

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

CODIGO DE EDIFICACION

Y LISTADO DE ORDENANZAS MODIFICATORIAS

ÍNDICE

- 01.- Ord. N° 034/86 – Código de Edificación y urbanización.
- 02.- Ord. N° 018/74 – Tramitación para loteos, fraccionamientos de tierra y subdivisiones.
- 03.- Ord. N° 042/84 – Higiene de lotes y conservación de cercas y veredas.
- 04.- Ord. N° 026/87 – Modificatoria 034/86. Tratamiento de muros divisorios.
- 05.- Ord. N° 004/92 – Emplazamiento de actividad de empresas y comercios.
- 06.- Ord. N° 066/93 – Modificatoria 042/84. Condiciones de higiene sobre margen de arroyo.
- 07.- Ord. N° 005/96 – Reglamentación de calle Spilimbergo.
- 08.- Ord. N° 025/96 – Reglamentación urbanización residencial especial.
- 09.- Ord. N° 042/96 – Complementaria de 034/86. Tipos de arquitectura.
- 10.- Ord. N° 013/97 – Participación de vecinos en proyectos y ejecución.
- 11.- Ord. N° 018/99 – Reglamentación del arbolado urbano, poda, mantenimiento e incremento.
- 12.- Ord. N° 020/99 – Ordenamiento Urbano.
- 13.- Ord. N° 002/00 – Complementaria de 034/86. Factibilidad de servicio para loteo.
- 14.- Ord. N° 166/02 – Modificatoria 034/86. Nueva Zonificación residencial minera.
- 15.- Ord. N° 548/08 – Ensanche de calles y rutas fijando retiro de edificación.



Municipalidad de
UNQUILLO

16.- Ord. Nº 010/87 – Modificatoria 034/86.

17.- Ord. Nº 698/11 – Intervenciones sobre la cobertura vegetal de Lotes Públicos y Privados.

18.- Ord. Nº 186/02 – Uso de Caratula Municipal.

Municipalidad de Unquillo

Av. San Martín N° 2186 Te.(03543)-488999/488106/488853

CP 5109 UNQUILLO, Departamento Colón - Pcia de Córdoba

ORDENANZA N° 1

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 anualmente 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 inscriptas 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 volumen 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 luminosos, 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 entrepiso 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 u 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 ciellorrasos, 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 construyan 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 provisionales 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 requeridle 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 Habilitación 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 MIUNICIPALES

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, dirigirlas 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 al 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, nuserías, 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 municipales 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: Calcáreos 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 transmisión 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 2,00m².

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 toilette, 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 la 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 canillas, 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 empalamiento 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 DSESAGÜES PLUVIALES Y ALBAÑALES

3.7.3.3.1.- El desagüe de los techos de un edificio se hará por medios de caños de hierros 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 sí así estima corresponder.

3.10.7.- Si transcurridos tres (3) días de la notificación al propietario u ocho (8) días desde la última notificación periódica, 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 prescripto 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 LOTEOS 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.: 450m2	Res.Jardín	0,4	0,5	5,00	1,50m.
20m.: 1.200m2	Industrial	0,4	0,5	10,00	5,00m
8m.: 200m2	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 subscripta 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 proceda 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 a lo 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 su resolución.

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 al 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 nº 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 si 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.-



Municipalidad de
UNQUILLO

Municipalidad de Unquillo

Av. San Martín N° 2186 Te.(03543)-488999/488106/488853

CP 5109 UNQUILLO, Departamento Colón - Pcia de Córdoba

ORDENANZA N° 2

ORDENANZA N° 18/74

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD
DE UNQUILLO SANCIONA CON FUERZA DE:**

ORDENANZA:

Art.1º: **DE LAS TRAMITACIONES PARA LOTEOS, FRACCIONAMIENTOS DE TIERRA Y
SUBDIVISIONES.-**

CROQUIS PRELIMINAR: Previo a la iniciación del Expediente_respectivo, el o los interesados deberán presentar ante la Oficina de Obras Públicas para su visación, dos copias heliográficas del diseño preliminar, firmadas por el profesional habilitado y en escala conveniente, conteniendo los siguientes datos:

- 1º) Carátula reglamentaria donde se aclarará el nombre del propietario o razón social.
- 2º) Trazado de calles con sus anchos e intercomunicación con urbanizaciones vecinas, ubicación de los espacios verdes y curvas de nivel aproximado del terreno a lotear.

Sin perjuicios de las exigencias previstas con relación al trazado de calles, en todo loteo se deberá observar su diseño, el cual tendrá que responder a las características topográficas y paisajísticas del sector y que tienda a dar un interés urbanístico a la zona. La Municipalidad, una vez que haya visado,



mediante el Departamento correspondiente, dicho croquis preliminar, reintegrará uno al interesado con las indicaciones correspondientes si las hubiere.-

Art.2º: VISACION PREVIA: Se presentarán dos copias heliográficas del plano del loteo, donde figurarán los siguientes datos:

- 1º) Carátula reglamentaria.
- 2º) Croquis según título o según plano
- 3º) Ubicación de la fracción a lotear.
- 4º) Plano de loteo donde se indicará con qué medidas lineales y de superficie, todos los lotes, espacios verdes y calles.
- 5º) Registro de superficies.

Art.3º: APROBACION DEFINITIVA: Para la aprobación definitiva el interesado deberá presentar en Mesa de Entradas:

- 1º) Nota de presentación firmada por el o los propietarios con el correspondiente sellado de Ordenanza.
- 2º) Seis (6) copias heliográficas de planos conforme a las correcciones que se hubieren hecho en la visación previa.
- 3º) Plano de visación previa de la Dirección General de Catastro de la Provincia.
- 4º) Plano aprobado por la Dirección Provincial de Hidráulica si se tratara de un loteo afectado por ríos o arroyos.
- 5º) Plano aprobado por el Concejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura.
- 6º) Los proyectos de las obras a realizar serán los siguientes:
 - a) Proyecto de la Red de distribución de Agua Corriente, de acuerdo con las especificaciones de O.S.N., una memoria descriptiva sobre la fuente de provisión de agua, calidad de la misma certificada, y en general toda documentación que estime conveniente con la Dirección de Bromatología.
 - b) Proyecto de la Red de Alumbrado Público y domiciliario de acuerdo a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fija la E.P.E.C.
 - c) Proyecto de arbolado de calles y construcción de plazas en espacios verdes, de acuerdo con las exigencias de Obras Públicas.
 - d) Proyecto de ejecución de badenes.



Art.4º: ORDENANZA DE APROBACION:

Una vez cumplido los requisitos enumerados en el Art.3º, el D.E. presentará al H.C.D el proyecto de Ordenanza aprobatoria del loteo, la cual una vez Aprobada y promulgada, juntamente con dos copias de planos aprobados, serán entregados al interesado a los efectos que prosiga con las tramitaciones pertinentes en Catastro Provincial.-

Art.5º: DE LOS LOTEOS- FRACCIONAMIENTOS DE TIERRA Y SUBDIVISIONES DE LAS DEFINICIONES

LOTEO: Se entiende por tal, todo fraccionamiento de tierra con aperturas de calles o avenidas en las que haya traspaso de superficie al Dominio Público para calles y espacios verdes.-

SUBDIVISION: Es todo fraccionamiento de tierra sin apertura de calles o avenidas o pasajes públicos que no modifiquen la estructura de parcelarios existentes, que provengan de subdivisiones o loteos ya existentes y que no afecten derechos de terceros.-

Art.6º: SUBDIVISION DE LOTES EDIFICADOS:

Cuando se subdivide un lote ya edificado, las dimensiones de los lotes resultantes, deberán ajustarse de tal modo que el edificio cumpla con el mínimo de retiros, patios de ventilación e iluminación, coeficiente de ocupación y toda reglamentación vigente.-

En todos los casos deberán citarse los antecedentes de la construcción (Municipales y del Concejo Provincial de la Ingeniería y Arquitectura) y, en caso de no tenerlos, se exigirá el relevamiento total de los edificios ubicados dentro de la fracción a subdividir el cual deberá tramitarse previamente y por separado sin cuyo requisito no se dará curso al expediente de subdivisión. Las mismas condiciones deberán cumplirse en los loteos o cualquier tramitación exigida en esta Ordenanza.-



Art.7º: DE LAS DISPOSICIONES GENERALES DE LOTEOS:

En lotes esquinas el lado mínimo deberá cumplir con el frente mínimo. En lotes con uno o más ángulos de 90º, el ancho mínimo será igual o mayor que el frente exigido en esta Ordenanza.-

Los lotes tendrán preferentemente forma rectangular, no pudiendo en ningún caso ser la profundidad menor que el frente mínimo exigido.-

Un lote profundo podrá subdividirse en dos lotes, dejando para el interno una entrada mínima de tres (3) metros, de las dimensiones de los lotes resultantes deberán cumplir con los requisitos exigidos en esta Ordenanza, no computándose a los efectos de la superficie la correspondiente al pasaje de entrada, el cual no se incorporará al dominio público municipal y será escriturado en condominio entre los propietarios de ambos lotes, o bien construirá una servidumbre de paso.-

Se aceptará una tolerancia del 5% en las medidas lineales o superficiales en un solo lote de una subdivisión simple, y en un solo lote por manzana en loteos.-

Se aceptarán lotes con dimensiones menores a las establecidas, cuando se trate de lotes a anexar a otros ya existentes.-

En lotes con frente a un callejón sin salida, se permitirá un frente mínimo de 8 (ocho) metros, rigiendo para estos lotes todas las disposiciones de esta Ordenanza.-

Art.8º: DE LAS DIMENSIONES DE LOS LOTES:

Los lotes ubicados sobre la Av. San Martín, entre calles Santa Fe y el Puente Unión Nacional tendrán un frente mínimo de 10 (diez) metros con una superficie mínima de 200 (doscientos) metros.-

Los lotes ubicados en el resto del Municipio tendrán un frente mínimo de 12 (doce) metros y una superficie mínima de 350 (trescientos cincuenta)



metros cuadrados.-

Los lotes en los que se localizarán industrias y criaderos de aves, tendrán un frente mínimo de 25 (veinticinco) metros, con una superficie mínima de 1.520 m². La construcción dentro de estos lotes, deberá conservar un retiro para espacio verde de 10 (diez) metros sobre su frente y 3 mts. sobre sus medianeras. Se admitirán lotes con menor superficie a la establecidas en el art. en casos de Juicios Sucesorios o Divisiones en Condominio, establecidas con fecha anterior a la sanción del presente dispositivo.-

En propiedades donde existan más de 2 casas, se podrá subdividir, siempre y cuando (aunque los lote sean menores de lo reglamentario), tengan agua corriente, cloacas y luz individual.-

Se admitirán excepciones, las que deberán ser aprobadas por el H.C.D. únicamente en los planes de viviendas con préstamos Oficiales, perdiendo su vigencia sino fuera afectados por dichos créditos.-

Art.9º: DEL TRAZADO DE MANZANAS:

Las manzanas deberán ser preferentemente en forma rectangular, justificada por el trazado, orientación u obligada por la topografía del terreno. La medida del lado mayor de la manzana no podrá exceder de 150 mts. en caso de manzanas regulares y en ningún caso de 200 mts. El relieve topográfico de las manzanas deberá tener una planimetría tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles circundantes.-

No se permitirá la apertura de calles y pasajes en amanzanamientos existentes que tengan por objeto un mayor aprovechamiento del uso de la tierra y que den por resultado la constitución de nuevas manzanas.- Se podrá establecer excepciones a lo dispuesto en el punto anterior en los siguientes casos:

- a) Cuando las nuevas manzanas resultantes un lado mínimo de 80 metros.-
- b) Cuando el fraccionamiento propuesto responda a un Plan Piloto Vigente en esta Comuna, aún cuando la magnitud del lado mínimo de manzana sea menor que lo establecido en el apartado anterior.-
- c) Cuando el fraccionamiento propuesto constituya una solución a



“Nudos” en trazados urbanísticos existentes. En este caso el proyecto de Ordenanza deberá ser remitido, con todos los antecedentes y fundamentos, que avalen la solución propuesta.-

Art.10º: DEL TRAZADO DE CALLES Y AVENIDAS:

