



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

CAPITULO 1.-GENERALIDADES: Aprobación Decreto N°66 (23-v-s/ 75)

1.1.0.- Del Título, Alcances y Obligaciones.

1.1.1.- Título.

1.1.2.- Alcances.

1.1.3.- Obligaciones.

1.1.4.- Idioma Nacional y Sistema Métrico.

1.1.5.- Definiciones.

1.1.6.- Lista de Definiciones.

1.2.0.- Actualización y Publicación del Código.

1.2.1.- Actualización del Código.

1.2.2.- Publicación del código.

CAPITULO 2.- DE LA ADMINISTRACIÓN:

2.1.0.- De las Tramitaciones.

2.1.1.- Requerimiento del Permiso y Aviso.

2.1.1.1.- Trabajos que requieren Permiso.

2.1.1.2.- Trabajos que requieren Aviso.

2.1.1.3.- Trabajos que no requieren Permiso ni Aviso de Obra.

2.1.2.0.- Disposiciones Generales para las Tramitaciones.

2.1.2.1.- Generalidades.

2.1.2.2.- Documentos necesarios para la Tramitación.

2.1.2.3.- Visación Previa.

2.1.2.4.- Presentación Definitiva.

2.1.2.5.- Plano General de Obra.

2.1.2.6.- Demoliciones y/o Refacciones.

2.1.2.7.- Relevamiento o Medición de Obra.

2.1.2.8.- Expediente para Tramitación de Modificaciones
y/o Ampliaciones de Obra en Ejecución.

2.1.2.9.- Certificación de Obra.

2.1.2.10.- Inexactitud de la Documentación Exigida.

2.1.2.11.- Planos Corregidos.

2.1.2.12.- Conexión de Luz.

2.1.3.0.- Plazos para la concesión del Permiso.

2.1.3.1.- Plazos para la Aprobación.

2.1.3.0.- Plazos para la Aprobación Vencidos.

2.1.3.0.- Plazos de Tasas.

2.2.0.- DE LOS INSPECTORES DE OBRA:



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

- 2.2.1.- Inspección de Obra.
- 2.2.2.- Acceso de Inspectores.
- 2.2.3.- Constancia de Inscripción.
- 2.2.4.- Documentación de Obra.
- 2.2.5.- Suspensión de Obra.
- 2.2.6.- Orden de Demolición.

2.3.0.- DE LAS PENALIDADES:

- 2.3.1.- Efecto de las Penalidades.
- 2.3.2.- Aplicación de las Penalidades.

2.4.0.- ESCALA DE PENALIDADES:

- 2.4.1.- Apercibimientos.
- 2.4.2.- Multas por determinadas Infracciones.
- 2.4.3.- Suspensiones.
- 2.4.4.- Plazos para el pago de Multas.
- 2.4.5.- Significado de las Suspensiones.
- 2.4.6.- Registro de Penalidades.

CAPITULO 3.-DE LA EDIFICACIÓN:

- 3.1.0.- Clasificación de los Edificios.
 - 3.1.1.- De la Superficie Edificable.
 - 3.1.2.- Limitaciones.
 - 3.1.3.- Altura de Fachadas.
 - 3.1.4.- Planos Límites de Fachadas.
 - 3.1.5.- Lotes en Esquina.

CAPITULO 4.-DE LAS LINEAS Y NIVELES:

- 4.1.0.- Línea Municipal y Línea de Edificación.
 - 4.1.1.- Línea Municipal. L.M
 - 4.1.2.- Obras dentro de la Línea Municipal.
 - 4.1.3.- Sótanos.
- 4.2.0.- **LÍNEA DE EDIFICACIÓN.**
 - 4.2.1.- Obligatoriedad de Retiro.
 - 4.2.2.- Obras Existentes.
 - 4.2.3.- Caso de Demoliciones y/o Refacciones.
 - 4.2.4.- Caso de Pasajes Públicos.



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

4.3.0.- DE LAS OCHAVAS:

4.3.1.- Retiro de las Esquinas.

4.3.2.- Dimensiones Mínimas.

4.4.0.- FACHADAS PRINCIPALES:

4.4.1.- Conductos sobre Fachadas.

4.4.2.- Salientes en Fachadas

4.4.3.- Salientes en Balcones.

4.4.4.- Salientes en Aleros y/o Marquesinas.

4.4.5.-Cuerpos Salientes Cerrados.

4.4.6.- Toldos.

4.4.7.- Soportes verticales - Largueros y tendido de Toldos.

4.4.8.- Plegado de Toldos.

4.4.9.- Toldos en calles arboladas.

4.4.10.- Retiro de Toldos.

4.4.4.- Salientes en Aleros y/o Marquesinas.

4.4.5.-Cuerpos Salientes Cerrados.

4.4.6.- Toldos.

4.4.7.- Soportes verticales - Largueros y tendido de Toldos.

4.4.8.- Plegado de Toldos.

4.4.9.- Toldos en calles arboladas.

4.4.10.- Retiro de Toldos.

CAPITULO 5.-DE LOS PATIOS:

5.1.0.- Patios de Iluminación y Ventilación.

5.1.1.- Clasificación de los Patios.

5.1.2.- Patios de Primera Categoría.

5.1.3.- Patios de Segunda Categoría.

5.1.4.- Forma de medir los Patios.

5.1.5.- Patios Mancomunados.

5.1.6.- Prohibición de cubrir patios.

5.2.0.- DE LOS LOCALES:

5.2.1.- Atribuciones del D.E. para clasificar locales.

5.2.2.- Clasificación de los locales.

5.3.0.- DE LA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN:



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

- 5.3.1.-** Áreas Mínimas de Iluminación, Ventilación y Alturas Mínimas.
- 5.3.2.-** Locales Habitables de Primera Categoría.
- 5.3.3.-** Locales Habitables de Segunda Categoría.
- 5.3.4.-** Locales NO Habitables.
- 5.3.5.-** Locales Industriales o Comerciales.
- 5.3.6.-** Casos Especiales.

CAPITULO 6.-ZONIFICACIÓN MUNICIPAL:

- 6.1.0.-** Generalidades.
- 6.1.1.-** Área Céntrica y Comercial.
- 6.1.2.-** Área Comercial Propiamente dicha.
- 6.1.3.-** Área de Promoción Turística.
- 6.1.4.-** Área Habitacional Jardín.
- 6.1.5.-** Área de Vivienda Económica.
- 6.1.6.-** Área de Promoción Industrial.
- 6.1.7.-** Resto de Zona Urbana.
- 6.1.8.-** Del Tipo de Edificación.
- 6.1.9.-** Clasificación de las Industrias.
- 6.1.10.-** Radicación de las Industrias.

CAPITULO 7.-DE LOS ESPACIOS VERDES:

- 7.1.0.-** Generalidades.
- 7.1.1.-** Retiros de 3,00m. (Tres metros).
- 7.1.2.-** Retiros de 5,00m. (Cinco metros).
- 7.1.3.-** Retiros de Lotes en Esquina.
- 7.1.4.-** Exenciones.
- 7.1.5.-** Salientes sobre Espacios Verdes.

CAPITULO 8.-DE LAS INSTALACIONES:

- 8.1.0.-** De las Instalaciones Sanitarias.
- 8.1.1.-** Ambientes Sanitarios.
- 8.1.2.-** Números Mínimos de ambientes sanitarios.
- 8.1.3.-** Materiales y Aislación.

8.2.0.- DE LOS SERVICIOS SANITARIOS:

- 8.2.1.-** Provisión de Agua para uso alimenticio.
- 8.2.2.-** Provisión de Agua para uso no alimenticio.
- 8.2.3.-** Desagües Pluviales y Albañales.



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

8.3.0.- Desagües Cloacales.

8.4.0.- Instalaciones Eléctricas.

8.4.1.- De las Instalaciones en muros medianeros.

CAPITULO 9.-DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES:

9.1.0.- De la Obligación de conservar.

9.1.1.- Denuncia de Linderos.

9.1.2.- Oposición del Propietario a conservar un edificio.

9.1.3.- Conservación de Instalaciones contra Incendio.

9.1.4.- Obras de Reforma o Ampliación.

9.1.5.- Subdivisión de Locales.

9.1.6.- Mamparas de subdivisión.

9.1.7.- De las Normas y Materiales.

CAPITULO 10.-DE LAS DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES:

10.1.0.- Demoliciones y Excavaciones.

CAPITULO 11.-USO DE LA PROPIEDAD DURANTE LA CONSTRUCCIÓN:

11.1.0.- Obligación de colocar Valla Provisoria.

11.1.1.- Construcción de la Valla.

11.1.2.- Permanencia del Vallado.

11.1.3.- Excepciones.

CAPITULO 12.-DE LAS CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO DE SEGURIDAD:

12.1.0.- Generalidades.

CAPITULO 13.-DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS:

13.1.0.- Generalidades.

13.1.1.- De las Exigencias.

13.1.2.- Edificios Industriales o de servicios.

13.1.3.- Conservación de las Instalaciones.

CAPITULO 14.-DE LAS CONSTRUCCIONES EN CEMENTERIOS:

14.1.0.- Generalidades.

14.1.1.- Características Constructivas.

CAPITULO 15 -.: CERCAS Y VEREDAS

15.1.0.- Generalidades.



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

15.1.1.- Obligaciones.

15.1.2.-Excepciones.

15.1.3.-Planificación.

15.1.4.-Suspensiones temporales.

15.2.0.-Plazo de ejecución de veredas.

15.2.1.- Plazo vencido.

15.2.2.- Asignación de presupuesto.

15.2.3.-Cobro de apremio.

15.2.4.-Irreversibilidad en la ejecución.

15.2.5.-Multas.

15.3.0.-Cercas y aceras en los casos de demolición de edificios.

15.4.0.-Ubicación de las cercas.

15.4.1.-Tipos de cercas y tapias.

15.4.2.-Paredes divisorias.

15.5.0.-De las veredas.

15.5.1.-De los tipos de veredas.

15.5.2.-Escalones en veredas.

15.5.3.-Excepciones.

15.5.4.-Renovación de las aceras.

15.5.5.-De los cordones.

15.5.6.-Veredas arboladas.

15.5.7.-Vereda con espacio verde.

15.5.8. Pendientes en las veredas.

CAPITULO 16-: DE LA URBANIZACION

16.1.0- Generalidades.

16.1.1.- Alcances.

16.1.2.-Idioma nacional y sistema métrico decimal.

16.1.3.-De las definiciones.

16.1.4.-Plano Oficial del Municipio

16.1.5.-De la Urbanización

16.1.6.-Zonificación Municipal

16.2.0.-De las tramitaciones

16.2.1.-Documentos necesarios para las tramitaciones

16.2.2.- Casos de loteos solamente.

16.2.3.- De la solicitud de aprobación de planos

16.2.4.-.Plano general del trabajo realizado.

16.2.5.- De la Visación previa Municipal



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

- 16.2.6.-Solicitud de control y compromiso.**
- 16.2.7.-Inexactitud en los documentos exigidos.**
- 16.2.8.-Planos corregidos.**
- 16.2.9.-Control Municipal.**
- 16.2.10.-De la aprobación del expediente.**
- 16.2.11.-De los profesionales actuantes.**
- 16.2.12.-De las exigencias técnicas.**
- 16.3.0.-De los lotes.**
- 16.3.1.-Frentes y superficies mínimas.**
- 16.3.2.- De los lotes internos.**
- 16.3.3.- Lotes para anexar.**
- 16.3.4.- De la forma de los lotes.**
- 16.3.5.-Lotes que no reúnen las condiciones exigidas.**
- 16.3.6.-De los espacios verdes.**
- 16.3.7.-De las excepciones.**
- 16.3.8.-Apertura de calles y avenidas.**
- 16.3.9.-Dimensiones, porcentajes y emplazamientos.**
- 16.3.10.-No permitido.**
- 16.3.11.-Pasillo de salida.**
- 16.3.12.-Amojonamientos.**
- 16.3.13.-Ancho de calles, calzadas y veredas.**
- 16.3.14.- Toponimia.**
- 16.3.15.-De los casos no previstos en esta ordenanza.**



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

CAPITULO 1.- GENERALIDADES

ORDENANZA N° 11/975

(Aprobada por Decreto N° 66 del 23-V-75)

ARTICULO 1°.- Adoptase como Código de Edificación, el que regirá a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, el siguiente texto:

1.1.0.- DEL TÍTULO, ALCANCES Y OBLIGACIONES.

1.1.1.- TÍTULO:

Ésta ordenanza será conocida y citada como el Código de la Edificación.-

1.1.2.- ALCANCES:

Las disposiciones de este Código, alcanzan a los asuntos relacionados con: urbanización, loteos, fraccionamientos, subdivisiones, uso del suelo, división y delimitación de zonas, Construcción, Ampliación, Modificación, Demolición de edificios; Inspección, Reglamentación de la ocupación, Uso y mantenimiento de los edificios; las que se aplicaran por igual a los edificios públicos y particulares en el espacio urbano comprendido dentro del Ejido Municipal de Huerta Grande.-

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:

Todo propietario, Usuario, Profesional, o Empresa Constructora, comprendido de los "Alcances" del Código de Edificación (1.1.2) conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.-

1.1.4.- IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO:

Todos los documentos que se relacionen con el presente Código, serán escritos en el idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalente en nuestro idioma.-

Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensables redactados en idioma extranjero vendrán con la respectiva traducción al idioma informativo.-

Esta obligación no comprende a las publicaciones, manuscritos, etc. presentados a título informativo.-

Así mismo, es obligatorio el uso de sistema métrico decimal en las consignaciones de medidas de longitud, superficie, volumen y fuerza.-

1.1.5.- DEFINICIONES:

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

1°)- Los verbos usados en tiempo presente, incluyen el futuro;



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

2°)- Las palabras en género masculino incluyen el femenino y neutro y;

3°)- El número singular incluye el plural.-

1.1.6.- LISTA DE DEFINICIONES:

DEFINICION DE TERMINOS TECNICOS Y COMUNES INCLUIDOS EN EL TEXTO DEL CODIGO.

A)

ABREVIATURAS:

D.E.M.: Departamento Ejecutivo Municipal.

Dto.: Decreto.

F.O.S.: Factor de Ocupación del suelo.

F.O.T.: Factor de Ocupación Total.

L.M.: Línea Municipal.

L.F.: Línea de Fondo.

L.E.: Línea de Edificación.

L.M.E.: Línea Municipal de Edificación.

Mz.: Manzana.

Ord.: Ordenanza.

O.S.N.: Administración General de Obras Sanitarias de la Nación

P.E.N.: Poder Ejecutivo Nacional.

C.P.I.: Colegio Profesional de Ingeniería.

C.P.A.: Colegio Profesional de Arquitectos.

D.L. 1332: Decreto ley Nº 1332-c-1956 (Prov. Cba.).

D.R. 2074: Decreto Reglamentario 2074-c-195

ACEQUIA: Canal por donde se conduce agua.

ACERA: Espacio de la calle o de otra vía pública, junto a la Línea Municipal o de Edificación destinado al tránsito de peatones, en el caso de calles pavimentadas, este espacio queda definido entre la Línea Municipal y el cordón de la calzada.

ALERO: Elemento voladizo no accesible, destinado exclusivamente al resguardo de vanos y muros.-

ALTURA DE FACHADA: Altura permitida a las fachadas sobre el "nivel municipal".-

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: Es la máxima altura que podrá alcanzar la fachada de la edificación en un predio. Se cuantificará en forma absoluta o de manera relativa, por el número máximo de pisos que se autorizarán por la zona. En este caso, la altura máxima resultará de multiplicar el número de pisos por la altura mínima de los locales de primera categoría incrementada en un cincuenta por ciento (50%).

AMPLIAR: Aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

ANCHO MÍNIMO DE PARCELA: Es la dimensión de frente mínima que deberán tener las parcelas en toda zona, resultante de la urbanización y/o subdivisión simple. En el caso de lotes cuyos frentes sean oblicuos respecto a los lados transversales, la proyección del frente del lote sobre la perpendicular a uno de los lados deberá ser por lo menos, mayor que el frente mínimo establecido.

ANUNCIO: Todo lo que se constituye 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 los luminosos, estos últimos se caracterizan por emitir o reflejar luz artificial; de fuentes colocadas ex profeso.

ASCENSOR: Mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para alcanzar y descender personas y cosas. Este término no incluye los montaplatos, cabrias, guinches, correas sinfín, conductores a cadenas y mecanismos similares.

AZOTEA: Plano horizontal de máxima altura accesible de una vivienda o edificio. Sinónimo: Terraza

B)

BALCÓN: Elementos accesibles y transitables, voladizo o no, techado o no, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto o baranda.-

BANDEROLA: Ventanilla superior, móvil o fija .

C)

CALLE: Es el espacio que resulta de medir la distancia entre las Líneas Municipales.

CALZADA: Es el espacio que resulta de medir las distancias entre cordones, destinado al tránsito vehicular.

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

CONDUCTO: Espacio dispuesto para conducir aire, gases, líquidos, materiales o contener tuberías a través de uno o más pisos de un edificio, o que conecte una o más aberturas en pisos sucesivos o patios o techos.-

COTA DEL PREDIO: 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, teniendo en cuenta la pendiente establecida para la vereda en el presente código.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

D)

DESPENSA FAMILIAR: Local destinado en las viviendas, a guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcionada a las necesidades de consumo.-

DIRECCIÓN: Cada una de las divisiones que componen el Departamento Ejecutivo Municipal y que intervienen en la aplicación del presente código, v.g. Dirección de Obras Públicas; Obras Particulares; Ambiente; Urbanismo; Catastro ;Mesa de Entrada General y Aforo.-

E)

EJIDO MUNICIPAL: Perímetro dentro del cual la Municipalidad ejerce su autoridad administrativa.

ENTREPISO: Plano que divide horizontalmente, parte del espacio de un ambiente y que es accesible y habitable.-

ENTRESUELO: Piso solado a distinto nivel que ocupa parte de un local y depende de este.-

ESPACIO LIBRE O ESPACIO VERDE PUBLICO: Toda superficie de terreno transferida al dominio Público Municipal o al dominio Privado de utilidad pública.

ESPACIO DE RESERVA: Toda superficie de terreno afectada por disposición especial al cumplimiento de pautas de carácter específico, con el propósito de generar espacios de utilización inmediata y/o de preservación de recursos intrínsecos naturales, turísticos o culturales que hacen al bien público.

ESTRUCTURA: Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio o construcción.-

F)

FACHADA PRINCIPAL: Paramento exterior de un edificio ubicado sobre la Línea Municipal, la línea de retiro obligatorio o próximo a estas.

FACHADA SECUNDARIA: Paramento exterior de un edificio sobre patios laterales o de fondo.

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.): Es la relación entre la máxima superficie edificable en Planta Baja y la superficie del predio. Indica la máxima superficie del suelo que puede ser ocupada con construcciones. En caso de edificación con aleros de ancho mayor que 0,30 m la superficie de este perímetro.

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.) : Es el coeficiente que establece la máxima superficie edificable en el predio, e relación a la superficie del mismo.

La máxima superficie a construir en un lote se obtendrá multiplicando el Factor de Ocupación Total (FOT) por la superficie del terreno.



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

FONDO: 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 posterior 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 con la vía o lugar público.

G)

GALERÍA: Corredor cubierto, abierto lateralmente.-

GUARDA COCHES: Edificio o parte del, cubierto destinado a proteger vehículos de la intemperie.-

H)

HALL: Ver Vestíbulo.

I)

ÍNDICE DE ESPACIO-PISO: Relación entre la superficie cubierta edificada y el área del lote:

I.E.P= Superficie cubierta edificada

Área del lote

L)

LÍNEA DE EDIFICACIÓN (L.E.): Línea señalada por la Municipalidad para edificar las construcciones en planta baja. Según las circunstancias, podrá o no coincidir con la Línea Municipal detallada.

LINEA 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.

LINEA DE FONDO: (L.F.) Es la distancia que señala el límite máximo de la edificación de un predio, medido en general a partir de la L.M. en la dirección frente fondo.

