

***CÓDIGO DE EDIFICACION,
OCUPACION, USO Y
FRACCIONAMIENTO DEL SUELO
DE LA MUNICIPALIDAD DE
MI GRANJA"***

Mi Granja, 6 de diciembre 2023

ORDENANZA N° 16/2023

CAPITULO I

GENERALIDADES

Art. 1°.-

DEL TITULO, ALCANCE Y OBLIGACIONES:

Esta Ordenanza será conocida y citada como: **“CODIGO DE EDIFICACIÓN, OCUPACION, USO Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO DE LA MUNICIPALIDAD DE MI GRANJA “.**

Art. 2°.-

ALCANCES:

Las disposiciones de este Código alcanzan a los asuntos que se relacionan con Construcción, modificación, ampliación, demolición, inspección, reglamentación, preservación de la ocupación, uso y mantenimiento de los edificios, fraccionamientos y subdivisiones, desarrollos urbanísticos y/o emprendimientos de naturaleza residencial, comercial o industrial, los que se aplicaran por igual a los predios y edificios públicos y particulares en el espacio urbano comprendido dentro del ejido Municipal.-

Art. 3°.-

OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS:

Un propietario, usuario, profesional, o empresa comprendido en los **“ALCANCES”** del Código conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.-

Art. 4°.-

IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO:

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

Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza. -

Art. 5°.-

DE LA ACTUALIZACION Y PUBLICACIÓN DEL CODIGO:

A los efectos de actualizar este Código una sola vez por año, reuniendo la experiencia administrativa y profesional relativa a la aplicación de sus disposiciones, pudiendo así aumentar o disminuir su articulado según convenga para mantener la armonía que debe existir entre la reglamentación y las necesidades de la población. Toda modificación al/ los articulado/s del presente Código, se dictara íntegramente para reemplazar a los artículos sustituidos, respetando el ordenamiento del texto.-

Art. 6°.-

PUBLICACIÓN DEL CODIGO:

Bajo ningún concepto, en publicaciones del presente Código, será alterada la cantidad de su articulado.-

El presente Código, como así también en sus futuras enmiendas, agregados o supresiones, será publicado bajo control de la Comuna y puesto a conocimiento del público por los medios usuales de información local. -

Art. 7°.-

CONDICIONES:

Los términos de estas definiciones usados en el presente Código, tienen como único objeto evitar interpretaciones distintas a las de su intención en su aplicación.-

Art. 8°.-

LISTA DE DEFINICIONES:

“A”

ALERO: Elementos voladizo no accesible, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.-

“B”

AMPLIAR: Aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado(Urbanismo)aumento de la superficie del lote o E.U.

“C”

BALCON: Elemento accesible y transitable, voladizo o no, techado o no, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto o baranda.-

“D”

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 pisos y techos.-

“E”

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

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

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

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

EMPRENDIMIENTO URBANISTICO: toda aquella construcción que nuclea más de una unidad habitacional.

“G”

GALERIA: Corredor cubierto, abierto lateralmente.-

“I”

INDICE DE OCUPACIÓN: Cantidad de metros cuadrados máximos de terreno, que puede ocupar o cubrir un edificio.-

“J”

JARDÍN: Espacio descubierto, generalmente al frente de las casas, destinados al cultivo de flores.-

“L”

LINEA DE EDIFICACIÓN: (L.E.). Es la línea que establece el retiro mínimo de la Planta Baja de un edificio hacia dentro del lote y con respecto a la Línea

Municipal (l.m), y que da lugar a la formación del jardín. - La separación entre las L.E., está integrada por: el ancho de la calzada más el ancho de ambas veredas, más el de ambos retiros. -

LÍNEA MUNICIPAL: (L.M) Es la línea que limita el ancho de la calle, o sea: la suma del ancho de la calzada más ambas veredas y que comúnmente se la llama “**VERJA**”. –

LÍNEA DE RIBERA: Curva de nivel producida por las crecientes máximas en ríos o arroyos.-

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

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

LUZ DEL 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**”

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

“**P**”

PALIER: Descanso o relleno al nivel de los pisos.-

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

PASAJE: Medio de comunicación entre la vía pública y lote interno o edificación interna.-

PRESERVAR: Proteger, resguardar, mantener el destino original de una edificación y/ o ámbito natural.

“R”

REFACCIONAR: Ejecutar obras de conservación en los edificios.-

REFORMAR: Modificar o alterar una edificación por supresión, agregación o reforma, sin aumentar la superficie cubierta o volumen edificado. Modificar o alterar una instalación o un E.U.-

“S”

SOLADO: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.-

SOTANO: Piso situado bajo nivel del suelo.-

SUPERFICIE CUBIERTA: Total de las sumas de las superficies parciales de los locales, entresuelo, sección horizontal de los muros y toda superficie techada, tales como: Balcones, terrazas cubiertas, voladizos, pórticos, galerías, etc. Que componen los pisos de un edificio, con exclusión de aleros, cornisa y marquesinas.-

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

SUPERFICIE EDIFICABLE: Porción de la superficie de un lote de terreno que puede ser ocupado por un edificio, con exclusión de los muros de las cercas.-

“T”

TRANSFORMAR: Modificar mediante obras un edificio, a fin de cambiar su uso o destino.-

“V”

VEREDA: Espacio de la calle o de otra vía pública, junto a la L.M, destinada al tránsito de peatones. -

VERJA: Materialización de la L.M sobre el terreno.-

VIA PUBLICA: Espacio de cualquier naturaleza declarado abierto al tránsito por la Comuna e incorporado al dominio público (Calles, pasajes, plazas, plazoletas y parques). -

“Z”

ZONA: Sector del Ejido Municipal que responde a determinadas características urbanísticas.-

Art. 9°.-

ABREVIATURAS:

D.E.: Departamento Ejecutivo.-

DECR: Decreto.-

E.U: Emprendimiento Urbanístico.-

L.M: Línea Municipal.-

L.F.: Línea de fondo.-

E.M.: Eje Medianero.-

L.E: Línea de Edificación.-

L.M.E: Línea Municipal de Esquinas.-

O.R.D. : Ordenanza.-

R.C.: Resolución Comunal

P.E.N.: Poder Ejecutivo Nacional.-

E.P.E.C: Empresa Provincial de Energía de la Provincia de Córdoba.-

DL 1332: Decreto-Ley N°1332–C-1956 (Pcia. de Cba.).

D.R.2074 :Decreto Reglamentario 2074-C-1956 (Pcia. De Córdoba)

C.P.: Colegio Profesional.-

DEL CODIGO CIVIL

Art. 10°.-

CONDICIONES:

El presente articulado que se transcribe del Código Civil, tiene valor para casos de instancias privadas y no contempladas en el presente Código.-

1) EDIFICACIÓN EN FINCA PROPIA CON MATERIALES:

Art. 2587: El que sembrare, plantare o edificare en finca propia con semillas, plantas o materiales ajenos, adquiere la propiedad de unos y otros, pero estará obligado a pagar su valor y si hubiese lugar, a las consecuencias de la acusación

criminal. El dueño de las semillas, plantas o materiales, podrá reivindicarlo si le conviniere, si ulteriormente se separasen.-

2) EDIFICACIÓN DE BUENA FE CON MATERIALES PROPIOS EN TERRENOS AJENOS.-

Art. 2588: Cuando de buena fe se edificare, sembrare o plantare, con semillas o materiales propios en terreno ajeno, el dueño del terreno tendrá derecho para hacer suya la obra, siembra o plantación, previas la indemnización correspondiente al edificante, sembrador o plantador de buena fe, sin que este pueda destruir lo que hubiese edificado, sembrado o plantado, no consintiéndolo el dueño del terreno.-

3) EDIFICACIÓN DE MALA FE EN TERRENO AJENO:

Art. 2589: Si sé ha edificado, sembrado o plantado de mala fe en terreno ajeno, el dueño del terreno puede pedir la demolición de la obra y la reposición de las cosas a su estado primitivo a costa del edificante, sembrador o plantador. Pero si quisiere conservar lo hecho, debe el mayor valor adquirido por el inmueble.-

4) EDIFICACIÓN DE MALA FE POR AMBAS PARTES:

ART. 2590: Cuando haya habido mala fe, no solo por parte del que edifica, siembra o planta en terreno ajeno, sino también por parte del dueño; se arreglaran los derechos de uno y otro según lo dispuesto respecto al edificante de buena fe. Se entiende en haber mala fe por parte del dueño, siempre que el edificio, siembra o plantación, se hiciera a vista y ciencia del mismo, sin oposición suya.-

5) EDIFICACIÓN CON MATERIALES AJENOS:

ART. 2591: Si el dueño de la obra la hiciese con materiales ajenos, el dueño de los materiales ninguna acción tendrá contra el dueño del terreno, y solo podrá exigir del dueño del terreno la indemnización que este hubiere de pagar al dueño de la obra.-

6) EXCAVACIONES PROXIMAS A LAS MEDIANERAS:

ART. 2615: el propietario de un fundo no puede hacer excavaciones ni abrir fosos en su terreno, que puedan causar la ruina de los edificios o plantaciones existente en el fundo vecino o de producir desmoronamiento de tierra.-

7) DE CÓMO DEBE MANTENER EL PROPIETARIO EL EDIFICIO:

ART. 2616: Todo propietario debe mantener sus edificios, de manera que la caída, o los materiales que de ellos se desprendan no puedan dañar a los vecinos o transeúntes, bajo la pena de satisfacer los daños e intereses que por su negligencia les causare.-

8) CONSTRUCCIONES CERCA DE UNA PARED MEDIANERA O DIVISORIA:

ART. 2621: Nadie puede construir cerca de una pared medianera o divisoria: pozos, cloacas, letrinas, acueductos, que causen humedad, establos, depósitos de sal, o de materiales corrosivos, artefactos que se mueven por vapor, u otras fábricas o empresas peligrosas a la seguridad, solidez y salubridad de los edificios, o nocivas a los vecinos sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos y usos del país, todo sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior. A falta de reglamento, sé recurrirá a juicios de peritos.-

9) CHIMENEAS O FRAGUA CONTRA UNA PARED MEDIANERA:

ART. 2622: El que quiera hacer una chimenea o un fogón u hogar contra una pared medianera, debe hacer construir un contramuro de ladrillos o piedra, de dieciséis centímetros de espesor.-

10) HORNO O FRAGUA CONTRA UNA PARED MEDIANERA:

ART. 2623: El que quiera hacer un horno o fragua contra una pared medianera, debe dejar un vacío o intervalo, entre la pared y el horno o fragua de dieciséis centímetros.-

11) POZOS CONTRA UNA PARED MEDIANERA:

ART. 2624: El que quiera hacer pozos, con cualquier objeto que sea contra una pared medianera, o no medianera, debe hacer un contramuro de treinta centímetros de espesor.-

12) DEPOSITOS DE AGUAS ESTANCADAS Y OTROS:

ART. 2625: Aun separados de las paredes medianeras o divisorias, nadie puede tener en su casa depósitos de aguas estancadas, que puedan ocasionar exhalaciones infectantes o infiltraciones nocivas, ni hacer trabajos que transmitan a las casas vecinas, gases fétidos o perniciosos, que no resulten de las necesidades o usos ordinarios, ni fraguas ni máquinas que lancen humo excesivo a las propiedades vecinas. -

13) MODIFICACIÓN DE UNA PARED MEDIANERA:

ART. 2626: El propietario del terreno contiguo a una pared divisoria puede destruirla cuando le sea indispensable o para hacerla más firme, o para hacerla de carga, sin indemnización alguna al propietario o condómino de pared, debiendo levantar inmediatamente la nueva pared. -

14) ANDAMIOS EN UN INMUEBLE VECINO:

ART. 2627: Si para cualquier obra fuese indispensable poner andamios u otro servicio provisorio en el inmueble del vecino, el dueño de este no tendrá derecho para impedirlo, siendo a cargo del que construyese la obra, la indemnización del daño que causare.-

15) UBICACIÓN DE ÁRBOLES Y ARBUSTOS:

ART. 2628: El propietario de una heredad no puede tener en ella árboles sino a distancia de tres metros de la línea divisoria con el vecino, sea la propiedad de este predio rústico o urbano, esté o no cercado, o aunque sean ambas heredades de bosque. Arbustos no pueden tenerse sino a distancias de un metro.-

16) UBICACIÓN DE ÁRBOLES O ARBUSTOS, RAMAS O RAICES EN MEDIANERA:

ART. 2629: Si las ramas de algunos árboles se extendiesen sobre las construcciones, jardines o patios vecinos el dueño de estos tendrá derechos para pedir que se corten en todo lo que se extendiese en su propiedad; y si fuesen las raíces las que se extendiesen en el suelo vecino, el dueño del suelo

podrá hacerlas cortar por si mismo, aunque los árboles, en uno y otro caso estén a las distancias fijadas por la Ley.-

17) DESAGÜE DE TECHO EN TERRENO PROPIO:

ART. 2630: Los propietarios de terrenos o edificios están obligados, después de la promulgación de este Código, a construir los techos que en adelante hicieren de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo, o sobre la calle o sitios públicos y no sobre el suelo del vecino.-

18) DESAGÜE DE TECHOS EN TERRENO AJENO:

ART. 2631: Cuando por la costumbre del pueblo, los edificios se hallen contruidos de manera que las goteras de una parte de los tejados caigan sobre el suelo ajeno, el dueño del suelo no tiene derecho a impedirlo. Una construcción semejante no importa una servidumbre del predio que recibe las goteras y el dueño de él puede hacer construcciones sobre la pared divisoria que priven del goteraje del predio vecino, pero con la obligación de hacer las obras necesarias para que el agua caiga en el predio que antes caía.-

19) AGUAS SERVIDAS:

ART. 2632.El propietario de una heredad, por ningún trabajo u obra, puede hacer correr por el fundo vecino las aguas de pozos que el tenga en su heredad, ni las del servicio de su casa, salvo lo que en adelante se dispone sobre las aguas naturales o artificiales, que hubiesen sido llevadas o sacadas allí para las necesidades de establecimientos industriales.