Las calles deberán trazarse de acuerdo con la función que desempeñen, teniendo en cuenta para ello la continuidad de las calles y loteos ya existentes.-

La pendiente máxima será del 12% (doce por ciento) y en caso que condiciones topográficas especiales exijan pendientes mayores se aceptará una pendiente máxima del 15%, siempre que la longitud no exceda de 50 (cincuenta metros).-

Fíjense, para calles a proyectarse, un ancho mínimo de 12 (doce) metros, salvo indicaciones en contrario de la Oficina de Obras Públicas. Únicamente se autorizarán anchos menores cuando se trate de pasajes o calles ciegas, sin posibilidad de continuación o prolongación, por lotes vecinos o futuras subdivisiones, y, en este caso deberán en una rotonda de radio igual al ancho de la calle, el cual no podrá ser nunca menor de los 10 (diez) metros. Estos pasajes o calles ciegas no podrán servir a más de 10 (diez) lotes con frente único a la misma y su extensión no podrá ser mayor de 60 (sesenta) metros.- Únicamente se admiten calles, con un ancho menor de 12 (doce), cuando estas se ubiquen en tal forma que su eje coincida con el límite del loteo fraccionado y siempre que sirvan para completar calles aprobadas con anterioridad y que se encuentran en estas mismas condiciones. En caso de que los lotes linderos tengan alguna calle de 12 (doce) metros de ancho lindando con el límite del terreno a lotear, esta se podrá utilizar para ubicar lotes con frente a ellas siempre que haya sido transferida al Dominio Público Municipal.-

En todo loteo deberán proyectarse y abrirse avenidas con un ancho mínimo de (20) veinte metros, debiendo ser la longitud de avenidas como mínimo el 20% de la longitud total de las calles del loteo.-

Las avenidas ribereñas o costaneras se computarán dentro de este porcentaje, debiendo las mismas coincidir con las existentes.-



Deberá realizar el loteador los correspondientes badenes, debiendo tener un ancho mínimo de 1 metro en el 100% (cien por ciento) de las calles y/o avenidas.-

Será obligación del loteador arbolar todas las calles y/o avenidas que se abran en el loteo.-

Cuando el terreno a fraccionarse colinde con otra propiedad ya loteada y cuyas calles sean de propiedad del Municipio, las nuevas calles o avenidas a trazarse podrán realizarse de la siguiente manera:

- a) En el terreno del interesado.-
- b) Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante, cuando exista expresa conformidad, documentada por este último, de transferir al Dominio Público Municipal la superficie correspondiente.-
- c) Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante, cuando la nueva calle sea prolongación de una existente, de doce metros de ancho como mínimo y que por razones de importancia, a juicio de la Oficina de Obras Públicas sea necesario realizar su prolongación. En este caso particular si el propietario colindante no transfiere voluntariamente la superficie que le corresponde esta será declarado de utilidad pública en el mismo acto de aprobación del loteo, siendo los gastos que demanda la expropiación de las superficies afectados por las referidas calles, a cargo exclusivo del loteador.-

El loteador no podrá escriturar ningún lote ubicado frente a la referida calle y la Municipalidad no expedirá ningún informe sobre los mismos hasta tanto este haya reembolsado los gastos que demandará la expropiación, cuando fueran a cargo exclusivo del loteador.-

Es obligación del loteador realizar la apertura de dicha calle por su cuenta exclusiva.-

Es obligatoria en toda operación de loteo la colocación de alumbrado en la totalidad de calles y avenidas, debiendo ser las columnas de un solo tramo, metálicas o cemento armado con necesaria aprobación Municipal. Estas instalaciones de alumbrado público una vez realizadas deberán ser donadas por el loteador a la Municipalidad.-

El ancho de la avenida costanera queda fijado en (20) veinte metros entre



la ribera y la línea Municipal.-

Art.11º: DE LOS ESPACIOS VERDES

TERRENOS A CEDER A LA MUNICIPALIDAD: En las operaciones de loteo será obligatorio para el o los propietarios, ceder al Dominio Público Municipal:

- a) Para espacios verde el 5% (cinco por ciento) de la superficie total del loteo, cuando esta fracción no supere en superficie a una Ha, entre 1 y 2 Has. El 7,5% y el 10% cuando supere a 2 Has.
- b) Para calles y avenidas la superficie que resulte del diseño urbanístico computándose como espacio verde el excedente de superficie de las calles de más de doce metros.

Art.12º: DESTINOS DE LOS ESPACIOS VERDES:

Los espacios verdes pueden tratar:

- a) Como plazas circundadas por calles en la totalidad de su perímetro.-
- b) Como PLAZOLETAS o espacios verdes formados por parte de una manzana con frente, por lo menos a una calle, debiendo este frente ser, no menos del 35% del perímetro de la fracción.

Art.13º: DISTRIBUCION DE LOS ESPACIOS VERDES:

En todos los casos su distribución, trazado, agrupamiento, etc. quedará sujeto a la aprobación de la Oficina de Obras Públicas, la que a su vez, aconsejará para la confección del anteproyecto, que espacio quedarán como verdes, libres para plazas, edificios públicos,etc.

La relación de porcentajes entre espacios de distintas denominaciones la fijará la Ordenanza de Obras Públicas teniendo en cuenta:

- a) Ubicación de plazas u otros espacios verdes existentes.-
- b) Que su emplazamiento sea equidistante a los límites del loteo.-
- c) Que estos espacios sirvan de expansión y se encuentren jerarquizados dentro del carácter paisajístico que se pretende otorgar a la zona.-
- d) Que su emplazamiento responda al mejor aprovechamiento de las



visuales y a un fácil acceso.

Art.14º: CAMBIO DE DESTINO DE LOS ESPACIOS VERDES:

La Municipalidad, con aprobación del H.C.D. y con causas expresamente justificadas, podrá variar el destino dado a los espacios libres o incluso venderlos si con el producido de estas ventas contribuye a mejorar la estética de plazas y restos de espacios verdes dentro del mismo loteo.

Art.15º: ESCRITURACION DE LOS ESPACIOS A CEDER A LA MUNICIPALIDAD:

Dentro de los noventa (90) días aprobado el loteo, salvo causas debidamente justificadas y aceptadas por el D.E. el o los propietarios deberán otorgar escritura pública traslativa del dominio de los espacios cedidos a la Municipalidad.

Art.16º: NOTIFICACION A LA DIRECCION GENERAL DE RENTAS Y OFICINA DE CATASTRO MUNICIPAL:

La Dirección general de rentas y el Departamento de Catastro no tomarán razón del loteo hasta tanto no se adjunte el expediente respectivo, copia del mismo, debidamente aprobada o visada por la Dirección General de Catastro de la Provincia y se haya cumplido el art. anterior, en estas condiciones y faltando cualquiera de los requisitos del presente articulado, no se expedirá ninguna clase de informes al respecto a lotes aislados, ya sea para su escrituración o cualquier otro trámite que deba realizar el propietario a quien haya adquirido la fracción.-

Art.17º: DEL ANCHO DE VEREDAS:

Queda fijado el ancho de veredas en el 16,6% del ancho de calle o avenida.(2,50m para calles de 12 mts., 3,00m para calles de 14 y 17 mts. y 1,50m para calles de 10 mts).



Art.18º: DE LAS OCHAVAS DIMENSIONES MINIMAS DE OCHAVAS:

La ochava estará determinada por la unión de dos puntos que se obtendrán al cortar la línea de cordones de veredas concurrentes, a la distancia de (9) nueve metros a partir de la intersección de dichas líneas de cordón y cuya posición queda establecida conforme al ancho de calzada.

Art.19º: DEL AMOJONAMIENTO Y SU CONTROL AMOJONAMIENTO DE LOTES:

Será obligación del interesado entregar estaqueado cada lote a los compradores y a la Municipalidad los que le correspondan.-

Art.20º: CONTROL MUNICIPAL:

La Municipalidad por intermedio de su oficina de Obras Públicas, se reserva el derecho de verificar en el terreno de las operaciones de mensura y amojonamiento realizadas y el replanteo del fraccionamiento.-

Art.21º: DE LOS SERVICIOS:

DE LA PROVISION DE AGUA CORRIENTE: Todo inmueble que se somete a la operación de loteo o urbanización dentro del éjido municipal, deberá ser provisto de agua corriente potable para el total de, lotes, espacios, verdes, plazas, parques y paseos.

DE LA PROVISION DE ENRGIA ELECTRICA: Toda urbanización o loteo a efectuarse dentro del éjido municipal deberá ser provisto de energía eléctrica por E.P.E.C. o por otra entidad pública o privada. Las instalaciones de la red de distribución domiciliarias, como así también de alumbrado público, deberán ser realizadas de acuerdo a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije E.P.E.C.-

En caso que la instalación demande la colocación de transformadores, estos



podrán ser colocados en forma aérea.-

Art.22º: DE LA NOMENCLATURA:

Es facultad privativa municipal, establecer la nomenclatura de barrios, unidades, o centros vecinales, loteos, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc. pudiendo los loteadores proponer dicha nomenclatura.-

Le corresponde además fijar la numeración domiciliaria dentro de los límites del éjido municipal. En los planos correspondientes, el interesado podrá fijar nombres y números provisorios, al solo efecto de la identificación de sus elementos tanto la numeración de los lotes, como de las manzanas, deberá realizarse partiendo del ángulo superior izquierdo (N.O.) en el sentido de las agujas del reloj.-

Art.23º: Deróganse todas las Ordenanzas, disposiciones y reglamentaciones que se opongan a la presente ordenanza.-

Art.24º: Comuníquese, publíquese, dése al Registro Municipal y archívese.

ORDENANZA Nº 18/74

Promulgada por DECRETO Nº 73/74

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE UNQUILLO CON FECHA VEINTITRÉS DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO.-



Municipalidad de
UNQUILLO

Municipalidad de Unquillo

Av. San Martín Nº 2186 Te.(03543)-488999/488106/488853

CP 5109 UNQUILLO, Departamento Colón – Pcia de Córdoba

ORDENANZA Nº 3

ORDENANZA Nº 42/ 84

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE UNQUILLO SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

Artículo 1º: Declárese obligatorio para los propietarios de inmuebles Radicados dentro Ejido Municipal, el mantenimiento del estado higiénico de los y la ejecución u conservación de cercas y veredas, en las condiciones previstas en la presente Ordenanza.

Artículo 2º: Es obligación construir veredas. Esta disposición alcanza a los propietarios de inmuebles que se ubiquen frente a calles en las que se encuentra construido el cordón cuneta, estén o no pavimentadas. En los mismos casos es obligatoria la construcción de tapias o verjas, que deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) TAPIAS: Su altura tendrá como mínimo 1,50 metros (un metro con cincuenta centímetros), y como máximo 2,00 metros (dos metros), medidos en el eje del terreno, ejecutadas en mampostería o elementos resistentes e incombustibles. Si hubiese aberturas, se colocará una puerta o portón correctamente pintado.



- b) VERJAS: La altura de estas podrá variar entre 0,15 metros (quince centímetros) como mínimo, a 0,70 metros. (setenta centímetros), como máximo, y como en el anterior caso deberán ser ejecutadas en mampostería o elementos resistentes e incombustibles.
- c) VEREDAS: Las condiciones que se exijan, serán las que para cada zona reglamente el Departamento Ejecutivo.

Artículo 3º: CONDICIONES DE HIGIENE: Los propietarios de inmuebles comprendidos en el régimen de la presente Ordenanza, están obligados a mantenerlos en condiciones de higiene, libres de roedores, animales muertos, malezas, basuras y desechos de cualquier tipo, y todo elemento que pudiere significar molestias para los vecinos o peligro para la salud o la seguridad pública.

Deberá asimismo, mantenerse en buen estado de conservación y limpieza todo parámetro que resulte visible desde la vía pública, los que deberán estar libres de inscripciones, carteles, empapelados o cualquier otro elemento que importe falta de aseo o atente contra la estética.

Artículo 4º: Cuando en una propiedad se efectúen demoliciones totales o parciales, que no tengan por objeto la construcción de un edificio o la modificación del ya existente, el propietario y/ o responsables, queda obligado a mantener los paramentos de los muros visibles desde la vía pública, de manera que presenten superficies lisas, sin restos de trabas de muros, revestimientos, etc., debiendo ser blanqueados hasta la altura máxima que ocupara la obra demolida.