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

LOCAL: Cada una de las partes cubiertas cerradas en que se divide un edificio.-

LOCAL HABITABLE: Es aquel destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas con exclusión de lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA: Locales o espacios descubiertos de un predio donde los vehículos pueden entrar, salir y/o maniobrar para su carga o descarga fuera de la vía pública.-

LOTE INTERNO: Se entenderá por lote interno aquel que no tiene lados coincidentes con las líneas municipales o las líneas de edificación y se encuentre retirado de las mismas hacia el interior de la manzana.

LOTE URBANO: Toda extensión de terreno accesible desde la vía pública en forma directa o por medio de pasajes privados o de servidumbre, preferentemente de forma rectangular, de propiedad de una o más personas, adquiridos por uno o más títulos de propiedad y afectada al uso y restricciones que establece este Código, en cuanto no se oponga al Código Civil Argentino.

LOTEO: Todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de crear nuevos núcleos urbanos, ampliar los ya existentes, con apertura de vías de comunicación de carácter público o del Dominio Privado Municipal.

LOTEO DE FOMENTO: Todos aquellos loteos de tipo urbano, propiciados por la Municipalidad o algún ente oficial o entidad pública o privada, con acuerdo del Municipio, destinados a la construcción de planes de vivienda de interés social o a la formación de barrios de interés social en las inmediaciones de industrias autorizadas o con otros fines especiales de bien común a determinar, ejecutados con la intervención del Instituto Provincial de la Vivienda, del Municipio u otra entidad crediticia oficial o privada, los cuales estarán sujetos en cuanto emplazamiento, dimensionamiento, características urbanísticas de infraestructuras de servicios, etc. a las disposiciones especiales que en cada caso se dictaminen.

LOTEO MÍNIMO: Todos Aquellos casos de pequeñas fracciones en las cuales, para poder realizar el fraccionamiento, sea necesario abrir nuevas calles o prolongar las existentes que reúnan las condiciones que se establezcan.

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

LUZ DE DIA: Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando no se diga especialmente "iluminación artificial".

M)

MANZANA: Toda extensión de terreno accesible desde la vía pública en forma directa o por medio de pasajes privados o de servidumbre, preferentemente de forma rectangular, de propiedad de una o más



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

personas, adquiridos por uno o más títulos de propiedad y afectada al uso y restricciones que establece este Código, en cuanto no se oponga al Código Civil Argentino.

MARQUESINA: Alero sin puntos de apoyo que avanza de la Línea Municipal.

MUNICIPIO O EJIDO MUNICIPAL: Se entenderá como toda la extensión de terreno delimitada por el Radio Municipal, según los límites jurisdiccionales de Catastro de la Provincia.

MURO EXTERIOR: Muro de fachadas, perimetrales de una edificación, divisorio, de patio o frente de galería.

MURO INTERIOR: Muro que no sea exterior y que se encuentra bajo superficie techada.

N)

NIVEL MUNICIPAL: Cota fijada por la Municipalidad para el nivel superior del cordón vereda, en el punto que corresponde con el medio del frente.-

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.

OFFICE: Antecomedor o antecocina.-

P)

PALIER: Descanso o rellano a nivel de los pisos.-

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

PISOS: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del solado o techo siguiente sobrepuesto.-

PLAYA DE ESTACIONAMIENTO: Espacio cubierto o descubierta, destinado exclusivamente al estacionamiento de vehículos en tránsito.-

PLAN REGULADOR: Se entenderá por Plan Regulador a la planificación municipal que tenga por fin equilibrar los intereses particulares con los comunales, en previsión de los problemas que traen aparejados el crecimiento demográfico, edilicio y/o industrial de la población.

PREDIO: Lote de terreno.

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

R)

RADIO MUNICIPAL: Es la poligonal cerrada dentro de la cual queda comprendido el Municipio y que separa a este de otras jurisdicciones determinadas por Catastro de la Provincia.



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

RECONSTRUIR: Rehacer en el mismo sitio lo que antes estaba sin alterar la forma o medidas.-

REFACCIONAR: Ejecutar obras de conservación.-

REFORMAR: Alternar una edificación ya sea por supresión, agregado o reforma sin aumentar la superficie cubierta o el nivel edificado.-

RETIRO DE EJES MEDIANEROS: Determinan las mínimas distancias a que deberán efectuarse las construcciones respetando los ejes medianeros en los casos de edificación aislada.

S)

SEMI SOTANO: Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura del nivel de un patio o vereda; se computa como un 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 a los diez mil metros cuadrados y no implique abertura de nuevas calles.

SUBDIVISIÓN DE CONDOMINIO: Todos aquellos pasos especiales en que el inmueble a fraccionar esté a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existentes y cuyo dominio figure en el registro de propiedades a nombre de los mismos bajo el régimen de la Ley Nacional de Propiedad Horizontal (Ley 13.512)

SUBDIVISIÓN POR SUCESIÓN: Todos aquellos casos de fraccionamiento de condominios forzosos de inmuebles habidos por sucesión, comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil, con iguales características a las señaladas en "Subdivisión de condominio".

SUBDIVISIÓN SIMPLE: Todo fraccionamiento de inmuebles sin apertura de vías de comunicación (avenidas, calles, pasajes, etc.) de carácter público, que no modifiquen sustancialmente la estructura parcelario existente, que no afecten derechos de terceros, siendo obligatorio que las fracciones resultantes cumplan los parámetros de su zona definidos en la planilla y se salvaguarden las condiciones de habitabilidad de los locales, contempladas en el Código de Edificación si lo hubiere.

SUPERFICIE CUBIERTA: Total de la sumatoria de las superficies parciales de los locales, entresuelos, 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 m.



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

SUP. DE PISOS: Área total de un piso comprendido dentro de las paredes exteriores, menos: las superficies ocupadas por los medios públicos exigibles de salida, locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio.-

SUPERFICIE EDIFICADA: Porción de un edificio con exclusión de los muros de cerca o tapias.

SUPERFICIE MÍNIMA DE CONSTRUCCIÓN: Es la superficie mínima obligatoria que deberá proyectarse y construirse para que se permita su habilitación.

SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE: Es la dimensión mínima que deberán tener los lotes de terreno de acuerdo a la zona urbanística que ocupen, resultantes de urbanizaciones o subdivisión simple.

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE: Es la superficie que resulta de multiplicar el área del lote por el Factor de Ocupación del Suelo o por el Factor de Ocupación Total, según sea obra en planta baja o en altura respectivamente, que varía según la zonificación del municipio.

SUP. CUBIERTA EDIFICABLE: La que resulta de multiplicar el área del lote por un coeficiente que varía según la ubicación del lote conocido como "Índice Espacio-Piso".-

T)

TABIQUE: Muro no apto para soportar cargas.-

TAPIA: Muro de cerca construido sobre los ejes divisorios de predios y libre 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 al predio.

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

TOILET: Local de aseo en que sólo se podrá instalar no más de un inodoro, un bidet y un lavabo.

TRANSFORMAR: Cambio de uso o destino de un edificio, por reformas ejecutadas.

U)

UNION: Se considerará unión a todo trabajo de agrimensura que signifique involucrar en un lote (o en varios) otros de menor superficie ya existentes. Cuando en in loteo o subdivisión se realice, como parte previa o simultánea del mismo, un trabajo de unión, los planos se designarán como UNION Y LOTEEO o UNION Y SUBDIVISIÓN, según corresponda.

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



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

USO DEL SUELO: Por el uso del suelo se entenderá la utilización de los inmuebles con o sin edificaciones y/o instalaciones a los fines del asentamiento de actividades recreativas, turísticas, institucionales, educativas, comerciales, industriales, residenciales, deportivas, etc., y toda otra compatible con la comunidad local y su organización.

UNIDAD DE USO O UNIDAD FUNCIONAL: Vivienda funcionalmente independiente; la cantidad de Unidades Funcionales y sus superficies se limitan de acuerdo a la zonificación urbanística correspondiente.

V)

VEREDA: Ver acera.

VESTÍBULO: Local de paso o conexión de otros de destino definido.-

VÍA PÚBLICA: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público.- Por ejemplo: Avenidas, calles, pasajes, plazas, parques, etc.-

VIDRIERA: bastidor con Vidrios o cristales que cierran un vano de un local.-

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

VIA PUBLICA: Espacio de cualquier naturaleza declarado abierto al tránsito por la Municipalidad en incorporado al dominio público (calles, plazas, plazoletas y parques.

Z)

ZONA URBANÍSTICA: Es la poligonal cerrada dentro de la cual de delimita una porción de superficie del municipio de acuerdo al Plan Regulador Municipal.

1.2.0.- ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO.

1.2.1.- ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO:

A los efectos de actualizar este Código, una sola vez cada año, reuniendo la experiencia administrativa y profesional relativa a la aplicación de sus disposiciones con las necesidades emergentes de un PLAN REGULADOR del Municipio, se precederá a aumentar o disminuir su articulado según convenga a fin de mantener la armonía que debe existir entre la Reglamentación y las necesidades de la población.-

1.2.2.- PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO:

En ningún concepto, en publicaciones del presente Código, será alterada la continuidad de su articulado, aunque se trate del digesto municipal.-

Éste Código, como así también sus futuros emitidos, agregados o supresiones, será publicado y puesto en conocimiento del público por los medios usuales de información local.



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

CAPITULO 2.-DE LA ADMINISTRACIÓN:

2.1.0.- DE LAS TRAMITACIONES:

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

2.1.1.- REQUERIMIENTO DEL PERMISO Y AVISO (Expedientes de edificación)

2.1.1.1.- TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO:

Se deberá solicitar permiso, sellado según Ordenanza Tarifaria por los siguientes trabajos:

- a)- Construcción de edificios nuevos.
- b)-Ampliación, refacción o reforma de lo construido.
- c)- Cambio o refacción de estructuras de techo.
- d)-Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas o inflamables.

La solicitud especificará: la clase de obra o trabajos que se proponen realizar, ubicación, nombre y domicilio del propietario.

La documentación se presentara firmada por el propietario y profesionales que correspondan con arreglo a las disposiciones de este Código y leyes pertinentes.-

Las tramitaciones y demás requisitos relacionados con loteos, fraccionamientos, subdivisiones, etc. se consignan en un Capítulo aparte de este Código.-

2.1.1.2.- TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO:

Se deberá dar aviso, previo el pago del sellado según Ordenanza Tarifaria, para efectuar los siguientes trabajos y, siempre y cuando, los mismos no impliquen modificaciones de planos y obra ya aprobados, para:

- a)- Ejecutar nuevos pozos absorbentes. No está permitido.
(Ord. 1362/2019) Rige la obligatoriedad de instalar BIODIGESTOR.
- b)- Reacondicionamiento de pozos absorbentes.
- c)- Ejecución de Cercas de frente (según Ordenanza vigente).
- d)- Elevación de muros de frente.
- e)- Ejecución de Aceras (según Ordenanza vigente).
- f)- Cambio de revestimiento de fachada o pintura de las mismas.
- g)- Efectuar demoliciones,
- h)- Ejecución de nuevos cielorrasos.-

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



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

No será necesario solicitar permiso ni dar aviso para ejecutar los siguientes trabajos:

- a)- Pintura en general de interiores.
- b)- Renovación de carpintería y/o herrería interiores.
- c)- Ejecución de revoques o revestimientos interiores.
- d)- Servicios de limpieza general.

Siempre que para su ejecución, no se necesario instalar en la acera depósitos de materiales, andamiajes, vallados, etc.-

2.1.2.0.- DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES:

2.1.2.1.- GENERALIDADES:

No se permitirán en la documentación a presentar, mas leyendas, señales o impresiones que las ilustrativas del destino de la obra, ni más nombres ni firmas que las del o de los propietarios, profesionales, empresas, etc. que intervengan en la solicitud del permiso.-

No se podrán agregar, además, documentos que no se relacionen con el Proyecto; que no sirvan para aclarar o interpretar la documentación de obra; que no sean necesarias para dictar resoluciones y que no estén expresamente especificados en este Código.-

Podrán acompañar a la solicitud, otros juegos completos de planos, los que se entregarán al propietario, profesional o empresa con la constancia de su aprobación junto con el juego reglamentado.-

2.1.2.2.- DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN:

2.1.2.3.- VISACIÓN PREVIA: (para casos 2.1.1.1, apartados a, b, c, d y e).-

Se deberá presentar una (2) copias del plano conforme a lo especificado en el punto 2.1.2.4 –apartados a, b, c, d, e, f y g a los efectos de que la Oficina Técnica Municipal, proceda a su revisión y visado en caso de estar en condiciones.-

El visado previo correspondiente se realizara en un plazo de 10 días hábiles.- Una vez visada se devolverá al profesional o propietario una copia:

- a).- **Aprobada** o en condiciones para la presentación definitiva.
- b)- **Observada**, caso que obligará al profesional a nuevas presentaciones hasta su aprobación.-
- c) - La validez del visado tendrá una vigencia máxima de un año.

2.1.2.4.- PRESENTACIÓN DEFINITIVA:

El Expediente completo para la tramitación propiamente dicha constará de:

- a)- Formulario con solicitud de permiso de edificación y timbrado según Ordenanza Tarifaria.
- b)- Acreditación de titularidad del inmueble



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

c) Registro de Catastro Territorial de la Provincia de Córdoba del estado parcelario del inmueble y la documentación que lo origina verificando su subsistencia y actualización. Ley 10.454 Art. 3º.30/5/2017

c)- Informe de libre deuda emitido por Oficina de Catastro Municipal.

d) La oficina de Catastro Municipal verificará la caducidad de la vigencia del estado parcelario de la propiedad, registrados por mensura en Catastro Municipal (5 años para parcelas urbanas baldías, 10 años para parcelas urbanas edificadas Ley 10.454 Art.18. 30/5/2017) comprobando ubicación, emplazamiento, medidas de lote, distancia o esquina, anchos de calle, calzada y vereda y calidad de la calle (pavimentada o no). De no obrar antecedente vigente archivado, el propietario deberá presentar la Mensura correspondiente.

e)- Copias del plano general;

CUATRO (4) copias iguales a la previa aprobada, firmada por propietario y profesionales actuantes (Proyectistas, Constructor, Director Técnico), Aprobado y con sellos correspondientes al registro de obra en el Colegio Profesional correspondiente que tendrán los siguientes destinos:

UNA (1) para la Sección Técnica;

UNA (1) para la Oficina de Catastro Municipal;

DOS (2) para la recurrente.-

d)- Factura de Honorarios aprobada por el Consejo Profesional.-

2.1.2.5.- PLANO GENERAL DE OBRA: trazo línea roja.

Se ejecutará con los siguientes elementos:

a)- **Caratula**: (en extremo derecho inferior del plano según ejemplo adjunto)

Se detallarán: Datos catastrales; Propietario, Ubicación: calle, Barrio, Localidad, Depto., Pedanía.- Escalas.- Datos de superficies de terreno y superficies cubiertas (aprobadas o no) y nuevas.- Croquis de ubicación (con el Norte siempre hacia arriba) con datos de medidas del terreno, linderos, calles, anchos de calles, esquinas, distancias a las mismas o puntos validos de referencias (para lo cual se deberá recabar, si fuere necesario, la intervención de la Oficina de Catastro Municipal).-

Firma y domicilio del Propietario, Proyectista, Director Técnico o Constructor.- Anchos de calles, veredas, calzadas y calidad de pavimento (calle de tierra o pavimentada).-

Observaciones: Se especificara PLANO GENERAL y cualquier otro dato de interés para la aprobación del Expediente (citación de expedientes aprobados anteriormente con número y fecha de aprobación; profesionales actuantes, etc.).-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

b)- **Planta Baja**: (escala 1:100)

Indicando ejes divisorios del predio, (medianeras; línea o líneas de edificación y línea o líneas municipales; distancias de la edificación a los distintos límites del terreno; cordón vereda).-

Deberán considerarse, además, todos los ambientes según su destino; acotarse en dos (2) sentidos como mínimo cada ambiente; espesores de muros exteriores e interiores; medidas de ochavas si las hubiere; aleros, galerías y porche.- En caso de desniveles en distintos locales se acotara el solado de cada uno de ellos con relación a cota cero considerando este nivel al de la línea municipal o vereda.-

Se designaran aberturas exteriores (como mínimo) con números o letras, para su identificación en “planilla de aberturas” y todo tipo de ventilación (proyección o no).-

Se indicaran las líneas correspondientes a los cortes con letras o números.-

c)- **Plantas restantes**: (escala 1:100)

Pisos altos; entrepisos; subsuelos.- Estos locales deberán indicarse en forma similar a lo especificado para planta baja (destino y medidas), espesores de muros, salientes, etc.-

d)- **Planta de estructuras , fundaciones**: (escala 1:100)

e)- **Planta de techo y/o azoteas**: (escala 1:100)

Constarán: Vacíos de patios; Chimeneas; Salidas de escaleras; Casillas de máquinas; Tanques; Conductos de iluminación y ventilación; Altura de parapetos.- Se aclarara si se trata de lugares transitables (accesibles) o intransitables.-

f)- **Cortes**: (escala 1:100)

Se realizaran dos (2) como mínimo y uno de ellos deberá pasar por la o las fachadas.- Se señalaran en las plantas con letras mayúsculas.- Deberán ser ejecutados de manera que resulten explicativos.- Cada rasante de solado, azotea, terraza, chimenea, y detalles serán acotados con respecto al plano de comparación de la cota del predio.-

g)- **Planta de Instalación eléctrica**: (escala 1:100)

Se deberá consignar con exactitud el emplazamiento de Caja de Medidor; Caja de Fusibles, jabalina a tierra, caja de circuitos, llaves, tomacorrientes, centro y/o apliques, timbres y demás elementos debiendo especificarse diámetro de cañerías y conductores.-

Se utilizarán para tal fin los símbolos usuales para estos elementos.-

h)- **Planilla de circuitos de electricidad**.- circuitos, tableros, carga total.

i)- **Planilla de cálculos de estructura**:-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

j)- **Planilla de aberturas:**

Con especificaciones de: Tipo, cantidad, designación, ancho y superficie de iluminación (I) y ventilación (V).-

k)- **Planta de esquema sanitario:** (escala 1:100)

Con ubicación de artefactos sanitarios y recorrido de cañerías de desagües cloacales; conexión a red de cloaca; ubicación de Cámaras de Inspección, Biodigestor /Planta de tratamiento .

l)- **Detalle de jabalina o toma a tierra:** (croquis sin escala).-

m)- **Superficies edificadas:**

Se consignará con exactitud la superficie cubierta incluyendo galerías, porche, etc.-

2.1.2.6.- DEMOLICIONES y/o REFACCIONES:

Se indicará lo que se debe demoler o refaccionar con los colores convencionales: amarillo y rojo respectivamente.-

2.1.2.7.- RELEVAMIENTO O MEDICIÓN DE OBRA: trazo línea negra.