20) AGUAS QUE NO SEAN PLUVIALES O DE FUENTES:

ART. 2633: El propietario está obligado en todas las circunstancias a tomar las medidas necesarias para hacer correr las aguas que no sean pluviales o de fuentes, sobre terreno que le pertenezca o sobre la vía pública.-

21) DESTINO DE AGUAS PLUVIALES:

ART. 2634: El propietario de una heredad no puede por medio de un cambio que haga en el nivel de su terreno, dirigir sobre el fundo vecino las aguas pluviales que caían en su heredad.-

22) PROPIEDAD DE LAS AGUAS PLUVIALES:

ART. 2635: Las aguas pluviales pertenecen a los dueños de las heredades donde cayesen o donde entrasen y le es libre disponer de ellas o desviarlas, sin detrimento de los terrenos inferiores.-

23) AGUAS PLUVIALES QUE CAIGAN EN LUGARES PUBLICOS:

ART. 2636: Todos pueden reunir las aguas pluviales que caigan en lugares públicos o que corran por lugares públicos, aunque sea desviando su curso natural, sin que los vecinos puedan alegar en ningún derecho adquirido.-

24) AGUAS QUE RECIBEN TERRENOS INFERIORES:

ART. 2647: Los terrenos inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente desciendan de los terrenos superiores, sin que para esto hubiese contribuido el trabajo del hombre.-

25) VENTANAS EN PARED MEDIANERA:

ART. 2654: Ningún medianero podrá abrir ventanas o troneras en pared medianera, sin consentimientos del condómino.-

26) VENTANAS EN PARED NO MEDIANERAS:

ART. 2655: El dueño de una pared no medianera contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventana para recibir luces a tres metros de altura de piso de la pieza a que quiera darse luz, con reja de hierro cuyas barras no deje mayor claro que tres pulgadas.-

27) CLAUSURA DE VENTANAS EN PARED MEDIANERA:

ART.2656: Esas luces no constituyen una servidumbre y el dueño de la finca o propiedad contigua, puede adquirir la medianería de pared y cerrar las ventanas de luces, siempre que edifique apoyándose en la pared medianera.-

28) PRIVACIÓN DE LUZ EN VENTANAS MEDIANERAS:

ART. 2657: El que goza de la luz por las ventanas abiertas en su pared, no tiene derecho para impedir que en el suelo del vecino levante una pared que las cierre y le prive de la luz.-

29) VISTAS SOBRE EL PREDIO VECINO:

ART. 2658: No se puede tener vista sobre el predio vecino, cerrado o abierto, por medio de ventanas, balcones u otros voladizos, a menos que intermedie una distancia de tres metros de la línea divisoria.-

30) VISTAS DE COSTADO U OBLICUAS:

ART. 2659: Tampoco puede tener vistas de costado u oblicuas sobre la propiedad ajena, si no hay sesenta centímetros de distancia al muro medianero.

31) DESDE DONDE PUEDEN CONTARSE LAS DISTANCIAS PARA ABRIR VENTANAS:

ART. 2660: Las distancias que prescriben los artículos anteriores se cuentan desde el filo de la pared desde donde no hubiese obras voladizas, y desde el filo exterior de estas donde las haya; y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.-

32) CONDOMINIO DE PAREDES, MUROS, FOSOS, Y CERCAS:

ART. 2716: El condominio de las paredes, muros, fosos y cercos que sirvan de separación entre dos heredades contiguas, es de indivisión forzosa.-

33) CUANDO UN MURO ES MEDIANERO:

ART. 2717: Un muro es medianero y común de los vecinos de las heredades contiguas que lo han hecho construir a su costa, en él límite separativo de las dos heredades.-

34) ALTURA DE LA PARED MEDIANERA:

ART.2718: Toda pared o muro que sirve de separación de dos edificios, se presume medianero en toda su altura, hasta el término del edificio menos elevado. La parte que pasa la extremidad de esta última construcción, se (reputa) que pertenece exclusivamente al dueño del edificio más alto, salvo la prueba en contrario, por instrumentos públicos, privados, o por signos materiales que demuestren la medianería de toda la pared, o de que aquella no existe ni en la parte más baja del edificio. -

35) MEDIANERIA DE MUROS DE PATIOS:

ART. 2719: La medianera de las paredes o muros no se presume sino cuando dividen edificios, y no patios, jardines, quinchos, etc., aunque estos se encuentren cerrados por todos sus lados.-

36) REPARACIÓN DE UNA PARED MEDIANERA:

ART. 2722: Los condóminos de un muro o pared medianera, están obligados en la proporción de sus derechos, a los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared o muro.-

37) RENUNCIA A LA MEDIANERIA:

ART. 2723: Cada uno de los condóminos de una pared puede libertarse de contribuir a los gastos de conservación de la pared, renunciando a la medianería, con tal que la pared no haga parte de un edificio que le pertenezca, o que la reparación o reconstrucción no haya llegado a ser necesaria por un hecho suyo.-

38) FACULTAD DE ABANDONAR LA MEDIANERIA:

ART. 2724: La Facultad de abandonar la medianería compete a cada uno de los vecinos, aún en los lugares donde el cerramiento es forzoso y desde que el abandono se haga, tiene el efecto de conferir al otro la propiedad exclusiva de la pared o muro.-

39) UBICACION DEL MURO MEDIANERO:

ART. 2725: El que en los pueblos o en los arrabales edifica primero, en un lugar aún no cerrado entre paredes, puede asentar la mitad de la pared que construya

sobre el terreno del vecino, con tal que la pared sea de piedra o ladrillo hasta la altura de tres metros, y espesor entero no exceda de dieciocho pulgadas.-

40) OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR LA MEDIANERA:

ART.2726: Todo propietario de una heredad, puede obligar a su vecino a la construcción y conservación de paredes de tres metros de altura y dieciocho pulgadas de espesor para cerramiento y división de sus heredades contiguas, que estén situadas en el recinto de un pueblo o en los arrabales.-

41) COMO PUEDE LIBERARSE UN VECINO DE CONTRIBUIR A LA CONSTRUCCIÓN DE UNA PARED MEDIANERA:

ART.2727: El vecino requerido para contribuir a la construcción de una pared divisoria, o a su conservación, en el caso del artículo anterior, puede librarse de esa obligación, cediendo la mitad del terreno sobre que la pared debe asentarse y renunciando a la medianería.-

42) MEDIANERA FORZOSA:

ART. 2728: El que hubiere construido en un lugar donde el cerramiento es forzoso, en su terreno y en su costa, un muro o pared de encerramiento, no puede reclamar de su vecino el reembolso de la mitad de su valor y del terreno en que hubiere asentado, sino en el caso de que el vecino quiera servirse de la pared divisoria.-

43) ALTURA DE LAS PAREDES MEDIANERAS Y DIVISORIAS:

ART.2729: Las paredes divisorias deben levantarse a la altura designada en cada Municipalidad, si no hubiese designación determinada, la altura será de tres metros.

44) DERECHOS QUE DA LA MEDIANERIA:

ART. 2730: La medianería da derecho a cada uno de los condóminos a servirse de la pared o muro medianero para todos los usos a que ella está destinada según su naturaleza, con tal que no causen deterioros en la pared, o comprometan su solidez y no se estorbe el ejercicio de iguales derechos para el vecino

45) USO DEL MURO MEDIANERO:

ART. 2731: Cada uno de los condóminos puede arrimar toda clase de construcciones a la pared medianera, poner tirantes en todo su espesor, sin perjuicio del derecho que el otro vecino tiene de hacerlos retirar hasta la mitad de la pared en, el caso que el también quiera poner en ellas tirantes, o hacer el caño de una chimenea, puede también cada uno de los condóminos abrir armarios o nichos aun pasando el medio de la pared, con tal que no cause perjuicios al vecino o a la pared.-

46) SOBREELEVACION DE PAREDES MEDIANERAS:

ART. 2732: Cada uno de los condóminos puede alzar a su costa la pared medianera sin indemnizar al vecino por el mayor peso que cargue sobre ella.-

47) REFUERZO DE LA PARED MEDIANERA:

ART. 2733: Cuando una pared medianera no pueda soportar la altura que se le quiera dar, el que quiera alzarla debe construirla toda ella a su costa, y tomar de su terreno el excedente del espesor. El vecino no puede reclamar ninguna indemnización por los embarazos que le cause la ejecución de los trabajos.-

48) DERECHO MEDIANERO DE UN MURO REFORZADO:

ART. 2734: En n el caso del artículo anterior, el nuevo muro, aunque construido por uno de los propietarios, es medianero hasta la altura del antiguo y en todo su espesor, salvo el derecho del que ha puesto el excedente del terreno para volver a tomarlo si la pared llegase a ser demolida. -

49) DERECHO DE MEDIANERIA EN UN MURO SOBREELEVADO:

ART. 2735: El vecino que ha contribuido los gastos para aumentar la altura de la pared, puede siempre adquirir la medianería de la pared alzada, reembolsando la mitad de los gastos y el valor de la mitad del terreno, en el caso que se hubiese aumentado su espesor.-

50) FACULTAD DE ADQUIRIR LA MEDIANERIA:

ART. 2736: Todo propietario cuya finca linda inmediatamente con una pared o muro no medianero, tiene la facultad de adquirir la medianería en toda la extensión de la pared, o solo en la parte que alcance a tener en la finca de su propiedad hasta la altura de las paredes divisorias, reembolsando la mitad del valor de la pared, como este construida, o de la porción de que adquiera medianería, como también la mitad del valor del suelo sobre que se ha asentado; pero no podrá limitar la adquisición a solo una porción del espesor de la pared. Si solo quisiera adquirir la porción de la altura que deben tener las paredes divisorias, está obligado a pagar el valor de la pared desde sus cimientos. -

51) MODIFICACION DE UN MURO MEDIANERO:

ART. 2737: El, uno de los vecinos no puede hacer innovaciones en la pared medianera, que impidan al otro un derecho igual y reciproco. No puede disminuir la altura ni el espesor de la pared, no hacer abertura alguna sin el consentimiento del otro vecino.-

52) DERECHO A READQUIRIR LA MEDIANERIA ABANDONADA:

ART. 2739: El que hubiere hecho el abandono de la medianería por librarse de contribuir a las reparaciones o reconstrucciones de una pared, tiene siempre el derecho de adquirir la medianería de ella en los términos expuestos.-

53) VENTAJAS DE LA ADQUISICION DE LA MEDIANERIA:

ART. 2740: La adquisición de la medianería tiene el efecto de poner a los vecinos en un pie de perfecta igualdad, y da al que la adquiere la facultad de pedir la supresión de obras, aberturas o luces establecidas en la pared medianera que fueren compatibles con los derechos que confiere la medianería.

54) EL DERECHO A LA MEDIANERIA NO ELIMINA A LA SERVIDUMBRE:

ART. 2741: El vecino que adquirió la medianería, no puede prevalerse de los derechos que ella confiere para embarazar las servidumbres con que su heredad se encuentre gravada.

55) COPARTICIPACION DE LOS GASTOS MEDIANEROS.

ART.2742: En las campañas, los cerramientos medianeros deben hacerse a comunidad de gastos, si las dos heredades se encerraren. Cuando unas de las heredades están sin cerco alguno, el dueño de ella no está obligado a contribuir para las paredes, fosos o cercos divisorios.

56) PRESUNCION DE MEDIANERIA:

ART. 2743: Todo cerramiento que separa dos propiedades rurales se presume medianero, a no ser que uno de los terrenos no estuviese cerrado o hubiese prueba en contrario.

57) ZANJAS O CERCAS DE MEDIANERIA:

ART. 2744: Lo dispuesto en los artículos anteriores sobre paredes o muros medianeros en cuanto a los derechos y obligaciones de los condominios entre si, tiene lugar en lo que fuere aplicable respecto de zanjas o cercos, o de otras separaciones de los terrenos en las mismas circunstancias.

CAPITULO II

EMPRENDIMIENTOS URBANISTICOS- FRACCIONAMIENTOS-SUBDIVISIONES

Art. 11°.-

DE LAS DEFINICIONES:

a) **LOTEO**: Todo fraccionamiento de tierra con aperturas de calles, avenidas, formación de espacios verdes o libres, de utilidad pública, o del dominio privado municipal, o que propongan a formar o ampliar centros urbanos. -

b) **LOTEO CERRADO**: Todo fraccionamiento de tierra con apertura de calles, avenidas, espacios verdes o libres, de utilidad privada-

comunitaria, que este destinado a E.U de características de Barrio Cerrado y/o de tipo cooperativo o fideicomiso, donde cada uno de los lotes resultantes no podrá ser inferior a 1.000 mts. cuadrados pudiendo tener una sola unidad habitacional, quedando sujeto a las disposiciones del presente código.-

c) **SIMPLE SUBDIVISION O FRACCIONAMIENTO**: Todo fraccionamiento de tierra sin aperturas de calles, avenidas o pasajes públicos, que no modifiquen la estructura de parcelarios existentes y que no afecten derechos de terceros, podrán ser realizados siempre que los lotes resultantes posean una superficie mínima de 700 m² y que la cantidad de lotes sean como máximo 10 (diez). Cada uno de los lotes resultantes puede tener como máximo una unidad habitacional destinada al uso residencial y cuyo frente mínimo de la parcela será de 15m.

d) **SUBDIVISION EN CONDOMINIO O REGIMEN DE P.H.**: Todos aquellos casos especiales en que el inmueble resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escritura pública existente, cuyo dominio figure en el REGISTRO de PROPIEDADES a nombre de los mismos y cuya inscripción sea anterior a la fecha de aprobación de la presente Ordenanza en estos casos se permitirá subdividir por partes iguales o en la proporción que se establezca en la respectiva escritura para cada uno de los condóminos, siempre que la cantidad de unidades funcionales resulte de dividir la superficie total por 700 de superficie como mínimo.

e) **SUBDIVISION POR SUCESORIO**: Deberá cumplir los mismos requisitos que la subdivisión de condominio, no pudiendo ser el número de lotes resultantes mayor que el número de herederos más uno.-

f) **COMPLEJO DE VIVIENDAS**: Para ejecutar complejos de viviendas exclusivamente bajo la modalidad de condominio, este no podrá poseer menos de tres y un máximo de ocho lotes siempre que cumpla con las siguientes disposiciones.