Artículo 5º: Cuando en un terreno baldío, por sus características topográficas, se forman lagunas con las aguas pluviales, su propietario y/ o responsables, está obligado a realizar los trabajos y obras necesarias para evitar el estancamiento de las aguas.

Artículo 6º: Será órgano de control y aplicación de las disposiciones que emanan de la presente Ordenanza, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Artículo 7º: A los fines del cumplimiento de las exigencias de la Presente Ordenanza se fija el plazo de 30 días a partir de los cuales, quienes no adecuen la situación de sus lotes y/ o inmuebles, se considerarán en mora respecto a sus obligaciones. Este plazo podrá extenderse a pedidos de los interesados cuando medien circunstancias justificadas.



Artículo 8º: Los propietarios de Inmuebles comprendidos en el régimen de la presente Ordenanza deberá cumplir las las obligaciones impuestas en los plazos establecidos en el artículo anterior el que comenzará a correr a partir del día siguiente a su promulgación.

La promulgación de la presente Ordenanza, constituirá formal notificación de los responsables y dará lugar a la inmediata aplicación de las sanciones respectivas, sin perjuicio de la ejecución de los trabajos por la Municipalidad, a costa de los responsables.

Artículo 9º: Las infracciones a las disposiciones de la presente Ordenanza, serán sancionadas con multas, las que para cada caso serán dispuestas por el Departamento Ejecutivo, y cuyo monto, de acuerdo ala gravedad de la infracción, estará comprendido entre \$a 1000(pesos argentinos mil) \$a 5000(pesos argentinos cinco mil), montos estos que serán actualizados de acuerdo al Índice de la Construcción, Ciudad de Córdoba, en forma trimestral, a partir de la vigencia de la presente Ordenanza.

Artículo 10º: Independientemente de las sanciones económicas que Pudieran corresponder, el Departamento Ejecutivo podrá disponer la ejecución de los trabajos omitidos por los responsables, a cargo de los mismos. La certificación de los trabajos que en tal caso se ejecuten, incluirá el costo de los mismos y los gastos administrativos, y sus pagos deberán verificarse dentro de los 5(cinco) días de ejecutados los mismos, ejecución que valdrá como notificación fehaciente y constitución en mora del responsable, pudiendo recurrirse a la vía de apremio para lograr su cobro.

Artículo 11º: Serán solidariamente responsables por las sanciones previstas en esta Ordenanzas y por los gastos de ejecución previstos en los artículos 9º y 10º, respectivamente, los propietarios y los que sin serlo, en razón de su oficio o profesión, o vínculo contractual con aquellos, están obligados a la ejecución de las obras y tareas previstas.

Artículo 12º: A los fines de la aplicación de las disposiciones de la presente Ordenanza, en los casos de infracciones producidas con posterioridad al plano general establecido, se observará el siguiente procedimiento:



- a) Constatada la infracción, se confeccionará el Acta respectiva, intimándose al propietario para la realización de los trabajos pertinentes, dentro de los plazos previstos en el artículo 7º.
- b) Al vencimiento del plazo y constatando el incumplimiento, serán de aplicación los artículos 9º y 10º de esta Ordenanza.

Artículo 13º: Deróguese toda Ordenanza o disposición que se contraponga a la presente.

Artículo 14º: Comuníquese, publíquese, dése al Registro Municipal y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, con fecha de siete de agosto de mil novecientos ochenta u cuatro.



Municipalidad de
UNQUILLO

Municipalidad de Unquillo

Av. San Martín Nº 2186 Te.(03543)-488999/488106/488853

CP 5109 UNQUILLO, Departamento Colón – Pcia de Córdoba

ORDENANZA Nº 4

ORDENANZA Nº 26/87

EL HORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE UNQUILLO SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:

Artículo 1º: Reglamentase el Ítem 3-4 De las Fachadas; 3-4-3- Tratamiento de Muros Divisorios; 3-4-3-1: Los muros medianeros o propios comprendidos entre la línea municipal y la línea de edificación entre espacios verdes, no podrán tener una altura mayor de 0,70mts.

Artículo 2º: Comuníquese, publíquese, dése al Registro Municipal y archívese.

DADA EN LA SALA DE SECCIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE A LOS DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE MIL NOVECINETOS OCHENTA Y SIETE.

EN MIS DOCUMENTOS:

Ordenanza 97/2001 Ordenanza Grandes Superficies.

Ordenanza 98/2001 Ley Provincial 8855 y Ley Nacional 25080.

EN MIS DOCUMENTOS: ORDENANZAS



Ordenanza 18/74 Ordenanza de Loteos.

Ordenanza 42/84 Ordenanza de la Obligación de los Propietario de Inmuebles.

Ordenanza 25/96 Ordenanza de Reglamentación Residencial Especiales.

Ordenanza 43/84 Ordenanza de Higiene Urbana.

OBRAS PRIVADAS: ORDENANZAS

Ordenanza 113/2001.



Municipalidad de
UNQUILLO

Municipalidad de Unquillo

Av. San Martín Nº 2186 Te.(03543)-488999/488106/488853

CP 5109 UNQUILLO, Departamento Colón – Pcia de Córdoba

ORDENANZA Nº 5

ORDENANZA Nº 04/92

VISTO:

La necesidad de especificar las disposiciones del Código de Edificación y adecuar su aplicación a la problemática de la epidemia colérica y, por otra parte, compatibilizar el mismo al proyecto de recreación de la infraestructura turística zonal, y

CONSIDERANDO:

Que es necesario restringir sobre la avenida principal la instalación de empresas, comercios y/o actividades que podrían atentar contra las razones antes apuntadas, debiéndose contemplar cada emprendimiento en particular, ante ello el

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE UNQUILLO SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA



Municipalidad de
UNQUILLO

Artículo 1º: Que todo proyecto, actividad o emprendimiento no vinculado al turismo o al comercio que desee instalarse sobre la Avenida San Martín, deberá contar con la aprobación de este honorable Concejo Deliberante.

Artículo 2º: Comuníquese, publíquese, dese al Registro Municipal y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Unquillo a once días del mes de Enero de 1992.-

ENRIQUE A. NOCELLI

ALVARO IZURIETA

SECRETARIA CONCEJO DELIBERANTE

PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE



Municipalidad de
UNQUILLO

Municipalidad de Unquillo

Av. San Martín N° 2186 Te.(03543)-488999/488106/488853

CP 5109 UNQUILLO, Departamento Colón – Pcia de Córdoba

ORDENANZA N° 6

ORDENANZA N° 66/ 93

VISTO:

Que la Ordenanza N° 42/ 84, legisla sobre las condiciones de higiene urbana y

CONSIDERANDO:

Que no prevé el mantenimiento de las condiciones higiénicas de la márgenes de los arroyos, ante ello el

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE UNQUILLO SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

Artículo 1º: Modificase el Artículo3º de la Ordenanza 42/ 84, el que queda redactado de la siguiente forma: CONDICIONES DE HIGIENE: Los propietarios de inmuebles comprendidos en el régimen de la presente Ordenanza están obligados a:



- 1) Mantenerlos en condiciones de higiene, libre de roedores, animales muertos, malezas, basura y desechos de cualquier tipo y todo elemento que pudiera significar molestias para los vecinos o peligro para la salud o la seguridad pública.
- 2) Mantenerse en buen estado de conservación y limpieza todo paramento que resulte visible desde la vía pública, los que deberán estar libres de inscripciones, carteles, empapelados o cualquier otro elemento que importe falta de aseo o atente contra la estética.
- 3) Los propietarios cuyos inmuebles linden con los arroyos, estarán obligados a mantener las márgenes de los mismos en las condiciones dispuestas en el inciso 1), dentro de los límites que le corresponden.

Artículo 2º: Modificase al Artículo 9º, el cual queda redactado de la siguiente forma: N Las infracciones a las disposiciones de la presente Ordenanza serán sancionadas con multas, las que para cada caso serán reglamentadas oportunamente, y cuyo monto, de acuerdo a la gravedad de la infracción, estará comprendido entre 50 y 200 litros de nafta súper.

Artículo 3º: Reemplazar el texto del artículo 13º, por el siguiente: Será sancionado, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 9º, de la presente Ordenanza, todo vecino que arroje residuos de cualquier origen y/ o tipo, en la vía pública, arroyos, terrenos baldíos o espacios verdes.

Artículo 4º: Comuníquese, Publíquese, dese al Registro Municipal y Archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Unquillo a dos días del mes de Diciembre de 1993.

PROMULGADA POR DECRETO Nº 659/93 – 14/12/93.



Municipalidad de
UNQUILLO

Municipalidad de Unquillo

Av. San Martín Nº 2186 Te.(03543)-488999/488106/488853

CP 5109 UNQUILLO, Departamento Colón – Pcia de Córdoba

ORDENANZA Nº 7

ORDENANZA Nº 005/ 96

Visto:

Que el Código de Edificación vigente, (Ordenanza 34/86) breves que los lotes mínimos deben tener 15 metros de frente, con una superficie de 450, m2.-

Que dichas medidas, para ciertas zonas , resultan muy pequeñas y no se condicen con una ciudad que pretende ser turística y que debe conservar su belleza natural; Que es imprescindible modificar el Código de Edificación;

Que hasta tanto se pueda hacer un estudio integral es necesario hacer las modificaciones puntuales en aquellos sectores donde una demora puede causar daños irreparables;

Que una de ellas es la calle Spilimbergo que, con las casonas existentes y luego de su pavimentación ha adquirido una fisonomía particular que es necesario preservar, y

Considerando:

Que la ampliación de la superficie de los lotes contribuirá a que los objetivos expresados en los vistos se concreten;

Que es necesario respetar los lotes ya existentes, pero los mismo deben adecuarse a la necesidad de preservación de los jardines que caracterizan dicha calle;

Que es necesario conservar el carácter de residencial de dicha zona; por todo ello



Municipalidad de
UNQUILLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE UNQUILLO, SANSIONA
CON FUERZA DE

ORDENAZA

Artículo 1º: Declárese zona Residencial a la Calle Lino Eneas Spilimbergo en toda su extensión.

Artículo 2º: Los lotes de subdivisiones futuras deben tener como mínimo una superficie de SETECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (750 m²); QUINCE METROS (15 metros.) de frente; y un retiro de CINCO METROS (5.00 metros) contados desde la Línea Municipal.

Artículo 3º: Los lotes de terrenos ya subdivididos, sin edificar y sin planos aprobados, deben respetar un retiro de CINCO METROS (5 metros.) contados desde la Línea Municipal, como Espacio Verde.