Regirá la misma presentación que para obras nuevas a excepción de:

a)- En planta de instalación eléctrica, citar solamente si es área o embutida.-

b)- Planilla de circuitos.-

c)- Planilla de cálculo de estabilidad.- (Podrá el profesional realizar el cálculo racional optativo).-

d)- Detalle de jabalina a tierra.-

2.1.2.8.- EXPEDIENTE PARA TRAMITACIÓN DE MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES DE OBRA EN EJECUCIÓN:

Se presentaran con las misas exigencias sobre forma, tamaño, caratula (2.1.2.5), tres (3) copias sin sellado.- Se presentarán plantas y cortes únicamente, con las modificaciones a realizar incluyendo las correspondientes a instalaciones y/o estructuras.- En estos últimos casos se deberán registrar las planillas correspondientes si fuere necesario a requerimiento de la Oficina Técnica de la Municipalidad.-

Esta tramitación a los fines de la aprobación deberá realizarse como máximo simultáneamente con el pedido de INSCRIPCIÓN FINAL de la obra FINAL PARCIAL u obra NO CONCLUIDA.-

2.1.2.9.- CERTIFICACIÓN DE OBRA:

La Municipalidad, a los fines de su presentación ante los organismos que lo soliciten, expedirá los certificados de obra que a continuación se detallan:

a)- **Obra no concluida:**

A pedido del Propietario o Constructor responsable por nota que se adjuntara al Expediente respectivo.- Estos pueden da por suspendida la obra



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

en el estado en que se encuentre y siempre que lo ejecutado no contradiga disposiciones de este Código.- En ese caso la Oficina Técnica extenderá un certificado de Inspección de OBRA NO CONCLUIDA en el que se consignara la obra realizada y la inspeccionada.-

La nota deberá ser firmada por el Propietario y el Constructor.-

b)- Obra concluida parcialmente:

Se extenderá CERTIFICADO PARCIAL DE OBRA cuando los trabajos se encuentren terminados de acuerdo a las exigencias de esta Ordenanza, y correspondan a: Unidades de vivienda mínima que sean parte integrante de mayor superficie; sin limitaciones de superficie, y siempre que cada unidad cuente con instalaciones sanitarias mínimas de INODOTO y LAVATORIO, cuyos efluentes desemboquen en red cloacal reglamentaria.- Se expedirá a solicitud del Propietario, Director Técnico o Constructor.-

c)- Obra concluida:

Se extenderá CERTIFICADO FINAL DE OBRA, cuando los trabajos estén completamente terminados conforme a las exigencias de esta Ordenanza, y en un todo conforme a los planos del proyecto original, con más los planos auxiliares de variantes, modificaciones o ampliaciones según (2.1.2.8) corresponder.-

2.1.2.10.- INEXACTITUD DE LA DOCUMENTACIÓN EXIGIDA:

Si los documentos no estuvieren completos o presentaren inexactitudes o equívocos el profesional actuante será citado de inmediato a los fines de su aclaración.- Este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudieren corresponder.-

2.1.2.11.- PLANOS CORREGIDOS:

Únicamente la Visación previa podrá llevar correcciones sobre copia, siempre que haya sido autorizada por la Oficina Técnica (al revisar) dejando constancia de ello en la misma copia.-

En todos los casos en que haya sido necesario introducir modificaciones, correcciones, etc. se deberán presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras ni enmiendas ni agregados con tinta sobre copia heliográfica, provistas de su correspondiente sellado para su posterior aprobación o pedido de certificados finales.-

Solo se admitirán agregados en tinta sobre copia heliográfica cuando se trate de leyendas que pueden ser salvadas inequívocamente por el profesional proyectista, Director Técnico o constructor responsable y no presente variantes de importancia con respecto al plano aprobado por el Consejo Profesional de Ingeniería o Arquitectura.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

Cuando la diferencia en una o más de las medidas lineales indicadas en planos y las reales de obra, las que en todos los casos la Municipalidad tendrá derecho a controlar, exceda de un cinco por ciento (5%) será obligatorio la presentación de un plano conforme a obra.-

2.1.2.12.- CONEXIÓN DE LUZ:

Solo se autorizará la conexión de luz a aquellas obras que tuvieren CERTIFICADO DE INSPECCION (casos 2.1.2.9- apartados a, b y d).-

2.1.3.0.- PLAZOS PARA LA CONCESIÓN DEL PERMISO:

2.1.3.1.- Plazos para la Aprobación:

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

a)- Plazo máximo de quince (15) días hábiles a partir de la fecha de iniciaciones de Expediente para aprobación y liquidación de impuestos para obras de hasta 500 m² de superficie cubierta.-

b)- Plazo máximo 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 Municipal debidamente fundamentado y documentado.-

c)- Cuando parte de la aprobación tuviere que intervenir varias dependencias municipales a los plazos se prolongaran a razón de cuatro (4) días hábiles por cada intervención de las distintas dependencias.-

d)- Estos plazos se interrumpen a partir de la fecha de cualquier notificación y hasta la comparencia del interesado.-

Así mismo, por la intervención de Reparticiones provinciales o nacionales.-

2.1.3.0.- PLAZOS PARA LA APROBACIÓN VENCIDOS:

Vencidos los plazos fijados en (2.1.3.1) sin que se hubiese acordado la aprobación para iniciar la obra proyectada, se considera de hecho aprobada debiendo la Oficina Técnica dar dentro de las 48 horas y a pedido del recurrente, un PERMISO PROVISIONAL.-

2.1.3.0.- PLAZOS DE TASAS:

Una vez realizada la liquidación correspondiente el Propietario deberá abonarla dentro de treinta (30) días de la notificación municipal en tal sentido.-

En caso de no abonarse las tasas en el plazo fijado, se considerara como desistido del propósito de realizar obras.-

Cuando no se hubieren abonado las tasas liquidadas y se hubiesen comenzado los trabajos no autorizados, estos se paralizarán y el cobro de las



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

tasas se gestionara por vía judicial sin perjuicio de la penalidad que corresponda aplicar de acuerdo a lo prescripto en esta Ordenanza.-

A los fines del cobro por vía judicial, será título suficiente la Resolución del Intendente o comisión Municipal.-

2.2.0.- DE LOS INSPECTORES DE OBRA:

2.2.1.- Inspección de Obra:

Se afectará al servicio de inspección de obra, a personas que acrediten capacidad Técnica, suficiente para ese fin.- La función de los Inspectores tendrá el carácter de policía municipal.- Estos deberán realizar las visitas a obras en horas de labor en las mismas.-

2.2.2.- Acceso de Inspectores:

Los Profesionales, Propietarios, Empresas Constructoras o Encargados de Obras, deberán permitir la entrada al recinto de las mismas y facilitar la inspección correspondiente.-

En su efecto, el Inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o dos testigos en Acta labrada de inmediato.-

2.2.3.- Constancia de Inscripción:

Una vez realizada la inspección, el Inspector dejara constancia de la misma, con las observaciones que crea conveniente.-

2.2.4.- Documentación de Obra:

Se deberá mantener permanentemente en obra, la documentación respectiva aprobada: planos aprobados y toda documentación necesaria para su contralor.- También deberá mantenerse en obra cartel indicador del profesional responsable de la ejecución de la misma; con el nombre, profesión, matricula, domicilio y numero del Expediente municipal.-

2.2.5.- Suspensión de Obra:

La Oficina Técnica Municipal, podrá ordenar que se paralice toda obra que realice sin el permiso correspondiente, o que teniendo el mismo, no se ejecute de acuerdo al plano aprobado.-

Cuando no se acate la orden de la Inspección de suspender los trabajos, se utilizara la fuerza pública o se aplicaran penalidades.-

2.2.6.- Orden de Demolición:

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá ordenar que, dentro de los plazos que se establezcan en cada oportunidad, se demuela toda obra o parte de la misma, que haya sido ejecutada en contravención con la disposiciones vigentes, sin perjuicio de aplicar las correspondientes penalidades para lo cual se notificara al Profesional, empresa constructora



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

responsable firmante del Expediente de permiso, o en caso de existir Expediente, al Propietario únicamente.-

El incumplimiento de esa orden facultara al D.E., para que –vencido el plazo acordado- proceda a la demolición ordenada con el concurso de la fuerza pública, requiriendo al responsable de la infracción, su costo por vía judicial de apremio, sirviendo a tal fin la sola Resolución del Intendente Municipal ordenando su cobro.- Ord. Nº 11/75

2.3.0.- DE LAS PENALIDADES:

2.3.1.- Efecto de las Penalidades:

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor o sea la corrección de las irregularidades que la motivación.- Las sanciones establecidas en este Artículo se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código u no tienen relación alguna con otras de carácter municipal.-

Estas sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta, y de acuerdo a los antecedentes del infractor.- Una vez aplicada la penalidad, no podrá ser convertida en otra.-

2.3.2.- Aplicación de las Penalidades:

Cuando no se especifique una determinada penalidad, las infracciones a lo dispuesto en esta Ordenanza, se penarán de la siguiente manera:

a)- Apercibimiento.-

b)- Multa, variable según el tipo de infracción.-

c)- Suspensión en el uso de función profesional ante esta Municipalidad por términos que oscilen entre tres (3) meses a cinco (5) años.-

Los apartados a y b son aplicables únicamente a Profesional o empresas Constructoras, Constructor y Propietario si no hubiese Expediente aprobado.-

2.4.0.- ESCALA DE PENALIDADES:

2.4.1.- Apercibimientos:

Se aplicara apercibimiento por:

a)- No tener en obra la documentación aprobada.-

b)- Ejecutar en obras con documentación aprobada, cambios en condiciones previstas por este Código, pero sin el permiso correspondiente.-

El apercibimiento se aplicara como sanción una sola vez por obra e infracción transformándose en multa en caso de reincidencia.-

2.4.2.- Multas por determinadas Infracciones:

Se aplicaran multas en los siguientes casos:

a)- Ejecutar en obras autorizadas, trabajos en contravención.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

b)-Iniciar la obra sin el permiso o aviso correspondiente.-

c)- Impedir el acceso a la obra de los Inspectores en funciones.-

d)- No cumplimentar la intimación de reparar Cercas y Veredas.-

2.4.3.- Suspensiones:

Cuando se compruebe grave negligencia del Profesional o Empresa Constructora en el cumplimiento de las obligaciones emergentes de la presenta Ordenanza o inherente a la condición de tales.-

En todos los casos se aplicaran luego de haber sido examinados los descargos correspondientes si hubiere lugar.-

2.4.4.- Plazos para el pago de Multas:

Las multas deberán ser abonadas dentro de los plazos que, casa caso, dije la notificación correspondiente.-

2.4.5.- Significado de las Suspensiones:

La suspensión de la firma significara la prohibición de presentar ante esta Municipalidad, planos, construir o instalar nuevas obras hasta tanto la pena sea cumplida.-

Sin embargo, podrán continuar el tramite los Expedientes presentados con anterioridad a la sanción como así también las obras con permiso concedido.-

2.4.6.- Registro de Penalidades:

La Municipalidad llevara un Registro de las penalidades aplicadas a cada Profesional o Empresa constructora.- cuando la penalidad consista en la suspensión de la firma se dará parte al Consejo Profesional de Ingeniería o Arquitectura.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

CAPITULO 3. -DE LA EDIFICACIÓN:

3.1.0.- CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS:

Toda edificación nueva o existente, o parte de la misma, ampliación, refacción o modificación total o parcial, a los efectos de esta Ordenanza, se clasificará total o parcialmente en uno de los siguientes tipos:

- a) Vivienda de hasta 25,00 m² de superficie cubierta.
- b) Edificación de más de 25,00 m² y hasta 70,00 m² de superficie cubierta.
- c) Edificación de más de 70,00 m² y hasta 120,00 m² de superficie cubierta.
- d) Edificación de más de 120,00 m² de superficie cubierta.
- e) Edificación destinada a: Cabarets, Casino, Night Club, Varietés, etc.
- f) Edificación destinada a: Depósito, Garages, Tinglados, Talleres, Galpones.
- g) Industrias, Estacionamientos de Servicio.
- h) Tinglados, quinchos, Depósitos, (sin cerramientos laterales y con techos de chapa de cinc, galvanizados, aluminio). Están prohibidos los techos de paja, caña o fibrocemento por no cumplir con las normas de seguridad y plan contra el fuego.

3.1.1.- DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE:

El Índice de edificación (I.E.P. índice espacio- piso) será respetando los factores de F.O.S y F.O.T de cada Zona. El índice F.O.S. incluye las veredas internas, terrazas, solárium, pérgolas, piscinas y todo reemplazo de suelo vegetal por materiales

Las superficies de subsuelos no se considerarán a los efectos del índice.

La altura máxima será de cuatro (4) plantas (planta baja y tres (3) plantas altas) además de subsuelo.

ZONA	SUP. PARQUIZADO	RETIRO L.M.	RETIRO E.M.	SUP. EDIFICABLE	F.O.T
Comercial	0	0	*	1	1
Céntrica comercial	0	0	*	1	1
Promoción turística	0,8	3 m	1,5 m	0,20	1
Habitacional Jardín	0,8	5 m	1,5 m	0,20	1
Vivienda económica	0,7	3 m	1,5 m	0,30	1
Resto del área	0,7	3 m	1,5 m	0,30	1

* Retiro tanque de agua, cisterna o planta de tratamiento de residuos cloacales 1,50 m. Ventanas 3,00 m s/ Código Civil.



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

3.1.2.- LIMITACIONES:

Se podrán construir edificios de más de dos (2) plantas y subsuelos dentro del área determinada como **Comercial Propiamente Dicha; Céntrica y Comercial; y en el Área de Promoción Turística**, siempre dentro de lo previsto (3.1.1).

Se podrán construir edificios de dos (2) plantas y subsuelos dentro de las zonas determinadas como de **Vivienda Económicas; Zona Especial; y Resto de Zona Urbana**, siempre y cuando la superficie libre del lote o de los lotes unificados sea igual o mayor a cuatro (4) veces la superficie de la proyección de la parte edificada. Respetando factores F.O.S. y F.O.T.

Se podrán construir edificios dos (2) plantas y subsuelos dentro de las zonas determinadas como **Habitacional Jardín**, siempre y cuando la superficie libre del lote o de los lotes unificados sea igual o mayor de seis (6) veces la superficie de la proyección de la parte edificada. Respetando factores F.O.S: y F.O.T.

3.1.3.- ALTURA DE FACHADAS:

Con la sola excepción contemplada en (3.1.8 – iglesias, torres, monumentos, etc.) las fachadas estarán contenidas dentro de los planos límites que a continuación se indican:

Estos planos deberán ser respetados y no sobrepasados, pero no serán obligatoriamente seguidos quedando el Proyectista en Libertad para ampliar retiros, producir entrantes, etc.

3.1.4.- PLANOS LÍMITES DE FACHADAS:

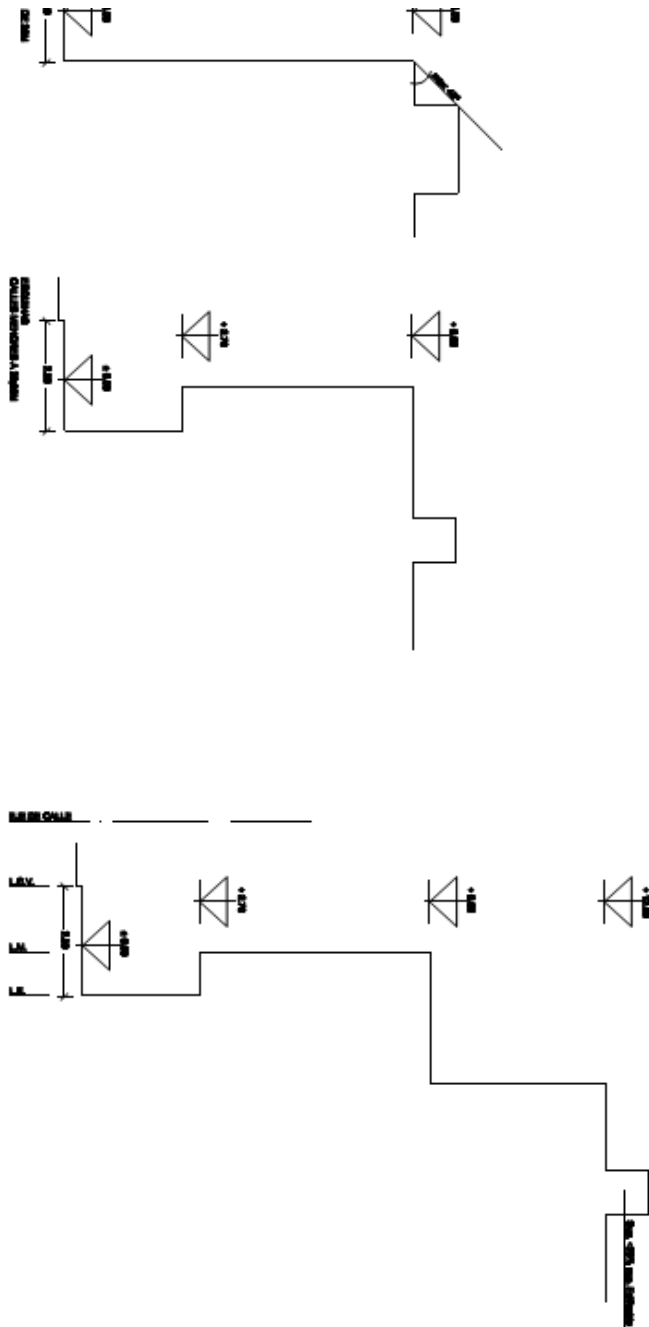
- a) Paralelo a la L.M y hasta 2,70 m de altura desde la cota del predio.
- b) Desde los 2,70 m hasta los 8,00 m de la cota del predio, coincidiendo con la L.M.
- c) Paralelo a L.M. y a 12,00 m como mínimo del eje de la calzada, desde los 8,00 m hasta los 12,00 m de la cota del predio.-
- d) Para superar los 12,00 m de altura máxima establecida en “c)”, se deberá aumentar el retiro de 12,00 m desde el eje de la calle en un valor igual a la medida que supere la altura máxima.-

Este mayor retiro deberá establecerse desde los 8,00 m de la cota del predio.-

Los planos limites se consideran como líneas de edificación, pudiendo sobresalir de ellas los elementos permitidos tales como: “salientes en fachadas”; “salientes de balcones”; “salientes de aleros y/o marquesinas” y “cuerpos salientes cerrados y toldos”.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION



3.1.5.- LOTES EN ESQUINA:

En los lotes en esquina y hasta 20,00 m medidos sobre cada calle, a partir de la intersección de las dos (2) líneas municipales, podrá edificarse en la línea municipal desde los 2,70 m hasta los 12,00 m de la cota del predio respetando siempre el residuo de planta baja y no pudiendo superarse en ninguna forma la altura máxima fijada.-

Estos planos límites se consideraran como línea de edificación pudiendo sobresalir de ellos los elementos permitidos en (3.1.4.d).-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

3.1.6.-En el costado medianero del lote de esquina que dé al predio vecino con retiro obligatorio, y dentro de los límites de dicho retiro, podrá abrirse ventana siempre que se establezca servidumbre real mediante escritura pública.-

3.1.7.- En toda la calle con ensanche aprobado los edificios podrán tomar la altura que corresponda a la nueva línea municipal, aun en el caso de que dicho ensanche se realiza sobre un solo costado y por lo tanto no afectan al predio en cuestión.-

3.1.8.-Las Iglesias, Templos, Torres, Monumentos, etc. No tienen límites de altura ni retiro obligatorio.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

CAPITULO 4.-DE LAS LINEAS Y NIVELES:

4.1.0.- LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEA DE EDIFICACIÓN:

4.1.1.- LÍNEA MUNICIPAL: (L.M.)

Toda la edificación nueva que se levante con frente a la vía pública, deberá respetar la línea oficial señalada como Línea Municipal.-

4.1.2.- OBRAS DENTRO DE LA LÍNEA MUNICIPAL:

Se permitirá edificar dentro de la línea oficial (L.M.), solo en los casos de conductor de desagües pluviales visibles en la fachada principal y siempre que estos respondan al estilo arquitectónico de la misma.- Estos conductos se tratarán siempre arquitectónicamente y deberán figurar en planos.-

4.1.3.- SÓTANOS:

Se permitirá construir sótanos solo hasta la L.M.

4.2.0.- LÍNEA DE EDIFICACIÓN:

Salvo en los casos de espacios verdes obligatorios, la línea municipal (L.M.) deberá coincidir con la línea de edificación (L.E.)

