiro sea cubierto por solado o jardín.

3.3.4.5.- TIPOS DE CERCAS

El D.E. por intermedio de la Oficina Técnica, determinará los tipos de cercas que deberán utilizarse en los predios conforme a la zona en que se encuentren ubicados.

Las cercas a utilizarse podrán ser de los siguientes tipos y características:

- a) Tapias: de dos metros de altura total incluido el coronamiento ejecutadas en mampostería de ladrillos vistos o revocados para las zonas con pavimento y cordón cuneta.
- b) Verjas: de 0,70 m. de altura, de ladrillo visto o revocada, terminadas en su parte superior por una hilera de ladrillos de canto, para las zonas con pavimento y cordón cuneta.
- c) Alumbrado: Tendrán una altura mínima de 1,00 m. con postes ubicados a una distancia no mayor de 5,00m para zonas urbanas sin pavimento y suburbanas, y sin cordón cuneta y 10,00m para las zonas rurales. Se ejecutarán con alambre liso de cuatro hilos o tejido de alambre, quedando prohibido el uso de alambre de púas.

3.3.4.6.- TIPOS DE ACERAS:

El D.E., por intermedio de la Oficina Técnica, determinará los tipos de veredas que deberán construirse en los predios del municipio conforme a la zona en que se encuentre.

- a) De mosaicos: Calcáneos de 0,20 x 0,20 m. biselados en todo su perímetro con una hipotenusa tal que el cateto horizontal sea de 6 mm. y el vertical de 4 mm.

Los mosaicos serán de color gris natural, rojo o amarillo crema, con un espesor de pastina no menor de 3mm. Las juntas de los mosaicos serán normales y paralelas al cordón de calzada.

b) De Hormigón: Elaborado con cemento, cal, arena y cascotes de ladrillos, en un espesor no menor de 0,15 m. y con superficie rugosa antideslizante.

c) De Tierra: o sea, de firma natural con un recubrimiento de suelo y arena. En estos casos la conservación será obligación permanente del propietario.

d) Con Césped: Siempre que esté perfectamente mantenido.

3.3.4.7.- ESCALONES EN LA VEREDA O ACERA

No se permitirá la ejecución de escalones, laterales o transversales, ni salientes sobre la acera, salvo en los casos en que D.E. lo considere necesario por la configuración del terreno. La superficie de la acera deberá estar permanentemente libre de obstáculos y malezas y su perfil transversal debe mantenerse uniforme en todo el contorno de la manzana (salvo en los casos de desniveles bruscos en la conformación del terreno).

3.3.4.8.- CORDONES

Cuando la calzada no tenga cordón, se construirán de hormigón o granito.

3.3.4.9.- ACERAS ARBOLADOS

Establece para todos los propietarios de terrenos dentro del municipio, con edificación o sin ella, la obligación de proceder por cuenta propia en las calles que indique oportunamente la Municipalidad a ejecutar cazuelas para arbolado en la parte de vereda correspondiente a los frentes de sus propiedades y su ubicación será indicada por la Municipalidad en cada caso. Las dimensiones de estas cazuelas serán de 0,60 x 0,60.-

3.3.4.10.- PENDIENTES DE LAS ACERAS

Las aceras de todo el Municipio tendrán una pendiente del 2,5%.

3.4.- DE LAS FACHADAS

3.4.1.- FACHADAS PRINCIPALES

Es obligatoria la presentación de los planos de fachada en los que se dejará constancia expresa de los materiales y su cabado.

Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar un plano de la misma, salvo cuando solo se trate de cambios de color o material de alguna parte, en cuyo caso bastará la constancia respectiva en el expediente de permiso.

3.4.2.- FACHADAS SECUNDARIAS, TANQUE, CHIMENEAS, VENTILACIONES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Las obras comprendidas en la enunciación del título ya están sobre el edificio o aisladas, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico.

El proyecto de estas obras está contenido en el plano de fachada.

4.3.- TRATAMIENTOS DE MUROS DIVISORIOS

El propietario de toda edificación nueva está obligado a dar un adecuado tratamiento arquitectónico, a todos los muros medianeros, divisorios o propios que queden a la vista de la vía pública, vías ferroviarias, caminos ,etc.

Cuando se presente el caso de edificios construidos antes de la vigencia del presente Código y su tratamiento sea de difícil solución, se deberá consultar con la Comisión del Código a sus efectos.

3.4.4.- CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA

Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier otro conducto, no podrán colocarse al exterior de los muros de fachadas principales.

Los conductos de desagües pluviales podrán ser visibles en la fachada principal a condición de responder al estilo de la misma. Todos estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos.

3.4.5.- LIMITACIÓN DE LAS SALIENTES DE LAS FACHADAS

3.4.5.1.- SALIENTES DE FACHADAS

a) En los primeros 2,20 m. no se permitirá ninguna clase de salientes, antepecho ni escalón por fuera de la L.M.. Tampoco se permitirán vitrinas salientes ni hojas de celosías, puertas o ventanas que abran hacia fuera.

b) Arriba de los 2,20 m. de altura medido desde cordón de vereda, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la L.M. en forma de pantallas verticales u horizontales, pilastras o similares que sin construir cuerpos salientes cerrados, tengan un saliente o vuelo de 0,30 m.

3.4.5.2.- SALIENTES DE BALCONES

Los balcones en los pisos altos podrán tener salientes de la L.M. máxima de 1,50 m. .Estos podrán llegar hasta 0,15 m. de la línea divisora de la propiedad. En los balcones podrán ejecutarse columnas, muros o pantallas opacas.

En las ochavas, las salientes de los balcones podrán ser las mismas que las establecidas en el presente artículo, siempre que no rebasen una línea paralela al cordón de la vereda distante 2,50 m. de la misma.

3.4.5.3.- SALIENTES DE BALCONES Y MARQUESINAS

a) Un alero o marquesina de piso bajo o basamento se mantendrá por encima de los 2,50m medidos sobre el cordón de la vereda un mínimo de 0,70 m. inclusive en las esquinas, pudiendo construirse de eje medianero. El máximo voladizo de estos aleros no podrán tener soportes de apoyo.

En caso de llevar vidrios, estos serán armados e incorporados en las estructuras.

- b) Un alero de piso alto podrá tener una saliente de la L.M. no mayor de 1,50 m. pudiendo llegar al eje medianero.
- c) La Municipalidad podrá en cualquier momento y con simple notificación exigir la reforma del voladizo autorizado según el inciso a) del presente artículo, cuando se coloquen árboles o cuando se instalen elementos para el servicio público. Las reformas estarán a cargo del propietario sin derecho a reclamación alguna.
- d) Por debajo de los 5,00 m los aleros y marquesinas cumplirán con lo exigido por el artículo 3.4.5.2.

3.4.5.4.- CUERPOS SALIENTES CERRADOS.

No se permitirán cuerpos cerrados que avancen por fuera de la L.M.

3.4.5.5.- TOLDOS

Se entiende por toldo a todo elemento de cualquier material que pueda ser extendido o recogido sobre la acera.

3.4.5.5.1.- PERFIL DE LOS TOLDOS

En el frente de los edificios, los toldos y sus brazos de extensión no podrán distar del solado de la acera menos de dos metros en la parte más baja y su vuelo podrá alcanzar hasta 0,70 m. del cordón de la vereda.

3.4.5.5.2.- SOPORTES VERTICALES LARGUEROS Y TENDIDOS DE TOLDOS

Cuando los toldos fueran sostenidos por alambres tendidos amarrados o largueros y soportes verticales, éstos últimos se colocarán equidistante entre sí y a 0,70 m. de la vereda y distanciados entre sí un mínimo de 0,50m

3.4.5.5.3.- PLEGADO DE TOLDOS

Los toldos se plegarán o recogerán hacia el muro de fachada o hacia el voladizo que le sirve eventualmente de sostén. Si hubiera guarda toldos, éstos deberán armonizar con la composición de la fachada.