Artículo 4º: Comuníquese, Publíquese en el Boletín Oficial, Dese copia a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y a la Secretaría de Hacienda a sus efectos, Dese tal Registro Municipal y Archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Unquillo, a los Veintiún Días del mes de marzo del año Mil Novecientos Noventa y Seis.-----

Municipalidad de Unquillo

Av. San Martín N° 2186 Te. (03543)-488999/488106/488853

CP 5109 UNQUILLO, Departamento Colón – Pcia de Córdoba

ORDENANZA N° 8

ORDENANZA N° 025/96

OBJETO:

Reglamentación Urbanización Residencial Especial

VISTO:

El Expediente presentado por los Señores Manuel Fernando LEJARZA e Inmobiliaria MANUEL BARRADO S.A. en Referencia a la solicitud de factibilidad para urbanizar una fracción de campo de 260/348 Has. De su exclusiva propiedad, ubicada en el ejido de la Municipalidad de Unquillo, con frente sobre la Ruta que une Mendiolaza con Unquillo, bajo el régimen de Urbanizaciones Residenciales Especiales; y

CONSIDERANDO:

Que no hay norma marco que regule este tipo de Urbanizaciones; Que las futuras obras de accesibilidad a esta ciudad y proximidad con la capital lo han convertido en un expectable y óptimo en habitabilidad; Que por ello en los últimos años, y en base a una ley casi inexorable, el crecimiento demográfico de la ciudad capital está orientado a este tipo de Urbanizaciones y hacia el Oeste; Que es necesario que este Municipio cuente con una adecuada oferta de tierras con suficiente infraestructura que permita dar respuesta a esa demanda, en condiciones óptimas de habitabilidad bajo las mismas características Residenciales que han signado a otras áreas de ciudades vecinas, próxima al predio en cuestión; Que en estas condiciones se deben contemplar nuevas alternativas en materia de seguridad, a modo de prevención, dado que los crecimientos



demográficos normalmente traen aparejados el incremento de flagelos delictivos; Que es atribución de este Cuerpo dictar las normas que regulen estas nuevas Urbanizaciones; Por todo Ello el,

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE UNQUILLO,

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

Artículo 1º: Denomínese “URBANIZACION RESIDENCIAL ESPECIAL” a toda división de tierras que reúnan las siguientes características básicas:

- a) Se efectúen en las zonas y con las condiciones que se enumeren en el Artículo 2º.-
- b) La parcela a urbanizar tenga una dimensión máxima de 400 Has. Y una dimensión mínima de 100 Has, y siempre que se asegure el cumplimiento de las condiciones de localización en el Art.2º
- c) Cuenten con parcelas destinadas a uso residencial, Las que juntamente con las especificadas en el Inc. “d”, constituya un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídica imprescindible.
- d) Cuenten con superficies específicamente destinadas a la práctica de actividades deportivas, recreativas y sociales, en la proporción y dimensiones que la presente establece.-
- e) Cuenten con accesos controlados, de modo tal que el conjunto de la urbanización conforme un recinto cerrado en su perímetro, con respecto al entorno.-

Artículo 2º: Las “Urbanizaciones Residenciales Especiales”, podrán localizarse en todo el perímetro urbano y rural dentro del Municipio, y se tendrá en cuenta, para cada caso, que la ubicación y trazado de la urbanización no implique barreras al normal crecimiento de la trama urbana ni interferencias al sistema vial principal y a las vinculaciones entre sectores urbanos. Asimismo se tendrá especialmente en cuenta la preservación de las características ambientales y paisajísticas topográficas, etc., naturales del lugar y/o la creación de nuevas condiciones ambientales que el proyecto ofrezca.-



Artículo 3º: Las superficies afectadas al área recreativa, una vez constituida la urbanización, no podrán ser enajenadas ni cedidas a ningún título en forma separada, ni parcial, ni totalmente, respecto de las que constituye en el área residencial.-

Ambas áreas constituirán, respecto de esta urbanización, un conjunto inmobiliario, el cual deberá estar garantizado a perpetuidad mediante la concertación de relaciones jurídicas propias para con la sub-administración.-

Artículo 4º: Cada titular de una parcela para uso residencial perteneciente a éste régimen, estará limitado en el uso del mismo por las restricciones que en la presente se fijan, las vigentes para uso similares y las que se originen por decisión y voluntad del organismo jurídico que represente al conjunto, que no contraríen las fijadas por la presente Ordenanza y las que complementariamente fueren aplicables.-

Artículo 5º: Deberá existir el Dominio individual de cada parcela de uso residencial, pudiendo configurarse respecto de las superficies de uso recreativo, las alternativas que en cada caso el urbanizador proponga y la Municipalidad apruebe y que mejor se adapten a las características de la concreta urbanización planteada.-

Artículo 6º: El proyecto de Urbanización deberá ser aprobado por la Municipalidad y previo a la ejecución de la misma, deberá constituirse un ente jurídico idóneo a los fines de asegurar en el tiempo la continuidad del régimen que la presente consagra.- Dicho ente podrá asumir las formas societarias que se adecúen a las necesidades del régimen de conformidad a los estudios que se efectúen en cada caso concreto.-

Artículo 7º: Las superficies destinadas a calles y avenidas deberán ser cedidas al dominio público municipal.- La Municipalidad, en el acto de aprobación del loteo, concederá el uso exclusivo de tales superficies, con las condiciones que se fijaren en cada caso, reservándose la Municipalidad de Unquillo el ejercicio pleno de las facultades emanadas del poder de policía.-



Artículo 8º: Las superficies destinadas a espacios verdes se considerarán incluidas dentro del área destinada a las actividades recreativas, deportivas, etc., a que hace referencia el Inc. “d” del Artículo 1º de la presente.-

También se computarán como espacio verde aquellas superficies que con motivo del diseño del loteador sean consideradas como uso restringido.-

Artículo 9º: El mantenimiento e higiene de las calles y espacios verdes deberá estar asegurado regular y permanentemente por cuenta del ente jurídico que representase al fraccionamiento.- La inobservancia de las condiciones que aquí se determinan, dará lugar a la aplicación de las multas que fijare el Municipio, en uso de las facultades conferidas por el Artículo 7º de la presente.

Artículo 10º: El patrocinador del proyecto asumirá la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura establecidas en el proyecto definitivo y su mantenimiento, y asegurar la prestación de los servicios, efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, parquizar y arbolar el área en toda su extensión y materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y recreativo, todo conforme al proyecto aprobado por la Municipalidad.-

Artículo 11º: Serán de aplicación a éste tipo de Urbanizaciones Residenciales Especiales las disposiciones de la presente Ordenanza, las disposiciones de fondo y complementarias para las Urbanizaciones en general reguladas por la Ordenanza Nº 18/74 en todo lo que no se opusiera a la presente y corresponda por su naturaleza al tipo de urbanización que aquí se regula, sin perjuicio de las disposiciones reglamentarias que el D.E.M. dictare por Decreto para la correcta ejecución de la presente Ordenanza y las disposiciones específicas en materia edilicia establecidas en el Reglamento Interno de la urbanización el que deberá ser aprobado por el Departamento Ejecutivo Municipal ad-referendum del Concejo Deliberante y de la Ordenanza Nº 34/86 (Código de Edificación y Urbanización).-

Artículo 12º: Las urbanizaciones que se regulan por esta Ordenanza deberán cumplir con las normas urbanísticas referidas a fraccionamiento, uso y ocupación que establecen los artículos subsiguientes las que se entenderán como estándares básicos mínimos, quedando facultado el



D.E.M. para determinar los requisitos urbanísticos que estime necesarios en cada caso concreto y que no colaboren a optimizar este tipo de urbaizaciones y el logro de la finalidad que se persigue con la presente normativa.-

Artículo 13º: Las urbanizaciones que la presente regula cumplirán los requisitos técnicos:
AMANZANAMIENTO: Surgirá del proyecto presentado, sujeto a la aprobación municipal.-

PLANEAMIENTO: Superficie mínima de la parcela 1.500 m².- Frente mínimo 25mts. pudiendo admitirse frentes menores siempre que la parcela, sobre la línea de edificación de frente, posea un ancho no menor de 25mts..-

La superficie total destinada a las actividades enumeradas en el punto “d” del Artículo 1º no podrá ser inferior al 5% (Cinco por ciento) de la suma de superficies destinadas al uso residencial.-

TRAZADO DE RED VIAL: Surgirá del proyecto presentado, sujeto a la aprobación municipal.- Anchos mínimos de calles 12 y 14 metros.- Anchos mínimos de Avenidas o accesos 17 metros.-

ESPACIOS VERDES: Lo dispuesto en la presente Ordenanza referido a la superficie para espacios verdes se computará solo sobre el total de parcelas destinadas a vivienda.-

USO DEL SUELO: Sólo estará permitido en cada parcela de uso residencial, una vivienda individual.- Podrá considerarse como una unidad de vivienda, la construcción de una vivienda principal y una de carácter accesorio, tal como la vivienda de encargado o casero.-

OCUPACION DEL SUELO:

1) En parcelas para uso residencial:

- Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo 40%.-
- Factor de ocupación total (F.O.T.) máximo 1.-
- Altura máxima de edificación: 9mts incluyendo mojinetes más de 1,50 mts. sobre la edificación principal afectado a antenas, chimeneas, tanques de agua y conductos de ventilación.-
- Retiro mínimo de líneas de edificación: en frente 6,00mts. En todos los linderos: 4,00 metros.-

2) En parcelas para usos comunes, recreativos, deportivos:

- Factor de ocupación del suelo, máximo 50%.-
- Factor de ocupación total, máximo 1.-



Municipalidad de
UNQUILLO

Artículo 14º: El patrocinador del Loteo deberá constituir las garantías que en la oportunidad se fijen, por la ejecución de las tareas de infraestructura comprometidas en el proyecto aprobado.- En caso de ejecución por etapas, la constitución de garantías podrá abarcar solo las obras que correspondan a la etapa a ejecutar.- En tal caso la venta de lotes, sólo será posible para los pertenecientes a la etapa para la que se constituyen garantías.-

Artículo 15º: Comuníquese, Publíquese en el Boletín Oficial, Dése al Registro Municipal y a las Secretarías correspondientes y Archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de la Ciudad de Unquillo, a los cuatros días del mes de junio del año Mil Novecientos Noventa y Seis.

Hay un sello que dice: Domingo Julián PESASI – SECRETARIO

Armando Héctor BIASOTTO – PRESIDENTE

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE –

UNQUILLO - CORDOBA



Municipalidad de
UNQUILLO

Municipalidad de Unquillo

Av. San Martín Nº 2186 Te.(03543)-488999/488106/488853

CP 5109 UNQUILLO, Departamento Colón – Pcia de Córdoba

ORDENANZA Nº 9

ORDENANZA Nº 042/96

VISTO:

La necesidad de adecuar y actualizar el Código de Edificación y Urbanismo vigente (Ordenanza Nº 34/86); y

CONSIDERANDO:

Que se ha firmado un convenio con la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Córdoba, a través del cual tesistas de la misma propondrán sugerencias sobre el desarrollo urbanístico de nuestra ciudad y que la designación de la comisión de actualización prevista en el Punto 1-2-2-1- de la mencionada Ordenanza permitirá cumplimentar la actualización indicada; y que hasta tanto la misma esté en vigencia se hace necesario contar con algunas precisiones que faciliten la gestión del D.E.M. ; por todo ello el

HONORABLE CONCEJO DELIBERALTE DE LA CIUDAD DE UNQUILLO, SANCIONA CON
FUERZA DE

ORDENAZA



Artículo 1º: Agregase a la Ordenanza nº 34/86 el Punto 4-4-3-4 titulado “Disposiciones Transitorias”.

Artículo 2º: El ámbito de ampliación del presente comprenderá las Parcelas individuales de las zonas declaradas residenciales.

Artículo 3º: Todo Proyecto de Obra a realizarse en los predios individuales ó de uso común, deberán ajustarse a los tipos de arquitectura colonial o americana en todas sus variedades, aunque respetando, en todos los casos, las características básicas y fundamentales para este tipo de arquitectura, tales como a techos a dos aguas, cubiertas en techos en tejas coloniales ó francesas ó símil en chapas, muros exteriores de materiales tradicionales como ladrillos comunes o bloques, revocados y pintados o en ladrillos vistos etc., pudiendo incorporarse a los proyectos, detalles funcionales que no alteren la arquitectura del conjunto.

Artículo 4º: Sólo se podrán edificar dos plantas y buhardilla.

Artículo 5º: La altura máxima de edificación será de nueve (9) metros

Artículo 6º: Las fachadas laterales de las edificaciones deberán tener un tratamiento arquitectónico homogéneo.

Artículo 7º: Sólo se autorizará, por encima de la línea máxima edificable, que sobresalgan antenas, chimeneas, tanques de aguas y conductos de ventilación a no más de 1,50 metro de la edificación principal, debiendo tener el mismo tratamiento arquitectónico que el resto del conjunto edilicio.

Artículo 8º: Sólo estará permitido en cada parcela de uso residencial una vivienda individual.



Municipalidad de
UNQUILLO

Artículo 9º: Podrá considerarse como una unidad de vivienda, la construcción de una vivienda principal y una de carácter accesorio, tal como la vivienda de encargado y de casero.

Artículo 10º: Quedan prohibida las construcciones de vivienda prefabricadas cuyo diseño tipo de fabricación y/o materiales le otorguen características de precariedad tanto por sus dimensiones como por su estilo, quedando a cargo de la Oficina Técnica Municipal su aprobación.

Artículo 11º: Quedan prohibido la construcción de edificios para usos industriales.