- 1) Cada uno de los lotes resultantes no podrá ser inferior a 700 m² con un frente mínimo de 15 mts. a pasillo privado y poseer un ingreso único para los lotes citados. El lote sujeto a

subdivisión bajo esta modalidad debe contar con un cerramiento perimetral, de acuerdo a lo dispuesto en el presente código, de manera tal que el ingreso al mismo sea exclusivamente por un pasillo privado destinado a tal fin. Pudiendo edificarse una sola unidad habitacional en cada lote.

- 2) La edificación será exclusivamente en planta baja con un máximo de altura a la línea de cumbrera de 6,00 mts. , debiendo cumplir, además, con todo lo dispuesto en el presente código en lo referente a retiros, FOS, FOT, etc.
- 3) Dicho complejo deberá ser ejecutado en su totalidad, es decir, la construcción de todas las viviendas de acuerdo al proyecto que se realice a tales efectos.
- 4) Los servicios que presta la comuna serán realizados sobre la calle pública, quedando bajo responsabilidad de los residentes la recolección interna de residuos, mantenimiento de espacios comunes, etc.
- 5) El o los pasillos privados que darán ingreso a los condominios no podrán ser inferior a 6 mts. de ancho y cuya longitud estará dada por el diseño, de tal manera que el mismo sea el único ingreso a todas las fracciones resultantes. La infraestructura mínima a brindar a los pasillos son las de cordones cunetas, enripiado, iluminación y vereda para tránsito peatonal, con un ancho mínimo de un metro (1) y con un ancho de calzada mínimo para tránsito de vehículos de 5 mts.
- 6) Si del fraccionamiento surgen espacios destinados a actividades comunes (quincho, piletas, etc.), estas deberán contar con un retiro mínimo de 6,00 mts. a cada eje medianero, línea de edificación, línea municipal, etc. El mantenimiento de los mismos será exclusiva responsabilidad de los propietarios.
- 7) Fijase un plazo máximo, una vez aprobado el plano de proyecto correspondiente al complejo, de 6 meses por cada unidad de vivienda resultante con un máximo de tres años para la solicitud del correspondiente final de obra del proyecto citado. Una vez extendido dicho certificado se aprobará el fraccionamiento de la tierra, quedando bajo exclusiva responsabilidad del o los propietarios la provisión de los servicios de agua corriente, energía eléctrica, gas natural, cloacas, etc. Caso contrario la municipalidad no autorizara el

fraccionamiento de la tierra, declarando la obra en infracción, iniciándose las acciones legales pertinentes.

- 8) Modalidad de presentación: El Propietario del lote deberá presentar el proyecto del emprendimiento de acuerdo lo dispuesto en el presente código adjuntando copia del plano escala 1: 100, copia del título de propiedad y plano de mensura y división de lote, el cual será el que la municipalidad aprobará posteriormente, en forma de previa.

DE LAS TRAMITACIONES:

Art. 12°.-

PERMISOS:

Toda operación a realizarse dentro del Ejido Municipal comprendida en los definidos en el Art.º 11.- deberá solicitar previa a toda otra documentación el permiso comunal correspondiente, quedando la Oficina Técnica y el D.E. con facultades a rechazar o aprobar, total o parcialmente, el proyecto presentado, ajustándose en todos los casos a las exigencias del presente Código.-

Art. 13°.-

DISEÑO PRELIMINAR:

Se define diseño preliminar a la información técnica que el titular del emprendimiento urbanístico eleva a la Municipalidad en forma de ante proyecto, con la finalidad de ajustar el mismo a las exigencias Municipales y facilitar la tarea de los profesionales actuantes.-

Art. 14°.-

PRESENTACION DEL DISEÑO PRELIMINAR:

Para su presentación a la Municipalidad, la carpeta correspondiente deberá presentarse por duplicado y deberá contener lo siguiente:

- 1) Memoria descriptiva del ante proyecto con indicación del Titular del inmueble y datos de la propiedad.-
- 2) Nota de presentación y solicitud de su aprobación firmada por el titular del inmueble y datos de la propiedad.-

- 3) Plano correspondiente en escala conveniente (1:100) con curvas de nivel equidistante a cinco metros como máximo. El plano deberá estar claramente identificado como DISEÑO PRELIMINAR.-
- 4) Plano de ubicación correspondiente al lote y que albergue por lo menos una zona no menor de un kilómetro del radio con relación al mismo.-
- 5) Plano de mensura del perímetro en escala conveniente (1:100) en el que se indiquen calles, avenidas, pasajes, etc. A ejecutarse en los E.U colindantes en trámites de aprobación definitiva y en ejecución.-

Art. 15°.-

VISADO DEL DISEÑO PRELIMINAR:

La Municipalidad a través del Departamento correspondiente efectuará las observaciones necesarias por escrito al Titular del inmueble, las que una vez incluidas en el diseño preliminar devolverá al interesado una carpeta debidamente visada, lo que deberá presentarse para cualquier otra tramitación relacionada con él E.U de referencia. -

Art. 16°.-

La Municipalidad a través de los Departamentos correspondientes podrá rechazar total o parcialmente el diseño preliminar, si el mismo no contempla los intereses urbanísticos y el Desarrollo Urbano previsto. –

Art. 17°.-

La aprobación del diseño preliminar solo autoriza al interesado requerir la aprobación provisora del lote.-

Art. 18°.-

VISACION PROVISORIA:

La Municipalidad otorgara “Visacion Provisoria”, a todos los proyectos de Urbanización, habiendo sido aprobado su diseño preliminar, sea presentado ante el departamento correspondiente estando los mismos en un todo de acuerdo a las disposiciones de la Resolución de Edificación y urbanismo vigente que la complementen.-

Art. 19°.-

PRESENTACION PARA VISACION PROVISORIA DE TODO EMPRENDIMIENTO URBANISTICO:

La carpeta de presentación del proyecto deberá contener lo siguiente:

- 1) Diseño preliminar aprobado.-
- 2) Solicitud del interesado fijando domicilio y tipo de E.U a realizar con indicación del o los profesionales actuantes.-
- 3) Ficha de Catastro Municipal.-
- 4) Ficha de Dominio o Título de Propiedad.-
- 5) Informe sobre Impacto Ambiental aprobado por la Agencia Córdoba Ambiente, o ante quien corresponda.-
- 6) Línea de rivera en el caso de colindar con el Arroyo, aprobado por la Subsecretaria de Recursos hídricos.
- 7) Proyecto de tratamiento de líquidos cloacales en el caso de colindar con el Arroyo, aprobado por la Subsecretaria de Recursos hídricos.-
- 8) Plano de E.U con visación previa de la Dirección General Catastro de la Provincia de Córdoba. -
- 9) Plan de desarrollo de las obras (cronograma de ejecución de los trabajos).
- 10) Plano de E.U aprobado por el Colegio de Profesionales correspondientes.
- 11) Especificaciones del tipo de distribución del arbolado por duplicado.-
- 12) Proyecto completo de la Red de Distribución Eléctrica y Alumbrado Público, aprobado por E.P.E.C y el Colegio Profesional correspondiente.
- 13) Proyecto y detalles de las obras viales a realizar.
- 14) Proyecto de Red de distribución de agua corriente con su correspondiente Factibilidad otorgado por la Subsecretaria de Recursos hídricos o quien corresponda.
- 15) Aprobación de Resolución Particular.

Art. 20°.-

VALIDEZ DE LA VISACION PROVISORIA:

La aprobación provisoria tendrá validez por 1(un) año a partir de la fecha de su aprobación del diseño preliminar inclusive.-

Art. 21°.-

La aprobación provisoria autoriza al Titular del emprendimiento urbanístico a la ejecución de todas las obras de infraestructura necesarias para

poder obtener la aprobación definitiva del emprendimiento urbanístico por parte de la Municipalidad.-

Art. 22°.-

APROBACION DEFINITIVA:

La Municipalidad otorgara aprobación definitiva a todos los emprendimientos urbanísticos que, habiendo cumplimentado con todas las aprobaciones anteriores, sean solicitadas de acuerdo a las disposiciones vigentes del siguiente Código y disposiciones que lo complementen y dentro del plazo previsto de validez de la aprobación provisoria. Para ello otorgara al Titular el correspondiente informe de Aprobación Definitiva.-

Art. 23°.-

PRESENTACION DEL EMPRENDIMIENTO URBANISTICO PARA SU APROBACION DEFINITIVA:

La carpeta de presentación del proyecto deberá contener los siguientes:

- a) Nota de presentación y solicitud del interesado, fijando domicilio del mismo y/o representante legales autorizados, nombre y domicilio de los profesionales actuantes.-
- b) Memoria descriptiva de la urbanización en todos sus detalles.-
- c) Informe libre deuda de la Municipalidad.-
- d) Plano de visación provisoria debidamente autorizado.-
- e) Recepción definitiva por parte de la Municipalidad de todas las obras de infraestructuras. (Certificado Final de Aprobación). -
- f) Cinco (5) copias del plano del emprendimiento urbanístico.-

Art. 24°.-

PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION:

El plazo máximo para la ejecución de obras en la urbanización (instalación red de agua, instalación eléctrica, alumbrado público, ejecución de obras viales, red cloacal en caso de ser necesario, arbolado, amojonamiento) y de su puesta en servicio, será dentro de 1 (uno) año más a partir de la fecha de su aprobación provisoria.-

Para todos los casos, el D.E. podrá extender este plazo por razones fundadas hasta 1 (uno) año más y solicitara al loteador un seguro de caución en pesos por el importe global del total de las obras de infraestructura a ejecutar en el emprendimiento urbanístico-

Art. 25°.-

CERTIFICADO FINAL DE APROBACION DEFINITIVA:

Una vez ejecutadas y puestas en servicio todas las obras de urbanización previstas en el **Art.° 19.-** la Comuna otorgara a su titular un CERTIFICADO DE APROBACION DEFINITIVA. Con la aprobación definitiva del emprendimiento urbanístico por parte de la Municipalidad se podrá continuar con la aprobación del mismo en la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba, con el Certificado Final de Aprobación Definitiva, el titular está autorizado a vender los inmuebles resultantes del emprendimiento urbanístico y a toda operación comercial y publicitaria con el mismo, previa habilitación en la oficina de Comercio e Industria de la localidad.-

Art. 26°.-

NOTIFICACION A LA DIRECCION DE RENTAS Y DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL:

La Dirección de Rentas y el Departamento de Catastro Municipal no tomaran razón del emprendimiento urbanístico hasta tanto no se haya aprobado el emprendimiento urbanístico en la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba y en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Córdoba, respectivamente. Sin perjuicio del cobro de las tasas Municipales correspondientes una vez otorgado el certificado final de aprobación definitiva. -

DE LAS PENALIDADES:

Art. 27°.-

PENALIDADES POR EL INCUPLIMIENTO DEL PLAZO DE EJECUCION DE OBRAS:

El incumplimiento al plazo de ejecución de las obras de urbanización establecido en el Art. 19° dará lugar a la Municipalidad a ejecutar, por el medio que lo considere, del seguro de caución correspondiente al total en pesos del monto global de las obras de infraestructura.-

Art. 28°.-

PENALIDADES POR LA VENTA DE LOTES SIN LA OBTENCION DEL CERTIFICADO FINAL DE APROBACION.:

La venta de inmuebles resultantes de E.U. sin Certificación Final de Aprobación Definitiva, como así mismo toda la operación promocional y/o publicitaria referidas a E.U sin Certificado Final de Aprobación Definitiva, cualquiera fuere su

forma de realización, dará lugar a la aplicación de multas que se fijen por Ordenanza Tarifaria Anual.-

DEL PROYECTO

DE LOS LOTES:

Art. 29°.-

Las dimensiones lineales y/o superficiales de los lotes, deben ajustarse a lo establecido en este Código para las distintas zonas.-

Art. 30°.-

En lotes esquinas, el lado mínimo deberá cumplir con el frente mínimo de 15 mts.-

Art. 31°.-

En lotes con uno o más ángulos diferentes de 90°, el lado medio mínimo será igual o mayor que el frente exigido en este Código.-

Art. 32°.-

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

Art. 33°.-

Un lote profundo no podrá subdividirse en dos lotes, si no cumple con las medidas mínimas estipuladas en la presente Resolución.-

Art. 34°.-

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

SUBDIVISION DE LOTES EDIFICADOS:

Art. 35°.-

Cuando se subdivida un lote edificado, las dimensiones de los lotes resultantes, deberán ejecutarse de tal modo que el edificio cumpla con el mínimo de retiros, patios de ventilación e iluminación, coeficientes de ocupación y toda reglamentación vigente. Debiendo cumplir con lo estipulado en el art. 11.

En todos los casos deberán citarse los antecedentes de construcción (Plano Municipal aprobado por el CP y Municipio de la totalidad del lote a subdividir).

En caso de no tenerlos, se exigirá el relevamiento total de los edificios y la presentación del mismo ante el municipio y el CP. Dicho procedimiento deberá tramitarse previamente y por separado, sin cuyo requisito no se dará curso al expediente de subdivisión. Las mismas condiciones deberá cumplirse en cualquier tramitación exigida por este código.

DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS:

Art. 36°.-

Las manzanas deberán ser preferentemente de forma rectangular, pudiéndose aceptar cualquier otra forma, justificada por el trazado, orientación u obligada por la topografía del terreno y/o forestación existente.-

Art. 37°.-

La medida de lado mayor de la manzana, no podrá exceder de cuatrocientos metros (400) para los casos de manzanas regulares o irregulares.-

Art. 38°.-

El relieve topográfico de las manzanas deberá tener una planimetría tal, que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles circundantes-

DE LAS CALLES Y AVENIDAS:

Art. 39°.-

DOMINIO Y TRAZADO DE LAS CALLES:

- a) Serán en todos los casos donadas al Dominio Público Municipal y deberán trazarse de acuerdo a la función que desempeñen, teniendo en cuenta, para ello, la continuidad y conexión con calles y E.U existentes. En todo E.U deberán proyectarse y abrirse avenidas, con ancho mínimo de veinte metros (20), debiendo ser la longitud de avenidas, como mínimo, el 20% (veinte por ciento) de la longitud total de las calles. Las avenidas costaneras y ribereñas de ejecución obligatoria, se computaran dentro del porcentaje.-
- b) En caso de E.U de características de Barrio Cerrado, las calles y avenidas serán cedidas al Dominio Público Municipal, y la Municipalidad podrá otorgar el uso exclusivo de estas a los propietarios del E.U y quienes estos autoricen

Art. 40°.-

PENDIENTE DE CALLES:

La pendiente máximas admisibles será el 10% (diez por ciento), salvo que condiciones topográficas especiales justifiquen una pendiente mayor, con causas justificadas pero nunca podrá sobrepasar el 15% (quince por ciento) , sin que para ello sea modificada la topografía natural. -

Art. 41°.-

PERFILES DE CALLES:

Las calles de los lotes o urbanizaciones a proyectarse dentro del Ejido Municipal, deberán ajustarse a los perfiles que a tal efecto fije el Departamento Ejecutivo. El loteado deberá nivelar el total del perfil transversal entre líneas Municipales, sin que la pendiente resultante modifique el curso natural de aguas pluviales perjudicando a lotes inferiores.-

Art. 42°.-

ANCHO DE CALLES:

Fijase para las calles a proyectarse, los siguientes anchos mínimos: Ancho mínimo de 12 metros, salvo indicaciones en contrario de la Oficina Técnica Municipal. Únicamente se autorizaran anchos menores, cuando se trate de pasajes o calles “ciegas” sin posibilidad de continuación o prolongación por lotes vecinos o futuras subdivisiones, y en este caso deberán terminar en una rotonda de radio igual al ancho, el cual no podrá ser menos de 10 metros. Su extensión no podrá ser mayor de cincuenta metros. Únicamente se permitirán calles de ancho menor a doce metros, cuando estas se ubiquen de tal forma que su eje coincida con el límite del terreno fraccionado y siempre que sirvan para completar calles aprobadas con anterioridad y que se encuentren en esas mismas condiciones. En caso de que los E.U existentes linderos tengan alguna calle de doce metros de ancho lindado con el límite del terreno esta se podrá utilizar para ubicar lotes con frente a ella, siempre que haya sido transferido al Dominio Público. -

Art. 43°.-

CALLES EN LOTEOS AFECTADOS POR EL LÍMITE DEL EJIDO MUNICIPAL:

En los E.U afectados por el límite del Ejido Municipal, deberá trazarse una calle perimetral de quince metros (15) de ancho, lindando con el límite del Ejido Municipal. -

Art. 44°.-

TRAZADO DE AVENIDAS RIBEREÑAS Y COSTANERAS:

Será obligatorio trazar ambos márgenes del arroyo, una avenida de treinta metros (30) de ancho cuya ubicación con respecto a la línea de Rivera, será fijada en cada caso particular por la Oficina Técnica correspondiente. La superficie ocupada por esta avenida, será computada como espacio verde.-

DE LOS ESPACIOS VERDES:

Art. 45°.-

TERRENOS A CEDER A LA MUNICIPALIDAD:

En las operaciones de los E.U a realizar será obligatorio para él o los propietarios, ceder al Dominio Público Municipal el lugar a determinar por el D.E. para uso comunitario, correspondientes al cinco por ciento (5%) de la superficie total a lotear, este requisito será de aplicación únicamente cuando la fracción a lotear supere en superficie a dos (2) hectáreas. - Fuera de la superficie de calles En los casos de E.U parciales sobre fracciones de mayor superficie, el cinco por ciento (5%) a ceder a la Comunal, será calculado sobre la superficie total del E.U.- Además de la superficie de calles públicas.

Art. 46°.-

DESTINO DE LOS ESPACIOS VERDES:

Para este caso, él o los loteadores deberán donar al Dominio Público el quince (15%) por ciento del total de la superficie a lotear, para ser destinado a espacios verdes y/o de uso común, los cuales podrán ser destinados como:

- a) Como "plazas", circundada por calles en la totalidad de su perímetro.-
- b) Como "plazoletas" o espacios verdes formando parte de una manzana, con frente por lo menos de una calle.-
- c) Como "avenidas ribereñas o costaneras", cumpliendo de lo dispuestos en el Art. 44°.- de este Código.-
- d) Como espacios destinados al uso común.-

Art. 47°.-

DISTRIBUCION DE LOS ESPACIOS VERDES:

En todos los casos su distribución trazada, agrupamiento, etc., quedara sujeto a la aprobación de las Oficinas Técnica las cuales a su vez aconsejaran para la confección del anteproyecto, que espacio quedaran como verdes, libres, para plaza, edificios públicos, etc.- La relación de los porcentajes entre espacio de distintas denominación la fijara la Oficina Técnica teniendo en cuenta:

- a) Ubicación de plazas u otros espacios existente
- b) Que por su ubicación dentro del lote conforme un promedio del valor del terreno
- c) Que estén separados o formando una sola fracción, pero que cada una de las fracciones cumplan por lo menos con lo mínimos establecidos para un lote.-

Art. 48°.-

CAMBIO DEL DESTINO DE LOS ESPACIOS VERDE:

La Municipalidad, con causas justificada expresamente podrá variar el destino dado a los espacios libres, cedidos al dominio privado Municipal, e incluso venderlos si con el producido de esa venta se contribuye a mejorar las calles y la estética de plazas en el lugar u otro destino dentro de la localidad, previa autorización.

Art. 49°.-

INDIVIDUALIZACION DE ESPACIOS:

Con el fin de individualizar cada elemento del plano y su uso posterior, se utilizarán las siguientes nomenclaturas:

E.V.: Que significa "Espacio Verde" de uso público. (Plazas, plazoletas, parques, paseos, etc.). -

E.L.: Que significa "Espacio libre" de uso público (Edificios público, etc.). -

D.P.U.P.C.: Que significa lotes de "Dominio Privado de Utilidad Pública Comunal", con destino a determinar por futuras resoluciones del D.E. .-

DE LOS AMOJONAMIENTOS Y SU CONTROL

Art. 50°.- AMOJONAMIENTO DE LOS LOTES:

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

Art. 51°.-

AMOJONAMIENTO DE MANZANAS:

Será obligación del loteado amojonar los esquineros de las manzanas con mojonos de hormigón de sección cuadrada o redonda, cuyo diámetro o lado no sea menor de 0,10 m y alto no menor de 0,50 m.-

Art. 52°.-

AMOJONAMIENTO DE CURVAS:

Las curvas se amojonarán 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.-

Art. 53°.-

AMOJONAMIENTO DE POLIGONALES:

La poligonal de la mensura total a lotear deberá amojonarse de la misma forma que los esquineros de las manzanas.-

Art. 54°.-

CONTROL MUNICIPAL:

La Municipalidad, por intermedio de sus Oficinas Técnicas, se reserva el derecho de verificar en el terreno, las operaciones de mensura y amojonamiento realizadas, y el replanteo total del fraccionamiento.-

DE LA PAVIMENTACION

Art. 55°.-

PAVIMENTACION DE CALLES Y AVENIDAS:

El loteador podrá pavimentar previa autorización de la Municipalidad que contemple un análisis favorable de impacto ambiental emitido por la autoridad provincial correspondiente, de las calles o avenidas que se abren en el E.U, las que deberán ser de hormigón con un espesor apto para el tipo de tránsito previsto.-

Art. 56°.-

Cuando por razones de continuidad sea obligación para el loteador abrir una calle o avenida y que la misma sea prolongación de una calle o avenida ya pavimentada, será obligación del loteador pavimentar la calle o avenida proyectada.

Art. 56°.-BIS.-

En todos los casos el Departamento Técnico correspondiente determinará el porcentaje de calles y/o avenidas a pavimentar.

DEL ARBOLADO DE CALLES

Art. 57°.-

OBLIGACION ARBOLAR:

Será obligación del loteador y/o del propietario de un inmueble dentro del ejido Municipal, arbolar de acuerdo a lo que establece este Código y la ordenanza vigente, todas las calles y/o avenidas que se abren en un E.U.

Art. 58°.-

ESPECIES DE ARBOLES A USAR Y SU DISTRIBUCION:

En todos los casos la Municipalidad por intermedio de la Of. Técnica aprobará las especies de árboles a utilizarse e indicará su distribución. No se otorgará Certificado Final de Obra si previamente no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto, y sin la forestación de las veredas que reglamenta la presente Resolución, la que deberá efectuarse con las variedades que por la ordenanza particular este determinada.-

DE LA PROVISIÓN DE AGUA CORRIENTE:

Art. 59°.-

OBLIGACION DE PROVEER AGUA:

Todo inmueble que se someta a la operación de E.U o urbanización dentro del Ejido Municipal, deberán ser provista de agua corriente potable para el total de los lotes, espacios verdes, plazas, parques, paseos, espacios destinados a edificios públicos, etc. Para el caso en que el loteador realice la provisión de agua corriente a través de fuentes alternativas, ésta será donada a la Municipalidad quien determinara su uso a través de ésta o por terceros para la debida explotación. La ejecución de las obras de provisión de agua corriente, serán por cuenta y cargo exclusivamente de la firma loteadora-

Art. 60°.-

PRESTACION DEL SERVICIO:

La provisión de agua deberá ser realizada por la Cooperativa de Agua Corriente o de quien sea prestatario del servicio autorizado por la Municipalidad en ese momento y lugar, salvo imposibilidad por parte de este en cuyo caso será por

cuenta del loteador, debiendo acompañar un compromiso para la prestación del servicio por el tiempo necesario.

DE LA PROVISIÓN DE ENERGIA ELECTRICA

Art. 61°.-

OBLIGACION DE PROVEER ENERGIA ELECTRICA:

Toda urbanización o E.U a efectuarse dentro del Ejido Municipal, deberá ser provista de energía eléctrica por E.P.E.C. o por otra entidad pública o privada, salvo expresa justificación de imposibilidad por parte de aquella y aceptación por parte del D.E. . Las instalaciones de la red de distribución, serán subterráneas salvo expresa imposibilidad manifiesta por la empresa prestataria, y deberán prever el servicio domiciliario y el alumbrado público, cuya instalación será obligatoria, y se proyectarán y realizarán de acuerdo a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije E.P.E.C. Las cuales deben ser ejecutadas por cuenta y cargo de la firma loteadora. Por lo tanto y tal cual se exige, el interesado deberá adjuntar al expediente ordinario de E.U un certificado otorgado por dicha empresa, o un plano certificado por la misma, en el que conste la aprobación de las instalaciones, el que estará sujeto además, a la aprobación de la Dirección Municipal correspondiente.

DE LA NOMENCLATURA

Art. 62°.-

Es facultad privativa del D.E., establecer la nomenclatura de barrios, unidades o centros vecinales, E.U, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc. Pudiendo los loteadores proponer dicha nomenclatura. Le corresponde además, fijar la numeración domiciliaria dentro de los límites del ejido Municipal. En los planos correspondientes, el interesado podrá fijar nombres y números provisionales, al solo efecto de la identificación de sus elementos, deberá realizarse partiendo del ángulo superior izquierdo (ángulo N.O.), en el sentido de las agujas del reloj.

DE LA PUBLICIDAD:

Art. 63°.-

En todo elemento de propaganda sobre E .U o urbanizaciones practicadas, el interesado estará obligado a hacer constar en forma clara, la

identificación del expediente por el cual se obtuvo la aprobación del E.U, como así mismo el número y fecha del decreto respectivo.

Art. 64°.-

La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realizada de la urbanización de que se trata, y no podrán anunciarse obras que no se hallen debidamente comprometidas en el proyecto definitivo y en el expediente respectivo; o cualquier otro documento formal debidamente aprobado por el D.E.M.

DE LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS:

.Art. 65°.-

La Municipalidad no prestará ninguna clase de servicios a los lotes provenientes de E.U no aprobados, ya sean baldíos o edificados; ni autorizará la ejecución de construcciones sobre dichos lotes, quedando en estos casos las infracciones que se cometan, sujetas a las penalidades establecidas en la Tarifaría Anual vigente.

DE LAS ZONIFICACIONES:

Art. 66°.-

DIVISIÓN DEL EJIDO MUNICIPAL DE ZONAS:

A los efectos de la aplicación del presente código, el ejido Municipal de la Municipalidad de Mi Granja se divide en las siguientes zonas y usos según la presente ordenanza y los ANEXOS adjuntos:

- a) **ZONA CENTRO:** Comprende: Manzana E y parte de la manzana D (entre calle Los Álamos y pasaje 20 de junio).
- b) **ZONA COMERCIAL Y RESIDENCIAL:** Comprende: Manzana D (desde pasaje 20 DE junio y calle Francisco Ott), manzana F y manzana C.-
- c) **ZONA INDUSTRIAL:** Comprende:
Desde Ruta A88 hacia el sur, hasta la Ruta Nacional 19.

Desde Ruta Nacional 19 hasta 2 Km al sur de la misma (final de ejido).