3.4.5.5.4.- TOLDOS EN CALLES ARBOLADAS

En las calles arboladas los toldos se instalarán de modo que no alcancen los troncos y que no afecten sensiblemente a los árboles.

3.4.5.5.6.- VISIBILIDAD DE SEÑALES

En cualquier posición, los toldos no impedirán la vista de las chapas de nomenclatura, señalización o cualquier otra oficial de las calles.

3.4.5.5.6.- RETIRO DE TOLDOS Y SOPORTES

La municipalidad podrá exigir el retiro, tanto de los soportes como del toldo cuando lo juzgue necesario, bastando la simple comunicación al propietario por escrito.

3.5.- DE LOS PATIOS

3.5.1.- CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS

Los patios se clasifican, a los fines de este Código, en:

- a) Patios de primera categoría.
- b) Patios de segunda categoría.

3.5.1.1.- PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA

Se consideran patios de primera categoría a los que verifiquen las siguientes exigencias:

- a) Permitir la inscripción, dentro de su perímetro, de un círculo de diámetro igual o mayor a 3,00m.
- b) Poder medir en el eje de cada abertura de local a ventilar a patio de esta categoría, cualquiera sea la forma de este patio, una distancia no menor de 3,00 m.

3.5.2.- FORMA DE MEDIR PATIOS

Los patios se medirán en la proyección horizontal del edificio considerando aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros medianeros, voladizos, etc.

3.5.3.- ACCESO A LOS PATIOS

Los patios serán accesibles para su limpieza.

3.5.4.- DE LOS PATIOS MANCOMUNADOS

Dos patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes, podrán ser mancomunados; formarán así un solo patio con las dimensiones y características exigidas. La acera que los divide no podrá de altura mayor a 2,00m. La dimensión mínima de cada uno de los patios será de 1,50m; para que se consideren como tales a patios mancomunados, será necesario que se establezca el derecho real de servidumbre mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados aunque estos fueran de un mismo dueño.

3.5.5.- PROHIBICIÓN DE REDUCIR PATIOS

No se podrán dividir fincas, como resultado de ello se afectaren las dimensiones de los patios, salvo que se establezca servidumbre real.

3.5.6.- PROHIBICIÓN DE CUBRIR PATIOS

Los patios no deberán ser cubiertos con ningún material salvo con toldos corredizos por quien tenga el uso real del patio.

3.6.- DE LOS LOCALES

3.6.1.- GENERALIDADES

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera fijar los solicitantes en el permiso de iniciación de la obra.

3.6.2.- CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES

A los fines del cumplimiento de las distintas exigencias prescriptas por este Código, los locales de un edificio se clasificarán en:

a) Locales habitables de primera categoría: Los que se encuentran destinados para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continua de personas. Se consideran incluidos dentro de esta categoría los siguientes ambientes: dormitorios de servicios, comedores, consultorios, cuartos de estudios, costura o trabajo, salones en general y todos aquellos que por sus dimensión, destino e importancia pueda ser considerado como tal.

b) Locales habitables de segunda categoría: Los que se encuentran destinados al trabajo o permanencia temporaria de personas. Se consideran dentro de esta categoría a los siguientes locales: cocinas, antecocina, salas de esperas, salas de cirugías y todos que les fueren similares.

c) Locales no habitables: Se consideran dentro de esta categoría los siguientes: cuartos de roperos, garajes y despensas particulares, depósitos familiares, vestíbulos, baños, toiletes, y todo otro similar.

d) Locales industriales o comerciales: los que se encuentran destinados a la permanencia de personal en edificios industriales, comerciales o fabriles.

En los casos que resultare dudosa la clasificación de un local dentro de las categorías precedentemente enunciadas, la Oficina Técnica Municipal podrá solicitar informe al respecto a la Comisión del Código.

3.6.3.- DE LA ILUMINACIÓN VENTILACIÓN Y ALTURA DE LOS LOCALES .

3.6.3.1.- GENERALIDADES

Los vanos para iluminación de locales estarán cerrados por puertas vidrieras, ventanas, bandoleras, ladrillos de vidrio o cualquier otro sistema translúcido que permita la trasmisión efectiva de la luz al exterior.

La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de estos vanos sean abribles, de tal forma que permitan obtener las condiciones de ventilación requeridas para cada caso. En el caso que las partes abribles sean pocas, se adicionarán a las superficies de iluminación.

3.6.3.2.- DE LAS ÁREAS MÍNIMAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN Y ALTURA MÍNIMA

Todos los locales de un edificio cumplirán, según sea su clasificación con las siguientes prescripciones mínimas.

a) Locales habitables de primera categoría: Deberán recibir aire y luz de patio provenientes de primera categoría

La superficie o área de iluminación no será inferior a la décima parte del área de ventilación no será inferior a la duodécima parte del área libre interior del local. La altura mínima o sea la distancia entre el solado y el cielorraso no será inferior a 2,00m.

b) Locales habitables de segunda categoría: Deberán recibir aire y luz de patios de segunda categoría como mínimo.

La superficie de iluminación no será inferior a la décima parte del área libre del interior del local. La altura mínima no será inferior a 2,20m.

c) Locales no habitables: Podrán recibir aire y luz provenientes de pozo de aire cuyas dimensiones mínimas serán las siguientes: lado menor: 0,70m. superficie: 2,00 m².

Las áreas de iluminación y ventilación no podrán ser inferiores a la vigésima parte del área interior libre del local.

La altura mínima no será inferior a 2,00m.

La iluminación y ventilación de estos locales podrá hacerse a los pozos de aire en forma indirecta o sea por medio de conductos o claraboyas y cuya sección no podrá ser inferior al área de iluminación y ventilación.

d) Locales industriales y comerciales: Podrán recibir aire y luz provenientes de patio de segunda categoría como mínimo. La superficie de iluminación y ventilación no podrá ser inferior a la duodécima parte del área interior libre de local.

La altura mínima de estos locales será de 3,20m.

3.6.3.3.- DE LOS CASOS ESPECIALES

Para todos los casos especiales no previstos en este Código o el los cuales no ofrezca por parte de los profesionales proyectistas del edificio, variantes a las exigencias de ventilación, iluminación y altura de los locales, la Oficina Técnica Municipal podrá remitir los antecedentes a la Comisión del Código a los fines de que elabore informe para posterior consideración por parte de la D.E.-

3.7.- DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS

3.7.1.- GENERALIDADES

Todo edificio que se construya dentro del radio municipal deberá cumplir con las exigencias de servicios sanitarios que para caso se prescriben en este Código y las que eventualmente pudiera establecer para los casos especiales, la Oficina Técnica Municipal.

3.7.2.- DE LOS AMBIENTES SANITARIOS

Toda unidad de uso destinada a la ocupación humana, permanente o transitoria, deberá tener como mínimo un local sanitario que tendrá por lo menos, un inodoro y un sanitario.

En todos los casos estos locales de sanidad serán independientes de los locales de trabajo o permanencia, y sus puertas impedirán la visión del interior.

Ningún local sanitario, baño o toilete, abrirá directamente a un local donde se preparen, almacenen o sirvan alimentos, debiendo en tales casos disponer de un vestíbulo intermedio. De conformidad a la magnitud del edificio y siempre que el mismo se encuadre en los incisos b) y c) del artículo 3.1.1, la Oficina Técnica Municipal podrá señalar el número mínimo de ambientes sanitarios que deba disponer el edificio en cuestión.

Los locales de salubridad que contengan retretes originales, bañeras, duchas o toiletes, deberán tener piso de material no absorbente y estarán totalmente separados de cualquier otro local por particiones sólidas que se extiendan desde el piso al techo sin otra abertura que al destinada a ventilación y acceso.

3.7.3.- DE LOS SERVICIOS SANITARIOS

3.7.3.1.- PARA PROVISIÓN DE AGUA PARA ALIMENTACIÓN

Todos los edificios, cualquiera fuera su clasificación, ubicados con predios frente a la red provisión de agua corriente municipal, están obligados a obtener de dicha red, la conexión correspondiente destinada a la provisión de agua para consumo alimentario. Todos los edificios ubicados en predios que no tienen frente a la red de agua corriente municipal, deberá obtener su provisión de agua para consumo alimenticio mediante pozo o perforación hasta la segunda napa fríatica.