Establéese la obligatoriedad para todos aquellos edificios a construirse de retirar su L.E. a un mínimo de 2,50m a partir del Cordón de Calzada.- Este espacio entre la L.M. y la L.E. será destinado a ensanche de vereda.-

Este espacio de uso público y restricción de la propiedad deberá ser respetado solamente en planta baja, desde el nivel de vereda hasta los 2,70m de altura.-

Por arriba de este nivel, el Propietario podrá recuperar el terreno hasta la línea municipal, pudiendo sobre salir de esta línea con los elementos permitidos en "Salientes en Fachadas".-

La estructura resistente también tendrá este retiro.-

4.2.1.- OBLIGATORIEDAD DE RETIRO:

En obras existentes, no podrán ejecutarse modificaciones en la zona afectada por el ensanche de la vereda sin desplazar la construcción a la nueva L.E. pudiendo en este caso dejar en la actual L.E. los elementos constitutivos de la estructura resistente.-

4.2.2.- OBRAS EXISTENTES:

El valor del retiro consignado (2,50m) es el mínimo, no anulándose por ello las veredas que tengan un ancho mayor.-

4.2.3.- CASO DE DEMOLICIONES Y/O REFACCIONES:

En el caso de destrucción de fachada o vidrieras por incendio, accidente o causa de fuerza mayor, el propietario podrá reconstruir lo destruido en la misma línea anterior pero sin introducir modificaciones de la misma



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

naturaleza, y en caso que el siniestro no hubiere afectado la estabilidad del edificio.-

4.2.4.- CASO DE PASAJES PÚBLICOS:

En pasajes públicos de hasta 9,00m de ancho que no conecten calles y en aquellos que, aun conectando calles no tengan una longitud mayor que una cuadra, se exigirán veredas de 1,50m de ancho.- Si se hubiere proyectado el ensanche del pasaje o la prolongación del mismo deberá ajustarse a todas las disposiciones de este capítulo; igualmente se aplicará el artículo (4.2.0.) si el pasaje tuviere más de una cuadra.-

4.3.0.- DE LAS OCHAVAS:

4.3.1.- RETIRO DE LAS ESQUINAS:

En los predios de esquina es obligatorio y de utilidad pública el retiro de las construcciones en planta baja formando ochavas.

El D.E.M. por intermedio de la Oficina Técnica exigirá la ejecución del retiro obligatorio correspondiente.

- Al solicitar permiso por aperturas de vías públicas.
- Construcción de nuevos edificios o de cercado de lotes.
- En ocasión de practicar modificaciones externas en edificios existentes.
- Cuando por razones de seguridad pública, visibilidad de tránsito se necesario.

4.3.2.- DIMENSIONES MÍNIMAS:

La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos que se obtendrán al cortar la línea de cordones concurrentes a la distancia de 8,00m a partir de la intersección de dichas líneas.-

4.3.3.- La línea de ochava se debe respetar en planta baja,

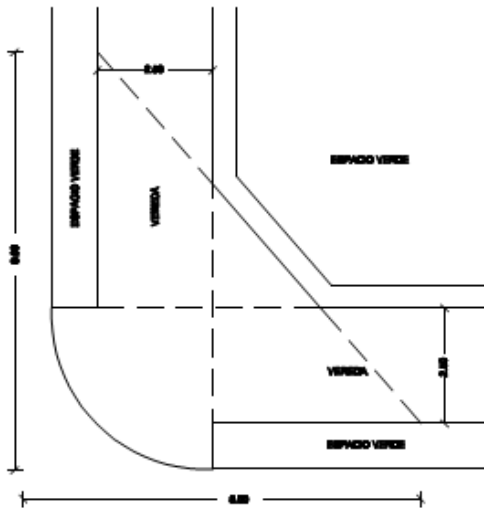
No implica la obligatoriedad de seguirla en plantas superiores.

4.3.4.- Por fuera de la ochava, en pisos altos y a partir de los 3 m medidos desde el nivel de vereda, se podrá volar hasta la prolongación de las dos líneas municipales.-

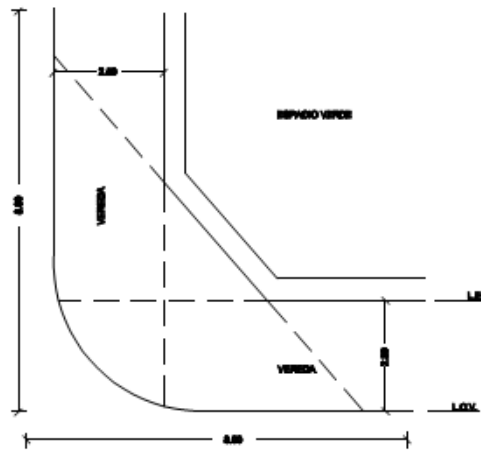
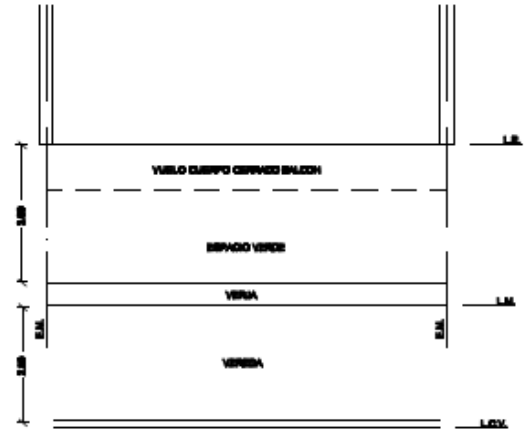
4.3.5.- No se permitirán sobre elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas debiendo coincidir la cota de acera de ochava con las cotas de las aceras de las calles concurrentes.-



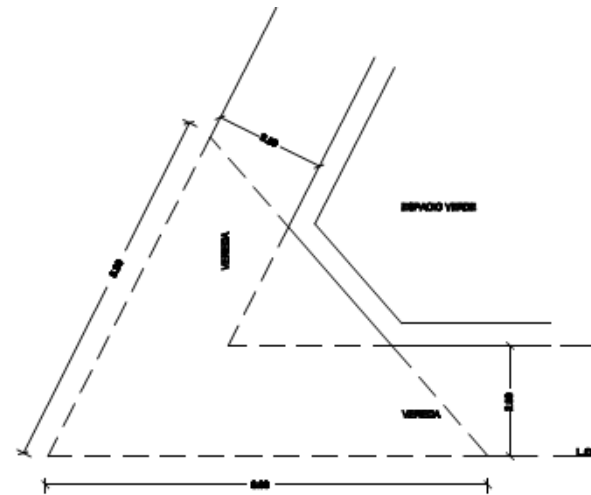
CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION



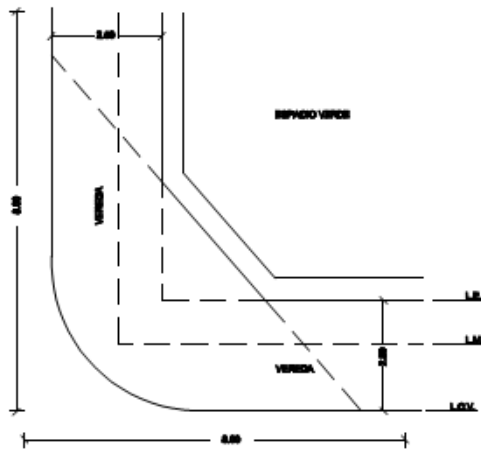
ESQUINA CON ESPAJO VERDE



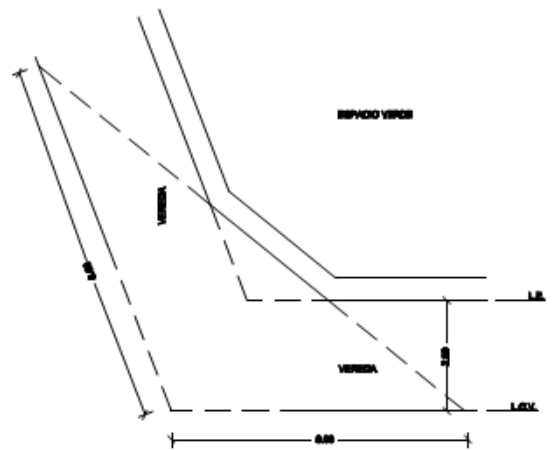
CHAVAN RECTO



CHAVAN OBLIQUO



CHAVAN RECTO



CHAVAN RECTO



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

4.4.0.- FACHADAS PRINCIPALES:

Es obligatoria la presentación de planos de fachadas, en los que se dejará constancia expresa de los materiales y sus acabados.-

Antes de cualquier modificación en fachadas existentes, o proyectadas o aprobadas, se deberá presentar un plano de la misma, salvo que solo se trate de cambio de color o material en algunas de sus partes.-

4.4.1.- CONDUCTOS SOBRE FACHADAS:

En ningún caso, se podrán colocar caños de ventilación, de cloaca domiciliaria o cualquier otro conducto exteriormente a los muros de fachada.-

Solo se permitirán desagües pluviales siempre que estos respondan al estilo arquitectónico de la fachada.-

4.4.2.- SALIENTES EN FACHADAS:

En los primeros 3 m de altura, medidos desde la cota de acera, no se permitirá ninguna clase de avance, antepecho o escalón por fuera de la línea de edificación; tampoco se permitirán vitrinas salientes ni hojas de celosías, puertas o ventanas que abran al exterior.-

Por encima de los 3 m de altura sólo se permitirán detalles arquitectónicos fuera de L.M. en forma de pantallas verticales u horizontales; pilastras o elementos similares que, sin constituir cuerpos salientes cerrados, tengan un vuelo máximo de 0.30m.-

4.4.3.- SALIENTES EN BALCONES:

Los balcones de pisos altos podrán tener una saliente máxima de 1.20m fuera de la L.E.-

Se podrán ejecutar en los mismos muros o pantallas opacas sin constituir salientes cerrados.- Se podrá llegar con los mismos, hasta 0.15m del eje divisorio de la propiedad.-

En las ochavas, las salientes de balcones podrán ser las mismas que lo antedicho, siempre que no rebasen una línea paralela al cordón de vereda distante 2.50m.-

4.4.4.- SALIENTES EN ALEROS Y/O MARQUESINAS:

a)- Todo alero o marquesina de planta baja, se mantendrá por encima de los 3 m medidos sobre cota de acera.-

b)- Su borde exterior distará 0.70m como mínimo del cordón de vereda, como es también en las esquinas, pudiendo construirse de eje a eje medianero.-

- Los aleros de pisos altos, podrán tener una saliente máxima de 1.20m fuera de la L.E.- puede llegar a eje a eje medianero.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

- c)- la Municipalidad podrá en cualquier momento y mediante simple notificación, exigir la reforma del voladizo autorizado, según (4.4.6) - en caso de colocación de árboles o elementos para el servicio público.-
Las reformas estarán a cargo del propietario y sin derecho a reclamo alguno.-
- d)-Por debajo de los 5 m de altura, los aleros y/o marquesinas en ochavas.-
- Deberán cumplimentar con lo exigido para salientes de balcones.-

4.4.5.- CUERPOS SALIENTES CERRADOS:

No se permitirán cuerpos salientes cerrados que avancen por fuera de la L.E. a excepción de los casos en que se produzcan ensanches de calles.- En este último caso se permitirá volar hasta la línea considerada como anterior línea de edificación, y siempre por encima de los 2.50m de altura.-

4.4.6.- TOLDOS:

En los frentes de los edificios, los toldos y sus brazos de extensión, no podrán estar a menos de 2.00m de altura medidos sobre la cota de acera, en la parte más baja y su vuelo podrá llegar hasta 0.70m como mínimo del cordón de vereda, medidos desde éste hasta la línea municipal.-
Se colocarán de modo que no impidan las visuales de chapas de nomenclaturas, señalización o cualquier otra señal oficial de calle.-

4.4.7.- SOPORTES VERTICALES - LARGUEROS Y TENDIDO DE TOLDOS:

Cuando los toldos fueran sostenidos por alambres tendidos amarrados o largueros y soportes verticales, estos últimos se colocarán distanciados 0.70m del cordón de la vereda y equidistantes entre sí un mínimo de 2.50m.-
Estos soportes y toda la estructura deberán ser desmontables, y no deberán ofrecer aristas o elementos agudos al alcance de peatones.-

4.4.8.- PLEGADO DE TOLDOS:

Los toldos se plegarán o recogerán hacia el muro de fachada, o eventualmente hacia el voladizo que le sirva de sostén.-
Si hubiere guarda-toldos, estos deberán armonizar con la composición de la fachada.-

4.4.9.- TOLDOS EN CALLES ARBOLADAS:

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

4.4.10.- RETIRO DE TOLDOS:

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



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

CAPITULO 5.-DE LOS PATIOS:

5.1.0.- PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN:

5.1.1.- CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS:

A los efectos de esta Ordenanza, los patios se clasificarán en:

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

5.1.2.- PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA:

Deberán ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los siguientes requisitos:

- 1)- Deberán permitir la inscripción dentro de su perímetro, de un círculo de tres metros (3.00m) de diámetro.-
- 2)- Se deberá poder medir 3.00m con el eje de cada abertura de local a ventilar cualquiera sea la forma del patio.-

5.1.3.- PATIOS DE SEGUNDA CATEGORÍA:

Los patios de segunda categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir un círculo de 2.50m de diámetro.-

5.1.4.- FORMA DE MEDIR LOS PATIOS Y ACCESIBILIDAD:

Estos se medirán en la proyección horizontal del edificio, libre de aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros (medianeros), voladizos, etc.

Deberán ser accesibles para su limpieza.-

5.1.5.- PATIOS MANCOMUNADOS:

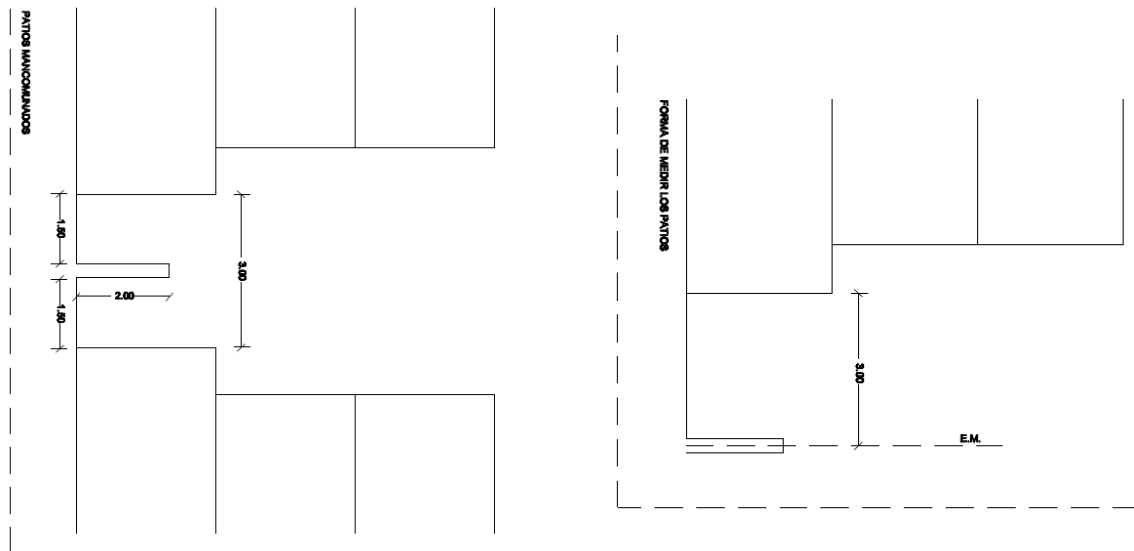
En caso de que dos (2) patios colindantes no cumplan individualmente con la Reglamentación de este Código, podrán tener una altura mayor de 2.00m.-

La dimensión mínima de estos patios no podrá ser inferior a 3.00m por 1.50m medidos a partir del o de los planos de muros.-

Para que se consideren 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.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION



5.1.6.- PROHIBICIÓN DE CUBRIR PATIOS:

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

5.2.0.- DE LOS LOCALES:

5.2.1.- ATRIBUCIONES DEL D.E. M. PARA CLASIFICAR LOCALES:

- La determinación del destino de cada local, será la que resulte lógica de acuerdo a su ubicación y dimensiones.- No la que pudiera fijar los solicitantes en forma arbitraria en los permisos de iniciación de obra.-
- Las unidades funcionales de vivienda que se construyan deberán respetar las superficies mínimas que se establecen en el presente cuadro.

DIMENSIONES Y SUPERFICIES MINIMAS DE LOCALES Y UNIDADES FUNCIONALES

UNIDAD FUNCIONAL	SUPERFICIE MINIMA
Vivienda Mono ambiente	25,00 m ²
Vivienda 1D	40.00 m ²
Vivienda 2D	55,00 m ²
Vivienda 3D	75,00 m ²

5.2.2.- CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES:

A los fines del cumplimiento de la presente Ordenanza y sus exigencias, los locales de un edificio se clasificarán en:

a)- Locales habitables de primera categoría:

Son los que se encuentran destinados a habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas.- Se consideran incluidos dentro de esta categoría a los siguientes ambientes: Dormitorios, Comedor, Living, Estar, Cuartos de estudio o trabajos, Consultorios, Salones en general y todos aquellos que por sus dimensiones, destino o importancia puedan ser considerados como tales.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

b)- Locales habitables de segunda categoría:

Son los que se encuentran destinados al trabajo o permanencia temporaria de personas.- Se consideran dentro de esta categoría de los siguientes locales: Cocina, Antecocina, Sala de espera, Sala de cirugía, y todos aquellos que le fueren similares.-

c)- Locales no habitables:

Se consideran dentro de una categoría a: Cuartos de roperos o Vestidores, Garajes y Despensas particulares: Depósitos familiares, Vestíbulos, Hall, Baños, Toilettos y todo otro ambiente similar.-

VIVIENDAS INDIVIDUALES O COLECTIVAS- PERMANENTES O TEMPORARIAS			
LOCAL	LADO MINIMO	ALTURA MINIMA	SUPERFICIE MINIMA
Baño principal	1,30 m	2,20 m	3,50 m ²
Baño secundario	1,20 m	2,20 m	2,00 m ²
Comedor –Estar /tipología 1 D	3,00 m	2,40 m	12,00 m ²
Comedor –Estar /tipología 2 D	3,00 m	2,40 m	15,00 m ²
Comedor –Estar /tipología 3 D	3,00 m	2,40 m	18,00 m ²
Cocina - Comedor	3,00 m	2,40 m	9,00 m ²
Dormitorio principal	3,00 m	2,40 m	12,00 m ²
Dormitorios secundarios	3,00 m	2,40 m	9,00 m ²
Escaleras individuales	0,90 m	2,20 m	-
Escaleras publicas	1,00 m	2,20 m	-
Pasillos individuales	0,90 m	2,20 m	-
Pasillos públicos	1,20 m	2,20 m	-
Hall-Palier	2,00 m	2,40 m	-

d)- Unidades funcionales de alojamiento turístico:

Las dimensiones y superficies mínimas serán las que resulten de la aplicación de la Ley Provincial de alojamiento turístico y sus reglamentaciones.

e)- LOCALES INDUSTRIALES O COMERCIALES:

Son los que se encuentran destinados a la permanencia de personal en edificios industriales, comerciales o fábricas.- En los casos en que resultare dudosa la clasificación de un local, dentro de las categorías citadas, la Oficina Técnica Municipal podrá aclararlo a pedido del recurrente.-

LOCALES DE USO COMERCIAL			
LOCAL	LADO MINIMO	ALTURA MINIMA	SUPERFICIE MINIMA
Salón local comercial	3,00 m	2,80 m	12,00m
Oficina	3,50 m	2,80 m	15,00 m
Baño individual	1,20 m	2,20 m	1,60 m
Entrepiso propio del local	1,20 m	2,40 m	-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

Los edificios, locales industriales y locales comerciales dispondrán para el uso del personal empleado, operarios y publico de Sanitarios por sexo.