Todas las parcelas que den frente a las Rutas antes mencionadas, a excepción de las parcelas de la Manzana C, D y E.

d) ZONA RESIDENCIAL: Comprende: Manzanas A, B y G.

e) ZONA DE PRODUCCION INDUSTRIAL, INOCUA DE IMPACTO NULO:

Comprende:

- 1) La zona destinada a la producción industrial comprenderá el Resto del ejido comunal no mencionado precedentemente y la Ubicación de las nuevas industrial estará comprendida dentro del Marco establecido por la Municipalidad o del Plano adjunto a la presente Resolución que forma parte integrante de la misma. -
- 2) La Municipalidad podrá autorizar nuevas industrias en otras zonas Teniendo siempre en cuenta el espíritu de la presente Resolución
- 3) La Municipalidad podrá establecer sin perjuicio para esta, un plazo para que todas las actividades industriales que no se encuentren en las zonas destinadas para tales efectos, debiendo notificar fehacientemente del plazo establecido y el lugar dispuesto para esas actividades. –

Art. 67°.-

DIMENSIONES MINIMAS DE LOTES

- a) Zona Centro: Los lotes tendrán un frente mínimo de quince (15) metros y una superficie mínima de setecientos (700) metros cuadrados.
- b) Zona Comercial: Los lotes tendrán un frente mínimo de quince metros (15) metros y una superficie mínima de setecientos (700) metros cuadrados.-

- c) Zona de Producción o industrial los lotes tendrán un frente mínimo de veinticinco (25) metros y una superficie mínima de mil quinientos (1500) metros cuadrados. -
- d) Zona Residencial de categoría: Lotes tendrán un frente mínimo de veinte (20) metros y una superficie mínima de un mil (1000) metros cuadrados.-
- e) Zona Residencial –Complejo de Viviendas sociales: Lotes tendrán un frente mínimo de diez (10) metros y una superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados

CAPITULO III

DE LAS ALINEACIONES DE LA EDIFICACION:

DE LAS EDIFICACIONES:

Art. 68°.-

DE LAS LINEAS MUNICIPALES DE EDIFICACION:

- a) En Zona Centro, comercial y residencial (zona A1, A2 y A3):
En lotes mediales e internos, en planta baja, se permitirá construir apoyado sobre un eje medianero lateral y se debe dejar retiros de 3 metros en los otros ejes medianeros restantes y en el frente.
En planta alta se debe dejar 3 metros de separación de cualquier eje medianero y de frente. Asimismo, en plantas superiores no se permiten abrir ventanas hacia eje medianero, ni tener visuales. Solo se permitirá aberturas para iluminar y ventilar a partir de 1.80 mts de altura con referencia al nivel del piso de planta alta. Las terrazas deben ser inaccesibles hasta los 3 metros de separación de ejes medianeros para no permitir visuales ni subir más la pared medianera.
En lotes ubicados en esquinas se permitirá construir apoyados sobre ambos ejes medianeros y se debe dejar un retiro de 3 metros sobre ambas líneas Municipales. Prevalece el mismo criterio anterior, en planta alta se deben retirar las medianeras 3 metros de cualquier eje medianero y no permitir las visuales.
- b) En Zona Industrial:
Las construcciones deberán mantener un retiro mínimo de seis (6) metros a partir de la L.M. y a los ejes medianeros laterales y de fondo. Quedan exceptuados aquellos lotes que tengan algún lado cuya medida sea menor de 35 metros y en tal caso se podrá hacer un retiro de 3 metros perpendicular a dicho lado.

Las construcciones en zona industrial, deberán respetar, además de las normas de este código, las normas que prevea la Ley de Parques Industriales (LEY N°7.255), la cual será prioritaria sobre este código de edificación.

- c) Todas estas disposiciones se podrán ejecutar siempre y cuando la obra respete los valores de FOS y FOT dispuestos en el **Art.108**.

Art. 69°.-

ANCHOS DE LAS CALLES EXISTENTES:

Las calles existentes que no tengan el ancho fijado en el Art. 42°, deberán ensancharse paulatinamente y a medida que se formulen nuevas solicitudes de edificación.-

Art. 70°.-

MODIFICACION DE EDIFICIOS UBICADOS FUERA DE LAS LINEAS MUNICIPALES FIJADAS EN ESTE CODIGO:

Las edificaciones que se encuentren fuera de las líneas fijadas en el presente código y/o disposiciones anteriores, tendrán un plazo de entre treinta (30) días y diez (10) años para adecuar las mismas a las exigencias de la presente ordenanza.

El Departamento Ejecutivo Municipal (DEM) a través de la Secretaria de Obras Publicas fijara, según su criterio, el plazo puntual de cada situación a resolver.

DE LAS OCHAVAS

Art. 71°.-

OBLIGACION DE EJECUTARLAS:

Es obligatorio y de utilidad pública la formación de las ochavas o el ensanche de las existentes, y se materializaran cuando se realicen:

- a) Construcción de edificios o cercos nuevos.-
- b) Refacciones de edificios o cercos.-
- c) Reconstrucción de solados altos y bajos.-
- d) Reparación de fachada que implique aumento de seguridad.-
- e) Excavación de sótanos que lleguen hasta la L.M.-
- f) Cuando sea necesario, por razones de visibilidad de tránsito o de estética, o de seguridad pública o cuando la Municipalidad lo exija.-

Art. 72°.-

DIMENSIONES MINIMAS DE OCHAVAS:

La ochava estará determinada por la unión de dos puntos que se obtendrán al cortar la línea de cordones de veredas concurrentes, a la distancia de nueve (9) metros a partir de la intersección de dichas líneas de cordón.-

Art. 73°.-

OCUPACION DE LA OCHAVA EN PLANTA BAJA:

Por fuera de la línea de ochava en planta baja, se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que:

- a) Su sección esté contenida en un cilindro vertical de ochenta (0.80) centímetros de diámetro máximo.-
- b) Su ubicación esté contenida por el triángulo formado por la prolongación de las líneas de edificación y la línea de ochava.-
- c) La distancia entre el círculo que contiene a la columna y la fachada sea por lo menos de 2.00 m.-
- d) La fachada sea desplazada paralelamente ampliando la ochava, un valor igual al diámetro del círculo circunscripto a la columna.-

Art. 74°.-

OCUPACION DE OCHAVA EN PLANTA ALTA:

Por fuera de la línea de ochava en pisos altos, u a partir de los 2.70m. medidos desde el nivel de vereda, se podrá volar hasta un metro (1) de la prolongación de las dos líneas municipales.-

Art. 75°.-

DE LAS VERJAS Y VEREDAS:

En propiedades baldías o edificadas con frente de cerco vivo, es obligatoria la conservación y mantenimiento de cerramiento de frente y la vereda,

CERRAMIENTOS AL FRENTE

Art. 76°.-

CERRAMIENTOS AL FRENTE DE LOTES:

- A) Desde la L.M. y hasta tres (3) metros como mínimo de dicha línea, sobre ambos E.M., se autorizara la implantación de cercos vivos, o la construcción de muros de mampostería con una altura máxima de 0,60 mts. En los casos en que sobre este se construyan pilares, deberán tener una separación mínima entre sí de tres (3) metros y una altura máxima de un metro con

ochenta centímetros (1,80) desde el nivel de suelo o vereda. Se permitirá la construcción de rejas con un máximo de 2 mts. a partir del mismo nivel.

Queda prohibido el uso de alambre de púas sobre L.M. -

- B) Cuando se trate de un lote esquina se deberá efectuar la ochava conforme a disposiciones del Art. 72°. -

Art. 77°.-

CERRAMIENTO AL FRENTE DE LOS TERRENOS SOBREELEVADOS:

En aquellos predios en que el nivel natural del terreno este sobre elevado con respecto a la cota del nivel de la vereda, podrá efectuarse un muro de piedra cuya altura no deberá superar los 2.00 m desde el nivel de la vereda, el que actuara como muro de contención.-

En caso que el terreno este sobre elevado con respecto al nivel de vereda en más de 2.00 m, que solo podrá superarse teniendo en cuenta las características particulares de la topografía, de modo de no afectar las posibilidades edilicias del predio.-

PAREDES O LINEAS DIVISORIAS:

Art. 78.-

No se permitirá la ejecución de paredes divisorias entre propiedades y solo se autorizara el cerramiento con alambre tejido romboidal o similar con una altura mínima de 1,50 metros y una máxima de 2,50 metros, pudiendo en este caso colocar una tela media sombra de color verde y/o cerco vivo. Dicho cerramiento deberá ser ejecutado en la línea medianera y sobre el perfil de la pendiente natural del terreno.-

VEREDAS

Art. 79°.-

Las veredas tendrán, para todos los casos, un ancho mínimo de 2,50 metros, pudiendo la Municipalidad ensanchar éstas dependiendo del ancho de cada una de las calles de la localidad, disposición o traza de las mismas y deberán ser de los siguientes tipos:

TIPO DE VEREDAS:

Los tipos de vereda a construirse serán:

- a) Grancilla Lavada.
- b) Vereda de hormigón pobre de cascote con recubrimiento de concreto de 1cm.de espesor fratachado grueso pintado o ladrillos comunes con juntas tomadas con concreto.
- c) Dejar Verde.

La aplicación de los distintos tipos se establecerá por vía reglamentaria.

En todos los casos podrá dejarse un espacio verde desde el cordón (en caso de existir), hasta la línea que determina los 2.00m de ancho de vereda.-

Art. 80°.-

ESPECIFICACIONES PARA EFECTUAR VEREDAS:

Las veredas deberán ser afectadas con una cota superior a la de la calzada en su punto más alto.

Cuando exista cordón cuneta este dará la altura. Cuando no exista tal elemento se deberá solicitar a la Municipalidad la correspondiente cota de nivel de cordón de vereda.-

Las veredas de lotes consecutivos no tomaran de ninguna manera dientes y/o resaltos. En su perfil longitudinal, deberán mantener la pendiente del eje longitudinal de las calles dando a las veredas la misma continuidad, en casos especiales se autorizara al corte del terreno con un contrafuerte, pirca u hormigón, dejando un sendero mínimo de 0,80 para muro de contención.

Las veredas tendrán pendientes desde la L.M al cordón de las mismas del 1,5 % y no podrán tener escalones transversales ni longitudinales, debiendo permanecer libre de obstáculos y malezas. Los escalones de acceso a las propiedades, no podrán avanzar de la L.M hacia la vereda.-

En casos especiales se autorizará el corte del terreno con un contra puente debiendo dejar un sendero mínimo de 0,80 mts. Para peatones y llevaran transversalmente junta asfáltica de dilatación, cada 6.00m. -

El acceso de vehículos se hará por rampa en el cordón, cuyo avance máximo desde el mismo hacia la L.M será de 0.60m. -

La vereda deberá mantenerse en perfectas condiciones de transitabilidad, libre de malezas y obstrucciones. Si estuviera deteriorada a juicio de la Municipalidad, se hará exigible su inmediata reparación. -

ARBOLADO

Art. 81°.-

Establécese para todos los propietarios de terreno dentro del Ejido Municipal, con edificación o sin ella, la obligación de proceder por cuenta propia, a cumplir con lo dispuesto en las resoluciones pertinentes que como anexo forma parte de la presente resolución.-

Art. 82°.-

RENOVACION DE VEREDAS:

A los fines de la renovación de veredas, considerándose a la vereda Fuera de Uso:

- a) Cuando no esté de acuerdo a este Código
- b) Cuando por el uso se torna resbaladizo.

DE LA EDIFICACION:

DE LAS TRAMITACIONES:

Art. 83°.-

HABILITACION PROFESIONAL:

La condición necesaria para actuar como proyectista, Conductor Técnico, Director Técnico, Representante, Técnico o Relevador dentro del Ejido Municipal, será acreditar el título habilitante mediante el Carnet, otorgado por el Colegio Correspondiente, siendo obligatoria la inscripción en el Registro de Profesionales, donde constara: Apellido, nombre, número de matrícula profesional, dirección, documento de identidad y firma autentica.-

Art. 84°.-

PERMISO PARA CONSTRUIR, AMPLIAR, REFACCIONAR O RELEVAR: Dentro del Ejido Municipal para construir obras, refaccionarlas, ampliarlas, modificarlas interior o exteriormente, relevar, cercar, hacer veredas, excavar sótanos, abrir o cerrar puertas, ventanas o vidrieras, demoler, etc. y en general para todo el trabajo que requiera empleo de material y/o mano de obra, cualquier sea su importancia, deberá solicitarse permiso comunal por medio del propietario y profesional responsable.-

Art. 85°.-

VISACION PREVIA:

El visado previo es obligatorio y no admitirá la presentación del expediente definitivo, si no acompaña la copia visada **“EN CONDICIONES”** O **“PARA DEFINITIVA”**. -

Para obtener la misma presentara ante la oficina técnica dos copias de cada plano acompañado de la ficha de Catastro de la Municipalidad y de la correspondiente solicitud de permiso en la que el profesional efectuara la liquidación de los aforos por estudio y revisión de planos de acuerdo a la Tarifaría vigente, y donde conste la intervención de Tesorería.-

La visacion previa tendrá una validez de seis meses (6) desde la iniciación de las actuaciones, periodo en el cual deberá cumplimentarse la correspondiente presentación definitiva. Vencido dicho termino sé procederá al archivo de la misma, debiendo iniciar nuevamente las tramitaciones.-

Las visaciones previas que hayan ingresados con anterioridad a la promulgación de la presente Ordenanza, tendrán un plazo de tres meses a partir de la misma para completar la presentación definitiva. Vencido dicho plazo las mismas deberán ajustarse a la presente resolución.-

“PRESENTACION DEFINITIVA”:

Art. 86°.-

Para obtener el permiso establecido en el Art. 84°, deberá presentarse en Mesa de Entradas, la siguiente documentación firmada por el propietario y los Profesionales actuantes:

- a) Solicitud de permiso, en donde conste el pago correspondiente.
- b) Denuncias de Ejecución de Mejoras.
- c) Informe Catastral y de Deuda.
- d) Pliego de Especificaciones Técnicas o Memoria Descriptiva, según corresponda, por duplicado.
- e) Presupuesto, por duplicado, si corresponde.
- f) Cinco copias de cada plano aprobado por el Colegio Profesional correspondiente y otra visada “en condiciones” por la “oficina técnica comunal.
- g) Copia de Factura de honorarios aprobado por el Colegio Profesional correspondiente.