Para todos los casos en que un edificio tenga conexión a la red de agua corriente municipal, queda absolutamente prohibida la instalación de cañillas, derivaciones u otras conexiones entre punto de conexión a la red de agua corriente y el tanque de reserva elevado cuya capacidad máxima podrá fijar la Oficina Técnica de conformidad a la magnitud del edificio y a los caudales de la cañería aprovisionadora municipal.

Para las disposiciones constructivas de la instalación se tendrán en cuenta las reglamentaciones de Ordenanzas nº 5/6

3.7.3.2.- PARA PROVISIÓN DE AGUA PARA USO NOALIMENTICIO

Cuando se trata de proveer, a un edificio o construcción, agua para uso no alimenticio y siempre que la misma no pueda ser provista de la red de agua corriente municipal, la Oficina Técnica autorizará la construcción de pozos de agua hasta la primera napa a condición de que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Tener cañerías totalmente independientes a las correspondientes al agua de alimentación.
- b) Presentar un plano con indicación del empalme del pozo a construir y de las instalaciones complementarias del mismo.

En todos los casos estos pozos para provisión de agua deberán ser totalmente calzados en mampostería, tener un brocal mínimo de 0,80m por sobre el nivel natural del suelo y tener las correspondientes tapas de ventilación.

En los casos de instalarse bombas o bombeadores podrá suprimirse la exigencia del brocal a condición de ser remplazado por una loseta de hormigón armado que sirva de tapa.

En todos los casos estos pozos de agua deberán estar distanciados 1.50m. de los ejes medianeros.

3.7.3.3.- PARA DESAGÜES PLUVIALES Y ALBAÑALES

3.7.3.3.1.- El desagüe de los techos de un edificio se hará por medios de caños de fierros fundido, zinc, fibrocemento o asbesto-cemento. La cantidad de bajada se calculará teniendo en cuenta que por cada caño de 4 (0,102 m.) de diámetro no podrá desagotarse más de 60,00m² de superficies de techos o terrazas.

3.7.3.3.2.- Los albañales colectores de los desagües de techos, patios y/o de otros elementos se construirán en cañería de cemento, hierro o material vítreo, de dimensiones adecuadas para una rápida evacuación de las aguas pluviales. No se permitirán albañales cuya sección transversal sea inferior a 0,102m. (4").

3.7.3.3.3.- Todos los albañales llevarán en su boca de salida en el cordón de la vereda, una rejilla de dimensiones adecuadas para impedir el acceso a los roedores.

3.7.3.3.4.- No se permitirá en ningún caso desembocadura de albañales por sobre el nivel de la acera.

Esta prohibición se hace extensiva a caños de desagües de techos y/o otros elementos.

3.7.3.3.5.- Para dos casos en que los techos tengan pendientes hacia los muros medianeros o la fachada, el agua de lluvia deberá ser recogida mediante conductos, prohibiendo el escurrimiento directo de la misma en tales casos.

3.7.3.3.6.- No se permitirá el emplazamiento de albañales junto a los muros medianeros, debiendo estar separados de ellos una distancia no inferior a los 0.50m.

3.7.3.3.7.- Los casos especiales serán resueltos por la Oficina Técnica Municipal conforme a las directivas de este Código, a las reglamentaciones de O.S.N. o al informe que sobre el particular pudiere dictar la Comisión del Código.

3.7.3.4.- PARA DESAGÜES CLOACALES

3.7.3.4.1.- Todas las instalaciones destinadas a la eliminación de líquidos y residuos cloaca les que se construyan en la zona céntrica, urbanas y suburbanas del municipio deberán estar provistas de cámaras de inspección, cámara séptica y foso séptico.

3.7.3.4.2.- Las dimensiones, características y demás normas constructivas de tales elementos serán las prescriptas por las reglamentaciones de O.S.N. de conformidad al número de usuario y función de las mismas.

3.7.3.4.3.- La Oficina Técnica Municipal podrá, en todos los casos que considera conveniente, solicitar planos aclaratorios de las instalaciones a realizar.

3.7.3.4.4.- No se permitirá la construcción de pozos absorbentes en la acera salvo casos de extrema necesidad, según criterio del D.E., a través de su organismo competente. En tales casos, dichos pozos deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Tener plano especial aprobado por la Oficina Técnica
- b) Ser totalmente calzados en mampostería con los suficientes anillos de protección de hormigón armado.
- c) Disponer de una bóveda superior de cierre cuyo punto más elevado debe encontrarse a no menos de 1,00m. por debajo del nivel de la vereda.
- d) Distar 1,00m. como mínimo de la proyección del cordón de vereda y de las prolongaciones de los ejes medianeros hacia la acera.

3.7.3.4.5.- En todos los casos en que una construcción se realicen instalaciones destinadas a la evacuación de líquidos cloaca les conforme a lo establecido en 3.7.3.4.1., es obligación del constructor de la obra solicitar ante la Oficina Técnica Municipal la inspección de las mismas con por lo menos 48,00 horas de antelación al ocultamiento de ellas con tierra y otros materiales. Tal pedido de inspección en las condiciones citadas precedentemente, como así también la inspección realizada a las obras deben constar en el libro de inspecciones Municipales, sin cuyo requisito no se otorgará el Certificado de la Inspección Final de Obra

3.7.3.4.6.- Los pozos negros que se construyan en el interior del predio, deberán estar retirados de los ejes medianeros de una distancia no inferior a 1,50m.
En todos los casos estos pozos absorbentes deberán cumplir los incisos b) y c) del artículo 3.7.3.4.4.

3.8.- DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS

3.8.1.1.- Todas las instalaciones eléctricas que se realicen dentro del Municipio en la vía pública, ya sea de origen privado, estatal o mixto, deben tener el correspondiente expediente de permiso conforme as lo establecido en 2.1.1.1..

3.8.1.2.- A los fines de la aprobación de tales expedientes la Oficina Técnica Municipal tendrá en cuenta las reglamentaciones vigentes en la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.) y las reglamentaciones particulares que pudiera tener la planta proveedora local de energía eléctrica.

3.8.1.3.- No se procederá a autorizar ante la planta proveedora de energía eléctrica ninguna conexión definitiva si la obra en cuestión no ha obtenido el correspondiente Certificado de Final de Obra.

3.9.- DE LAS DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES

3.9.1.- DE LAS DEMOLICIONES

3.9.1.1.- Todas las demoliciones que se realicen dentro del radio municipal requieren aviso de obra conforme a lo establecido en 2.1.1.2.

3.9.1.2.- Solo se otorgarán permisos para efectuar demoliciones totales de una construcción que no se encuentre en malas condiciones, a criterio de la Oficina Técnica cuando esta solicitud se acompañe a un expediente de permiso de Iniciación de Obra Nueva.

3.9.1.3.- En todos los casos de demolición autorizados conforme al artículo anterior, si la nueva construcción no se inicia dentro de los 30 (treinta) días de finalizada la demolición. deberá el propietario construir el propietario la cerca que corresponda según lo estipulado en el artículo 3.3.4.5.

3.9.1.4.- Cuando por razones de seguridad, la Municipalidad deba proceder a realizar una demolición sin el conocimiento del propietario, pese a los recaudos tomados, en tal sentido o por tratarse de casos de extrema urgencia, se labrará un acta previa ante escribano público en la que constará el estado de la casa a demoler y la causa de la demolición. Esta acta será firmada por dos vecinos o, en su defecto, por autoridad Policial.

3.9.1.5.- Todas las demoliciones se realizaran de manera que no perjudiquen los intereses de terceros y no obstaculicen totalmente la vía pública. En cada caso la Oficina Técnica podrá dar las directivas que estime conveniente. En todos los casos la responsabilidad civil o penal que pudiere surgir con motivo de los trabajos de demolición será exclusivamente del propietario, empresa o constructor que la realice.