EQUIPAMIENTO SANITARIO	
2 a 9 personas por sexo	1 retrete y 1 lavatorio
10 a 20 personas	
Para mujeres	1 retrete y 2 lavatorios
Para hombres	1 retrete, 2 lavatorios y 1 mingitorio
Cada 20 personas o fracción de 20	Aumenta 1 retrete por sexo
Cada 10 personas o fracción de 10	Aumenta 1 lavabo por sexo
Cada 10 hombres o fracción de 10	Aumenta 1 mingitorio

5.3.0.- DE LA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN:

Los vanos para iluminación y ventilación de locales, estarán cerrados por puertas de vidrieras, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio o cualquier otro sistema translucido y sólido, que permita el paso de luz desde el exterior.-

La ventilación se obtendrá haciendo que parte de estos vanos, o su totalidad, sean abribles permitiendo así, las condiciones de ventilación requeridas para cada caso.-

5.3.1.- ÁREAS MÍNIMAS DE ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y ALTURAS MÍNIMAS:

Las superficies de los vacíos de iluminación y ventilación estarán supeditadas al destino, superficie, forma y altura del local.-

“I” es el área de iluminación;

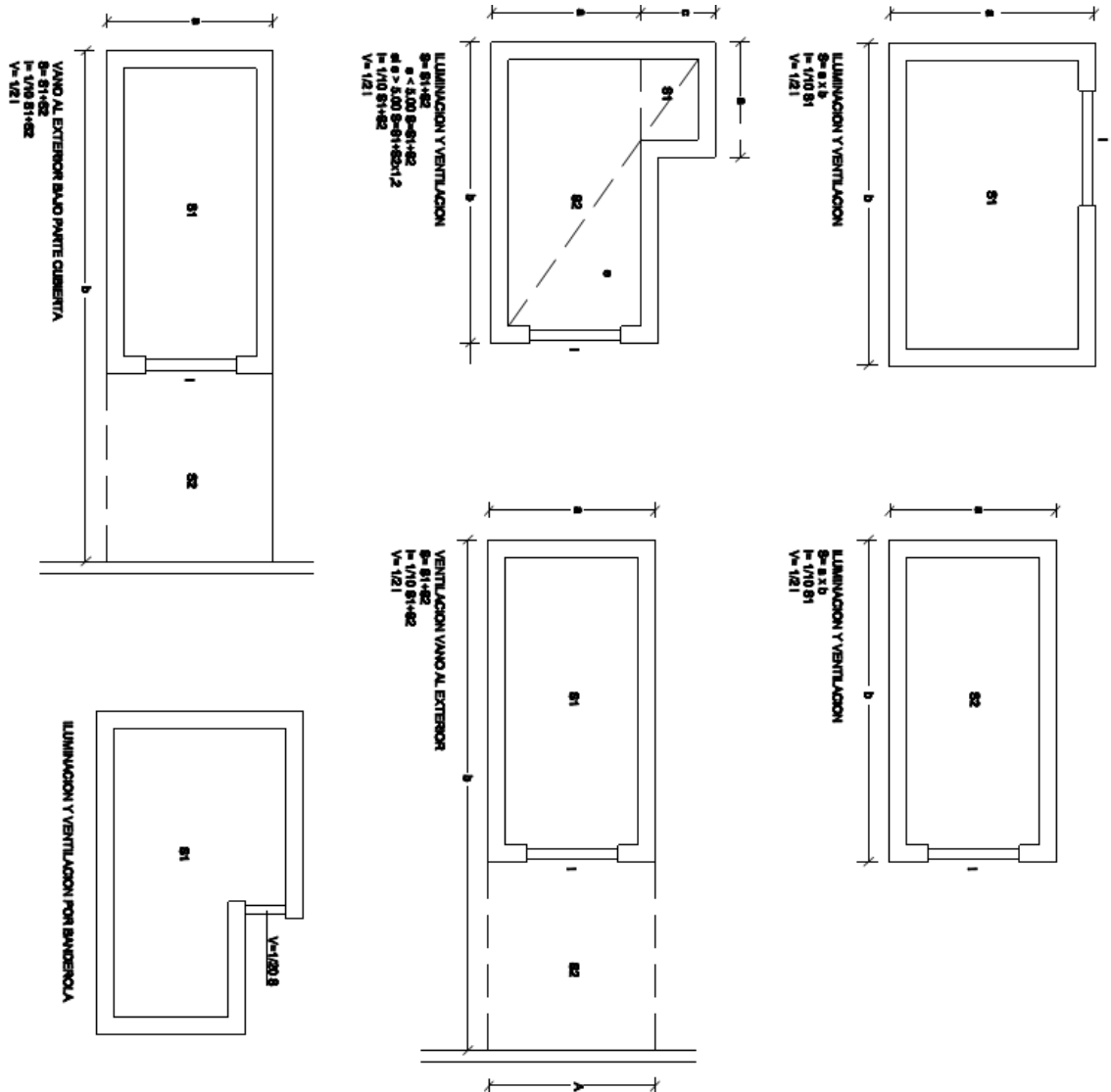
“V” es el área de ventilación; y

“S” es la superficie del local.

Para determinar los valores mínimos de “A” y “V” se tomara la superficie interna del local “S” afectada de los coeficientes que, a continuación se detallan:



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACIÓN



5.3.2.- LOCALES HABITABLES DE PRIMERA CATEGORÍA:

Deberán iluminar y ventilar a patios de primera categoría; la superficie de iluminación mínima será igual a la décima (1/10) parte de la superficie interior del local.-

La superficie de ventilación mínima será la mitad (1/2) de la superficie de iluminación.-

La altura mínima del local será de 2,40 m.-

5.3.3.- DE SEGUNDA CATEGORÍA: LOCALES HABITABLES

Podrán iluminar y ventilar a patios de segunda categoría; la superficie de iluminación será la décima (1/10) parte de la superficie interior del local.-

La superficie de ventilación será igual a la mitad (1/2) de la superficie de iluminación.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

La altura mínima de estos locales no será inferior a 2,20 m.-

5.3.4.- LOCALES NO HABITABLES:

Podrán recibir aire y luz de pozos de aire con dimensiones mínimas de 0,70 m y superficie mínima de 1,50 m².-

Las superficies mínimas de iluminación y ventilación no podrán ser menores de la vigésima (1/20) parte de la superficie interior del local.-

Podrán ventilar, así mismo, en forma indirecta mediante claraboyas o banderolas.-

Podrán ventilar, además, por conductos cuya sección no sea inferior a 0,10m x 0,30m.-

La altura mínima de estos locales no será inferior a 2,10m.-

5.3.5.- LOCALES INDUSTRIALES O COMERCIALES:

Podrán ventilar como mínimo, a patios de segunda categoría.-

Podrán iluminar como mínimo a patios de segunda categoría.-

La superficie de iluminación y ventilación (I) y (V), no será inferior a la duodécima (1/12) parte de la superficie interior libre del local.-

5.3.6.- CASOS ESPECIALES:

Para todos los casos especiales no contemplados en esta Ordenanza, y que ofrezcan alguna variante con respecto a Iluminación, Ventilación o altura de locales, la Oficina Técnica Municipal, podrá elevar los antecedentes al D.E. mediante informe a los fines de su consideración.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

CAPITULO 6.- ZONIFICACIÓN MUNICIPAL: (Ordenanza N° 583/2003 y N°160/2019)

6.1.0.- GENERALIDADES:

A los fines de lograr los objetivos que deben preverse en un PLAN ORDENAMIENTO TERRITORIAL como así también prever las fracciones superficies del Municipio de Huerta Grande que se encuentren afectadas a unas u otras exigencias de las prescriptas por la presente Ordenanza, se consideran las siguientes áreas o zonas, dentro de la Zona Urbana.-

6.1.1.- ÁREA CÉNTRICA Y COMERCIAL

LINEA DE EDIFICACION SIN RETIRO

Está limitada por:

Al Norte: calle Dr. Epifanio J. Saravia y 9 de Julio (desde Av. San Martin hasta Prov. Unidas).-

Al Oeste: Por Vías del Ferrocarril.-

Al Sur: calle 25 de Mayo e H. Irigoyen (entre Av. San Martin y Blas Parara).-

Al Este: calle Prov. Unidas (desde 9 de Julio, al Sur, Pasaje Juramento), Blas Paraná, (Desde Córdoba hasta H. Irigoyen).-

6.1.2.- ÁREA COMERCIAL PROPIAMENTE DICHA

LINEA DE EDIFICACION SIN RETIRO DE L.M.

Comprende:

Av. San Martin (entre calles Prov. Unidas y 25 de Mayo).-

6.1.3.- ÁREA DE PROMOCIÓN TURÍSTICA (Ordenanza N° 1360/2019)

LINEA DE EDIFICACION RETIRO DE L.M. 3 metros

Comprende:

Av. Dante Alighieri (Ruta Nacional N°38) en todo su recorrido salvo el tramo de circulación al Norte, mano izquierda entre las calles: Eva Perón al Sur y el Límite con el Ejido de Villa Giardino al Norte.-

6.1.4.- ÁREA HABITACIONAL JARDÍN

LINEA DE EDIFICACION RETIRO DE L.M. 5 metros

Está limitada por:

Al Norte: Limite del Ejido Municipal con Villa Giardino (parcial), entre Av. Dante Alighieri y Manzana N°4.-

Al Oeste: Av. Dante Alighieri (entre límite de Ejido Municipal con Villa Giardino y calle Tierra del Fuego).-

- **HUERTA GRANDE PARQUE:**

Al Este: Manzanas N°: 4, 18, 17, 16 (Parcial), 26, 35, 34, 41; calle La Quiaca, Benjamín Matienzo, Perú, Famatina y Rio Negro.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

Al Sur: Av. San Martín (entre Río Negro y Tierra del Fuego, Tierra del Fuego (entre Av. San Martín y Av. Dante Alighieri).-

- **LOS TRES ARBOLES:**

Al Norte: calle Carlos Gardel (entre Av. Dante Alighieri y Roberto Cassaux).-

Al Oeste: Av. Dante Alighieri (entre Orfila Rico y Arroyo El Chañar).-

Al Este: calle Roberto Cassaux (entre calles Carlos Gardel y Ramón Gil Barros).-

Al Sur: Arroyo el Chañar (entre Av. Dante Alighieri y calle Ramón Gil Barros).-

- **EL ALTO:**

Al Norte: Encuentro entre calles Orfila Rico y Av. Dante Alighieri.-

Al Oeste: calle Elías Allipi (entre Av. Dante Alighieri y calle Paquita Bustos).-

Al Este: Av. Dante Alighieri (entre calles Orfila Rico y calle Paquita Bustos).-

Al sur: Calle Paquita Bustos (entre Alias Allipi y Av. Dante Alighieri).-

6.1.5.- ÁREA DE VIVIENDA ECONÓMICA

LÍNEA DE EDIFICACION RETIRO DE L.M. 3 metros

- a): Limitada por:

Al Norte: Manzana N° 3 (entre Mz. 27 y Mz. 13).-

Al Oeste: Manzana N° 27, 35 y 34.-

Al Este: Manzana N° 13 y 30.

Al Sur: Manzana N° 33 y 32.-

- b): Limitada por:

Al Norte: calle Manuel Argerich (entre calles Comodoro Rivadavia y Santa Fe) y calle Santa Fe (entre Manuel Argerich y Paraná).-

Al Oeste: calle Comodoro Rivadavia (entre calles Miguel M. Güemes y Cabo de Hornos y calle Paraná).-

Al Este: calle Paraná (entre calle Santa Fe y línea ficticia entre Cabo de Hornos hacia el Este, hasta encuentro calle Paraná).-

Al Sur: Línea ficticia entre calles Cabo de Hornos y calle Paraná).-

- c): Limitada por:

Al Norte: calle Tierra del Fuego (entre Av. Dante Alighieri y Av. San Martín).-

Al Oeste: calle Islas Orcadas y línea ficticia paralela a Av. Dante Alighieri (separada de la misma 30,00 m hacia el Este).-

Al Este: Línea ficticia paralela a Av. San Martín (30,00 m al Oeste) hasta calle Mariano Moreno y por esta hacia el Sur por una línea ficticia hasta las vías del FF.CC.).-

Al Sur: Vías del FF.CC. (entre líneas ficticias de límites Este y Oeste).-

- **VILLA LA AGUADITA – LOS MANANTIALES:**



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

Limitada por:

Al Norte: calle sin nombre (entre calles San Luis y Miguel M. Güemes).-

Al Oeste: calle San Luis (entre calles sin nombre y Diagonal Roque Sáenz Peña).-

Al Este: Martin M. Güemes (entre calles sin nombre y Namuncura).-

Al sur: Diagonal Roque Sáenz Peña (entre calle San Luis y Bahía Blanca (y Namuncura (entre calles Bahía Blanca y Martin M. Güemes).-

6.1.6.- ÁREA DE PROMOCIÓN INDUSTRIAL

LINEA DE EDIFICACION RETIRO DE L.M. 3 metros

Limitada por:

Al Norte: calle 9 de Julio (entre calle Catamarca y pasaje futuro de unión entre calles 9 de Julio y San Luis).-

Al Oeste: Hipólito Irigoyen (entre 9 de Julio y Neuquén) y Neuquén (entre H. Irigoyen y línea ficticia de Neuquén a calle San Luis).-

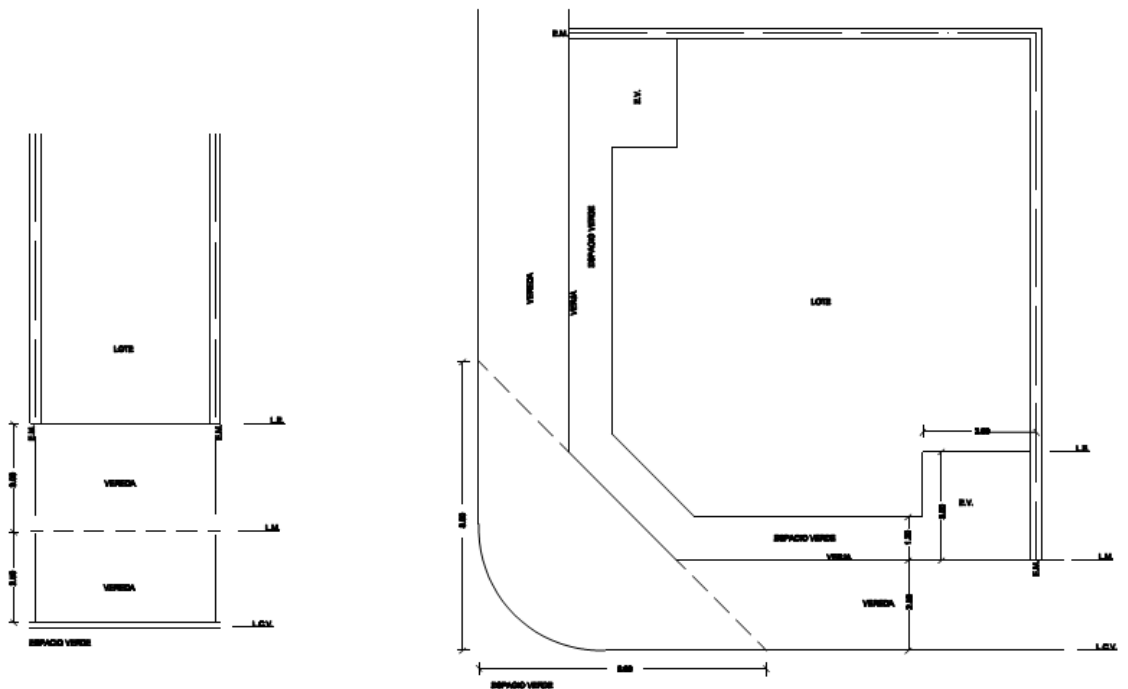
Al Este: calle San Luis (entre calle sin nombre y línea ficticia del Limite Oeste).-

Al Sur: Línea ficticia (entre calle San Luis y calle Neuquén).-

6.1.7.- RESTO DE ZONA URBANA:

LINEA DE EDIFICACION RETIRO DE L.M. 3 metros

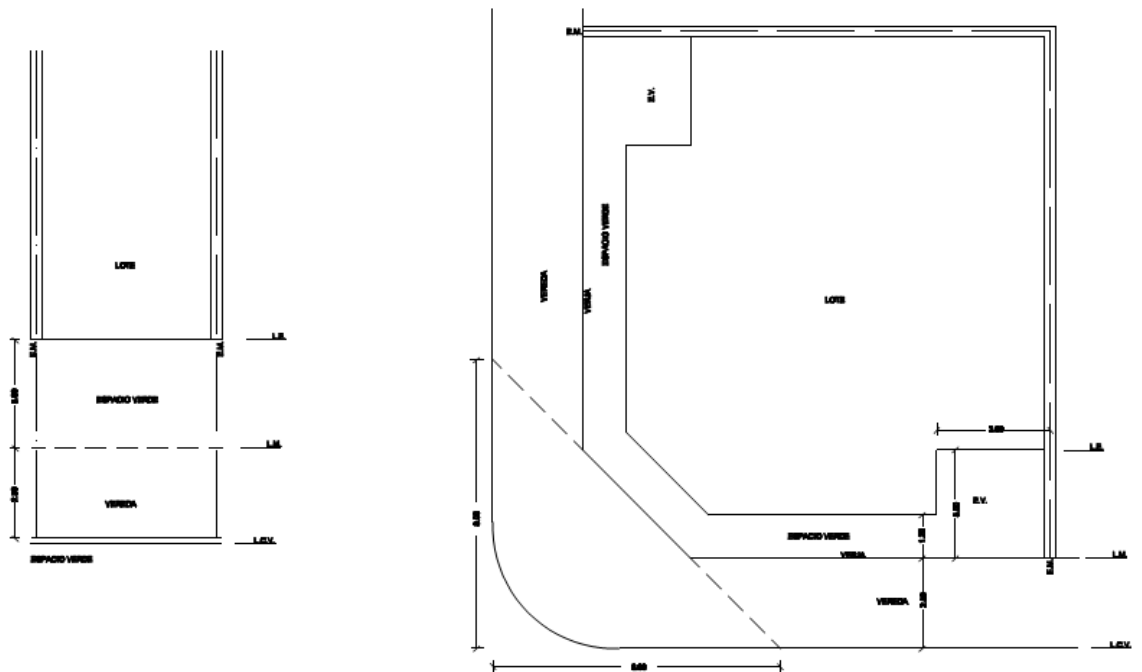
Comprende la Zona no delimitada por



las áreas anteriores.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION



6.1.8.- DEL TIPO DE EDIFICACIÓN:

-La edificación en general, será en cada área la que por sus características se adapte a ellas, según criterio de la Oficina Técnica Municipal que abarque los aspectos necesarios para garantizar las condiciones de habitabilidad

-Se prohíbe la construcción con elementos combustibles al fuego, sean componentes o estructurales, cuya aptitud no cumpla con la Norma IRAM 11949/11950 - Comportamiento resistencia al fuego de los elementos de construcción – Es el caso de construcciones de palos, paja, prefabricadas de madera, bolsa de polímero, silo bolsa, siendo que el Municipio está emplazado en Zona de Riesgo de incendio naranja/rojo en la mayor parte del año, Ley N° 8751 art.6.

-Toda obra que se realice debe cumplir con las normas antisísmicas de la Ley N° 6138 o de la que la modifique o sustituya.