Artículo 12º: Comuníquese, Publíquese en el Boletín Oficial, Desde el Registro Municipal, a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, Agréguese a la Ordenanza nº 34/86 y Archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Unquillo, a los tres días del mes de septiembre del año Mil Novecientos Noventa y Seis.



Municipalidad de
UNQUILLO

Municipalidad de Unquillo

Av. San Martín N° 2186 Te.(03543)-488999/488106/488853

CP 5109 UNQUILLO, Departamento Colón – Pcia de Córdoba

ORDENANZA N° 10

ORDENANZA N° 013/97

VISTO:

El requerimiento de los vecinos por más y mejores servicios que el Municipio no puede brindar por carecer de los medios económicos para ello, como asimismo la necesidad de realizar obras de infraestructura que por las razones expuestas tampoco puede hacer; y

CONSIDERANDO:

Que no se puede detener el progreso de la ciudad; Que es conveniente tener en cuenta los pedidos de los vecinos que solicitan la realización de diversas obras; Que los vecinos organizados pueden suplir la falta de recursos del Municipio; Que es necesario el dictado de un marco legal que posibilite a los mismos la realización de obras que son impostergables para mejorar su calidad de vida; Por todo ello el

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE UNQUILLO, SANSIONA CON
FUERZA DE

ORDENANZA

Artículo 1º: Establécese un régimen de construcción de Obras Públicas con participación de los vecinos en su proyecto y ejecución.

Artículo 2º: Declárese de utilidad pública y pago obligatorio a cargo del total de los frentistas afectados, la construcción de obras en general.

Artículo 3º: La Municipalidad de Unquillo podrá autorizar la ejecución en la vía pública de los trabajos a los que se refiere el artículo anterior, a petición de un conjunto de vecinos agrupados con dicho fin ó por intermedio de sus centros vecinales ó por cooperativas constituidas a los efectos ó ya existentes, por el sistema de contratación por concurso de precios entre los vecinos afectados y un contratista, ó bien por administración con sujeción al régimen de la presente Ordenanza.

Artículo 4º: La petición deberá formularse por los vecinos ante la Secretaría de Obras Públicas con los siguientes recaudos:

- a) Se deberá consignar la característica y ubicación de la obra a ejecutarse.
- b) Deberá acreditarse que quienes formulan la petición son titulares del dominio de las parcelas afectadas por la obra o poseedores a título de dueño. Para que el primer caso bastará consignar en la presentación los datos de la inscripción dominial; en el otro supuesto deberá acompañarse copia de los instrumentos que acrediten el carácter invocado.
En ambos casos se deberán consignar los datos catastrales.
- c) Los peticionantes deberán representar como mínimo el setenta por ciento (70%) de la totalidad de los frentistas afectados por la obra. A los fines de establecer esta proporción, se considerará que existen tantos frentistas como parcelas resulten alcanzadas por la obra a ejecutar, aún cuando más de una parcela pueda pertenecer a un mismo titular. En los casos de inmuebles en condominio, el consentimiento acordado valdrá por la parte indivisa que le corresponde por el título de copropiedad al propietario que lo acuerda. No se computarán para tal cálculo, las propiedades fiscales, nacionales, provinciales o municipales.
- d) Deberá contener la expresa manifestación de sometimiento al régimen de la presente Ordenanza y cumplimentarse además con los restantes extremos que la misma prescribe.



A los fines de corroborar la firma de los vecinos al Anexo N° 1 de la presente Ordenanza, y que deberá conformar el setenta por ciento (70%) Requerido por el Inciso c). Se abrirá un registro en la Oficina de Obras y Servicios Públicos a los efectos de certificar dichas firmas.

- e) En la primera presentación los peticionantes deberán unificar su presentación, autorizando como máximo tres a personas que deberán ser propietarios de un inmueble, con una residencia no menor de tres años en la zona afectada por la obra, para la realización de las tramitaciones administrativas, quienes asumirán la responsabilidad necesaria para la implementación y la concreción de los trabajos en obra, en cuanto de ellos dependan, constituyendo un domicilio único.

Artículo 5º: La Secretaría de Obras Públicas efectuará el estudio de factibilidad técnica de la obra peticionada y una vez aprobada notificará su resolución a los vecinos.

Artículo 6º: Con la aprobación a la que se refiere el Artículo anterior los vecinos podrán solicitar de la Secretaría de Obras Públicas, la elevación del proyecto respectivo o en su defecto, la aprobación de aquel que pudiere haber obtenido, en forma particular; en ambos casos la Secretaría de Obras Públicas proporcionará a los interesados un presupuesto oficial por el monto total de la obra proyectada.

Artículo 7º: Elaborado el proyecto solicitado o aprobado el que eventualmente pudieran presentar los vecinos, según el caso, la Secretaría de Obras Públicas elevará al D.E.M. la documentación pertinente a los fines de que se dicte el proyecto de ordenanza correspondiente.

Artículo 8º: El instrumento legal aludido en el Artículo anterior contendrá como cláusulas indispensables, las siguientes:

- a) Aprobación del proyecto elaborado por los vecinos agrupados o por la Secretaría de Obras Públicas y de la documentación aportada por aquellos, conformados por esta repartición.
- b) Declaración de utilidad pública y pago obligatorio de la obra objeto de la petición.
- c) Autorización para contratar y/ o ejecutar la obra que se trate bajo el régimen de la presente Ordenanza y atender su sistema económico y financiero.

Artículo 9º: La Municipalidad de Unquillo, por intermedio de la Secretaría de Obras Públicas, será parte ineludible en el estudio de: a) Presupuestos para las Obras por contratación; b) La adjudicación de la misma; y c) Del contrato respectivo, debiendo obrar expresamente los elementos enunciados por Resolución del área competente, y elevar los antecedentes a los fines de exigir la presentación de las garantías que estime corresponder.

El referido contrato deberá celebrarse en todos los casos y se ajustará a las condiciones establecidas a tal efecto por la Secretaría de Obras Públicas.

Artículo 10º: La empresa contratista deberá contar con la capacidad de obra necesaria para la ejecución de los trabajos contratados.

Artículo 11º: La Municipalidad de Unquillo se reserva el derecho de efectuar las inspecciones que considere necesarias en salvaguarda de los intereses de los vecinos, para la cual impartirá las recomendaciones a estos sin perjuicios de brindar una permanente colaboración técnica y administrativa.

Artículo 12º: El régimen económico de la obra será constituido exclusivamente por las estipulaciones del contrato que se celebre entre las partes Vecino-Contratista, el que preverá el costo de la obra, sus variaciones de costo correspondientes por exclusiva cuenta de todos los frentistas afectados, incluyéndose todo aporte económico de la Municipalidad de Unquillo, salvo los que les correspondan en su carácter de frentista afectados. A los efectos del cobro de la obra a los frentistas afectados, en caso que alguno de los mismos se negare a firmar el contrato con empresa contratista, se considera que se optó por el plazo más largo resuelto por los vecinos.

Artículo 13º: El costo y su sistema de pago deberán ser fijados en el Proyecto para su aprobación por el Honorable Concejo Deliberante, debiendo ser elevado juntamente con el Proyecto de Ordenanza particular de cada obra.

Artículo 14º: Los trabajos no podrán iniciarse sin la autorización expresa de la inspección. En caso de que se iniciaren sin contar con la referida autorización, la Municipalidad podrá ordenar su paralización sin perjuicio de las sanciones que correspondan contra el contratista, pudiendo llegar hasta la suspensión en el Registro de Contratistas, conforme lo establecido en el régimen de Obras Públicas

Artículo 15º: Antes de la recepción definitiva de la obra los vecinos elevarán para su aprobación una rendición final que deberá ser expresamente aprobada por la Municipalidad de Unquillo, mediante Resolución al respecto.

Artículo 16º: Comuníquese, Publíquese en el Boletín Oficial, Dese

Al Registro Municipal, a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a los vecinos interesados, a la Secretaría de Hacienda y Archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Unquillo, en Segunda Lectura, en la Sesión Ordinaria del día diecinueve de junio del año de Mil Novecientos Noventa y Siete.



Municipalidad de
UNQUILLO

Municipalidad de Unquillo

Av. San Martín N° 2186 Te. (03543)-488999/488106/488853

CP 5109 UNQUILLO, Departamento Colón - Pcia de Córdoba

ORDENANZA N° 11

ORDENANZA N° 018/99

REGLAMENTACION DEL ARBOLADO URBANO, PODA, MANTENIMIENTO E INCREMENTO

VISTO:

La gran cantidad de árboles que embellecen los espacios públicos o del dominio privado; afectos al uso público; y

CONSIDERANDO:

Que es necesario contar con normas que regulen la poda y mantenimiento de las especies existentes, cuanto la colocación de nuevos ejemplares; Que por lo mismo se hace indispensable realizar una planificación integral; señalando las especies a utilizar para el arbolado urbano, contando para esta tarea con asistencia de profesionales en la materia; Que la regulación de los aspectos mencionados, evitará daños irreparables cometidos por la mala praxis de la poda, como también roturas de veredas y otros problemas que causa la colocación de especies no adecuadas;

Por todo ello, el

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE UNQUILLO, SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

Artículo 1º): DEFINICION Y AMBITO:

Se considera arbolado público; regido por las normas de la presente Ordenanza y de las disposiciones reglamentarias que en su consecuencia se dicten; el existente o que en el futuro se plante en lugares del dominio público municipal o del dominio privado afectado al uso público.-

Artículo 2º: PROHIBICIÓN GENÉRICA:

Queda prohibida a toda persona física o jurídica; pública o privada; el corte; poda; tala; eliminación y destrucción total o parcial del arbolado a que se refiere el artículo anterior.-

Artículo 3º: ATRIBUCION DE COMPETENCIA:

Las tareas y operaciones a que se refiere el artículo anterior, son de competencia exclusiva de la Municipalidad de Unquillo por intermedio del organismo respectivo; pudiendo delegarlas cuando lo considere conveniente.-

Artículo 4º: MOTIVOS JUSTIFICADOS DE PODA O ERRADICACIÓN:

La poda o erradicación de árboles se efectuará únicamente cuando razones técnicas; a juicio del organismo Municipal; lo hagan aconsejable de acuerdo a los siguientes incisos:

- a) Decrepitud o decaimiento de su vigor que los torne irrecuperables
- b) Ciclo biológico cumplido
- c) Cuando exista peligro de desprendimiento que no se pueda evitará
- d) Cuando se trate de especies y variedades que la experiencia demuestre no ser aptas para el crecimiento en zonas urbanizadas.-
- e) Cuando interfieran en obras de apertura o ensanches de calles.-
- f) Cuando la inclinación del fuste amenace su caída o cause trastornos al tránsito..-
- g) Cuando por haber sufrido mutilaciones no se pueda lograr su recuperación.
- h) Cuando en razón de efectuarse construcciones públicas o privadas sea indispensable; (para facilitar accesos; visuales, etc. , retirar un ejemplar; el profesional proyectista deberá tener especial consideración de los ejemplares existentes.-
- i) Cuando lo hiciere planificadamente la Municipalidad con el fin de reponer especies nuevas ó más jóvenes.-

Artículo 5º: OBLIGATORIEDAD DEL ARBOLADO:

Es competencia de la Municipalidad el arbolado de las calles y paseos Públicos.-

Los propietarios de inmuebles baldíos o edificios podrán asumir esa responsabilidad y arbolar los frentes de sus viviendas ubicando los mismos en el espacio destinado a veredas.- La reglamentación de la presente Ordenanza y las normas técnicas que se dicten por intermedio del organismo respectivo; determinará las condiciones del cumplimiento de la obligación establecida y las excepciones a la misma.-

Artículo 6º: PLANIFICACIÓN DEL ARBOLADO URBANO:

EL Municipio planificará; acorde a anchos de veredas y condiciones edafoclimática; las especies que más se adecuen para el arbolado urbano.- Para la realización de este trabajo el Municipio deberá contar con asesoramiento profesional.-



Artículo 7: OBLIGACIÓN COMPLEMENTARIA:

La obligación del arbolado de los frentes de las propiedades; conlleva para los respectivos propietarios las siguientes obligaciones:

- a) La de implantar los ejemplar según las reglas del arte y la de colocación de tutores.-
- b) La de construir las respectivas cazuelas con la dimensión que determine la reglamentación.-
- c) La de mantener libre de malezas y residuos las cazuelas.-