3.9.1.6.- Toda demolición que se realice sobre la L.M. o próxima a ella deberá ser amparada por un vallado de madera o de características similares a las que se determinan en el capítulo "Uso de la propiedad pública durante la construcción".

3.9.2.- DE LAS EXCAVACIONES

3.9.2.1.- Cuando se realicen excavaciones aisladas que no formen parte de un expediente de construcción, se deberá dar aviso a la Municipalidad conforme a lo establecido en 2.1.1.2.

3.9.2.2.- Para el caso de excavaciones regirá lo prescripto para las demoliciones en el artículo 3.9.1.5. y 3.9.1.6.

3.10.- DE LAS CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO DE SEGURIDAD

3.10.1.- Toda construcción en mal estado de seguridad o que por cualquier causa o motivo constituya un peligro público, será demolida por su propietario refaccionada si ella fuere posible, para ponerla en condiciones. El D.E. Municipal podrá ordenar en tales casos la refacción y/o demolición por intermedio de la Oficina Técnica, fijando incluso, los plazos para ejecutar.

3.10.2.- Todo muro se considerará en mal estado de seguridad, a los fines de la aplicación del art. anterior, cuando presente algunas de las siguientes características:

- a) Cuando este vencido y su desplome alcance el tercio del espesor del mismo.
- b) Cuando existan grietas a juicio de la Oficina Técnica sean peligrosas a su estabilidad.
- c) Cuando sus fundaciones estén descubiertos y a un nivel más alto que el cordón de la vereda, aún cuando los muros que sobre él graviten no estén trabajando fuera de las cargas admisibles.

3.10.3.- En caso de existir dudas sobre la consideración del estado de seguridad de un muro, un edificio o cualquier otra construcción, la Oficina Técnica Municipal podrá recabar el informe de la Comisión del Código a los efectos de dictaminar sobre el particular.

3.10.4.- Cuando una construcción fuera declarada en estado de peligro se notificará a su propietario de tal circunstancia emplazándole a realizar los trabajos de refacción que correspondieran y el plazo de ejecución dado a los mismos. Si aquel no habitase la propiedad y se ignorase su domicilio, la notificación se hará al inquilino y a la falta de este se publicará la notificación en dos diarios por el término de ocho (8) días.

3.10.5.- Cuando el peligro de derrumbe de un muro, edificio o construcción fuera inminente, el D.E. podrá mandarlo demolerlo sin más trámite de conformidad a lo prescripto por el artículo 3.9.1.4.

3.10.6.- Dentro de los tres (3) días de la notificación de una orden de demolición o de refacción, siempre que no se tratase de peligro inminente, el propietario podrá exigir una nueva Inspección de la Oficina Técnica y apelar a su resolución ante la Comisión del Código si así estima corresponder.

3.10.7.- Si transcurridos tres (3) días de la notificación al propietario u ocho (8) días desde la última notificación periodística, el propietario no se presentare, la orden municipal será cumplida por intermedio de la Oficina Técnica, y costas del dueño del predio. El cobro de los importes que resulten por la ejecución de las tareas será requerido por la vía judicial de apremio al propietario del predio, sirviendo de suficiente título ejecutivo a este fin, la resolución del Intendente ordenando su cobro.

3.11.- DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS

3.11.1.- DE LA OBLIGACIÓN DE CUMPLIR LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS

3.11.1.1.- Todas las construcciones que se realicen dentro del Municipio se encuentran obligadas a cumplir las prescripciones de seguridad contra incendios que, para cada caso, se establecen en este Código.

3.11.1.2.- Es obligación del propietario, de la empresa constructora o del constructor responsable, solicitar ante la Oficina Técnica Municipal la Inspección del cumplimiento de los requisitos establecidos para la seguridad contra incendios. Tal solicitud de Inspección deberá constar en el libro de Inspecciones Municipal sin cuyo requisito no se otorgará el correspondiente certificado de Inspección de Final Obra.

3.11.2.- DE LAS EXIGENCIAS

De las exigencias que deben cumplir los edificios para la seguridad contra incendios, quedan establecidos conforme a la clasificación establecidos para los mismos en el artículo 3.1.3. de la siguiente manera :

3.11.2.1.- EDIFICIOS PARA VIVIENDA

Cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Dispondrán de un extinguidor químico o similar por cada 200,00m². de superficie cubierta o fracción por planta.

3.11.2.2.- EDIFICIOS CON ACCESO PÚBLICO

Cumplirán con los siguientes requisitos:

- a) Dispondrán de un extinguidor químico o similar por cada 100,00m² de superficie cubierta o fracción por planta.
- b) La estructura resistente será de material incombustible como así también las escaleras de acceso a las distintas plantas, las que en ningún caso podrán tener un ancho menor a 1,20m.

3.11.2.3.- EDIFICIOS INDUSTRIALES O DE SERVICIOS

Cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Dispondrán de un extinguidor químico o similar por cada 300,00m². de superficie cubierta.
En todos los casos que se trate de edificios que depositen, manipulen o elaboren productos considerados inflamables, se aumentará el número de extinguidores químicos conforme lo considere conveniente la Oficina Técnica.
- b) Dispondrán de rejillas antichispas en todas las bocas de salidas de chimenea.
- c) Dispondrán de servicios de alarmas contra incendios si así lo requiere como indispensable la Oficina Técnica Municipal.

3.11.3.- CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES CONTRA INCENDIO

3.11.3.1.- Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas en el artículo 3.11.2. y deberá facilitar las inspecciones periódicas que realice la Municipalidad y el cuerpo de bomberos de la provincia de Córdoba.

3.11.3.2.- El propietario o el usuario según corresponda, contará con personal idóneo en el manejo de extinguidores químicos o matafuegos. La carga de estos se renovará cuando se halla alterado o vencido el plazo de su eficacia.

3.11.3.3.- Cuando se comprobare el incumplimiento a las exigencias precedentemente establecidas, se intimarán las correcciones necesarias dentro de un plazo de 30 días bajo apercibimiento de multa en caso de tratarse de un edificio para vivienda, y de multa y para la restante categorías de edificios.

3.12.- DE LAS CONSTRUCCIONES EN CEMENTERIOS

3.12.1.- Toda construcción que se realice dentro del recinto del cementerio estará sujeta a los que prescrito en el artículo 2.1.2.12. o 2.1.1.2., según corresponda.

3.12.2.- La Oficina Técnica Municipal podrá rechazar los planos presentados para una construcción en el cementerio si la misma contiene alegorías, formas arquitectónicas y otros elementos inadecuados o que no correspondan a la seriedad y decoro del recinto.

3.12.3.- DE LAS REGLAMENTACIONES ESPECIALES

3.12.3.1.- Toda construcción de Panteones en el Cementerio, se realizará ocupando la superficie total del lote.

3.12.3.2.- Queda prohibida la construcción de sótanos los que, salvo excepciones, justificadas a criterio de la Oficina Técnica, podrán ser autorizadas bajo condiciones especiales a fijar en cada caso.

3.12.3.3.- El espesor mínimo de los muros perimetrales de los panteones o sepulcros será de 0,15m. debiendo ser terminados con revoque especial. Deberán estar provistos de sus correspondientes capas aisladoras y demás elementos que hacen a las reglas del buen construir.

3.12.3.4.- Será obligación construir una vereda de mosaicos en todo el contorno del lote de un ancho no menor a 0,50m. Los mosaicos pendientes y demás, serán fijadas para cada por la Oficina Técnica conforme al desplazamiento del lote.

3.12.3.5.- La altura máxima de los panteones será de 5,00m. contados desde el nivel de la vereda hasta el coronamiento.

3.12.3.6.- La construcción no podrá sobresalir el nivel de la L.M..

3.12.3.7.- Los desagües pluviales de las construcciones tendrán boca de salida directa a la vereda y ubicada a 0,15m. por sobre el nivel de la misma.

3.12.3.8.- El escalón de acceso al sepulcro no podrá ser superior a 0,50m. de altura y su proyección no deberá exceder la L.M..