-Todas las construcciones que se ejecuten en el área del Promoción Turística, se ajustaran a la infraestructura propia de una zona turística y residencial, siendo su terminación de un sentido estético acorde con el arte del buen construir.-

Se define como tal, toda aquella edificación destinada directa o indirectamente a atender al turista, a saber: Servi-Centros, confiterías, Restaurantes, Hoteles, Supermercados, etc. y/o residencias de tipo veraniego entendiéndose como arte del buen construir, las construcciones



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

proyectadas por Técnicos y de ejecución normal de manera de evitar las construcciones por ítems a largo plazo.-

No así las obras construidas por etapas, con terminación total de los distintos ítems que la comprenden y que forman parte de un todo.-

6.1.9.- CLASIFICACIÓN DE LAS INDUSTRIAS:

Las Industrias se clasificaran en:

a)- Inocuas (Panadería, Fábrica de dulces, de Tejidos, etc.).-

b)- Molestas (Talleres metalúrgicos, chapistas, Talleres que usan martinetes, Saladeros, etc.).-

c)- Nocivas o insalubres (Hornos de cal, Fabricas de cal, Criaderos de aves, Peladeros, Mataderos, Fabrica de alimentos balanceados para aves, etc.).-

6.1.10.- RADICACIÓN DE LAS INDUSTRIAS:

Las Industrias que, por su ubicación, no estén radicadas dentro de las zonas comprendidas en esta Ordenanza, se ajustaran a las siguientes disposiciones:

a)- Las industrias de mayor importancia cuya inversión de capital realizada sea considerable y cuyas maquinarias, técnicas e instalaciones, hagan dificultoso el traslado o pudieran por ello, ser gravemente afectadas en sus intereses, tendrán un plazo de cinco (5) años para realizarlo.-

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, dispondrán de un plazo de dieciocho (18) meses para trasladar 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 dos (2) 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, o modificar sustancialmente las mismas.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

CAPITULO 7.-DE LOS ESPACIOS VERDES:

Se prohíbe en todo el Ejido Municipal la eliminación total o parcial de la cobertura vegetal autóctona o exótica en predios o lotes baldíos, edificados o en construcción, públicos o privados sin la previa notificación, inspección y autorización de la Oficina Técnica de Obras y Ambiente.

7.1.0.- GENERALIDADES:

Toda construcción que se realice dentro del radio Urbano Municipal (Zonas "A" y "B"), deberán dejar al frente de la obra un espacio libre, que se ampliara de acuerdo a la zona, por el ancho del lote en los casos de lotes entre medianeras.-

Este espacio se medirá en profundidad a partir de la Línea Municipal.-

7.1.1.- RETIROS DE 3,00m. (TRES METROS):

En las zonas determinadas como:

*Promoción Turística:

*Vivienda Económica,

*Promoción Industrial,

*Resto de Zona Urbana, el retiro será de tres (3) metros de profundidad.-

7.1.2.- RETIROS DE 5,00M. (CINCO METROS):

En las zonas determinadas como:

*Habitacional Jardín, el retiro será de cinco (5) metros de profundidad de la Línea Municipal.-

7.1.3.- RETIROS DE LOTES EN ESQUINA:

Para los casos de lotes a edificar ubicados en esquina, se deberá dejar como espacio verde un porcentaje no menor al 20% de la superficie total del lote.- Deberá verificar además, que a partir de cada eje medianero se materialice una zona de 3,00m por 3,00m debiendo tener el resto una profundidad no menor a 1,20m.- (Caso 7.1.1).-

7.1.4.- EXENCIONES:

Estarán eximidos del cumplimiento de los puntos anteriores las edificaciones ubicadas dentro de las zonas determinadas como Comercial propiamente dicha y Céntrica comercial.-

7.1.5.- SALIENTES SOBRE ESPACIOS VERDES:

Se podrán construir aleros, marquesinas u otros salientes sobre el espacio verde con un máximo de 1,20m a partir de la línea de edificación, y una altura de 2,20m como mínimo sobre el nivel de la vereda.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

CAPITULO 8.-DE LAS INSTALACIONES:

8.1.0.- DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS:

Todo edificio que se construya dentro del Radio Municipal, deberá cumplir con las exigencias de servicios sanitarios que para cada caso se especifiquen en esta Ordenanza, y las que eventualmente, pudieran establecerse para casos especiales por intermedio de la Oficina Técnica Municipal.-

8.1.1.- AMBIENTES SANITARIOS:

Toda unidad de uso destinada a la ocupación humana, deberá tener, como mínimo un (1) local sanitario que tendrá por lo menos un (1) inodoro y un (1) lavatorio que, en todos los casos, será independientemente de los locales de trabajo o permanencia y los cerramientos y vanos impedirán la visión del interior de los mismos.-

Ningún local sanitario, Baño o Toilete, abrirá directamente a un local en donde se preparen, almacén o sirvan alimentos, debiendo en estos casos disponer de un vestíbulo, hall o paso intermedio.-

8.1.2.- NÚMEROS MÍNIMOS DE AMBIENTES SANITARIOS:

Según la magnitud y/o tipo de edificio, siempre que el mismo se encuadre en la clasificación de esta Ordenanza, la Oficina Técnica Municipal podrá indicar el número mínimo de ambientes sanitarios que deba disponer el edificio en cuestión.-

8.1.3.- MATERIALES Y AISLACIÓN:

Los locales sanitarios que contengan retretes o inodoros, orinales, bañeras, duchas, toillettes, tendrán piso de material no absorbente y deberán estar separados de cualquier otro local por divisiones sólidas, que se extiendan del piso al techo sin otra abertura que la de acceso.-

8.2.0.- DE LOS SERVICIOS SANITARIOS:

8.2.1.- PROVISIÓN DE AGUA PARA USO ALIMENTICIO:

Todos los edificios, cualquiera sea su clasificación, ubicados con frente a red de provisión de agua corriente municipal, están obligados a instalar una cisterna de almacenaje a continuación de la canilla de servicio y un tanque de reserva previamente a solicitar un medidor de agua para obtener la conexión a dicha red, destinada a la provisión de agua para consumo alimenticio.-

Los predios que no estén ubicados con frente a red de provisión de agua corriente, deberán obtener un permiso de D.I.P.A.S. para poder realizar una perforación para abastecer su suministro y esta se podrá realizar hasta la segunda napa freática.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

Las perforaciones o pozos, deberán estar situados como mínimo a 1,50m de los ejes medianeros y a 1,00m de cualquier cimiento.-

8.2.2.- PROVISIÓN DE AGUA PARA USO NO ALIMENTICIO:

Siempre que la misma no pueda ser provista de la red de provisión de agua corriente municipal, la Oficina Técnica autorizara la construcción de pozos de agua hasta la primera napa freática con los siguientes requisitos:

a)- Tener cañerías totalmente independientes de las de consumo alimenticio.-

b)- Presentar un plano con indicaciones del emplazamiento de pozo a construir y de las instalaciones complementarias del mismo y su uso.-

8.2.3.- DESAGÜES PLUVIALES Y ALBAÑALES:

El desagüe de los techos de edificios se hará por medio de caños de hierro fundido, zinc, P.V.C.-

La cantidad de bajadas se calculara teniendo en cuenta que por cada caño de bajada de 4" (0,102m) de diámetro no podrán desagotarse más de 100m² de superficie de techos y/o terrazas.-

a) Los albañales colectores de los desagües de techos, de patios y/o otros elementos se construirán con cañerías de cemento, hierro o P.V.C. de dimensiones adecuadas para una rápida evacuación de las aguas.-

No se permitirá en ningún caso, la desembocadura de albañales por sobre el nivel de vereda, ni caños de desagües de techos y/u otros elementos.-

b) Todos los albañales llevaran en su boca de salida en el cordón de la vereda, una rejilla de dimensiones adecuadas para impedir el acceso de roedores.-

No se permitirán albañales cuyas secciones sea inferior a 0,102m (4").-

En los casos en que los techos tengan pendientes hacia los muros medianeros o hacia las fachadas, el agua de lluvia deberá ser recogida mediante conductos adecuados prohibiéndose el escurrimiento directo de las mismas en tales casos.-

No se permitirá el emplazamiento de albañales junto a los muros medianeros debiendo estar separada de ellos una distancia no inferior a 0,50m.-

8.2.4.- Los casos especiales serán resueltos por la Oficina Técnica Municipal, de acuerdo a las directivas de esta Ordenanza y a las reglamentaciones de Obras Sanitarias de la Nación.-

8.3.0.- DESAGÜES CLOCALES: Ord. 1362/2019

Quedan prohibidos las sangrías y los pozos absorbentes de líquidos cloacales en todo el Ejido Municipal.



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

Todas las instalaciones destinadas a la eliminación de líquidos y residuos cloacales que se construyan en la zona Céntrica, Urbana y Suburbana del Municipio deberán estar provistas de Cámara de Inspección y Biodigestor o Planta de tratamiento ozonizadora, cuyas dimensiones y características dependerán de la cantidad de personas que habiten en la propiedad.

Quedan exceptuados los predios ubicados con frente a red cloacal municipal, que estarán provistas solo de Cámara de Inspección y cumplirán con demás normas constructivas de tales elementos prescriptas por las reglamentaciones de Obras Sanitarias de la Nación de acuerdo al número de usuarios y en función de los mismos.-

En los casos de existencia de pozo absorbente, en parcelas particulares el D.E.M. Notificará a los propietarios de la obligación de ir eliminando paulatinamente la existencia del mismo y su reemplazo por Biodigestor o Planta de tratamiento ozonizadora en un plazo razonable y en función de las posibilidades económicas de los propietarios en las zonas afectadas.

8.4.0.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

Todas las instalaciones eléctricas que se realicen dentro del Municipio, en la vía pública, ya sean privadas, estatales o mixtas su origen, deberán tener el correspondiente Expediente de permiso conforme a lo establecido en esta Ordenanza.-

A los fines de la aprobación de tales Expedientes, la Oficina Técnica Municipal, tendrá en cuenta las reglamentaciones particulares que pudiera tener la planta proveedora de energía eléctrica.-

No se podrá autorizar ante la planta proveedora de energía eléctrica, ninguna conexión si la obra en cuestión no ha obtenido el correspondiente Certificado de Inspección Final.-

8.4.1.- DE LAS INSTALACIONES EN MUROS MEDIANEROS:

Podrá permitirse arrimar canchales para plantas a un muro divisorio, siempre y cuando se interponga un revestimiento impermeable (capa aisladora horizontal-vertical) que impida el daño a dicho muro.-

Ejecutar pared.-

No se podrán arrimar a los muros divisorios materiales que causen humedad u otro perjuicio.-

Todo propietario tiene la obligación de evitar que las aguas de lluvia que caigan en su propiedad, perjudiquen al vecino; a tal efecto la Oficina Técnica Municipal, podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para evitar dichos inconvenientes.-



**MUNICIPALIDAD DE
Huerta Grande**

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

Las filtraciones de humedad en las paredes medianeras deben ser evitadas por el propietario responsable del perjuicio, ejecutando lo que, en cada caso, indique la Oficina Técnica Municipal.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

CAPITULO 9.-DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES:

9.1.0.- DE LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR:

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, salubridad y estética.-

El aspecto exterior de un edificio se conservara en buen estado por renovación del material, revoque o pintura de conformidad con lo establecido en este Código; a este efecto se tendrá en cuenta su emplazamiento y las características del lugar.-

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

9.1.1.- DENUNCIA DE LINDEROS:

Las molestias que denuncie el propietario de un edificio, como proveniente de una finca lindera, solo será objeto de atención para aplicar el presente Código, para restablecer la seguridad e higiene del edificio, y en los casos que menciona la Ley como de atribución municipal.-

9.1.2.- OPOSICIÓN DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UN EDIFICIO:

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en “Conservación de edificios existentes”, se realizaran los trabajos por administración y a costa de aquel, previo el trámite administrativo establecido.-

9.1.3.- CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIO:

Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas debiendo facilitar las inspecciones periódicas que realice la autoridad competente.-

El propietario o usuario, según corresponda, contara con personal idóneo en el manejo de los matafuegos.-

La carga de estos, se renovara cuando se hubiere alterado o vencido el plazo de su eficacia.-

Cuando se comprobare el incumplimiento de las exigencias precedentes, se intimaran las correcciones necesarias dentro de un plazo de treinta (30) días bajo pena de clausura.-

9.1.4.- OBRAS DE REFORMA O AMPLIACIÓN:

a)- En edificios conforme al Código:

Un edificio existente se puede ampliar, reformar o transformar, siempre y cuando no contradiga las prescripciones del presente Código.-

b)- En edificios no conforme al Código:

Todo uso o destino existente de un edificio, instalación o predio, no conforme a las prescripciones de este Código, podrá ser ampliado,



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

ensanchado, extendido, reconstruido o transformado, siempre que las partes o ambientes afectados y las ampliaciones, pasen a responder a las exigencias del presente Código.-

Sin embargo, se autorizaran obras para la conservación en buen estado de la finca; las mejoras en las instalaciones que sean requeridas por el progreso técnico; y las fundadas en razones de higiene u que aumenten la solidez y duración del edificio.-

En las zonas en que la edificación rebase la L.M. se permitirá solamente trabajos de pintura o reparación de revoques.-

9.1.5.- SUBDIVISIÓN DE LOCALES:

Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas, por medio de tabiques, muebles, mamparas u otros dispositivos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de este Código, tal como si fueran unidades independientes.-

9.1.6.- MAMPARAS DE SUBDIVISIÓN:

En un local de negocio o de trabajo, se permitirá colocar mampara de subdivisión siempre que las alturas de estas no rebasen los 2,10m medidos sobre el solado.-

9.1.7.- DE LAS NORMAS Y MATERIALES:

En todos los casos, los profesionales, empresas constructoras y/o constructores en la elaboración de sus proyectos, deberán seguir las normas técnicas o empíricas que estuvieren prescriptas o que consideren más conveniente al fin propuesto.-

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

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

En todas las construcciones, los materiales deberán ser los 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 legalmente responsables del empleo de materiales defectuosos o que no cumplieran el fin propuesto.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

CAPITULO 10.-DE LAS DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES:

- 10.1.0.-**Todas las demoliciones y/o excavaciones aisladas que formen parte de un Expediente de construcción, y que se realicen dentro del Radio Municipal, requieren aviso de obra, conforme a lo establecido por esta Ordenanza (Cap. 2, apartado 2.1.1.2).-
- 10.1.1.-**Solo se otorgaran permisos para efectuar demoliciones totales de una construcción que se encuentre en malas condiciones de habitabilidad a criterio de la Oficina Técnica, cuando esta solicitud se acompañe de un Expediente de iniciación de obra.-
- 10.1.2.-**En todos los casos de demoliciones autorizadas conforme al artículo anterior, si la nueva construcción no se inicia dentro de los treinta (30) días de finalizada la demolición, el propietario deberá construir la cerca que corresponda de acuerdo a lo estipulado en la Ordenanza de Cercas y Veredas.-
- 10.1.3.-**Cuando por razones de seguridad, la Municipalidad deba proceder a realizar una demolición, sin conocimiento del propietario pese a los recaudos tomados en tal sentido, o por tratarse de casos de extrema urgencia, se labrara un ACTA previa ante escribano público en la que se hará constar el estado de la casa a demoler, y la causa de la demolición.- Esta ACTA deberá ser firmada por dos (2) vecinos o en su defecto por autoridad policial.-
- 10.1.4.-**Todas las demoliciones y/o excavaciones se realizaran de manera que no perjudiquen intereses de terceros, ni obstaculicen totalmente la vía pública.-
En cada caso, la Oficina Técnica Municipal, podrá dar las directivas que estime conveniente.-
- 10.1.5.-**En todos los casos, la responsabilidad civil o penal que pudiere surgir con motivo de los trabajos de demolición y/o excavación será exclusiva del propietario, empresa constructora o construcción que la realicé.-
- 10.1.6.-**Toda la demolición y/o excavación que se realice sobre la línea municipal, o próximo a ella, deberá ser separada por cerca o vallado de manera similar a la determinada en el capítulo "Uso de la propiedad pública durante la construcción".-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

CAPITULO 11.-USO DE LA PROPIEDAD DURANTE LA CONSTRUCCIÓN:

11.1.0.- 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 naturaleza sea peligroso, incomodo o signifique un obstáculo para el tránsito de la vía pública.-

11.1.1.- CONSTRUCCIÓN DE LA VALLA:

Una valla provisoria se construirá con tablas capilladas y colocadas de modo que impida la salida del material exterior.-

Las puertas que se coloquen no abrirán al exterior y estarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos.-

Cuando por circunstancias especiales, verificada por la Inspección, fuere imprescindible utilizar el espacio limitado por la valla, para establecer el obrador, deberá evitarse que los materiales escurran sobre la acera.-

Se evitara todo daño e incomodidad a los transeúntes.-

En todos los casos la valla dejara un paso mínimo de 1,50m.-

11.1.2.- PERMANENCIA DEL VALLADO:

La valla provisoria será trasladada a la línea municipal, tan pronto como se hubiere ejecutado la obra pudiendo la Oficina Técnica Municipal, autorizar la permanencia de la valla por un término lo más reducido posible.-

Excedido este término, el retiro podrá ser efectuado por administración a costa del profesional, empresa constructora o constructor responsable.-

En los casos en que se hubiere quitado el pavimento de la acera, se colocara uno practicable a juicio de la Oficina Técnica Municipal hasta la ejecución del pavimento definitivo.-

11.1.3.- EXCEPCIONES:

El Departamento Ejecutivo Municipal, fijara las zonas del municipio, en que pueden permitirse excepciones a lo prescripto con relación al “uso de la propiedad privada pública durante la construcción”.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

CAPITULO 12.-DE LAS CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO DE SEGURIDAD:

- 12.1.0.-** Toda construcción en mal estado de seguridad, o que por cualquier causa o motivo constituya un peligro público, será demolida por su propietario o refaccionada, si ellos fuera posible, a fin de ponerla en condiciones.-
- 12.1.1.-** El Departamento Ejecutivo Municipal, podrá ordenar en tales casos, la refacción y/o demolición por intermedio de la Oficina Técnica Municipal fijando incluso los plazos para ejecutar los trabajos.-
- 12.1.2.-** Todo muro se considera en mal estado de seguridad a los fines de la aplicación del artículo anterior, cuando presente algunas de las siguientes características:
- a)- Cuando este vencido y su desplome alcance al tercio (1/3) del espesor del mismo.-
 - b)-Cuando presente grietas que, a juicio de la Oficina Técnica, represente peligro cierto para su estabilidad.-
 - c)-Cuando sus fundaciones estén descubiertas y a un nivel más alto que el cordón de vereda, aun cuando los muros que sobre el graviten no estén trabajando fuera de las cargas máximas admisibles.-
- 12.1.3.-** Cuando una construcción fuere declarada en estado de peligro, se notificara al propietario, de tal circunstancia, emplazándole a realizar los trabajos de demolición y/o refacción que correspondiere y el plazo de ejecución de los mismos.-
- 12.1.4.-** Si aquel no habitase la propiedad y se desconociese su domicilio, la notificación se hará en dos diarios por el termino de ocho (8) días.-
Ordenanza de Cercas y Veredas.- Cap. 13, art. 13.1.7.(c).-
- 12.1.5.-** Cuando el peligro de derrumbe de un muro, edificado o no en construcción fuere inminente, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá mandar a demolerlo sin más trámite de conformidad a lo prescripto en el término previsto en el rubro “Demoliciones y Excavaciones”.-
- 12.1.6.-** Dentro de los tres (3) días de la notificación de una orden de demolición o refacción, siempre que no se tratase de peligro inminente, el propietario podrá exigir una nueva inspección de la Oficina Técnica y apelar ante el Departamento Ejecutivo si así correspondiere.-
- 12.1.7.-** 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 cumplimentada por intermedio de la Oficina Técnica y a costa del dueño del predio.-
- 12.1.8.-** El cobro de los importes resultantes de la ejecución de las tareas y trabajos, será requerida por vía judicial de apremio al propietario del



**MUNICIPALIDAD DE
Huerta Grande**

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

predio, sirviendo de suficiente título ejecutivo a este fin, la Resolución del Intendente ordenando su cobro.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

CAPITULO 13.-DE LAS PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS:

13.1.0.- GENERALIDADES:

Todas las construcciones que se ejecuten dentro del Municipio, se encuentran obligadas a cumplir con los requisitos de seguridad contra incendio que para cada caso se establecen en este Código.-

Es obligación del propietario, empresa constructora o constructor responsable, solicitar ante la Oficina Técnica Municipal, la correspondiente inspección a los fines de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos para la seguridad contra incendio.-

Tal solicitud de inspección deberá contar en ACTA labrada a tal fin, sin cuyo requisito no se otorgara el correspondiente Certificado Final de Obra.-

13.1.1.- DE LAS EXIGENCIAS:

Las exigencias que deberán cumplir los edificios para la seguridad contra incendios, quedan establecidas de acuerdo a la siguiente clasificación de los mismos:

a)- Edificios con acceso público: Deberán disponer de un extintor químico o similar por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie cubierta o fracción.-

b)-La estructura resistente deberá ser de material incombustible como así también las escaleras de acceso a las distintas plantas, las que en ningún caso podrán tener un ancho no menor a un metro (1,00m).-

13.1.2.- EDIFICIOS INDUSTRIALES O DE SERVICIOS:

a)-Deberán disponer de un extintor químico o similar por cada doscientos metros cuadrados (200m²) de superficie cubierta o fracción.-

b)-En los casos de edificios en los cuales se depositen, manipulen o elaboren productos considerados inflamables, se aumentara el número de extintores químicos conforme lo considere conveniente la Oficina Técnica Municipal.-

c)-Dispondrán de rejilla anti chispa en todas las bocas de salida de chimeneas.-

13.1.3.- CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES:

Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento, las instalaciones exigidas y deberán facilitar las inspecciones periódicas que realice la Municipalidad.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

CAPITULO 14.-DE LAS CONSTRUCCIONES EN CEMENTERIOS:

14.1.0.- GENERALIDADES:

Cualquier construcción que se realiza dentro del recinto del Cementerio está sujeta a las disposiciones del Código de Edificación-CAp.2, apartado 2.1.1.1 o 2.1.1.2 según corresponda.-

La Oficina Técnica Municipal podrá rechazar los planos que se presenten para una construcción del Cementerio, si la misma contiene alegorías, formas arquitectónicas, y/o otros elementos inadecuados o que no correspondan a la seriedad del recinto.-

14.1.1.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

a)-Queda prohibida la construcción de sótanos, los que, excepciones justificadas a criterios de la Oficina Técnica Municipal, podrán ser autorizados bajo condiciones especiales a determinar en cada caso.-

b)-El espesor mínimo de los muros perimetrales de panteones o sepulcros será de 0,15m debiendo presentar una perfecta terminación y materiales adecuados.-

c)- Sera obligatoria la construcción de una vereda perimetral de mosaicos o lajas en todo el contorno del lote.-

El tipo de materiales (mosaicos o lajas), pendientes, etc. serán fijados en cada caso por la Oficina Técnica Municipal conforme al emplazamiento del lote.-

d)-La altura máxima de los panteones será de 4,00m contando desde el nivel de la vereda hasta el coronamiento.-

La construcción no podrá sobresalir de la L.M. permitiéndose voladizos de hasta 0,30m por encima de los 2,20m de altura a contar del nivel de vereda y solo en fachada principal.-

e)-Los desagües pluviales de las construcciones tendrán bocas de salida directamente a la vereda.-

f)-Todos los panteones o sepulcros deberán disponer de una rejilla de aireación ubicada en la parte superior del mismo y cuyas dimensiones serán de 0,15mX 0,15m.-

g)-No se podrán depositar en las calles del Cementerio ningún material de construcción ni utilizar las mismas como obrador, debiendo hacer tales menesteres en los lugares autorizados para tal fin.-

Los andamiajes y dispositivos constructivos, deberán realizarse de manera que no entorpezcan el libre tránsito de los cortejos que, eventualmente pudieran circular por las vías públicas.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

LEYES NACIONALES Y PROVINCIALES

Ley N° 24.320- Modificación de la Ley N° 21.477

Sancionada: Mayo 11 de 1994

Promulgada de Hecho: Junio 9 de 1994

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. Sancionan con fuerza de Ley:

ARTÍCULO 1° - Modifícase los artículos 1°, 2° y 3° de la Ley 21.477, que quedarán redactados de la siguiente manera:

“Artículo 1° - El dominio de Inmuebles que hubieren adquirido o adquieran los estados provinciales y las municipalidades por el modo establecido en el artículo 4015 del Código Civil, será documentado e inscripto como se determina en el artículo siguiente”.

“Artículo 2° - La posesión ejercida por la administración provincial o municipal o sus reparticiones descentralizadas o autárquicas y en su caso por sus antecesores, deberá surgir de informes de los respectivos organismos donde se especificará el origen de la posesión y el destino o afectación que haya tenido el inmueble poseído, agregando los antecedentes que obren en poder de la administración. Cada Inmueble será descrito con su ubicación, medidas y linderos según plano de mensura, que se agregará.

El Poder Ejecutivo Provincial o la autoridad ejecutiva municipal declararán en cada caso la prescripción adquisitiva operada.

Las escrituras declarativas que en consecuencia otorgará el Poder Ejecutivo Provincial o la autoridad ejecutiva municipal en las cuáles se relacionarán las circunstancias del caso, servirán de título bastante para la inscripciones el Registro de la Propiedad Inmueble”.

“Artículo 3° - Sí al presentarse el título a Inscripción, el organismo registral observare que con relación al mismo Inmueble y por el nombre de un tercero existe otra, apoyada en un título de antigüedad menor al plazo de la prescripción adquisitiva, o existiere anotación preventiva de quien tuviere acción declarativa de prescripción adquisitiva a su favor deberá seguirse el procedimiento judicial que corresponda para que se declare el dominio adquirido por el estado provincial o la municipalidad en su caso”.

ARTÍCULO 2° - Comuníquese al Poder Ejecutivo, -ALBERTO R. PIERRI.- EDUARDO MENEM.-Ester H. Pereyra Aranda de Pérez Pardo.:

A LOS ONCE DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

CAPITULO 15: CERCAS Y VEREDAS

15.1.0.- GENERALIDADES:

Todo propietario de parcelas baldías o edificadas, ubicadas dentro del Radio Municipal, está obligado a la construcción y conservación de la cerca y veredas en el frente de su propiedad, conforme a las disposiciones del presente Código.-

15.1.1.- OBLIGACIONES:

Todo edificio nuevo a construirse, deberá obligatoriamente tener su correspondiente Cerca y Vereda conforme a esta Ordenanza, y siempre que se verifique lo establecido en (15.1.0) antes de obtener el Certificado Final de Obra.-

15.1.2.- EXEPCIONES:

Quedan excluidas de lo establecido en el artículo anterior, todas aquellas propiedades que, a la fecha de la promulgación de la presente Ordenanza, tuvieren sus Cercas y Veredas ya ejecutadas o parcialmente construidas.-

En caso de las veredas, lo establecido en el presente artículo de aplicación siempre y cuando las mismas no tuvieren necesidad de ser refaccionadas, en cuyo caso, será de aplicación lo establecido en el artículo (15.1.1).-

15.1.3.- PLANIFICACION:

El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentara la presente Ordenanza y terminara los sectores, avenidas, calles o pasajes, en los que las propiedades de ellos comprendidos, deberán cumplimentar la presente Ordenanza y establecerá órdenes de prioridad, plazos de iniciación, de determinación de los trabajos, etc. acordes siempre a las necesidades de embellecimiento de la población.-

15.1.4.- SUSPENSIONES TEMPORALES:

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá disponer la suspensión temporaria de la aplicación de la presente Ordenanza en los siguientes casos:

a)-Cuando se trate de construcción de cercas en lugares en donde la Municipalidad no pueda otorgar línea en forma definitiva.-

b)-Cuando se trate de construcción de Veredas en aquellos sectores, avenidas, calles, pasajes o paseos que no estuvieren pavimentados y que por ende no fuera posible establecer la línea de vereda y sus correspondientes niveles.-

En este caso el Departamento Ejecutivo Municipal llegara a la solución por dos vías o caminos:



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

a)-Mediante la elaboración de un trabajo profesional que traducido en la vinculación y amojonamiento de puntos de referencia, sirva para el otorgamiento a los vecinos, de línea municipal y niveles de cordón vereda.-

En este caso pueden regir por analogía las instrucciones dadas a través de las directivas N° 137 y N°154 sobre “Contratación de Servicios Profesionales para la ejecución de Proyectos o Direcciones Técnicas de Obras Publicas”.-

b)-Mediante la ejecución de una obra pública (cordón-cuneta) que, por su carácter de permanente, materializa en forma definitiva los elementos requeridos.-

En este caso rigen las instrucciones dadas a través de la Directiva N° 32.-

15.2.0.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE CERCAS Y VEREDAS:

El D.E.M. emplazara a cada propietario para cumplimentar la presente Ordenanza en un plazo no inferior a los treinta (30) días ni superior a los ciento veinte (120) días de su notificación para que se dé comienzo y terminación de los trabajos de construcción de Cercas y Veredas.-

15.2.1.-VENCIDO EL PLAZO otorgado, los propietarios notificados no cumplieren con la construcción de la cerca y/o vereda correspondiente, el D.E. podrá disponer la construcción de la misma por cuenta del propietario mediante licitación pública, concurso de precios o por vía administrativa.-

A los fines de la respectiva notificación, se observara:

a)-Si el propietario es residente en la localidad, deberá suscribir la copia de la notificación para constancia.-

b)-Si no refiere en la localidad, la notificación le será remitida por correspondencia certificada con aviso de retorno, valiendo como fecha de notificación, aquella en que fuere entregada la pieza postal por la Oficina de Correos.-

c)- Si no se conociere el domicilio del propietario se procederá a la publicación de la notificación en un periódico de la localidad, en otro de la Ciudad de Córdoba, en otro de la Capital Federal y en otro del interior del país.-

Si en el caso del apartado (a) el propietario se negare a suscribir la notificación, la misma será remitida por correspondencia en las mismas condiciones del caso (b).-

15.2.2.- El D.E. Municipal, proveerá anualmente en su presupuesto de gastos, una partida a cargo de reintegro, destinada a ser intervenida en la construcción de las Cercas y/o Veredas de aquellas propiedades cuyos propietarios no cumplieren con la presente Ordenanza y con los plazos acordados por el D.E.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

Una vez cumplimentadas las exigencias establecidas en el artículo (15.2.1) y ejecutados los trabajos correspondientes, el D.E. iniciara de inmediato el cobro de la suma invertida por vía judicial de apremio.-

15.2.3.- Si una vez iniciados los tramites de cobro por vía judicial de apremio, el propietario cuya cerca y/o vereda fuese construida por su cuenta por el D.E.M. se aviniere al pago, el D.E. podrá convenir con tal propietario el reintegro del coto de las obras, intereses, costas, y demás gastos que hubiere en tres cuotas mensuales como máximo.-

15.2.4.- Ningún propietario podrá dar comienzo a los trabajos de construcción de la Cerca y/o Vereda a partir de la fecha en que los mismos no fuesen dispuestos ser ejecutados por el D.E. según los establece el artículo (15.2.1).-

15.2.5.- Todo propietario que no efectue la construcción de Cercas y/o Veredas en el plazo acordado por el D.E. se hará pasible de una multa de pesos..... (\$.....).-

Si pasados cuarenta (40) días de la aplicación de la multa referida, no efectue la construcción de la Cerca y/o Vereda correspondiente, y el D.E. no hubiere dispuesto la ejecución conforme al artículo (15.2.1), la multa será de pesos..... (\$.....).-

En las propiedades con frente o acceso a calle pavimentada, que fueren objeto de una construcción, ampliación y/o refacción, el D.E. no extenderá el Certificado final de Obra parcial o definitivo si la propiedad no hubiere cumplimentado con la construcción de la Cerca y/o Vereda conforme a la presente Ordenanza y su reglamento.-

Igualmente, el D.E. no expedirá el Certificado Final de Obra, parcial o definitivo, de aquellas construcciones, ampliaciones y/o refacciones de propiedades baldías o edificadas, con motivo de transferencias de dominio, el D.E. hará contar por medio de la Oficina respectiva, si la referida propiedad se halla comprendida por la Reglamentación de la presente Ordenanza.-

15.3.0.- 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 hubiere solicitado permiso de obra (2.1.1.2.e-), deberá procederse a la construcción de la Cerca y Acera definitivas dentro de los quince (15) días.-

Si se hubiere solicitado permiso de construcción, y no se hubiere iniciado la misma, deberá colocarse en la L.M. una valla provisoria de las características especificadas en esta Ordenanza (11.1.0.-11.1.1. Cód.



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

Edificación) y ejecutarse posteriormente un solado transitable sobre la acera.-

En caso de incumplimiento de esta obligación, el D.E. podrá ejecutarlos por cuenta del propietario del inmueble, previa intimación en obra, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas.-

Denegado el permiso de obra, producido su desentendimiento o declarado caduco el permiso otorgado, se procederá según se establece en “Plazo para Ejecución de Cercas y Veredas”.-

La no higienización de los baldíos, aunque tuvieren su respectiva cerca y vereda, será penada con multas que estarán condicionadas a las zonas establecidas.-

En caso de efectuarse tal higienización, el D.E. no hará ejecutar por cuenta y cargo del propietario.-

15.4.0.- UBICACIÓN DE LAS CERCAS:

Todas las cercas para predios edificados o no, deberán respetar la línea municipal.-

Todo propietario de un edificio retirado de la Línea Municipal, podrá cumplir con la obligación de cercas siempre que dicho retiro sea cubierto por solado o jardín y la L.M. será definida por el cordón de 0,15m de altura mínimo.-

15.4.1.- TIPOS DE CERCAS Y TAPIAS:

El D.E. determinará por intermedio de su Oficina Técnica, los tipos y alturas de cercas y tapias que deberán utilizarse en los predios de acuerdo a la zona o área en que se encuentren ubicados.-

a) TAPIAS: De dos (2,00m) metros de altura total incluyendo el coronamiento, de ladrillo a la vista o revocados.-

b) CERCAS: De 0,70m de altura, ladrillo a la vista o revocados, terminadas en su parte superior por una hilada de ladrillos de canto y juntas tomadas con cemento.-

c) ALAMBRADOS: Tendrán una altura mínima de 1,30m con postes ubicados a una distancia no mayor de 5,00m para las zonas o áreas urbanizadas y de 10,00m para las zonas o áreas no urbanizadas.-

Se ejecutaran de alambre liso o tejido de alambre quedando prohibido el uso de alambre de púas para los que estén ubicados sobre la Línea Municipal.-

15.4.2.- PAREDES DIVISORIAS:



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

Conforme al Artículo N° 2729 del Código Civil, se establece una altura mínima de las paredes divisorias de dos (2,00m) metros medidos sobre el solado o terreno natural accesible más alto adyacente a la pared divisoria.-
Las paredes divisorias entre jardines obligatorios al frente se asemejaran a las cercas (15.2.9.-b).-

No se podrán adosar gabinetes de gas envasado o cualquier elemento opaco que sobrepase la altura permitida del parapeto.-

15.5.0.- DE LAS VEREDAS:

El D.E., por medio de su Oficina Técnica, determinara los tipos de vereda que deberán construirse en los predios del municipio conforme a las zonas o aéreas en que se encuentren ubicados, siendo su ancho mínimo de 2,50m.-

15.5.1.- TIPOS DE VEREDAS:

a)-De piedra laja antideslizante o de mosaico calcáreo 0,20x0,20, biselados en todo su perímetro, con una hipotenusa tal que el cateto horizontal sea de 6mm.-

Los mosaicos serán antideslizantes y de color gris natural, rojo o amarillo crema, con un espesor de pastina no menor a 3mm.-

Las juntas de los mosaicos serán normales y paralelas al cordón de la calzada.-

b)- De hormigón, elaborado con cemento, cal, arena y cascote de ladrillos de un espesor no menor a 0,15m y con una superficie rugosa antideslizante.-

c)- De firme natural con un recubrimiento de suelo y arena.-

En calles pavimentadas y con cordón de vereda materializado se exigirá veredas del tipo (a).-

En calles sin pavimento permanente por parte de la Municipalidad, se construirán como mininas veredas del tipo (b).-

En calles sin pavimentar y en mal estado de conservación, sin rasante definida que no permitan el fácil desplazamiento de los vehículos, se exigirá como minino veredas del tipo (c).-

En todos los casos, la conservación será obligación permanente del propietario.-

15.5.2.- ESCALONES EN VEREDAS:

No se permitirá la ejecución de escalones laterales o transversales ni salientes sobre la vereda.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

La superficie de la misma deberá permanecer libre de obstáculos y malezas.- Su perfil transversal deberá mantenerse uniforme en todo el perímetro de la manzana.-

15.5.3.- EXCEPCIONES

En los casos de desniveles bruscos debidos a la conformación del terreno, por vía de excepción, será de acuerdo al estudio técnico que se efectuó por medio de la Oficina correspondiente.-

15.5.4.- RENOVACIÓN DE LAS ACERAS:

A los fines de la renovación de aceras, se considera que una acera esta fuera de uso, cuando:

- a)- En calles o avenidas no fueren de mosaicos calcáreos, como mínimo.-
- b)- Por el uso hayan perdido sus características antideslizantes.-
- c)- No haya uniformidad de color por haber sido cambiados parcialmente sus mosaicos.-
- d)- Presente salientes o escalones transversales o longitudinales que no mantengan la uniformidad del perfil.-
- e)- No exista uniformidad de pendientes y los mosaicos y contrapisos hayan sido levantados por raíces u otras causas ocasionadas por el uso.-

15.5.5.- DE LOS CORDONES:

Cuando la calzada no tenga cordón, se construirá de hormigón, granito o ladrillo; en todos los casos, el D.E. será el que fije el tipo de cordón en cada zona o área del municipio.-

15.5.6.- VEREDAS ARBOLADAS:

Los árboles existentes en calles, paseos públicos y propiedades afectadas al uso público, son patrimonio de la comunidad, sin importar quien los implantó en su oportunidad, y por lo tanto quedan bajo exclusiva potestad administrativa de la Municipalidad cualquier intervención de extracción, trasplante o poda.