Artículo 8º: AUTORIZACIÓN PARA PODAS:

El vecino frentista podrá solicitar autorización para realizar la poda.- A tal efecto el Municipio implementará un sistema de solicitud acompañado esto, del seguimiento permanente de inspectores especializados en el tema.- Para facilitar y ayudar técnicamente a la concreción de esta operatoria el Municipio dictará cursos de capacitación para poda y extenderá certificados, quedando habilitados para realizar tareas de poda en arbolado público; únicamente aquellas personas que hayan aprobado este curso .- Complementariamente el Municipio abrirá un registro de podadores que el vecino podrá contratar si la solicitud de poda fuese viable.-

Artículo 9º: El Departamento Ejecutivo Municipal deberá reglamentar la presente Ordenanza; sus penalidades y los procedimientos a llevar a cabo por las Empresas de Servicios que utilizan el espacio aéreo que por su tarea deban podar o erradicar ejemplares; dentro de los sesenta (60) días de la aprobación.-

Artículo 10º: Comuníquese, Publíquese en el Boletín Oficial, Dese al Registro Municipal; a la Secretaría de Obras Públicas; a las oficinas correspondientes y Archívese.-



Municipalidad de
UNQUILLO

Dada en la sala de Sesiones del Concejo Deliberante de la Ciudad de Unquillo, en la Sesión Ordinaria del día siete de setiembre del año de Mil Noventa y nueve; constando en Acta Nº 029/99.-----



Municipalidad de
UNQUILLO

Municipalidad de Unquillo

Av. San Martín N° 2186 Te.(03543)-488999/488106/488853

CP 5109 UNQUILLO, Departamento Colón - Pcia de Córdoba

ORDENANZA N° 12

ORDENANZA N° 020/99

VISTO:

Que resulta necesario proponer al Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Unquillo; y

CONSIDERANDO:

Que dentro de dicha pauta cobra fundamental Importancia el proteger el Medio Ambiente en todos sus aspectos. Que entre dichos aspectos; se encuentra el hecho de que la Ciudad aún no ha implementado ningún sistema de desagües cloacales;

Que la problemática vehicular en Unquillo ha adquirido caracteres críticos:

Que el Municipio se encuentra abocado en tal sentido a un Estudio Integral que permitirá planificar dicho Ordenamiento Urbano (estudio de Impacto Ambiental, Ordenamiento Vehicular, etc.):

Que por todo ello, el

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE UNQUILLO, SANCIONA CON FUERZA DE



ORDENANZA

Artículo 1º: Para los casos de Centros Comerciales, Unidades Habitacionales, Multifamiliares, Centros Industriales, Centros Polideportivos y todo otro Complejo, Habitacional o no, que implique la aglomeración tanto humana como vehicular, se deberá realizar a cargo del interesado, un Estudio de Impacto Ambiental, un Estudio de Factibilidad de Accesos y Egresos Viales; Estacionamientos para vehículos; tanto para Residentes en caso de Unidades Multifamiliares Habitacionales, como para clientes y proveedores, en el caso de otros Centros mencionados en el presente artículo, el/ los que serán aprobados por Secretaría de Obras Públicas y Privadas, previo a la aprobación definitiva del Proyecto en Cuestión.

Artículo 2º: Dentro de la jurisdicción del Municipio de Unquillo, las máximas Unidades Unifamiliares permitidas para cada lote; incluidas las propiedades construidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512) serán:

- Una (1) para lote desde medida del lote mínimo 450 m², hasta 750m².
- Dos (2) para lotes de 750m² hasta 1000 m².
- Tres (3) para lotes de 1000m² hasta de 2000 m².
- Cuatro (4) para lotes mayores de 2000 m².

Siendo éste un límite absoluto. Entendiendo por Unidad Funcional Unifamiliar como la menor Unidad Habitacional Funcional permitida; compuesta por una cocina- comedor, un dormitorio y un baño.

Artículo 3º: Deróguese todas las Ordenanzas, Decretos y Resoluciones y anteriores con sus Modificatorias y Reglamentarias y toda otra disposición Municipal que se oponga a la presente Ordenanza.

Artículo 4º: Comuníquese, Publíquese en el Boletín Oficial. Dese al Registro Municipal, a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y Privados; a las a Oficinas Correspondientes y Archívese.



Municipalidad de
UNQUILLO

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de la Ciudad de Unquillo; en la Sesión Ordinaria del día veintiséis de Octubre del año Mil Novecientos Noventa y Nueve, constando en Acta N° 033/99.-----

Municipalidad de Unquillo

Av. San Martín N° 2186 Te. (03543)-488999/488106/488853

CP 5109 UNQUILLO, Departamento Colón – Pcia de Córdoba

ORDENANZA N° 13

ORDENANZA N° 002/ 2000

VISTO

Que las Municipalidad de Unquillo de encuentra abocada al estudio de pautas que permitan dar una solución integral y moderna al ordenamiento urbano de nuestra ciudad, cobrando fundamental importancia dentro de esto, la protección del medio ambiente en relación a los recursos naturales (Flora –Fauna – Recursos Hídricos- etc) ; que existen loteos en toda le jurisdicción de Unquillo, que fueron aprobados con anterioridad a la Ordenanza N° 034/86 (Código de Edificación y Urbanización); y

CONSIDERANDO:

Que dichos loteos no cumplen con lo referido en Ordenanza N° 034/86 en diversos aspectos de infraestructura que hoy en día se hacen indispensables para el normal desenvolvimiento de las actividades urbanas que los vecinos necesitan, como por ejemplo: calles transitables, electricidad, agua potable, alumbrado público, saneamiento de líquidos cloaca les, etc.); que algunos de estos loteos se encuentren ubicados en zonas de bosques y vertientes naturales que podrían verse seriamente afectados en su ecología, como así también el paisaje, si particulares propietarios de lotes realizan por su cuenta obras como desmonte para acceso, pozo para extracción de agua, pozos sépticos, etc. sin una planificación integral adecuada; que la Municipalidad de Unquillo, no cuenta con el equipamiento adecuado para la apertura de calles, provisión de cloacas, alumbrado público , ni los recursos económicos para terciarizar estas tareas;



Municipalidad de
UNQUILLO

Por todo ello, el

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE UNQUILLO SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

Artículo 1º: Otórguese permiso de edificación; de acuerdo a la Ordenanza N° 034/86 solamente a aquellos loteos y/ o propietarios de terrenos que cuenten con la factibilidad de los Servicios de agua potable, luz eléctrica, vías de acceso, etc.; y que garanticen fehacientemente en forma particular la realización de las obras necesarias para la prestación efectiva de los mismos en todas las zonas pertenecientes a la jurisdicción de Unquillo.

Artículo 2º: Dichos propietarios de loteos y / o terrenos deberán además, a los fines de obtener la autorización correspondiente, prestar una memoria descriptiva que contenga lo siguiente:

- a) Estudios de suelos realizado por un profesional competente.
- b) Construcción de muros exteriores y cercas perimetrales con especificaciones de los materiales a utilizar.
- c) Sistema y / o tipos de techos y de cubiertas de techos a utilizar.
- d) Estimación del plazo de la obra.

Artículo 3º: En todos los casos los propietarios deberán ajustarse a lo estipulado en la Ley de Loteos N° 5735, sus Modificatorias, y Decretos Reglamentarios N° 808/75.

Artículo 4º: En cuanto a la limpieza, desmonte, y preparación del terreno para la futura construcción, deberán presentar un ante proyecto, el que será sometido a verificación para su posterior autorización.



Municipalidad de
UNQUILLO

Artículo 5º: Deróguese toda otra Ordenanza y/ o Resolución que se oponga a la presente.

Artículo 6º: El Departamento Ejecutivo Municipal deberá reglamentar la presente dentro de un plazo de 30(treinta) días desde su promulgación.

Artículo 7º: Comuníquese, Publíquese, Dese al Registro Municipal, a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a la Oficina de Catastro y Archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de la Ciudad de Unquillo, en la Sesión Extraordinaria del día Siete de Enero del Año Dos Mil, constando en Acta N° 001/2000.-----



Municipalidad de
UNQUILLO

Municipalidad de Unquillo

Av. San Martín Nº 2186 Te.(03543)-488999/488106/488853

CP 5109 UNQUILLO, Departamento Colón – Pcia de Córdoba

ORDENANZA Nº 14

ORDENANZA Nº 166/2002

VISTO:

La ordenanza Nº 34/86, Código de Edificación que determina la zonificación de la ciudad, y

CONSIDERANDO:

Que cuando se dictó la misma en la zona de la Minera Unquillo se desarrollaba una intensa actividad minera, atento a lo cual se le incluyo en el punto c) Zona Industrial. Que en la actualidad dicho sector se ha convertido en una zona urbano-residencial, no existiendo en la misma actividad industrial o minera de ninguna naturaleza. Que atento a ello es conveniente modificar la zonificación vigente para fomentar el desarrollo residencial.-

Que por todo ello, el

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE UNQUILLO SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA



Municipalidad de
UNQUILLO

Artículo 1º: Modifícase la zonificación establecida en el Plano Anexo de la Ordenanza N° 34/86, art. 4.2., disponiéndose que la zona de la Ex Minera Unquillo forme parte de la ZONA RESIDENCIAL de la ciudad.-

Artículo 2º: Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial, Dese al Registro Municipal, a las demás oficinas correspondientes y Archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Unquillo, en la sesión ordinaria del día dieciséis de mayo de dos mil dos, constando en Acata N° 095/2002.-

Beatriz del Caselia

Domingo Juan Pesasi

SECRETARIA CONCEJO DELIBERANTE

PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE



Municipalidad de
UNQUILLO

Municipalidad de Unquillo

Av. San Martín Nº 2186 Te.(03543)-488999/488106/488853

CP 5109 UNQUILLO, Departamento Colón – Pcia de Córdoba

ORDENANZA Nº 15

ORDENANZA Nº 548/2008

OBJETO:

Declarar como zona sujeta a ensanche a Calles y Rutas de la Localidad de Unquillo. Fijándose retiro de edificación en las mismas.

VISTO:

Las facultades conferidas por la Ley Orgánica Municipal, Nº 8.102 y demás normativa legal vigente.

Y CONSIDERANDO:

Que el avance de la construcción y el crecimiento demográfico importan la necesidad de modificar el ordenamiento de determinadas áreas urbanas de nuestra Localidad.

Que para ello y para prevenir un futuro desorden urbanístico, resulta menester actualizar normas de nuestro Código de Edificación, proyectando ensanches de caminos que atraviesan el Ejido Urbano de Unquillo.

Que en este sentido y a los efectos de una adecuada planificación urbanista que tienda a mejorar el nudo de circulación y el bienestar de nuestros habitantes, es que resulta menester declarar determinadas zonas sujeta a ensanche de calles, estableciendo normas específicas respecto a la línea de retiro de las construcciones.

Que – en definitiva – la planificación urbanística es una de las atribuciones propias del Estado local que proyecta un modelo de Ciudad, ámbito propicio para el desarrollo de la vida de sus habitantes.

Por todo ello,

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE UNQUILLO,
SANCIONA CON FUERZA DE:**



ORDENANZA

Artículo 1º: DECLÁRASE como zona sujeta a ensanche de calles:

1. A la Ruta S – 443, Camino Provincial San José, en el tramo comprendido entre Ruta Provincial E – 53 y Calle Gustavo Centeno.
2. Al Camino Gustavo Centeno, en el tramo comprendido entre Ruta S – 443, Camino Provincial San José y Ruta S – 442, Calle Amadeo Sabattini.
3. A la Calle Sarmiento, en el tramo comprendido entre Calle Ornelia Giovannetti y Camino Dídimo Pizarro.
4. A la Ruta S – 439, Camino 06 de Setiembre, en el tramo comprendido entre Calle 05 de Octubre y Camino Pan de Azúcar.
5. A la Ruta E – 57, en los tramos comprendidos entre Calle 3, Country Cuatro Hojas y rotonda inicio Avenida San Martín; y entre Calle Crucero General Belgrano y Calle Pedro Giachino.
6. A la Calle Dídimo Pizarro, en el tramo comprendido entre Calle Sarmiento y Ruta E – 57.
7. A la Ruta S – 442, Calle Amadeo Sabattini, en el tramo comprendido entre Ruta E – 53 y Calle Sarmiento.