3.12.3.9.- Todos los panteones o sepulcros deberán disponer de una rejilla de aireación permanente ubicada en al parte superior del mismo y cuyas dimensiones serán de 0,15m. por 0,15m. Esta rejilla deberá ser de bronce , platal o similar.-

3.12.3.10.- Los andamiajes y disposiciones constructivas se deberán realizar de manera que no entorpezcan ni impidan el libre tránsito de los cortejos que eventualmente pudieran circular por la vía pública.

3.13.- DE LAS CHIMENEAS

Todo aparato que produzca gases de combustión deberá tener su chimenea de sección y material adecuado al caudal y tipo de gases proveniente de la combustión que realiza.

3.13.1.- CLASIFICACIÓN

A los fines de este Código las chimeneas se clasifican en:

Tipo 1: Chimenea de baja temperatura.

Las destinadas a calderas de calefacción a vapor a baja presión por agua caliente, chimenea a leña y otros destinos de baja temperatura.

Tipo 2: Chimeneas de temperatura media. Las destinadas a calderas de calefacción a vapor de alta presión y similares.

Tipo 3: Chimeneas de alta temperaturas.

Para hornos en general y similares.

3.13.2.- CONSTRUCCIÓN

Las chimeneas se construirán de mampostería, hormigón armado, metal u otro material incombustible que ofrezcan la aislación necesaria en cada caso y con la resistencia suficiente para resistir todas las cargas que puedan actuar sobre la misma, incluso la presión del viento. Para las chimeneas del Tipo 3, la Oficina Técnica podrá exigir planos constructivos.

3.13.3.- ALTURAS DE LAS CHIMENEAS

a) Tipo 1: tendrá una altura mínima de 0.90m. más alta que la salida de la chimenea en la parte superior del techo, y no menos de 0,60m. por encima de cualquier volumen edificado ubicado dentro de un radio de 3m. . Quedan exceptuadas las chimeneas ubicadas sobre los techos inclinados con pendientes de 15% en los cuales las chimeneas deben superar en 0,60m. la cumbrera.

b) Tipo 2: tendrán una altura mínima de 3m más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicado en un radio de 7,50m..

c) Tipo 3: tendrán una altura mínima de 3,00m más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 15,00m.

3.13.4.- DISPOSICIONES CONSTRUCTIVAS

3.13.4.1.- Ninguna chimenea podrá construirse a menos de 0,15m. del eje medianero.

3.13.4.2.- La sección de las chimeneas será adecuada al volumen de gases a evacuar.

3.13.4.3.- No se podrán emplear chimeneas de metal, en el interior o exterior de un edificio a menos de 0,60m. de construcción combustible y a menos de 0,10m. de construcción incombustible si no están aisladas térmicamente en cuyo caso se reducirán en un 30% las distancias señaladas precedentemente.

3.14.- DE LAS INSTALACIONES DE LOS NÚMEROS MEDIANEROS

3.14.1.- DE LAS PROHIBICIONES

3.14.1.1.- Queda prohibido:

- a) Construir o establecer canchas de pelotas o bochas en los muros divisorios de propiedades, aun cuando sean del mismo dueño.
- b) Colocar toda máquina, aparato artefacto o instalación que produzca trepanaciones, ruidos de golpes o daño en los muros medianeros.
- c) Todo aquello que este específicamente determinado en el Código Civil con respecto a restricciones al dominio.

3.14.2.- Podrá permitirse arrimar canteros para plantas a un muro divisorio, siempre que se interponga un revestimiento impermeable que impida el daño de dicho muro. No se podrá arrimar a los muros divisorios materiales que causen humedad u otro perjuicio.

3.14.3- Todo propietario tiene la obligación de evitar que las aguas de lluvia que caigan en su propiedad, perjudiquen a las vecinas y a tal efecto, la Oficina Técnica podrá ejecutar u ordenar se ejecuten las obras necesarias para evitar dichos perjuicios.

3.14.4.- Las filtraciones de humedad de las paredes medianeras deben ser evitadas por el propietario responsable del perjuicio y conforme a los que en cada caso indique la Oficina Técnica Municipal.

3.15.- DEL USO DE LA PROPIEDAD PÚBLICA DURANTE LA CONSTRUCCIÓN

3.15.1.- OBLIGACIÓN DE COLOCAR VALLA PROVISORIA

Es obligatoria la colocación, en la acera de una valla provisoria en toda la extensión del frente de cualquier trabajo que, por su índole, sea peligroso, incomodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública.

3.15.2.- CONSTRUCCIÓN DE LA VALLA

Una valla provisoria se construirá con tablas cepilladas y colocadas de modo que impidan la salida de materiales al exterior. Las puertas que se coloquen n o abrirán al exterior y estarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos.

Cuando por circunstancias especiales, verificad por la inspección, fuera imprescindible utilizar el espacio limitado por la valla para establecer el obrador, deberá evitarse que los materiales se escurran sobre la acera .

Se evitará todo daño e incomodidad a los transeúntes.

En todos los casos, las vallas dejarán un paso libre de 0,70m.

3.15.3.- RETIRO DE LA VALLA

Una valla provisoria será trasladada a al L.M. tan pronto como se halla ejecutado la obra, pudiendo la Oficina Técnica autorizar específicamente la permanencia de la valla por un término, el más reducido posible.

Excedido ese término, el retiro podrá ser efectuado por administración a costa del profesional responsable.

En los casos de que se hubiere quitado el pavimento de la acera se colocará uno practicable, a juicio de la Oficina Técnica, hasta la confección del definitivo.

3.15.4.- DE LAS EXCEPCIONES

El D.E. Municipal fijará las zonas del municipio en que pueden permitirse excepciones a lo prescripto con relación al uso de la propiedad pública durante la construcción.

3.16.- DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

3.16.1.- DE LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR LOS EDIFICIOS EXISTENTES OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO

Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de que no pueda comprometer la seguridad y salubridad estética.

El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura, de conformidad con la prescripción que a tal fin reglamente el D.E. teniendo en cuenta el emplazamiento y características del lugar que se trate .

Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.

3.16.1.2.- AJUSTE DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE A DISPOSICIONES CONTEMPORÁNEAS

Cuando se hubieran efectuado obras no autorizadas por el reglamento vigente a la fecha de su ejecución, la Oficina Técnica podrá exigir en cualquier oportunidad que el edificio sea retrotraído a al situación de plano aprobado. Si hubiera obra sin permiso pero en condiciones de ser autorizada por alguna disposición preexistente, la Oficina Técnica Municipal intimará la presentación de los planos y podrá conceder la aprobación de acuerdo con la reglamentación vigente en la época de la ejecución de las obras sin permiso, abonándose los derechos que correspondan.

3.16.1.3.- DENUNCIAS DE LINDEROS

Las molestias que denuncie el propietario como provenientes de una finca lindera sólo serán objeto de atención: para aplicar el presente Código; para establecer la seguridad e higiene del edificio, y, en los casos que menciona la ley, como de atribución Municipal.

3.16.1.4.- OPOSICIÓN DEL PROPIETARIO A CONSEVAR UN EDIFICIO

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en “Conservación de edificios existentes”, se realizarán los trabajos por administración y costa de aquel.

3.16.2.- OBRAS DE REFORMAS Y AMPLIACIÓN

3.16.2.1.- REFORMA O AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS

a) En edificios conforme al Código: Un edificio existente se puede ampliar, reformar o transformar mientras no contradiga las prescripciones del presente Código.

b) En edificios no conformes al Código: Todo uso o destino existente de un edificio, instalaciones o predios, no conforme a las prescripciones de este Código, podrá continuar siempre que no sea ampliado, ensanchado, extendido, reconstruido, reformado o transformado, sin embargo se autorizarán obras para la conservación y buen estado de la finca, las mejoras en las instalaciones que sean requeridas, por el progreso técnico y las fundadas en razones de higiene que no aumentan la solidez y duración del edificio.

3.16.2.2.- En las zonas que la edificación rebasa la L.M. solo se permitirán trabajos de pintura o reparación de revoques.