- h) En caso de corresponder se acompañara una copia visada por la subsecretaria de recursos Hídricos, Aguas y Saneamiento de la Provincia de Córdoba.-

Art. 87°.-

Los planos para obras a construir, ampliar o refaccionar, contendrán por lo menos:

- 1- Planta en escala 1:100 ubicada dentro del lote y acotada respecto al mismo, indicando destino de ambientes, dimensiones de locales y espesor de los muros; verjas y muros divisorios.-
- 2- Dos cortes como mínimo, o los que juzgue necesario la oficina tecnica, en escala 1:100.
- 3- Fachada o vista principal. En propiedades en esquina, se exigirán las dos fachadas, las que podrán dibujarse desarrolladas.-
- 4- Planilla de carpintería y planillas de aberturas..
- 5- Plano donde se acote la Cámara Séptica y el Pozo Absorbente (C.S. y P.A.)respecto al edificio y al lote.
- 6- Ubicación y capacidad del tanque de agua.
- 7- Planta de los techos pluviales.
- 8- Carátula reglamentaria de acuerdo al modelo. Se anexa modelo normalizado de caratula.
- 9- Los planos se dibujarán llenados como mínimo todos los datos consignados en el modelo adjunto, pudiendo agregarse todos los que el profesional considere necesarios o los que la Dirección de Obras Privadas crea conveniente, para la correcta interpretación. -
- 10-Para el caso de ampliaciones, el profesional deberá incluir en el plano correspondiente a la ampliación, la transcripción de la construcción restante o existente, siempre que esta esté debidamente aprobada por el Municipio, a fin de complementar la totalidad de la edificación en el contexto total de inserción en el lote. -
- 11-Las casas de estructuras de madera y casas prefabricadas, deben cumplir absolutamente todos los requisitos que se plantean en este código para construcciones de tipo tradicional. Se deberá presentar plano de proyecto igual que el resto de las obras y se deberá especificar que cumple con normativa anti sismo y con el coeficiente de transmitancia termina (K) adecuado para vivienda.
Dicho plano deberá ser firmado por un profesional y su correspondiente colegio de profesionales.

Art. 88°.-

Los planos de relevamiento contendrán por lo menos:

- 1- Planta en escala 1:100, ubicada dentro del lote y acotada respecto del mismo, indicando destino y dimensiones de locales, espesores de muros, verjas y muros divisorios.-
 - 2- Cortes y fachadas con los mismos requisitos que para obras nuevas.-
 - 3- Planilla de carpintería y planillas de aberturas.-
 - 4- Dimensiones y ubicación de C.S y P.A, acotado respecto al edificio y al lote.-
 - 5- Ubicación y capacidad del tanque de reserva de agua.-
 - 6- Planta de techo y desagües pluviales.-
 - 7- Carátula reglamentaria.-
 - 8- Los planos se dibujaran llenando como mínimo los datos del modelo adjunto, pudiendo agregarse todos lo que el Profesional considere necesarios o los que la oficina técnica exija para la correcta interpretación.-
- Los colores a usar son los convencionales.-

Art. 89°.-

RECHAZOS:

El rechazo de los expedientes puede ser motivado por:

- a) Por inobservancia de este Código: será rechazado todo expediente cuya documentación no se ajuste íntegramente al presente Código o a los requisitos de orden administrativos vigentes.-
- b) Proyecto deficiente: igualmente serán rechazados los proyectos que a juicio de la oficina técnica sean deficientes o no encuadren en las características de cada zona o barrio, o que estén en contradicción con lo establecido en el C. Civil o no estén de acuerdo a la regla del arte del buen proyecto, la higiene o la estética.
- c) Los lotes sin aprobación: no se dará curso a solicitudes de edificación en terrenos cuya urbanización no se encuentre aprobada por la Comuna o lotes sin la subdivisión.-
- d) Por citaciones o multas pendientes: no se dará curso a ningún expediente presentado por un Profesional mientras tenga pendiente descargo, citaciones o multas.-

Art. 90°.-

APROBACION DE DOCUMENTACION:

Estando la documentación presentada en orden, la Oficina Técnica aprobará la misma firmándola y sellándola. La misma podrá ser retirada por el profesional o propietario.-

- a) La Municipalidad REGISTRARA todos los planos de relevamiento que se encuentren en infracción a este Código y que no puedan ser encuadradas bajo ningún aspecto dentro de las normativas vigentes. Las Obras Registradas serán pasibles de acciones por parte de la Municipalidad a fin de que se adecue dicha construcción bajo los términos de las Normas Vigentes de la Localidad. Las construcciones ejecutadas con anterioridad a la fecha de aprobación de la presente resolución podrán adecuarse a la presente siempre y cuando los edificios no estén inscriptos en la Municipalidad y posean una antigüedad menor a 3 meses de aprobada la presente Ordenanza. Para los edificios de mayor antigüedad quedaran sujetos a lo establecido mediante resoluciones vigentes si las hubiera.
- b) Las Obras registradas no podrán modificar su situación de infractores, luego de la aprobación de la presente. Podrán para este caso adecuar la construcción a las exigencias de la presente resolución, iniciando un nuevo expediente para su posterior aprobación, si correspondiere.-

Art. 91°.-

PLAZO DE VALIDEZ DE LA DOCUMENTACION APROBADA:

La documentación aprobada tendrá validez por el término de dos años, transcurridos los cuales, si la obra no se inició, el propietario debe iniciar nuevamente la tramitación de aprobación, cosa que se hará si la obra se ajusta a la Resolución de Edificación vigente.-

Art. 92°.-

TIPO DE OBRA:

A los fines de la aplicación, las obras se clasifican en cuatro tipos, según el destino a saber:

TIPO 1: Casa habitación, prefabricado o fabricada.

- a) Hasta 100 m2 cubiertos.
- b) de 100 a 150m2 cubiertos.
- c) de 150 a 200m2 cubiertos.
- d) de 200 a 300m2 cubiertos
- e) Más de 300 m2 cubiertos.

TIPO 2: Hoteles, hosterías, hospedajes, confiterías, bares, oficinas, comercios o similares.-

TIPO 3: Industrias, garajes, talleres, galpones, estaciones de servicio.

TIPO 4: Obras que no se puedan computar por metro cubierto.-

DE LAS INSPECCIONES U CERTIFICADOS DE OBRA:

Art. 93°.-

DESIGNACION DE INSPECTORES:

La Municipalidad designara los inspectores de obras deberán reunir las condiciones del art. 83° necesarios a fin de controlar el cumplimiento de este Código y que las obras que se ejecuten de acuerdo a la documentación aprobada, y los habilitara mediante el carnet correspondiente. -

Art. 94°.-

ACCESO DE INSPECTORES A LAS FINCAS:

Los profesionales, Empresas, Capataces o inquilinos deberán permitir la entrada a un edificio o predio, y facilitar la inspección, a todo Inspector, en el ejercicio de sus funciones relativos que acredite su carácter de tal, mediante el comprobante que lo habilite. En su defecto el Inspector hará constar la negativa con el testimonio de agente de policía o de dos testigos, en un acta que labrara de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan.

Las visitas se ejecutaran dentro del horario de labor de la obra.-

Art. 95°.-

SUSPENSION DE TRABAJOS:

La Oficina Técnica suspenderá toda obra que se realice sin tener permiso o que teniéndolo no se ajuste de acuerdo a los documentos aprobados y disposiciones en vigor a la reglas del arte. Cuando no se acate la orden de suspensión se utilizara la fuerza pública.-

Art. 96°.-

INSPECCION Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA:

Finalizada la obra en todos sus detalles incluyendo la instalación del disyuntor diferencial, matafuego reglamentario, ejecutadas las verjas y las veredas

reglamentarias, , si existe cordón cuneta o el nivel del mismo el constructor deberá solicitar la aprobación final de la misma. El inspector constatará si la obra se realiza conforme al Código y a la documentación aprobada por la Municipalidad y en caso afirmativo se extenderá el Certificado Final. No se otorgará el Certificado Final de Obra, si existieran deudas pendientes por tasas establecidas por la Municipalidad, multas o cualquier otro concepto, ni tampoco se otorgará antes de los sesenta (60) días de abonados los derechos de construcción.-

Art. 97°.-

CERTIFICADO FINAL PARCIAL:

Podrá la Municipalidad otorgar certificados finales “parciales” de obras inconclusas, en los casos que por la magnitud de la obra, o dificultades económicas del propietario, no pueda terminar completamente la obra aprobada y necesite habilitarla parcialmente, en este caso la parte de obra ejecutada deberá estar de acuerdo al presente Código y el expediente se mantendrá latente hasta la terminación de la obra en que se otorgará el Certificado Final Total.-

Art. 98°.-

INSPECCION Y CERTIFICADO DE LA LUZ:

Aprobada la documentación de una obra y abonados los derechos correspondientes, el propietario podrá solicitar un certificado de la Luz Provisoria, para Construcción o Pulido de Pisos. Otorgado el Certificado Final de Obras, podrá solicitar el Certificado de Luz para conexión definitiva.-

DE LA RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL:

Art. 99°.-

AJUSTE DE LA OBRA A LA DOCUMENTACION APROBADA:

La Obra se ajustará a la documentación aprobada, siendo responsable de ello los profesionales intervinientes. En casos de Infracciones, se harán posibles de las sanciones establecidas para cada caso en la Tarifa anual vigente. Las Inspecciones que realice la Municipalidad no liberan a los profesionales de la responsabilidad consignadas en este artículo.-

Art. 100°.-

CARTELES REGLAMENTARIOS:

Los profesionales intervinientes en la Obra (Constructor, Proyectistas, D. Técnico), tienen independientemente la obligación de exhibir con vista desde la

calle en forma conjunta o separada, el Cartel de Obra que establece la Ley 1332 y su Decreto Reglamentario.-

Art. 101°.-

CARTEL MUNICIPAL:

El constructor de la Obra tiene la obligación de exhibir con vista de la calle, el cartel correspondiente al número de expediente por el cual se aprobó la documentación.-

Art. 102°.-

DOCUMENTACION EN OBRA:

La documentación de la obra aprobada por la Municipalidad conjuntamente con el Libro de Obras, deberá conservarse permanentemente en la misma en perfecto estado, y ser exhibidos cada vez que el Inspector lo requieran.-

DE LAS CONDICIONES QUE DEBE REUNIR EL PROYECTO:

DE LA UBICACIÓN DE LA OBRA DENTRO DEL LOTE:

Art. 103°.-

POSICION DE LA LINEA DE EDIFICACION:

La línea de Edificación se determinara según lo establecido en los Art. 68°.-

Art. 104°.- Suprimido por resolución N°04/2022

Art. 105°.-

ALTURAS MAXIMAS DE LAS CONSTRUCCIONES:

a) En zona Centro, comercial y Residencial, se permitirán la construcción con una altura máxima de nueve (9) metros comprendidos en planta baja y planta alta, medidos a partir del nivel de piso inferior hasta el punto más elevado de la cumbre.

Las obras que sienten sobre eje medianero, no podrán superar los 3 metros de altura y después de esos niveles deberán retirarse 3 metros desde el eje medianero para construir en planta alta, y desde los 6 metros de altura, la construcción deberá retirarse mínimamente hasta la diagonal de 45° hasta el punto mas alto.

- b) En Zona de Producción, se permitirá la construcción con una altura máxima de once (11) metros a partir del nivel de piso inferior hasta el punto más elevado de la cumbrera, siendo el retiro de la planta superior a (2) metros con relación al retiro obligatorio para la planta baja.
- c) Para los casos en los tanques de abastecimiento de agua superen la altura máxima de los apartados anteriores, no podrán exceder los tres (3) metros desde el punto más elevado de la cumbrera.
- d) La Municipalidad podrá considerar las situaciones puntuales o particulares que se presenten en lotes con pendiente. -
- e) Para el caso de construcciones de tipología eclesiásticas serán consideradas de acuerdo a la modalidad, ubicación e impacto sobre el medio paisajístico, urbanístico, etc. La Comuna evaluará la tipología proyectada y se expedirá sin perjuicio para esta sobre el particular.-

Art. 106°.-

ALINEACION DE LAS PILETAS:

- a) Para el caso en que se construyan piletas de natación, se deberá dejar un retiro mínimo de tres (3) metros de los E.M. y de la L.E.
- b) En el caso de piletas ya construidas deberán ser consideradas dentro de los términos del Relevamiento.
- c) Las piletas a ejecutarse o ya ejecutadas deberán contar con un cerramiento no inferior a 1 mts. de altura en su perímetro con malla de acero, tejido, reja u otro elemento que impida el ingreso de menores sin control.

Art. 107°.-

NIVELES DE PISO DE LA CONSTRUCCION:

La obra se podrá ubicar altimétricamente previendo la futura conexión de cloacas a la red colectora.-

En la ejecución de las verjas y veredas deberán respetarse los niveles del cordón de vereda existente, o el nivel de Proyecto municipal de los mismos.-

En caso de que la Municipalidad no contara con los niveles definitivos, no será responsable por la mala ejecución de desagües, descargas, etc. Por parte del profesional, deberá este tener la máxima previsión a tal fin.-

Art. 108°.-

SUPERFICIE EDIFICABLE EN EL LOTE:

La superficie edificable (cubierta) en el lote. Esta limitada de acuerdo a cada zona, por los siguientes valores:

DENOMINACION

F.O.T: Superficie cubierta máxima a ocupar del Terreno.

F.O.S: Superficie cubierta máxima a ocupar del terreno por la proyección horizontal de la construcción.

ZONA CENTRO:

F.O.T: 70 %.

F.O.S: 50 %.

ZONA COMERCIAL

F.O.T: 70 %.

F.O.S: 50 %.

ZONA DE PRODUCCION

F.O.T: 70 %.

F.O.S: 50 % .

ZONA RESIDENCIAL

F.O.T: 70 %.

F.O.S: 40 %.