Establece para todos los propietarios de terrenos dentro del Municipio, con edificación o sin ella, la obligación de proceder por su cuenta, en las calles que oportunamente indique la Municipalidad, a ejecutar cazuelas para arbolados para plantar especies permitidas por el Área de Ambiente Municipal, en la parte de vereda correspondiente a los frentes de sus propiedades y su ubicación será fijada por la Municipalidad en cada caso.-

Las dimensiones de estas cazuelas será de 0,60x 0,60 m.-

La distancia mínima entre estas cazuelas será de 4,00m a 6,00m como medidas mínimas y máxima.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

15.5.7.- VEREDA CON ESPACIOS VERDES:

Si la vereda tuviere un ancho superior a los 2,50 m y el D.E. por el carácter del Barrio así lo resuelve, se podrá pavimentar solamente 2,50m dejando el resto para espacio verde.-

En las esquinas, las aceras serán totalmente pavimentadas siguiendo la prolongación de las líneas municipales.-

15.5.8.- PENDIENTES EN LAS VEREDAS:

Las veredas de todo el Municipio tendrán una pendiente transversal del uno y medio por ciento (1,5 %).-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

CAPITULO 16.-DE LA URBANIZACION:

Artículo 1º (Ord. N° 15/1978. Aprobada por Decreto N°105 del 11-XII-1978)

16.1.0.- GENERALIDADES:

Todo fraccionamiento de tierras se regirá por las siguientes disposiciones.-

16.1.1.- ALCANCES:

Las disposiciones de esta Ordenanza alcanzan a los asuntos que se relacionan con: Loteos, Fraccionamientos y Subdivisiones.-

16.1.2.- IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO:

Todos los documentos que se relacionan con la presente Ordenanza serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma.-

Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensables redactados en idiomas extranjeros, vendrán con la respectiva traducción al idioma español.-

Esta obligación no alcanza a las publicaciones, manuscritos, etc. presentados a título informativo.-

Así mismo, es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para la consignación de medidas de longitud, superficie, volumen y fuerza.-

16.1.3.- DE LAS DEFINICIONES:

a)- **Condiciones:** Las palabras y expresiones consignadas en esta Ordenanza tendrán a los fines de la misma, los significados que aquí se dan aclarando que: los verbos usados en tiempo presente incluyen el futuro; las palabras de género masculino, incluyen el femenino y neutro, y el numero singular incluye el plural.-

b)- **Lista de Definiciones:**

Radio Municipal: Es la línea poligonal cerrada dentro de la cual queda comprendido el Municipio y que separa a este terreno de los terrenos de los municipios linderos.-

Para delimitar el Radio Municipal, se lo determinara de acuerdo al plano aprobado por el Superior Gobierno de la Provincia en cumplimiento del Decreto Ley de Ejidos colindantes N°5286/971.-

Radio Urbano Municipal: Se entenderá por este término a toda extensión de terreno delimitada por el Radio Municipal de las Zonas A y B de la localidad de Huerta Grande.-

Se acompaña plano del Radio Municipal demarcando las zonas urbanísticas a que se refiere anteriormente "Radio Urbano Municipal".-

ZONA "A":



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

- a)- Al Norte: Los puntos determinados por los mojones: 1-2-3-4 y 5.-
- b)- Al Oeste: Los puntos determinados por los mojones: 1-20 y 19.-
- c)- Al Sur: Los puntos determinados por los mojones: 16-17-18 y 19.-
- d)- Al Este: Los puntos determinados por los mojones: 5-6-7-8-9-10-11-12-13- 14 y 15.-

ZONA "B":

- a)- Al Norte: Los puntos determinados por los mojones: A-B-C y D.-
- b)- Al Oeste: Los puntos determinados por los mojones: A y E.-
- c)- Al Sur: Los puntos determinados por los mojones:
- d)- Al Este: Los puntos determinados por los mojones: D y E.-

16.1.4.- PLANO OFICIAL DEL MUNICIPIO:

A los fines que corresponda se considerara como plano oficial del Municipio, el que se encuentra archivado en la Dirección General de Catastro y aprobado por el Superior Gobierno de la Provincia en cumplimiento del Decreto Ley de Ejidos colindantes N° 5286.971.- Expte. 2-35-07-79908/976.- Resolución N° 85/977 promulgada por Decreto N° 12/977.-

Loteo:

Se considera loteo a todo parcelamiento de terreno en lotes que incluya la apertura al uso público (o cesión al dominio público municipal) de calles en forma total o parcial aun cuando las mismas fueran prolongación obligada o no, de otras calles existentes.-

Subdivisión:

Se denomina subdivisión a todo fraccionamiento de tierra realizado sobre loteos y parcelas existentes, y que, no incluyendo apertura de calles, no signifique afectación de derechos de terceros.-

Unión:

Se entenderá por unió a cualquier trabajo de agrimensura que, involucre en un lote (o en varios) otros de menor superficie ya existentes, cuando en un loteo o subdivisión se realice como parte previa o simultanea del mismo.- Los planos se designaran como Unión y Loteo o Unión y Subdivisión, según corresponda, con la anteposición de la palabra Mensura en los casos en que deberá efectuar este trabajo.-

Lote interno:

Se entenderá por lote interno, aquel que no tiene lados coincidentes con líneas municipales o líneas de edificación y se encuentre retirado de las mismas hacia el interior de la manzana.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

Pasillo de Salida:

Se considera así a la superficie de terreno, techada o no que vincule un lote interno con la acera.-

Espacio Verde:

Es el terreno destinado para plaza pública, plazoleta y/o cualquier otro uso público.-

Plan Regulador:

Se llama así a la planificación municipal, que tenga por fin equilibrar los intereses particulares con los comunales, teniendo en cuenta los problemas que traen aparejados el crecimiento demográfico, edilicio e industrial de la población.-

16.1.5.- DE LA URBANIZACIÓN:

Toda urbanización o fraccionamiento de terrenos ubicados dentro de las zonas A y B aprobadas por Ordenanza N° 7/976, ya sean loteos, subdivisiones uniones, etc., deberán ser presentadas ante la Municipalidad a los fines de su estudio y aprobación por intermedio de la Oficina Técnica correspondiente de acuerdo a las disposiciones que se fijan en la presente Ordenanza.-

16.1.6.- ZONIFICACIÓN MUNICIPAL:

Se adoptara como zonificación la determinada por el Código de Edificación en su Capítulo 6- apartados 6.1.0; 6.1.1; 6.1.4; 6.1.4; 6.1.5; 6.1.6 y 6.1.7.- (Ordenanza N° 11/975, aprobada por Decreto N° 66 del 23-V975).-

16.2.0.- DE LAS TRAMITACIONES:

16.2.1.- DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LAS TRAMITACIONES:

El Expediente completo para iniciar la tramitación propiamente dicha de un trabajo en urbanización (mensura, loteo, unión, subdivisión, etc.) constara de:

- a)- Solicitud de aprobación de planos, suscriptos por el propietario y por el profesional actuante.-
- b)- Copia previa del plano visado por la Oficina Técnica Municipal, visado o de Catastro, plano aprobado por el Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura, y Libre Deuda Municipal.-
- c)- Solicitud de control y compromiso autorizado previamente por la Oficina Técnica Municipal.-

Este formulario será exigible solamente a los expedientes de loteos.-

También deberán presentar ACTAS de donación de calle y espacios verdes; además, es obligación cumplimentar la Ley N° 5735 de la Dirección de Control de Loteos de la Provincia para su aprobación definitiva.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

Sin este requisito el propietario no podrá efectuar ninguna operación de venta.-

d)- Copias del plano general del trabajo, cantidad: 3(tres) que tendrán los siguientes destinos: 2(dos) para ser archivadas en la Cuenta correspondiente a la propiedad inmueble como expediente de la Oficina de Catastro Municipal y Oficina Técnica Municipal; 1 (una) para ser devueltas con la constancia de la aprobación municipal al Comitente,-

Toda la documentación mencionada deberá ser suscripta por el propietario Titular y el Profesional actuante habilitado con la certificación del Colegio Profesional correspondiente.-

16.2.3.- CASOS DE LOTEOS SOLAMENTE:

Plano visado por la Dirección Provincial de Hidráulica, en el cual se certifique que en la superficie a lotear existe cupo de agua disponible para la presentación del servicio exista o no, el compromiso por parte del Loteador.-

Toda la documentación deberá ser suscripta por el propietario y el Profesional actuante.-

16.2.4.- DE LA SOLICITUD DE APROBACIÓN DE PLANOS:

La solicitud de aprobación dirigida al Sr. Intendente Municipal, deberá explicar claramente el trabajo de que se trata, (mensura, subdivisión, loteo, unión y loteo; unión y subdivisión, etc.) como así también el domicilio del propietario de los terrenos y el profesional actuante.-

En todos los casos de loteos, se exigirán las obras de infraestructura de servicio en un todo de acuerdo a las obligaciones que para tal fin establece la dirección de control de loteos de la Provincia.-

16.2.5.- PLANO GENERAL DEL TRABAJO REALIZADO:

El plano general del trabajo realizado deberá efectuarse en un todo de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Dirección de Catastro de la Provincia (Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores), consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura y la presente Ordenanza.-

En la parte superior de la Caratula se deberá indicar el trabajo de que se trata (mensura, loteo, unión, subdivisión, etc.).-

Las copias del plano general del trabajo realizado señalado en 16.2.3 y 16.2.1 (b) y (d) deberán ser idénticas o no presentar a juicio de la Oficina Técnica Municipal diferencias que pudieran tergiversar el objeto de la misma.-

16.2.6.- DE LA VISACION PREVIA MUNICIPAL:



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

Antes de iniciar un trámite, el profesional actuante deberá presentar una copia simple del plano general del trabajo realizado, con su firma a los efectos de 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 artículo 16.2.1 (d) y por no tratarse de un plano con aprobación definitiva, no tendrá valor de la que la Oficina Técnica Municipal, dejara expresa constancia aclaratoria.-

16.2.7.- SOLICITUD DE CONTROL Y COMPROMISO:

En dicha solicitud se hará constar que el propietario ha realizado en el terreno, las obras y demás exigencias correspondientes a los servicios públicos ofrecidos en la solicitud de aprobación.-

El propietario dejara constancia en dicha solicitud de que se compromete en forma irrenunciable a suscribir la documentación que fuere menester a los fines del traspaso al dominio público municipal, de las superficies de calles, avenidas, espacios verdes y toda otra que pudiera corresponder.-

16.2.8.- INEXACTITUD DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS:

Si los documentos exigidos en el Expediente de aprobación no estuvieran completos o presenten equívocos o inexactitudes el profesional actuante o propietario serán citados para que los aclare.-

Este trámite no los eximirá de las penalidades que pudieren corresponder.-

16.2.9.- PLANOS CORREGIDOS:

En todos los casos en que hará sido necesario introducir modificaciones, correcciones, etc. se deberán presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras ni enmiendas o agregados en tinta sobre las copias heliográficas.-

16.2.10.- CONTROL MUNICIPAL:

En todos los casos la Municipalidad podrá controlar por intermedio de la Oficina Técnica respectiva, el amojonamiento de la línea de edificación, la materialización de la esquinas, las medidas indicadas en el plano, etc. .-

En caso de comprobarse diferencias, se procederá conforme a los establecido en 16.2.8, en cualquiera de los casos la Oficina Técnica Municipal, podrá remitir los antecedentes, mediante informe, al Sr. Intendente Municipal para su resolución.-

16.2.11.- DE LA APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE:

Cuando los documentos exigidos satisfagan las exigencias de esta Ordenanza y el propietario hubiere abonado los impuestos y/o derechos correspondientes, la Oficina Técnica Municipal, aprobara el Expediente



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

previa intervención de otras dependencias Municipales, si así correspondiere.-

En los expedientes de loteos, la Municipalidad remitirá a la Dirección General de Municipalidades, para su consideración y aprobación, los antecedentes del caso conforme lo establecen las disposiciones vigentes.-

Los restantes trabajos de urbanización o agrimensura, en general (mensura, subdivisión, uniones, uniones y subdivisiones, etc.) serán directamente aprobados por la Oficina Técnica Municipal.-

Aprobado el Expediente en la forma que corresponda y previa la reposición del sellado de Ordenanza, se entregara una o las copias aprobadas del plano general del trabajo realizado con especificaciones del número de Expediente y fecha de aprobación.-

16.2.12.- DE LOS PROFESIONALES ACTUANTES:

No se dará curso a ningún expediente de aprobación de planos, si el profesional actuante no se encontrare inscripto en el Registro Municipal de Profesionales o si el mismo no estuviere legalmente habilitado para realizar el trabajo presentado.-

16.2.13.- DE LAS EXIGENCIAS TÉCNICAS:

El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza abarcará las ZONAS "A" y "B" del Radio Municipal, determinadas conforme al Decreto N° 2650/975.-

16.3.0.- DE LOS LOTES:

16.3.1.- FRENTE Y SUPERFICIES MÍNIMAS:

Los lotes provenientes de loteos y subdivisiones tendrán conforme a la zona municipal en que se encuentren ubicadas las siguientes medidas:

a)- **Área Comercial** propiamente dicha:

8,00m de frente y 160,00 m² de superficie.

b)- **Área Céntrica y Comercial:**

10,00m de frente y 200,00 m² de superficie.

c)- **Área de Promoción Turística:**

12,00m de frente y 350,00 m² de superficie.

d)- **Área Residencial o Jardín:**

14,00m de frente y 420,00 m² de superficie.

e)- **Área de Vivienda Económica:**

10,00m de frente y 250,00 m² de superficie.

f)- **Área de Promoción Industrial:**

20,00m de frente y 800,00 m² de superficie.

g)- **Resto de Área Urbana:**

12,00m de frente y 300,00 m² de superficie.



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

16.3.2.- DE LOS LOTES INTERNOS:

Los lotes internos serán permitidos a condiciones de verificar las siguientes exigencias:

a)- Para más de tres (3) lotes internos:

Un ancho mínimo de 3,00m (medido en forma paralela a la Línea Municipal.-

b)- Para más de seis (6) lotes internos:

Un ancho mínimo de 5,00m (medido en forma paralela a la Línea Municipal.-

c)- **Frente Mínimo:**

1)- En lotes comprendidos dentro de las Zona Comercial, propiamente dicha; Céntrica Comercial; Área de Viviendas Económicas y Resto de Área Urbana:

Frente no menor a ocho metros (8,00m).-

2)- En lotes comprendidos dentro de las Zona Residencial Jardín; Promoción Industrial:

Frente no menor a diez metros (10,00m).-

d)- **Superficies Mínimas:**

La superficie mínima total de un lote interno, no podrá ser inferior al ochenta por ciento (80%) de la superficie mínima exigida en cada zona para cada lote interno.-

16.3.3.- LOTES PARA ANEXAR:

Se podrá efectuar subdivisión en los casos en que los lotes a formar que no cumplen las condiciones de frente y superficies mínimas, sea para anexar a lotes linderos y los que no se anexan cumplan con aquellas condiciones.-

16.3.4.- DE LA FORMA DE LOS LOTES:

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

16.3.5.- LOTES QUE NO REÚNEN CONDICIONES EXIGIDAS:

En caso en que las subdivisiones de inmuebles no reúnan las condiciones de frente y superficies mínimas, establecidas en cada zona por la presente Ordenanza, estas, deberán ser resueltas mediante la aplicación de la Ley de la Propiedad Horizontal N° 13.512.-

16.3.6.- DE LOS ESPACIOS VERDES:

En todo fraccionamiento de tierra comprendido dentro del Radio Municipal, se destinara para espacios verdes la siguiente escala de porcentajes (%) mínimos:

a)- Hasta una hectárea (1Ha) de la superficie del lote: 1%.-



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

b)- De 1Ha hasta 3Ha de la superficie del lote: 5%.-

c)- De 3Ha de la superficie del lote, en adelante: 10%.-

Se podrá calcular como espacio verde –a los efectos del porcentaje establecido en el punto anterior- el excedente de superficies de avenidas, calles o bulevares que se originen por tener un ancho superior a 12,00m.- En los casos en que se fraccionen inmuebles abriendo calles y la superficie de lote sea menor a una hectárea (1Ha) restando mayor superficie del mismo dominio sin parcelar, al fraccionar en una etapa posterior el resto de superficie, aun cuando fuera en una superficie inferior a una hectárea (1Ha), se deberá cumplir lo dispuesto sobre espacios verdes (16.3.6) computándose a los fines de la aplicación de los porcentajes establecidos la superficie de los lotes total, es decir, la correspondiente al fraccionamiento anterior y al actual.-

16.3.7.- DE LAS EXCEPCIONES:

En caso de subdivisiones de inmuebles que respondan a partición hereditaria y disolución de condominios construidos con anterioridad a la fecha de aprobación de la correspondiente Ordenanza quedaran eximidos del cumplimiento de las normas que legisla la misma.-

Se podrá dar curso Favorable a las subdivisiones simples cuyas fracciones resultantes no superen las superficies mínimas exigidas por la Ordenanza de Edificación en vigencia, a todos aquellos casos que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Que las unidades de vivienda se encuentren materializadas o cuyo trámite para su ejecución sea anterior a la vigencia de la presente ordenanza.
- b) Que las unidades resultantes dispongan de independencia en los servicios sanitarios, eléctricos, gas y ventilación e iluminación a patios propios encuadrados en el Código de Edificación y Urbanización vigente.
- c) Que la superficie de cada parcela resultante no sea inferior a cien metros cuadrados(100m²)

(Ver Ordenanza N°12/975. Aprobada por Decreto N°67 del 23-V-975; página N°748 del Libro de Protocolo Municipal).-

No podrán ser encuadrados dentro de la presente Ordenanza, los casos en que se compruebe que se realizan con fines de lucro o aquellas viviendas cuya vida útil remanente, a Juicio de la Oficina Técnica Municipal, sea inferior a los veinte años.



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

16.3.8.- APERTURA DE CALLES Y AVENIDAS:

En todos los loteos que se realicen dentro del Radio Municipal. Deberá proveerse el emplazamiento de las calles, en tramos rectos solamente y de manera tal que las existentes que converjan a la zona céntrica y urbana, no se vean interrumpidas o desviadas de sus prolongaciones rectificadas.-

16.3.9.- DIMENSIONES, PORCENTAJES Y EMPLAZAMIENTOS:

Todas las calles que se proyecten dentro del Radio Municipal, tendrán un ancho mínimo de 12,00m con calzada mínima de 7,00m.-

Sera obligatorio en lotes frente a Ruta Nacional o Provincial, deja una calle con un ancho mínimo de 10,00m y de 6,00m de calzada.-

No se permitirá salvo causa justificada, -a criterio de la Oficina Técnica Municipal- el trazado de calles en curvas o que formen ángulos distintos a 90° entre sí.-

No menos del 20% de la longitud total de calles, estarán constituidas por avenidas que tendrán un ancho mínimo de 20,00 m; calzada mínima de 12,00m y cuyas demás condiciones serán similares a las de las calles.-

El propietario de un Loteo será único y directo responsable del servicio público o privado que declare presentar.-

16.3.10.- NO PERMITIDO:

La apertura de calles o pasajes en amezanamientos existentes y que de por resuelto nuevas manzanas, a excepción de:

a)- Cuando las nuevas manzanas resultantes, tenga un lado mínimo de 60,00m.-

b)- Cuando la calle resultante sea prolongación de otra existente en manzanas adyacentes, teniendo el fraccionamiento propuesto a obtener una solución de continuidad a la trama urbana.-

c)- Cuando el fraccionamiento propuesto constituya una solución a nudos en trazados urbanísticos existentes.-

d)- En los casos de los incisos B y C los proyectos de Ordenanza Particulares deberán ser acompañados de todos los antecedentes y fundamentos que avalen la solución propuesta.-

16.3.11.- PASILLOS DE SALIDA:

Los porcentajes destinados a servir lotes internos, que no comuniquen calles, serán de **carácter privado** y solo podrán ser transferidos al dominio público, cuando satisfagan las condiciones establecidas en 16.3.9 posibiliten la circulación peatonal y vehicular a través de los mismos.-

16.3.12.- AMOJONAMIENTOS:



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACION

- a)- **De los Lotes:** será obligación del interesado entregar estaqueado cada lote a los compradores y a la municipalidad lo que le corresponda.-
- b)- **De las Manzanas:** Sera obligación del Loteador, amojonar los esquineros de las manzanas, con mojones de hormigón de sección cuadrada o redonda, cuyo diámetro o lado menor sea como mínimo de 0,10 y un largo no menor de 0,50m.-
- c)- **De las curvas:** Se amojonaran en el punto de intersección de las tangentes cuando el mismo quede ubicado dentro del espacio a ocupar por la vereda y en el principio y fin de la curva.-
- d)- **De las poligonales:** La poligonal de la mensura total de la fracción a lotear, deberá amojonarse en la misma forma que los esquineros de las manzanas.-

16.3.13.- ANCHO DE CALLES, CALZADAS Y VEREDAS:

Los anchos mínimos de calles serán 12,00m.-

Los anchos mínimos de calzadas serán 7,00m.-

Los anchos mínimos de veredas serán 2,50m.-

Estos anchos se distribuirán según la escala correspondiente:

<u>Anchos de calles:</u>	<u>Calzadas:</u>	<u>Veredas:</u>
a)- 12,00m a 13,99 m	7,00m	2,50m
b)- 14,00m a 16,99 m	7,00m	Resto.
c)- 17,00m a 19,99 m	9,00m	Resto.
e)- 20,00m a en adelante.	12,00m	Resto.

16.3.14.- TOPONIMIA:

En los loteos, el propietario podrá utilizar para la designación de las calles, nombres castizo y que se refieren a motivos de la zona, personas fallecidas dignas de reconocerse o a la historia del país.-

La municipalidad no aceptara los nombres puestos por el Loteador, si no los considera convenientes, y dará en última instancia las denominaciones definitivas.-

16.3.15- DE LOS CASOS NO PREVISTOS EN ESTA ORDENANZA:

Los casos no previstos en esta Ordenanza, o que por su naturaleza especial pudieran constituir excepción a lo prescripto por la misma, serán resueltos por la Oficina Técnica Municipal, mediante la aplicación respectiva que contemple el Código de Edificación y Urbanización de la ciudad de Córdoba.-

Artículo 2°- Deróguese toda otra disposición que se oponga a la presente.-

Artículo 3°- Comuníquese, publíquese y desde la R.M. y archívese.-