3.16.3.- SUBDIVISIÓN DE LOCALES

3.16.3.1.- CONDICIONES PARA SUBDIVIDAR LOCALES

Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas por medios de tabiques, muebles, mamparas y otros dispositivos si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de este Código, tal como si fuera independiente.

3.16.3.2.- MAMPARAS DE SUBDIVISIÓN EN LOCALES DE NEGOCIO Y DE TRABAJO

En un local de negocios o de trabajo se permite colocar mamparas de subdivisión, siempre que la altura de estas no rebasen de 2,00m medidos sobre el solado.

3.17.- DE LAS NORMAS Y MATERIALES PARA CONSTRUIR

3.17.1.- DE LAS NORMAS

En todos los casos los profesionales, empresas constructoras y/ o constructores, deberán seguir las normas técnicas, empíricas, que estuvieren prescriptas o consideren más convenientes al fin propuesto.

La responsabilidad legal de las construcciones, aún cuando mediaren inspecciones, observaciones y/o directivas por parte de la Oficina Técnica Municipal, será exclusiva del profesional, empresa o constructor responsable de la misma.

3.17.2.- DE LOS MATERIALES

En todas las construcciones los materiales deberán ser adecuados al fin propuesto, no permitiéndose el empleo de aquellos que pudieran significar un peligro para las mismas.

Los profesionales, empresas constructoras y / o constructores serán responsables legalmente en el caso de empleo de materiales defectuosos o que no cumplieren el fin propuesto.

4.- DE LA URBANIZACIÓN

4.1.- GENERALIDADES

4.1.1.- ALCANCES

Toda urbanización o fraccionamiento de terreno ubicado dentro del Municipio, ya sea loteo, subdivisión, unión etc. deberá ser presentada ante la Municipalidad a los fines de su estudio y aprobación por intermedio de la Oficina Técnica correspondiente, con arreglo a las disposiciones que se fijan en el presente capítulo.

4.1.2.- DEFINICIONES

4.1.2.1.- MUNICIPIO: Se entenderá por Municipio a toda extensión de terreno delimitada por el Radio Municipal.

4.1.2.2.- RADIO MUNICIPAL: Es la línea poligonal cerrada dentro de la cual queda comprendido el Municipio y que separa a éste de los terrenos de jurisdicción de Catastro de la Provincia.

Para delimitar el Radio Municipal se lo determinará de la siguiente manera:
(ver plano adjunto)

- a) al norte:
- b) al sur:
- c) al oeste:
- d) al sud:

A los fines de cumplimentar la ley Orgánica Municipal en lo que la misma prescribe con respecto al Radio Municipal, la Municipalidad dará intervención en tal sentido a la Dirección de Catastro y al Superior Gobierno de la Provincia.

4.1.2.3.- PLANO OFICIAL DEL MUNICIPIO

A los fines que corresponda se considerará como Plano Oficial del Municipio al que se encuentra archivado en la Dirección General de Catastro y aprobado por el Superior Gobierno de la Provincia, o en trámite en la misma como así también las zonas y convenios con otros Municipios colindantes.

4.1.2.4.- LOTEOS

Se considera loteo a todo parcelamiento de terrenos en lotes (con prescindencia de la cantidad y superficie de los mismos) que incluya la apertura al uso público (o sesión al dominio público Municipal) de calles, en forma total o parcial y aun cuando las mismas fueren prolongación, obligada o no, de otras existentes.

4.1.2.5.- ESPACIOS VERDES

Terreno destinado para plaza pública, plazoleta, canales de riego, playas de estacionamiento y / o cualquier otro uso público.

4.1.2.6.- SUBDIVISIÓN

Se considerará subdivisión a todo fraccionamiento de tierra realizado sobre loteo o parcelamiento preexistente y que, no incluyendo apertura de calles no signifique afectación de derechos de terceros.

4.1.2.7.- UNIÓN

Se considera unión a todo trabajo de agrimensura que signifique involucrar en un lote o en varios, otros de menor superficie ya existente.

Cuando en un loteo o subdivisión se realiza, como parte previa o simultánea del mismo, un trabajo de unión, los planos se designarán como de UNIÓN Y LOTE O UNIÓN Y SUBDIVISIÓN, según corresponda.

4.1.2.8.- PLAN REGULADOR

Se entenderá por plan regulador a la planificación municipal que tenga por fin equilibrar los intereses que traen aparejados el crecimiento demográfico, edilicio y/o industrial de la población.

4.1.2.9.- LOTE INTERNO

Se entenderá por lote interno a aquel que no tiene lados coincidentes con las Líneas Municipales de edificación y se encuentra retirado de las mismas hacia el interior de la manzana.

4.1.2.10.- PASILLO DE SALIDA

Se entiende por pasillo de salida, la superficie de terreno techada o no, que vincula un lote interno con la acera.

4.2.- ZONIFICACIÓN MUNICIPAL

A los fines de lograr los objetivos que debe proveer el Plan Regulador del Municipio, como así también determinan perfectamente las porciones de superficie del Municipio que se encuentran afectadas a unas u otras exigencias de las prescriptas por este Código, se consideran las siguientes zonas: (de acuerdo al plano adjunto)

- a) Zona Comercial
- b) Zona Residencial
- c) Zona Industrial

LOTE MINIMO	ZONA	F.O.S.	F.O.T.	RETIRO FRENTE	MEDIANERA
15m.: 450m ²	Res.Jardín	0,4	0,5	5,00	1,50m.
20m.: 1.200m ²	Industrial	0,4	0,5	10,00	5,00m
8m.: 200m ²	Comercial	2.	2.	----	----

Fos: Factor de Ocupación de suelo.

Fot: Factor de Ocupación Total.

Planta Baja y Primer Piso.-

4.2.1.- La edificación será en cada zona la que por sus características se adapte a ello según criterio de D.E..

Las industrias se clasificarán en inocuas, molestas y nocivas o insalubres, pudiendo las primeras radicarse en cualquier zona; las segundas no se podrán ubicar en la zona céntrica ni en la residencial, y las terceras, solamente se podrán radicar en la zona industrial.

a) Se consideran industrias inocuas, panaderías, fábricas de dulces, de tejidos, etc.

b) Se consideran industrias molestas, talleres metalúrgicos, chapistas talleres que usen martinete, saladeros etc.

c) Se consideran industrias nocivas e insalubres, hornos de cal, fábrica de productos químicos, trituradoras minerales, criaderos de aves, etc.

4.2.2.- Las industrias que por su ubicación no estén dentro de la zona comprendidas en esta Ordenanza, se ajustarán a las siguientes disposiciones:

a) Las industrias de mayor importancia cuya inversión de capital realizado sea considerable y cuyas maquinarias técnicas e instalaciones hagan dificultoso el traslado, o pudieren por ello ser gravemente afectados en sus intereses tendrán un plazo de 5 (cinco) años para realizarlo. Las que en este caso se trasladaren antes de los 18 (dieciocho) meses de promulgada la presente Ordenanza, tendrán una eximisión de impuestos municipales, creados o a crearse, por el término de 5 (cinco) años. Esta última prerrogativa será también para toda industria nueva que se radique en la zona industrial del municipio.-

b) Las pequeñas industrias clasificadas como insalubres existentes a la fecha en la localidad, tendrán un plazo de 18 (dieciocho) meses para instalar sus instalaciones a la zona prevista.

c) Las pequeñas industrias ya instaladas que por sus características no ofrezcan mayores dificultades a los vecinos, dispondrán de un plazo de 2(dos) años para trasladarse a la zona prevista.

d) A partir de la fecha de promulgación de la presente Ordenanza ninguna industria radicada fuera de la zona prevista podrá ampliar sus instalaciones ni modificar sustancialmente las mismas.

4.2.3.- Serán posibles de expropiación o reserva las áreas o lotes con residencias o estructuras de contenido histórico – cultural – social.

A reglamentar: - Declaración de parcelas para preservación .

a) Conservación y mantenimiento de estos predios.

b) Contrato con propietario sobre imposibilidad de realizare modificaciones en las estructuras del predio, obligación de la conservación de buen estado, no modificación de lo existente, mantenimiento de espacios verdes y descuentos de los impuesto.