Art. 109°.-

CLASIFICACION DE LOCALES A LOS EFECTOS DE VENTILACION E ILUMINACION:

A los fines de la aplicación de este Código, la determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Secretaria de Obras Privadas podrá rechazar proyectos de plantas, cuyos locales acusen la intención de una división futura.-

Desde el punto de vista de la ventilación e iluminación, los locales se clasifican en las siguientes categorías a saber:

PRIMERA CATEGORIA: Lavaderos, cocinas de más de 8m2 de superficie, estudios, escritorios, oficinas, consultorios, salas de música, cocina - comedor diario, habitación de servicio, y todo local habitable.-

SEGUNDA CATEGORIA: Lavaderos, cocina de menos de 8m2 de superficie cuartos de planchar y demás locales habitables accidentalmente.-

TERCERA CATEGORIA: Negocios en general.-

CUARTA CATEGORIA: Baños, W.C, Depósitos, Despensas, Guardacoches, Hall, Palier.-

QUINTA CATEGORIA: Sótanos y Subsuelo.-

Art. 110°.-

FORMA DE VENTILAR E ILUMINAR LOCALES TAMAÑOS MINIMOS DE PATIOS:

Todo local de un edificio (con excepción de pasillos, palieres, hall y similares) deberá recibir iluminación y ventilación naturales mediante vanos o ventanas cuya superficie mínima guardara relación con la categoría y superficie de local conforme a la siguiente escala:

Categoría	Superficie ventilación	Superficie Iluminación
Primera	cinco por ciento	diez por ciento
Segunda	cinco por ciento	diez por ciento
Tercera	cinco por ciento	diez por ciento
Cuarta	cinco por ciento	-----
Quinta	Mínima/ 5%	-----
(Mínimo tubo diam. 20 cm)		

Art. 111°.-

La iluminación y ventilación se obtendrá mediante la ubicación de los vanos o ventanas a patios cuyas dimensiones guardaran relación con la siguiente escala:

Categoría del patio	Lado mínimo del patio	Superficie mínima
Primera		

y tercera cuadrados	tres metros	y	nueve metros
Segunda			
y cuarta cuadrados	uno cincuenta metros		ocho metros
Quinta			
-----	-----		-----

Art. 112°.-

Los pasillos y escalera de todo edificio destinado a uso de vivienda particular tendrán un ancho mínimo de (0.80 m), ochenta centímetros y las puertas un mínimo de (0.70 m) setenta centímetros, con excepción de los baños, W. C. Toiletes que podrán reducirse a (0.60 m) sesenta centímetros, y una altura mínima de (2.00 m), dos metros. En edificios destinados al uso público deberán contar con rampas de acceso a personas con capacidades diferentes, no se permitirán escaleras caracol o compensadas que a juicio del Departamento de Obras Privadas, presenten dificultades de evacuación. En el desarrollo de las rampas de escaleras no deberán exceder los siete (7) escalones sin contar con un descanso y una contra huella máxima de diecinueve centímetros, ancho mínimo 1,20

Art. 113°.-

ALTURA DE LOCALES:

- a) Locales de usos públicos: Los locales destinados a restaurantes, bares, confiterías, billares, salones de negocios en general, tendrá una altura mínima de piso cielorraso, de (3.00 m), en P. Baja y (2.50 m), en P. Alta.
En caso de techos inclinados, la altura mínima del mismo será de 2,40 metros.-
- b) Locales de 1° Categoría: Tendrán una altura mínima de 2,40 m, para la P. Baja y la P. Alta, para el caso de los techos inclinados, la altura mínima será de 2,20 m, siempre contando entre piso y cielorraso.
- c) Locales de 2° y 4° categoría: Tendrán una altura mínima de 2,40 m, ya sea techo plano o inclinado.
- d) Locales con gran permanencia de público: Los teatros, cines, iglesias, bancos, salas de espectáculos y todo local con gran afluencia y permanencia

de personas, como así también locales industriales, tendrán una altura mínima de 3 mts.-

- e) Altura de los locales con entresuelo y subsuelo o piso intermedio: Todo local podrá tener entresuelo o piso intermedio de altura menor a lo establecido en este artículo, siempre que cumpla con las siguientes condiciones:
- 1) Entre el piso del suelo y la parte que cubre, no podrán tener una altura inferior a 2.20m, al igual que entre el subsuelo y el cielorraso del local.-
 - 2) La superficie de la planta del entresuelo, no cubrirá más del cincuenta por ciento de la superficie del local.-
 - 3) Se observará una completa continuidad especial entre los ambientes, no pudiendo cerrarse los locales parcialmente.
- f) Reducción de altura de los locales: Las alturas mínimas establecidas en los diversos incisos anteriores del presente artículo, no podrán ser disminuidas aunque a la vez sean aumentadas las condiciones de iluminación y ventilación exigidas.-

DE LOS EDIFICIOS

Art. 114°.-

DE LA CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS:

Clasificación de los edificios según su destino y capacidad de los mismos.-

Todo edificio nuevo, existente o parte de los mismos, ampliación, refacción, o modificación parcial o total, a los efectos de la aplicación de este Código se clasificarán total o parcialmente en uno o varios de los siguientes tipos.-

a) EDIFICIOS RESIDENCIALES:

Comprenden este grupo, todo edificio destinado a la vivienda familiar o colectiva, incluye entre otros, los siguientes:

- Viviendas individuales, Departamentos.
- Internados.
- Clubes
- Conventos.
- Dormitorios Colectivos.
- Fraternidades.
- Hoteles, Moteles, Pensiones, Hospedajes y Monasterios.-

b) EDIFICIOS INSTITUCIONALES

Comprenden este grupo de edificios destinados a albergar personas con fines de: Tratamiento Médico, u otros cuidados, tratamientos, incluye entre otros los siguientes:

- Asilos en sus distintos tipos.
- Hospitales, Sanatorios, Clínicas, Dispensarios y Nurseries.

c) EDIFICIOS PARA REUNION BAJO TECHO:

Se clasificaran dentro de este tipo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la reunión de personas, con fines: Cívicos, Políticos, Educativos, Religiosos, Sociales, Recreación y otras actividades similares; incluye entre otro, los siguientes:

- Anfiteatros, Acuarios, Galerías de Artes, Auditorios, Salones de banquete, Bolsas de Comercios, Iglesias, Salas de Concierto, Exposiciones de Pasajeros, Planetarios, Teatros, Locales de recreos, Restaurantes, Estadios Cubiertos, Piletas de Natación Cubiertas, etc.-

c) EDIFICIOS O ESTRUCTURAS PARA REUNION AL AIRE LIBRE:

Se clasificaran dentro de este grupo, los edificios o estructuras destinadas a la reunión de personas al aire libre, con fines: Cívicos, Políticos, Educativos, Deportes, Deportivos, Recreativos y otros fines similares; incluye entre otros, los siguientes:

- Parques de Diversiones, Piletas al Aire Libre, Campos de deportes, Campos de Aviación, Teatros y Cines al Aire Libre, Estadios, etc.-

d) EDIFICIOS PARA OFICINAS:

Se clasificara dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la realización de transacciones o tramitaciones, al ejercicio de las profesiones o de otras actividades similares, que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías, exposición accidental, incluye entre otros, los siguientes:

- Edificios de la Administración Pública, Bancos, Compañías de Seguros, Oficinas, Estaciones de Radio, etc.-

e) EDIFICIOS MERCANTILES:

Se clasificara dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de los artículos en general, alimentos o mercaderías o incluyendo

solamente pequeño almacenamiento de tales materiales, comprende entre otros, los siguientes:

- Mercados, Despensas, Comercios, ventas, tiendas, etc.-

f) EDIFICIOS PARA DEPOSITOS:

Se clasificara dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado principalmente al almacenamiento de artículos, alimentos o mercaderías excepto los establecidos como peligrosos, comprende entre los siguientes:

- Depósitos en General, Guardacoches, Colectivos, Hangares, Frigoríficos para conservación, etc.-

g) EDIFICADOS PARA USOS PELIGROSOS:

Se clasificara para dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura, deposito y/o usos de materiales peligrosos, tales como: materiales combustibles, inflamables o explosivos, fáciles de quemar, o productos que puedan dar humo venenoso o que puedan explotar en caso de incendio, materiales corrosivos, tóxico, o álcalis, ácidos y otros líquidos o gases nocivos. Pinturas o barnices químicos o sintéticos que impliquen peligro de llama, humo o explosión: incluye entre otros, los siguientes:

- Estaciones de Servicio, Plantas de Gas, Depósitos de Combustibles, de Explosivos, etc.

h) EDIFICIOS EDUCACIONABLES:

Se clasificaran en este grupo, a los edificios o parte de los mismos destinados a la enseñanza primaria, secundaria, especial o superior, comprende, entre otros, los siguientes:

- Escuelas Primarias, Jardines de Infantes, Escuelas Secundarias, Escuelas Especializadas, Academias de Música, Bellas Artes, Universidades, etc.

i) CASA DE DEPARTAMENTOS:

Se consideran casas de departamento, las que consten de tres o más viviendas completas, independientes, con accesos directos y pasajes interiores de las escaleras.

Se entiende por unidad habitacional, la compuesta por lo menos de un dormitorio, baño y cocina.

Art. 115°.-

Prohíbese la instalación y/o construcción de edificios destinados a la manufactura, depósitos y/o uso de materiales peligrosos tales como: Materiales

combustibles, inflamables o explosivos, fáciles de quemar o productos que puedan dar humo venenoso o que puedan explotar en caso de incendios, materiales corrosivos, tóxicos, o álcalis, ácidos y otros líquidos o gases nocivos. Pinturas barnices químicos o sintéticos que impliquen peligro de llamas, humo o explosión. Depósitos de combustible, plantas de gas, de explosivos, etc.

CAPITULO IV

DE LA SALUBRIDAD

DEL AGUA CORRIENTE Y OBLIGATORIEDAD DEL USO:

Art. 116°.-

DE LOS POZOS, ALJIBES, CISTERNAS, ETC. Y SU CONTRIBUCION:

En caso de no existir servicio público de provisión de agua corriente, se permitirá la ejecución de los pozos de agua y aljibes, cisternas, debiendo ajustare las mismas a las siguientes restricciones:

- a) Todos los lotes del ejido, cuando necesiten servicio de agua corriente, deberán solicitar en la Municipalidad la FACTIBILIDAD del servicio.

Si la factibilidad fuera positiva, se deberá presentar en la Municipalidad los planos de proyecto de obra o de relevamiento, si fuese una obra existente, o de paisajismo si en el lote no hubiere construcción existente ni proyectada. Todos los planos exigidos deben constar de la firma de un profesional y del CP. en el caso de planos de paisajismo, el usuario se compromete por escrito a no hacer construcción alguna y si así lo hiciere y se constate mediante inspector Municipal, la Municipalidad tendrá la facultad de quitar el medidor y multar al usuario según lo establecido en el código de faltas.

Habiendo presentado estos requisitos y los demás administrativos que se pidan, la Municipalidad dispondrá del plazo en el cual se le instalara el medidor de agua corriente.

En caso de que la factibilidad fuera Negativa, la Municipalidad tendrá la facultad de permitir o no la construcción de un pozo de agua, según su criterio. En caso de permitirlo, los pozos, aljibes y cisternas construidos deberán seguir las siguientes normas.

- b) Ubicación: No se podrán ejecutar a menos de 3.00 metros de los ejes medianeros o del edificio en sí, ni a menos de 30.00 metros de cualquier pozo negro.-
- c) Solicitud de ejecución: Deberá presentarse un plano de ubicación, conforme a lo indicado en el punto anterior, con todas las medidas necesarias relativas a su ubicación, y que no podrán variarse en la obra, sin la autorización escrita Municipalidad.-
- d) Ejecución: Los pozos deberán ser totalmente calzados, excepto en los tramos rocosos, con mampostería maciza de 0.15m de espesor por lo menos, debiendo terminar en un brocal de 0.80m de alto en caso de ser a cielo abierto, o cubierto con una loza de H° A° (Hormigón Armado), si es cerrado.-
En el caso de los aljibes serán en todos los casos, calzados con mampostería de 0.15 m por lo menos, estucados totalmente, y llevaran igual terminación superior que el pozo de agua.-
Las perforaciones por caños, se sobreentiende que no serán calzadas. Las cisternas serán también calzadas y estucadas como los aljibes, y cerradas con tapa de H° A° (Hormigón Armado), con contratapa de 0.60x060 m para su limpieza.

Art. 117°.-

DE LAS AGUAS PLUVIALES:

a) Edificios próximos a la medianera:

En los techos de nuevos proyectos de, ya sean planos o inclinados, cuyos bordes o aleros distan a menos de 0.80m de la medianería y vuelquen el agua hacia ella es obligatorio el desagüe, mediante caños de bajada o contiguos, en los muros, que eviten arrojar el agua a la medianera.-

b) Edificios sobre medianera:

Cuando el techo tenga pendiente hacia el muro medianero, es obligatorio el uso de canaletas hacia adentro del eje medianero, con su bajada correspondiente en caño embutido en el muro, y capacidad de la misma superficie para evitar el desborde.