Artículo 2º: LOS Lotes comprendidos en las zonas descriptas en los Incisos 1, 2, 4, 6 y 7 del Artículo 1º de la presente, tendrán un retiro de edificación de VEINTICINCO (25) METROS en todas las futuras construcciones.

Artículo 3º: LOS Lotes comprendidos en las zonas descriptas en los Incisos 3 y 5 del Artículo 1º de la presente, tendrán un retiro de edificación de DIEZ (10) METROS en todas las futuras construcciones.

Artículo 4º: DEROGASE toda disposición que se oponga a lo establecido en la presente Ordenanza.

Artículo 5º: COMUNÍQUESE, Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de la Ciudad de Unquillo, en la Sesión Ordinaria del día 11 de septiembre de Dos Mil Ocho, constando en Acta Nº 034/2008.-----

PROMULGADA POR EL D.E.M. – DECRETO Nº 089/2008 – 12/09/2008.



Municipalidad de
UNQUILLO

Gerardo Torres

Sonia Carolina Faria Videla

SECRETARIA CONCEJO DELIBERANTE

PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE



Municipalidad de
UNQUILLO

Municipalidad de Unquillo

Av. San Martín Nº 2186 Te.(03543)-488999/488106/488853

CP 5109 UNQUILLO, Departamento Colón – Pcia de Córdoba

ORDENANZA Nº 16

ORDENANZA Nº 10/87

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE UNQUILLO

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

Artículo 1º: Agréguese en el texto de la Ordenanza Nº 34/86 después de cada frase “Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura de la Provincia de Córdoba” el siguiente texto: “ y colegio de arquitectos de la Provincia de Córdoba Ley 7192-Decreto Reglamentario 1115/86.-

Artículo 2º: Modificase el apartado 3-2-2 de la Ordenanza Nº 34/86 de la línea de edificación “en la siguiente forma”: La línea de edificación para la zona residencial deberá tener un retiro de 3 metros desde la línea municipal.-

Artículo 3º: Agréguese en el apartado 3-3-4-6 “Tipo de aceras” como punto 2) en los barrios residenciales, la vereda tendrá 0,50 mts. de espacio verde contando desde el cordón para su ubicación de árboles y césped modifíquese el apartado 3-4-3- de la Ordenanza Nº 34/86 “Tratamiento de muros divisorios” en donde dice “vías ferroviarias” deberá decir “ ex vías de ferrocarril”.-



Artículo 4º: Modificase el apartado 3-4-5-1- de la Ordenanza 34/86 “salientes de fachada” de la siguiente forma: en donde dice 2,20 mts. deberá decir 2,70 mts.-

Artículo 5º: Reemplácese el apartado 3-7-3-4-4- de la Ordenanza Nº 34/86 “para desagüe cloacales” por el siguiente texto: No se permitirá la construcción de pozos absorbentes en las aceras, salvo casos de extrema necesidad, se permitirá la construcción de zanjas depuradoras”.-

Artículo 6º: Modifíquese el apartado 4-1-1- de la Ordenanza Nº 34/86 en donde dice “con arreglo a las disposiciones de la presente Ordenanza”.-

Artículo 7º: Agréguese al texto del apartado 4-2- de la Ordenanza Nº 34/86 en el Título “Zonificación Municipal” en los incisos a) b) y c) los siguientes textos:

a) **ZONA COMERCIAL:** Av. San Martín en todo su recorrido desde el ingreso a Ejido Municipal a final del mismo, Calle Alberdi desde Av. San Martín hasta Azopardo – Corrientes, desde Av. San Martín hasta Entre Ríos – Juan XXIII, desde Av. San Martín hasta Pavón, Aspte Santucho desde Av. San Martín hasta 12 de octubre – 9 de Julio, desde Av. San Martín hasta 12 de Octubre – 25 de Mayo, desde Av. San Martín hasta 12 de octubre – Marcelo Besso desde Av. San Martín hasta Libertad – Libertad, desde Av. San Martín hasta Lavalleja.-

b) **ZONA RESIDENCIAL:** La zona residencial comprende los siguientes Barrios, La Providencia, Spilimbergo, Progreso; Gobernador Pizarro, Villa Tortosa, Loma de San José, Villa Forchieri, Las Mercedes, Los Cigarrales “A”, Los Cigarrales “B”, Los Cigarrales “C”, Centro, La Loma, Parque Serrano, Alto Alegre, Herbera, Residencial, Norte, Mutual, Las Higueras, Villa Cabana y Las Ensenadas.-Aurora, San Miguel, Loza, Villa Díaz, Quebrada Honda, loma del Zupay.

c) **ZONA INDUSTRIAL:**

1) Lo que queda comprendido por las siguientes líneas: Línea recta de este a oeste desde esquinero del Camino a Pajas Blancas con Camino a San José, hasta calle pública en el extremo esquinero Sur-Este del loteo San José y Nor-este del loteo de Villa Forchieri- Desde aquí y con rumbo norte en línea recta hasta encuentro del camino de ex matadero Municipal a Pajas Blancas y calle pública que pasa por Villa Tortosa-desde aquí con rumbo oeste a este por el



Municipalidad de
UNQUILLO

denominado camino a pajas blancas hasta el mismo y desde aquí con rumbo sur hasta el esquinero de Camino a Pajas Blancas con camino a San José.-

2) Desde camino a Pajas Blancas hacia el este todo lo comprendido dentro del Ejido Municipal,- Asimismo modifícase el mismo apartado de la siguiente forma: En zona residencial-jardín donde dice F.O.S: 0,4 deberá decir 0,5, donde dice F.O.T. 0,5 deberá decir 0,7 y en zona comercial donde dice F.O.S. 2 deberá decir 0,8. Se agregará también el mismo apartado el siguiente texto "En loteos con 10 mts. de frente se permitirá el apoyo de la construcción sobre uno de los ejes divisorios o medianeras y sobre el eje opuesto se permitirá el apoyo solamente de cochera abierta.-

Artículo 8º: Comuníquese, publíquese y archívese.-



Municipalidad de
UNQUILLO

Municipalidad de Unquillo

Av. San Martín Nº 2186 Te.(03543)-488999/488106/488853

CP 5109 UNQUILLO, Departamento Colón – Pcia de Córdoba

ORDENANZA Nº 17

ORDENANZA Nº 698/2011.

OBJETO:

Regulación de las intervenciones sobre la cobertura vegetal de Lotes Públicos y Privados, en la jurisdicción de la Municipalidad de Unquillo.

VISTO:

Las disposiciones de nuestra Constitución Nacional y Provincial, Leyes Nacionales y Provinciales, y las facultades conferidas por la Ley Orgánica Municipal Nº 8102, y demás normativa legal vigente.

Y CONSIDERANDO:

Que la Constitución Nacional, en su Artículo 41º, establece el derecho de todo Ciudadano a un ambiente sano y equilibrado, donde las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las generaciones futuras.

Que la Ley Nacional Nº 25.675 (Ley General del Ambiente) establece en su Artículo 4º que la interpretación y aplicación de toda norma a través de la cual se ejecute la Política Ambiental, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes principios:

- Principio de congruencia: La Legislación Provincial y Municipal referida a lo ambiental deberá ser adecuada a los principios y normas fijadas en la presente Ley; en caso de que así no fuere, éste prevalecerá sobre toda otra norma que se le oponga.
- Principio de prevención: Las causas y las fuentes de los problemas ambientales se atenderán en forma prioritaria e integrada, tratando de prevenir los efectos negativos que sobre el ambiente se pueden producir.
- Principio precautorio: Cuando haya peligro de daño grave o irreversible la ausencia de información o certeza científica no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces, en función de los costos, para impedir la degradación del medio ambiente.



- Principio de equidad intergeneracional: Los responsables de la protección ambiental deberán velar por el uso y goce apropiado del ambiente por parte de las generaciones presentes y futuras.
- Principio de progresividad: Los objetivos ambientales deberán ser logrados en forma gradual, a través de metas interinas y finales, proyectadas en un cronograma temporal que facilite la adecuación correspondiente a las actividades relacionadas con esos objetivos.
- Principio de responsabilidad: El generador de efectos degradantes del ambiente, actuales o futuros, es responsable de los costos de las acciones preventivas y correctivas de recomposición, sin perjuicio de la vigencia de los sistemas de responsabilidad ambiental que correspondan.
- Principio de subsidiariedad: El Estado Nacional, a través de las distintas instancias de la Administración Pública, tiene la obligación de colaborar y, de ser necesario, participar en forma complementaria en el accionar de los particulares en la preservación y protección ambientales.
- Principio de sustentabilidad: El desarrollo económico y social y el aprovechamiento de los recursos naturales deberán realizarse a través de una gestión apropiada del ambiente, de manera tal, que no comprometa las posibilidades de las generaciones presentes y futuras.

Que la Ley Nacional N° 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos, establece en su Artículo 3° que está entre sus objetivos hacer prevalecer los principios precautorio y preventivo, manteniendo bosques nativos cuyos beneficios ambientales, o los daños ambientales que su ausencia generase, aún no puedan demostrarse con las técnicas disponibles en la actualidad.

Que la Constitución Provincial declara en su Artículo 186° que son funciones, atribuciones y finalidades inherentes a la competencia Municipal: la protección del medio ambiente y el paisaje, la conservación del equilibrio ecológico y el manejo de la polución ambiental. Establecer restricciones, servidumbres y calificar los casos de expropiación por utilidad pública con arreglo a las leyes que rigen la materia.

Que la Ley Provincial N° 7.343 de Preservación, Conservación, Defensa, y Mejoramiento del Ambiente declara en su Artículo 2° de Interés Provincial a los fines de la Ley a aquellos ambientes urbanos, agropecuarios y naturales y todos sus elementos constitutivos que por su función y características mantienen o contribuyen a mantener la organización ecológica mas conveniente tanto para el desarrollo de la cultura como de la ciencia y la tecnología y del

bienestar de la comunidad como para la permanencia de la especie humana sobre la tierra, en armónica relación con el ambiente.

Que la misma Ley declara en su Artículo 6º, que deberá evitarse la desaparición de los ecosistemas terrestres y acuáticos que caracterizan ecológicamente a la Provincia de Córdoba, debiendo en todos y cada uno de los casos, preservarse áreas que aseguren sus respectivas capacidades de automantenimiento y auto perpetuación.

Que la misma Ley, en su Artículo 32º prohíbe a los particulares e instituciones públicas y privadas desarrollar acciones, actividades u obras que degraden o sean susceptibles de degradar en forma irreversible, corregible o incipiente los individuos y las poblaciones de la flora.

Que la misma Ley, en su Artículo 39º indica que deberá regularse todo tipo de acción, actividad u obra que pudiera transformar el paisaje. Los responsables de tales actos, actividades u obras deberán presentar ante la Autoridad de Aplicación un informe donde se detallen las medidas para evitar la degradación incipiente, corregible e irreversible de los paisajes urbanos, agropecuarios y naturales.

Que la Ley Provincial Nº 9.219 de Regulación de Desmontes, en su Artículo 1º, prohíbe por el término de DIEZ (10) Años el desmonte total de bosques nativos en cada una de las parcelas – públicas o privadas – ubicadas en todo el territorio de la Provincia de Córdoba, entendiéndose por desmonte total la eliminación por completo de un bosque nativo con la finalidad de afectar esa superficie a actividades que impongan un cambio en el uso del suelo.

Que la misma Ley, en su Artículo 2º, establece que el desmonte selectivo y toda otra intervención en el bosque nativo, queda sujeta al proceso de evaluación y autorización por parte de la Agencia Córdoba Ambiente Sociedad del Estado o el organismo que en el futuro lo sustituya, en su carácter de Autoridad de Aplicación de dicha Ley.



Que la Ordenanza Municipal N° 02/00 en su Artículo 4º establece que la limpieza, desmonte y preparación del terreno para la futuras construcciones, deberán presentar un ante proyecto, el que será sometido a verificación para su posterior autorización por parte de la Autoridad de Aplicación.