4.3.- DE LAS TRAMITACIONES

4.3.1.- DISPOSICIONES GENERALES

No se admiten en la documentación que deba presentarse, más leyendas, señales e impresiones, que las ilustrativas del trabajo realizado. No se podrá disponer la agregación de documentos que no se relacionen con el trabajo realizado con sus antecedentes que no sirvan para aclarare o interpretar la documentación, que no sean necesario para dictar resoluciones , que no se avengan con el control del trabajo y que no están expresamente en este Código. Podrán acompañarse a la solicitud otros juegos completos de los planos que forman la documentación exigida. Estos juegos se entregarán, previa reposición del sellado de Ordenanza, con la constancia de su aprobación junto con el juego reglamentario.

4.3.2.- DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN

El expediente completo para iniciar la tramitación propiamente dicha de un trabajo de urbanización (loteo, unión, subdivisión, etc.).

Constará de:

- a) Solicitud de aprobación de planos, suscripta por el propietario y por el profesional actuante.
- b) Informe de deuda Municipal otorgado por la Dirección de Catastro Municipal: deben acompañarse todos los recibos que acrediten el pago de las tasas e impuestos que en el informe de la deuda figuren como impagas, los que serán devueltos luego de anotados los números de recibos exhibidos.
- c) Copia del plano general del trabajo visado por la Oficina Técnica Municipal.
- d) Copia del plano general del trabajo visado por la Dirección General de Catastro de la Provincia, sin observaciones.
- e) Copia del plano general del, trabajo visado por el Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura.
- f) Duplicado de las boletas de depósito de honorarios profesionales por el trabajo realizado y en cumplimiento de lo prescripto por el Dec. Ley 1332.
- g) Formulario de Control y Compromiso autorizado previamente por la Oficina Técnica Municipal. Este formulario será exigible únicamente a los expedientes de loteos.
- h) Copias del plano general del trabajo: cantidad 3(tres) que tendrán los siguientes destinos: 1 (uno) para la Dirección de Catastro Municipal, 2 (dos) para la Oficina Técnica Municipal, y 1 (una) para ser devuelta con la constancia de aprobación municipal.

Toda la documentación citada anteriormente deberá ser suscripta por el propietario y el profesional actuante, o sea el profesional que hizo el trabajo.

4.3.2.1.- DE LA SOLICITUD DE APROBACIÓN DE PLANOS

La solicitud de aprobación, dirigida al señor Intendente Municipal, deberá explicar claramente el trabajo de que se trata (loteo, subdivisión, unión y loteo, etc) como así también establecer el domicilio en la localidad del propietario de los terrenos.

Para los casos que se trate de expedientes de loteos, la solicitud debe especificar si los propietarios del mismo se comprometen a al prestación del servicio de agua, energía eléctrica, desagües y / o cualquier otro servicio público y su forma de explotación. En los casos de existir

algunos o todos estos compromisos deberá adjuntarse a la solicitud, los certificados de las aprobaciones de las instalaciones por las reparticiones oficiales pertinentes.

Cuando se agregaren documentos que no fueren especificados en el artículo 4.3.2., se deberá dejar constancia en la solicitud indicando la razón de tal circunstancia.

La gestión de tramitación del expediente de aprobación de planos solo podrá ser realizada por el propietario, por el profesional actuante o por persona autorizada ante escribano público la que deberá fijar domicilio dentro del municipio y suscribir igualmente la solicitud de aprobación de planos.

4.3.2.2.- DEL PLANO GENERAL DEL TRABAJO REALIZADO

El plano general del trabajo realizado deberá ejecutarse en un todo de acuerdo a las disposiciones vigentes en la Dirección General de Catastro de la Provincia (Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores), en el Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura y en el presente Código.

En la parte superior de la carátula deberá indicar el trabajo de que se trate (loteo, unión, subdivisión, etc.). Las copias del plano general del trabajo realizado señaladas en los c), d), e) y h) del artículo 4.3.2. deben ser idénticas o no presentar, a juicio de la Oficina Técnica Municipal, diferencias que pudieren tergiversar el objeto de la misma.

4.3.2.3.- DE LA VISACIÓN PREVIA MUNICIPAL

Antes de iniciar el trámite, el profesional actuante deberá presentar una copia simple del plano general del trabajo realizado, con su firma, a los efectos que la Oficina Técnica Municipal procede a su revisión y visado en el caso de estar en condiciones. Este plano visado constituye el elemento citado en el inciso c) de 4.3.2. y por no tratarse de un plano con aprobación definitiva no tendrá valor para ser presentado ante la Dirección General de Catastro, circunstancia de la cual la Oficina Técnica Municipal dejará constancia con un sello aclaratorio.

4.3.2.4.- DEL FORMULARIO DE CONTROL Y COMPROMISO

La Municipalidad dispondrá de formularios especiales de control y compromiso donde el propietario certificará haber realizado en el terreno de los trabajos de amojonamiento, apertura de calles y avenidas, desmontes, arbolado, retiro de postes y alambrados, demoliciones y demás que pudieren corresponder conforme al expediente cuya tramitación se gestiona.

Igualmente en dicho formulario constará que el propietario ha realizado también en el terreno las obras y demás correspondientes a los servicios públicos ofrecidos en la solicitud de aprobación.

El propietario dejará constancia en dichos formularios de que se compromete en forma irrenunciable a suscribir la documentación que fuera menester a los fines del traspaso al dominio público municipal de las superficies destinadas a calles, avenidas, espacios verdes y todas otras que pudiere corresponder.

La Oficina Técnica Municipal, previa constatación en el terreno, de las tareas de amojonamiento, apertura de calles, suministro de servicios y demás, en forma correcta,

autorizará el formulario en cuestión a los fines de su presentación en el expediente de aprobación de planos.

El presente formulario de Control de Compromiso no libera al propietario de un lote, de adjuntar a la solicitud de aprobación de planos, los certificados de aprobación por parte de las oficinas públicas pertinentes de las instalaciones correspondientes a los servicios ofrecidos.

4.3.2.5.- INEXACTITUD DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS

Si los documentos exigidos en el expediente de aprobación (4.3.2.) no estuvieran completos o presentaren equívocos o inexactitudes, el profesional actuante será citado para que lo aclare. Este trámite no lo eximirá de las penalidades que pudieren corresponderle.

4.3.2.6.- PLANOS CORREGIDOS

En todos los casos que haya sido necesario introducir modificaciones, correcciones, etc. se deberán presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras ni enmiendas ni agregado de tintas sobre las copias heliográficas.

4.3.2.7.- CONTROL MUNICIPAL

En todos los casos la Municipalidad podrá controlar por intermedio de la Oficina Técnica, el amojonamiento, la línea de edificación, la materialización de las esquinas, las medidas indicadas en planos. etc. En caso de constarse diferencias se procederá conforme al establecido en el artículo 4.3.2.5..En cualquier caso la Oficina Técnica Municipal podrá remitir los antecedentes a la Comisión de Código de Edificación y Urbanización a los fines que esta, previa consideración de los mismos, eleve informe al Intendente Municipal para sus resoluciones.

4.3.3.- PAGO DE IMPUESTOS Y DERECHOS

Una vez liquidados los impuestos y/o derechos que corresponden conforme al trabajo realizado cuya aprobación se tramiten, el propietario deberá abonarlos en la Tesorería Municipal en tal sentido.

En caso de no haberse abonado los impuestos dentro del plazo indicado, se considerará automáticamente como desistido del propósito de realizar el trámite de aprobación del expediente.

4.3.4.- DE LA APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE

Cuando los documentos exigidos satisfacen las exigencias de este Código y el propietario hubiere abonado los impuestos y/o derechos correspondientes (4.3.3.).

La oficina técnica municipal aprobará el expediente previa intervención de otras dependencias municipales si correspondiere.

En los expedientes de loteos la Municipalidad remitirá a la aprobación los antecedentes del caso conforme lo establecen las disposiciones vigentes. Los restantes trabajos de urbanización o

agrimensura en general (subdivisiones, uniones, subdivisiones y uniones) serán directamente aprobados directamente por la Oficina Técnica Municipal.

4.3.4.- DE LOS PROFESIONALES ACTUANTES

No se dará curso a ningún expediente de aprobación de planos si el profesional actuante no se encuentra inscripto en el Registro Municipal de Profesionales (2.7.1.2.) o si el mismo no está habilitado legalmente para realizar el trabajo presentado establecido en el artículo 2.7.2.

4.3.5.- DE LAS OBSERVACIONES DE ÍNDOLE TÉCNICO

Todas las observaciones de índole técnico que pudiere formular la Oficina Técnica Municipal con relación a un expediente de aprobación de planos serán explicadas personalmente al profesional actuante únicamente, a cuyo fin la misma procederá a su notificación simple.

4.4.- DE LAS EXIGENCIAS TÉCNICAS

4.4.1.- DE LOS ESPACIOS VERDES

En todo loteo que se realice dentro del Radio Municipal, se destinará con ubicación y dimensiones adecuadas, a criterio de la Oficina Técnica Municipal y conforme a las directivas que en tal sentido establezca el Plan Regulador, el 10 por ciento (10%) de la superficie de lotes, para Espacios Verdes.

Cuando los loteos se realicen en terrenos pertinentes a la zona suburbana (4.2. inc. c) y la superficie total del terreno loteado no exceda los diez mil metros cuadrados (10.000 m²) el espacio verde se dejará en un lote de medidas adecuadas y en el sector que la Municipalidad indique.

El decreto u otra ordenanza aprobando el loteo del inmueble importará el traspaso al dominio público de las calles y los espacios verdes debiendo ordenar al Registro General de Propiedades la anotación correspondiente.

No se exigirá dejar espacio verde cuando el loteo se realice cumplimentando lo relativo a espacios verdes en este Código y en el uno por ciento (1%) "Para Espacio de Reserva para Uso Público Municipal o del Estado Provincial Decreto nº 183/83.

4.4.2.- DE LOS LOTEOS

4.4.2.1.- DE LAS MEDIDAS MÍNIMAS

Los lotes provenientes de loteos y subdivisiones tendrán conforme a la zona municipal en que se encuentren ubicados (4.2.) las siguientes medidas mínimas:

- a) Zona Comercial: 08,00m de frente y 200m² de superficie.
- b) Zona Residencial: 15,00m de frente y 450,00m² de superficie.
- c) Zona Residencial de Preservación: que fije la Oficina Técnica.
- d) Zona industrial: 30,00m de frente y 1200,00m² de superficie.

4.4.2.2.- DE LOS LOTES INTERNOS

Los lotes internos serán permitidos únicamente en las zonas céntricas o urbanas pero a condición de verificar las siguientes exigencias:

a) Pasillo de salida: Tendrán un ancho (medido en forma paralela a la línea municipal) mínimo de 1,50m. en la zona céntrica y de 3,00m. en la zona urbana.

b) Frente mínimo del lote: No podrá ser menor de 10,00m. (medido en forma paralela a la línea municipal) para la zona comercial y no menor de 15,00m. para la zona residencial.

c) Superficie mínima: La superficie total de un lote interno no podrá ser menor de 450,00m²., tanto para la zona céntrica como para como para la zona urbana.

4.4.2.3.- DE LA FORMA

La Oficina Técnica Municipal podrá rechazar un lote cuando sin razones justificadas, presente formas irregulares o extrañas.

4.4.2.4.- DE LAS EXCEPCIONES

Estarán exentos de cumplir los requisitos establecidos en el artículo 4.4.2.1. aquellos lotes que se originen en expedientes de subdivisión para División de Condominio siempre y cuando ese condominio hubiere sido heredado y fuera imposible cumplir aún parcialmente dichas exigencias.

4.4.3.- DE LAS CALLES Y AVENIDAS

4.4.3.1.- GENERALIDADES

El trazado de los barrios y/o nuevas manzanas a que de lugar la urbanización de la tierra, deberá realizarse en un todo de acuerdo a las situación de las calles y caminos existentes y facilitando el alcance racional y perfecto con aquellas.

Todos los loteos, subdivisiones y demás trabajos de agrimensura que se realicen en terrenos que por su posición, interrumpa la futura apertura de la prolongación rectilínea de calles existentes, deberán prever tal situación y dejar para calles públicas las superficies que correspondan, y por Ordenanza n° 18/74, 12,00m en calle costanera.

4.4.3.2.- DIMENSIONES, PORCENTAJES Y EMPLAZAMIENTOS

Todas las calles que se proyecten dentro del radio Municipal tendrán un mínimo de 16,00m. con calzada mínima de 9,00 metros; veredas: 0,60m. de espacio verde a continuación del cordón cuneta y del paralelo a este y solado 2,90m. Será obligatorio en los loteos dejar una calle de 10,00m. de ancho mínimo y calzada mínima de 6,00m. frente a las rutas nacionales y provinciales.

La exigencia establecida en el párrafo anterior relativa a al obligatoriedad de dejar calle públicas frente a las rutas nacionales o provinciales podrá ser hecha extensiva a casos de subdivisión sí así lo estime la Oficina Técnica Municipal en base a los lineamientos que en tal sentido puede establecer el plan regulador del Municipio.

Cuando la Oficina Técnica Municipal lo considere conveniente podrá solicitar para su estudio y aprobación, la cota o nivel de las calles proyectadas en un loteo con relación a nivel de

pavimento en la Plaza (u otro punto a indicarse en cada caso) y además el proyecto de desagües pluviales previstos para las mismas.

En todos los loteos que se realicen dentro del Radio Municipal deberán proveerse el emplazamiento de las calles, en tramos rectos solamente y de manera tal que las existentes que convergen al casco urbano (zona céntrica y urbana) no se vean interrumpidas o derivadas de sus prolongaciones rectilíneas. No se permitirá salvo causas justificadas a criterio de la Oficina Técnica Municipal, el trazo de calles en curva o que formen ángulos distintos a 90º entre sí.

No menos del 20% de la longitud total de las calles estará constituida por avenidas que tendrán un ancho mínimo de 20,00m. y de calzadas mínimas de 12,00m. y cuyas demás condiciones serán similares a las de las calles.

En todos los casos el propietario del inmueble deberá proceder al arbolado de las calles, avenidas y espacios verdes, y su cuidado durante un término de tres (3) años. Los ejemplares de árboles a colocarse en cada caso, serán los aprobados por la Municipalidad.

En todos los casos el propietario del inmueble deberá proceder a la apertura de calles y avenidas en forma previa a la aprobación definitiva del expediente.

El propietario de un loteo será el responsable único y directo del servicio público o privado que declare prestar.

4.4.3.3.- TOPONIMIA

En los loteos el propietario deberá utilizar, para la designación de las calles, nombres castizos y que se refieran a motivos de zona, personas fallecidas dignas de recordarse o a la historia del país.

La Municipalidad no aceptará los nombres propuestos por el loteador si no los considera convenientes, y dará, en última instancia, las denominaciones definitivas.-

4.4.4. DE LOS CASOS NO PREVISTOS EN ESTE CODIGO

Los casos no previstos en este Código o que por su naturaleza especial pudieran constituir excepción a los prescripto por el mismo, serán remitidos por la Oficina Técnica Municipal a la Comisión del Código a los fines que ésta, previo estudio y consideración de los antecedentes, eleve informe para su consideración por parte del Intendente Municipal.

5. DEROGACIÓN DE NORMAS QUE SE OPONGAN AL CÓDIGO

Quedan por el presente Código de Edificación y Urbanización, derogadas automáticamente todas aquellas disposiciones, ya sea que fueren ordenanzas, resoluciones, decretos, reglamentos, artículos, incisos, etc., que se opongan a lo dispuesto por este código, o que de alguna manera haga incompatible la aplicación de este código con otras normas legales.-