Que por lo tanto, resulta menester contar con una norma que regule las intervenciones sobre la cobertura vegetal de lotes públicos y privados, de acuerdo con los conocimientos científicos actuales y la Legislación Nacional y Provincial vigente, a fin de minimizar los procesos de deforestación, pérdida de biodiversidad y erosión que afectan al territorio bajo jurisdicción de la Municipalidad de Unquillo.

Por todo ello,

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE UNQUILLO,
SANCIONA CON FUERZA DE:**

ORDENANZA

Artículo 1º: DECLÁRASE de Interés Municipal la conservación de todas las especies vegetales autóctonas, espontáneas o plantadas, en todos sus estadios e independientemente de su estado sanitario. El ejercicio de los derechos relativos a su uso, aprovechamiento, manejo o extracción en la propiedad privada o pública, queda sujeto a lo establecido en la presente norma.

Artículo 2º: LA Dirección de Ambiente de esta Municipalidad actúa como Autoridad de Aplicación de la presente norma.

Artículo 3º: PROHÍBESE en todo el territorio bajo jurisdicción de la Municipalidad de Unquillo, la eliminación total o parcial de la cobertura vegetal existente en lotes baldíos, o cualquier otra intervención que atente contra la integridad física y biológica de la cobertura vegetal, sin la autorización escrita de la Autoridad de Aplicación.

Artículo 4º: PROHÍBESE la eliminación o poda de árboles autóctonos o exóticos, espontáneos o implantados en cualquier lote público o privado bajo jurisdicción de la Municipalidad de Unquillo, sin la autorización escrita de la Autoridad de Aplicación.

Artículo 5º: LA Autoridad de Aplicación sólo extenderá autorizaciones de intervención en los siguientes casos:



- A. Construcción de edificios en lotes públicos o privados, con proyecto aprobado;
- B. Riesgo para la seguridad de bienes y personas;
- C. Tendido de servicios públicos, con proyecto aprobado;
- D. Apertura de calles, con proyecto aprobado;
- E. Caminos internos, con proyecto aprobado;
- F. Cercado de propiedades;
- G. Creación de fajas cortafuegos;
- H. Soleamiento de viviendas;
- I. Diseño paisajístico sustentable;
- J. Uso sustentable de recursos forestales maderables y no maderables.
- K. Los casos no previstos en los Incisos previos, serán evaluados y resueltos por parte de la Autoridad de Aplicación.

Artículo 6º: LA cobertura de árboles y arbustos, especificada en metros cuadrados según **ANEXO I**, de UNA (1) Foja útil, y que forma parte integrante y constituida de la presente Ordenanza; de un lote público o privado no podrá ser en ningún caso menor al TREINTA POR CIENTO (30 %) en terrenos con pendientes menores al DIEZ POR CIENTO (10 %), la cobertura deberá ser del CINCUENTA Y CINCO POR CIENTO (55 %) en terrenos con pendientes comprendidas entre el DIEZ POR CIENTO (10 %) y el VEINTE POR CIENTO (20 %) y lotes con pendientes mayores al VEINTE POR CIENTO (20 %), la cobertura de árboles y arbustos no podrá ser en ningún caso menor al SESENTA Y CINCO POR CIENTO (65 %), independientemente de que los mismos fueran autóctonos o no.

Artículo 7º: LAS autorizaciones podrán ser solicitadas por el titular del inmueble, sus sucesores universales y / o particulares o por los poseedores o simples tenedores, mediante nota dirigida a la Autoridad de Aplicación.

Artículo 8º: EN las autorizaciones constarán: datos del inmueble identificando al solicitante, datos relacionados a la acción que se autoriza, recomendaciones sobre manejo del lugar, e indicadores necesarios que permitan la inequívoca interpretación de las acciones autorizadas. La Autoridad de Aplicación podrá realizar en el inmueble las inspecciones que fuesen necesarias a los efectos de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones.

Artículo 9º: LAS infracciones que se generen por el incumplimiento de lo estipulado en los Artículos anteriores, se sancionarán con la obligación de remediar, en el término de SESENTA (60) Días, los daños producidos en la cobertura vegetal, mediante la reposición de la cobertura vegetal con especies nativas listadas en el **ANEXO II**, de DOS (2) Fojas útiles que forman parte constitutiva de la presente Ordenanza, hasta alcanzar los valores mínimos de cobertura previstos en el Artículo 6º de esta Ordenanza. El incumplimiento del plazo estipulado será sancionado con multa equivalente al valor de QUINIENTOS (500) litros de nafta súper, mas un incremento por valor de CINCO (5) litros de nafta súper por cada día de demora.



Artículo 10º: LAS infracciones que se generen por el incumplimiento de lo estipulado en los Artículos antes descriptos en esta Ordenanza se sancionarán con multa y acciones de remediación de daños ambientales según la siguiente tabla establecida por ejemplar dañado:

Categoría diametral (DAP) (ver anexo II)	Multa (valor equivalente litros nafta súper)	Acción de remediación
Árboles desde 10 hasta 30 cm.	150 - 500	Reposición del ejemplar.
Árboles desde 30 hasta 70 cm.	550 - 1000	Reposición del ejemplar.
Árboles desde 70 hasta 100 cm.	1500 - 2000	Reposición del ejemplar.
Árboles de mas de 100 cm.	2500 - 5000	Reposición del ejemplar.

Las sanciones, multas y acciones de remediación, serán de aplicación a partir de los CIENTO VEINTE (120) Días de promulgada la presente; período en el cual, el Departamento Ejecutivo Municipal a través de la Autoridad de Aplicación o de quien estime conveniente, deberá dar amplia difusión de la presente Ordenanza; con notificación fehaciente al Concejo Deliberante del Programa de Difusión de la normativa.

Artículo 11º: LAS sanciones previstas en esta norma podrán ser aplicadas al propietario del inmueble, sus sucesores universales y / o particulares, los poseedores o simples tenedores, a la persona física o jurídica que ejecute la obra y a todos aquellos que de un modo directo o indirecto hubieran participado en la comisión del hecho.

Artículo 12º: COMUNÍQUESE, Publíquese, Dése al Registro Municipal, a la Oficina de Obras Privadas, a la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Ambiente, y Archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de la Ciudad de Unquillo, en la Sesión Ordinaria del día 14 de julio de Dos Mil Once, constando en Acta N° 156/2011.-----

GERARDO ANTONIO TORRE

CRISTIAN ROBERTO DISIENA



Municipalidad de
UNQUILLO

SECRETARIO CONCEJO DELIBERANTE

VICEPRESIDENTE PRIMERO C.D.

PROMULGADA POR EL D.E.M. – DECRETO Nº 055/2011 – 18/07/2011.

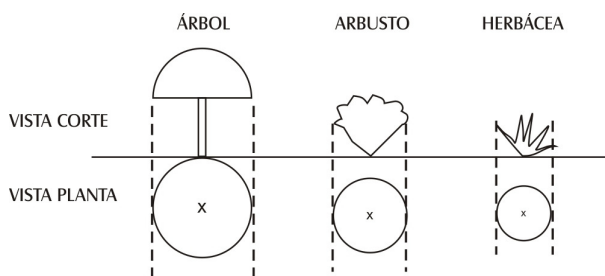


ANEXO I

ORDENANZA Nº 698/2011.

Cobertura de Árboles y Arbustos:

Entiéndase por cobertura vegetal de árboles y arbustos, a la proyección de la copa de los distintos individuos sobre la superficie del suelo, calculada en metros cuadrados (m²).





ANEXO II

ORDENANZA Nº 698/2011.

LISTA DE ESPECIES VEGETALES NATIVAS DE INTERÉS PARA LA CONSERVACIÓN DEL BOSQUE SERRANO.

Nombre científico:

Nombre común:

Árboles:

Acacia aroma Gillies ex Hook. ex Arn	tusca
Acacia caven (Molina) Molina	espinillo
Acacia praecox Griseb	garabato hembra
Aspidosperma quebracho- blanco Schlttdl	quebracho blanco
Bouganvillea stipitata Griseb	tala falso
Celtis ehrenbergiana (Klotzsch) Liebm	tala
Cereus forbesii Otto ex C. Först	ucle
Condalia buxifolia Reissek	piquillín
Geoffroea decorticans (Gillies ex Hook.& Arn.)	chañar
Jodinia rhombifolia (Hook. et Arn.) Reissek	peje
Lithrea molleoides (Vell.) Engl.	molle



<i>Prosopis alba</i> Griseb	algarrobo blanco
<i>Prosopis nigra</i> (Griseb.) Hieron	algarrobo negro
<i>Ruprechtia apetala</i> Wedd	manzano del campo
<i>Schinus fasciculatus</i> (Griseb.) I.M. Johnst.	moradillo
<i>Sebastiania commersoniana</i> (Baill.) L. B. Smith et R. J. Downs	blanquillo
<i>Senna corymbosa</i> (Lam.)H.S. Irwin ex Barneby	sen del campo

Arbustos:

<i>Achyrocline satureoides</i> (Lam) DC	vira-vira
<i>Aloysia gratissima</i> (Gillies ex Hook) Tronc	palo amarillo o blanco
<i>Baccharis salicifolia</i> (R. et Pav.) Pers	chilca amarga
<i>Buddleja cordobensis</i> Griseb.	pulmonaria-sanalotodo
<i>Caesalpineia gilesii</i> (Wall.ex Hook) D.Dietr.	lagaña de perro
<i>Flourensia campestris</i> Griseb.	chilca del campo
<i>Lycium cestroides</i> Schltld.	tumiñico
<i>Lippia turbinata</i> Griseb.	poleo
<i>Mynthostachys mollis</i> (Griseb.) Epl.	peperina
<i>Porliera microphylla</i> (Baill.) Descole, O'Donell & Lourteig	cucharero



Herbáceas:

Adiantum raddianum C. Presl	culandrillo
Anemia tomentosa(Savigny) Sw	doradilla
Baccharis articulata (Lam.)Pers.	carqueja
Puya spahtacea (Griseb.) Mez	chaguar

TÉRMINOS DE REFERENCIA

Cobertura de árboles y arbustos:

La cobertura de un ejemplar de árbol o arbusto se determinará midiendo la superficie de la proyección sobre el suelo de su copa. La cobertura total de árboles y arbustos de un terreno resulta de la sumatoria de las coberturas individuales de cada ejemplar.

DAP:

La determinación del Diámetro Altura Pecho (DAP) o clase diamétrica de las especies arbóreas en pie se realizará midiendo sobre su fuste principal a una altura de UN METRO CON TREINTA CENTÍMETROS (1,30 m.) a contar desde el suelo. En caso de suelos en pendiente, el METRO CON TREINTA CENTÍMETROS (1,30 m.) se contará desde el lado más alto del suelo. Cuando el ejemplar haya sido eliminado, el DAP se estimará a partir del tocón remanente o cualquier otro indicador de tamaño disponible.



Municipalidad de
UNQUILLO

Municipalidad de Unquillo

Av. San Martín N° 2186 Te. (03543)-488999/488106/488853

CP 5109 UNQUILLO, Departamento Colón – Pcia de Córdoba

ORDENANZA N° 18

ORDENANZA N° 186/02

VISTO:

La reorganización de la Oficina de Obras Privadas; y

CONSIDERANDO:

Que es necesaria la unificación de las presentaciones de Planos de Obras y la recaudación de la carátula, tendiente a una mejor lectura de la información que se requiere en los mismos.-

Que atento a ello, el

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE UNQUILLO SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

Artículo 1º:

A partir de la promulgación de la presente Ordenanza, los profesionales de la construcción que presenten planos de obras en este Municipio, deberán usar la carátula que se adjunta como anexo y que es parte de la presente Ordenanza.-



Municipalidad de
UNQUILLO

Artículo 2º:

Hasta el día 31 de Enero de 2003 y en tanto los profesionales tomen conocimiento de la presente Ordenanza, se aceptara indistintamente el uso de una u otra carátula.-

Artículo 3º:

Comuníquese, Publíquese en el Boletín Oficial, Dese al Registro Municipal, a Obras Privadas, a las demás Oficinas que correspondan y Archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de la Ciudad de Unquillo, en la Sesión Ordinaria del día Veinticuatro de Octubre de Dos Mil Dos, constando en Acta Nº 116/02.-----