En casos de los techos planos, se suprimirá la canaleta.-

c) Edificación sobre la línea Municipal o Comuna:

Los techos y aleros de estos edificios no podrán volcar el agua directamente a la calle, debiendo hacerlo mediante el empleo de caños embutidos y/o contiguos en los muros, que arrojen el agua a la calle por debajo de la vereda.-

e) Edificios con otra ubicación:

En los edificios no comprendidos en los tres puntos anteriores, el sistema de desagüe queda a elección del propietario.-

f) Diámetro de los caños:

Para el desagüe de techos planos el diámetro interior de caño será de 0.100mm y se colocará uno cada 60m² de techo a desagotar.

g) Desagües de patios (Albañales):

Siempre que el terreno lo permita, es obligatorio el desagüe de los patios, provenientes de las lluvias, a la calle, mediante albañales construidos bajo la vereda con ladrillos estucados, caños de P.V.C. etc.-

h) Servidumbre de desagües de patios:

Dado los accidentes topográficos de la zona, que crean serios problemas de desagüe pluviales, las propiedades linderas están sujetas a recibir las aguas pluviales que provengan de los terrenos a mayor nivel, conforme al Art. 3647 del Código Civil.-

Art. 118°.-

DE LAS AGUAS SERVIDAS Y CLOACALES:

- a) **Su destino:** Queda absolutamente prohibido arrojar fuera del inmueble, las aguas servidas y/o cloacales, debiendo ser absorbidas dentro del perímetro del terreno que se encuentra ubicada la obra, mediante Cámara Séptica acoplada a pozo negro, Sangría o cualquier otro sistema de probada eficacia.-
- b) **Ubicación del Pozo negro, Cámara Séptica y Sangría:** No se podrán ejecutar a menos de dos (2,50) metros de los E.M., L.M. como de los edificios, y tanto el pozo negro y sangría deberán ejecutarse a no menos de treinta (30) metros del pozo de agua, o aljibe.-

En los planos deberá indicarse las medidas exactas de su ubicación en el lote, y no podrán variarse en obra sin la autorización escrita del Departamento de Obras Privadas de la Municipalidad.-

c) **CAMARA SEPTICA:**

Previa la descarga a Pozo Absorbente o Zanja de Absorción (sanitaria o sangría), los efluentes deberán pasar previamente por unidades de pretratamiento y tratamiento de los mismos, y en todos los casos, previo a su realización, tendrán que ser autorizados por la Municipalidad. En los casos de las cámaras sépticas, las mismas se dimensionarán respondiendo como mínimo a las siguientes condiciones:

$$Vc = N \times D \times Vb \times t \times Sn$$

Siendo:

Vc= Volumen de la costra en M3

N = Número de habitantes a servir

D = Descarga por habitante-día de residuo cloacal (litros)

Vb= Volumen sólidos por litro de líquido = 0,0000047 m3/litro

Sn= Sólido en el líquido cloacal que pasan a formar parte de la costra o

nata

T= tiempo de retención **30** 32%

Superficie de la costra Sc

$Sc (m^2) = Vc / e$ siendo **e** espesor de la costra (0,06 a 0,10 m)

Volumen útil de la cámara séptica **Vu**

Vu = N x D x Td (días)

Td = Tiempo de retención hidráulica = 1 día

Altura del líquido de la cámara séptica Hu

Hu = Vu / Sc

Altura total de la cámara séptica Ht

Ht = Hu + 0.25 + e

Geometría: Podrá ser circular, cuadrada o rectangular.

Materiales estructurales y revestimientos: Serán aptos para resistir cargas

Superiores, empujes de suelo, presiones hidráulicas y el ataque de los líquidos

Gases que la contengan.

d) **POZO ABSORBENTE:**

Cuando los terrenos tengan el ensayo de determinación de la tasa de Infiltración, una velocidad de descenso de mas de 2,50 cm en 30 minutos y adoptando un coeficiente de absorción correspondiente al gráfico integrante del decreto 12/98, en función del cual se determinara la superficie, profundidad y diámetro del pozo absorbente. En ningún caso se aceptara menos de tres metros cuadrados de superficie filtrante por persona.

Geometría: Serán circulares y el fondo del pozo deberá tener una distancia

menor a tres metros por encima de la capa freática, como máxima profundidad

no deberá conectarse con la misma, ni atravesarla.-

Calzado: Deberá ser calzado en su profundidad con sistemas constructivos que aseguren la estabilidad y permeabilidad.

Tapado: Deberá asegurarse con una tapa de hormigón armado con un orificio central que a su vez tenga una sobretapa que permita inspección y/o intervención desde la superficie sin desmontar la tapa principal.

Ventilación: Deberá tener una ventilación con cañería de 0.60 mm como mínimo.

Ubicación: No deberá construirse pozo absorbente a menos de dos metros cincuenta centímetros (2,50) de la línea medianera, ni de la línea Municipal, ni de la de edificación.

No se deberá construir pozo absorbente a una distancia menor a doscientos (200) metros de pozos o cisternas de captación de aguas subterráneas, toda excepción a lo dispuesto será de autorización exclusiva de la D.A.S.

La separación mínima entre pozos no será inferior a los seis (6) metros.

e) **SANGRIAS:**

Cuando la velocidad de descenso en el correspondiente ensayo señalado en el apartado anterior, sea de 2,5 cm en sesenta (60) minutos, adoptándose la correspondiente superficie de fondo, según resulte el coeficiente de absorción del gráfico (decreto 12/98). La superficie de fondo de la zanja no será en ningún caso inferior a tres (3) metros cuadrados por persona a la que sirve en terrenos rápidos y cuatro (4) metros cuadrados en terrenos lentos.

Ubicación: No deberá construirse zanja de absorción cuya traza en ningún sentido pase a menos de 2,50 metros de la medianera, ni de la línea municipal, ni de edificación.

Trazado: El largo de cada ramal no será superior a treinta (30) metros. La separación entre ramales no será mayor de 2,50 metros ni menor de 1,80

metros. La cañería para los drenes deberá ser apta para cloacas y su diámetro mínimo será de 100 mm. La tubería será a junta abierta, con cubrejunta superior. Todo el largo de la cañería deberá ser cubierta con una barrera impermeable superior.

- f) Los sistemas descritos y cualquier otro sistema de disposición final de líquidos cloacales, deberá contar con la aprobación previa de la Municipalidad.
- g) La Municipalidad notificara a la DAS, en forma anual, sobre todos los pozos que se ejecuten dentro de la localidad.

DE LOS SERVICIOS SANITARIOS

Art. 119°.-

DE LAS CONSTRUCCIONES NO PERMITIDAS O DE UBICACIÓN RESTRINGIDAS:

- a) Queda totalmente prohibido dentro del Ejido Municipal, la instalación de sanitarios para tratamiento de enfermedades infecto-contagiosas, curtiembres en general, saladeros de cueros, fábricas de papel, fábricas de jabón, industrias polvorientas o que produzcan emanaciones malolientes o perjudiciales a la salud, o residuos industriales que perjudiquen en cualquier forma a la comunidad o afecten la calidad de agua de los ríos o lagos o arroyos. -
- b) Los criaderos de animales se ubicaran fuera de la zona residencial o comercial establecida en la presente resolución.-
- c) A los fines del presente Código se clasificaran las industrias de la siguiente manera:
- d) **Industrias Nocivas:** Son las que emanan exhalaciones dañosas, humo, polvo, explosiones, etc.
- e) **Industrias Molestas:** Son las que presentan algunos inconvenientes detallados anteriormente, en menor proporción, o producen vibraciones o ruidos, caracterizándose especialmente por la molestia de los ruidos.

- f) **Industria inocua o de impacto nulo:** Son las que no producen ninguno de los efectos anteriores, por ejemplo: imprenta, talleres de costura, mecánica de precisión. -

Serán rechazados todos los proyectos que a criterio de la oficina técnica no se encuadren íntegramente dentro de las normas especificadas en el presente Código.

Art. 120°.-

DE LOS HORNOS, CHIMENEAS Y CONDUCTOS DE HUMO:

- a) La construcción de hornos y chimeneas, conductos de humo, etc. se ejecutaran de tal manera que no causen perjuicio o molestias a los vecinos. Las chimeneas de cualquier naturaleza, los fogones y hogares que se construyen contra un muro divisorio, deberán ser aislado de este por un muro de 0.15m. Cuando se trate de chimeneas, hornos o fraguas, que comuniquen calor al muro divisorio, el muro aislador prescrito, deberá ser construido con materiales aisladores del calor.-
- b) Los hornos industriales y fraguas que se construyan contra muros divisorios, serán separados de estos por un vacío, a intervalo de diez (10) centímetros. Cada hogar tendrá un conducto de independiente, solo se permitirá la unión a un solo conducto, de los ramales secundarios de los fogones y asadores prusianas, agregados a las cocinas económicas, interponiendo los registros correspondientes.-
- c) Delante de los hogares de calefacción, o alrededor de las estufas o calóricos que quemen, el piso se hará de material incombustible hasta la distancia de 0.40 centímetros de perímetro del hogar de dichos artefactos.-
- d) Los conductores metálicos de humo no podrán estar a menos distancia de 0.15 centímetros de todo material combustible.-
- e) Todo conducto de humo se elevara por lo menos 0.80 centímetros sobre el nivel de todo muros o techos de las casa vecinas, si estos tuvieren mayor altura que aquellas siendo terraza accesible, se elevara a 1,50 metros.-
- f) Al construirse un edificio a mayor altura de las casas linderas, el propietario del nuevo edificio deberá elevar los conductos del humo que hubiese

adosados a la medianera, hasta la altura indicada en el inciso e) de este artículo.-

- g) Estos conductos se construirán de cemento armado, mampostería de ladrillos, hierro, chapa u otro material adecuado que a juicio de la oficina técnica se considera a tales efectos.-
- h) La Oficina Técnica no concederá ningún permiso para el funcionamiento de hogares, hornos, calderas, fraguas, generadores de vapor, cocinas etc., en los cuales no se quemen integralmente los combustibles empleados.-
- i) En previsión de la salida de holline, como consecuencia de una combustión incompleta se exigirá la colocación de aparatos interceptores de holline homologados a estos efectos, previo ensayo y comprobación practica de su resultado.-
- j) Los caños de salida de escape de motores de explosión, deberán terminar en una cámara subterránea. (Silenciador).
- k) Toda actividad no enumerada en el presente Código quedara sujeta a la APROBACIÓN de la Comisión Municipal.-

Art. 121°.-

ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA TECNICA CONSTRUCTIVA, CIMIENTOS:

Todo cimiento tendrá el ancho y la profundidad necesarios para soportar las cargas que serán sometidas, y como mínimo tendrá un ancho que exceda 0.20 cm. de espesor de muro que deba soportar.

Art. 122°.-

CAPA AISLADORA:

En todos los muros y también en las cercas y verjas, se ejecutara al nivel del piso y abarcando todo el ancho del muro, una capa aisladora horizontal. En el caso de muros de sótanos o subsuelos, o edificios a distintos niveles debido a la topografía del terreno, es obligatoria la ejecución de capa aisladora vertical.

Art. 123°.-

MUROS:

Los muros, medianeros o no, que separen edificios vecinos del mismo o de diferentes propietarios, se construirán de piedra, ladrillos u otro material incombustibles, debiendo tener un espesor tal que según el material y el sistema de construcción empleados, protejan suficientemente los locales que encierren de las acciones climáticas.

Art. 124°.-

REVOQUES:

El revoque es obligatorio, salvo que el estilo arquitectónico, la decoración especial o el uso de ladrillos vistos, o materiales especiales, se opongan a ello. En cualquier caso, los ambientes deberán estar suficientemente defendidos de los agentes climáticos.-

Art. 125°.-

MUROS MEDIANEROS:

Si los muros son medianeros y se ejecutan con materiales que no sean ladrillos comunes, se solicitara la conformidad del medianero. Esta conformidad siempre debe ser escrita, y rubricada por ambos colindantes.-

Art. 126°.-

ESTRUCTURAS RESISTENTES Y SU CÁLCULO:

Las columnas, bases, vigas y losas de hierro u hormigón armado, no podrán embutirse más allá del eje del muro del vecino o medianero, salvo en caso de existir servidumbre conformada por escritura pública.-

DE LA SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS

Art. 127°.-

DE LA CONSERVACION:

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 o estética.

El aspecto exterior de un edificio, se conservara en buen estado mediante la renovación del revoque o pintura.

Art. 128°.-

CONSTRUCCIONES PELIGROSAS:

Una obra se considera de mal estado de seguridad, cuando la misma constituye un peligro a las vidas humanas, cuando este vencido algunos de sus muros, cuando presente grietas peligrosas, cuando las fundaciones estén en mal estado, cuando la estructura resistente este visiblemente resentida.-

a) Notificación al propietario

Cuando una construcción fuera declarada en estado de peligro, se deberá notificar al propietario, señalándole las medidas que deberá tomar, y fijándole un plazo en que debe realizar las mismas.

Cuando el propietario no habitase la casa y se ignorase su domicilio se cumplirá con la notificación por medio de la publicación por él término de 15 días, en dos diarios.-

b) Peligro de inminente derrumbe:

Cuando el peligro de derrumbe de un edificio fuere inminente, la Comuna podrá ejecutar la demolición por cuenta del propietario, sin él tramite de publicación, pero labrándose un acta ante un escribano público en el lugar del hecho, con los testigos de reconocida solvencia moral, dejando constancia de las razones del peligro, agregando fotografías de la propiedad. Esta acta será refrendada por la Oficina Técnica de la Municipalidad, y por un ingeniero designado especialmente para este acto por la Municipalidad.-

c) Re inspección de Obras:

Dentro de los tres días de notificada una Orden de Demolición o Refacción, siempre que no sea peligro inminente, el propietario tendrá derecho a exigir una nueva inspección del Departamento de Obras Privadas, y de un perito nombrado por el propietario a su cargo.

En el caso de desacuerdo entre el perito y el D.O.P, la cuestión deberá radicarse en la Justicia Ordinaria.

d) Rebeldía:

En todos los casos, si transcurridos los tres días de la notificación, o quince días de la publicación en los diarios, y el propietario no se presentase, la Orden Municipal será cumplida y a costa del propietario.-

Art. 129°.-

DEFENSA AL PÚBLICO EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCION Y DEMOLICION EN CONSTRUCCION:

- a) Cuando se excaven sótanos o subsuelos, deberán tomarse las precauciones necesarias con los muros contiguos, apuntalando las obras existentes que puedan perjudicarse con las excavaciones. Las bases de fundación de los mismos, estarán a 0.30 m como mínimo bajo su piso, y los muros tendrán el espesor que requiera su estabilidad para cualquier caso.
- b) Está prohibido arrojar escombros o materiales a la vía pública, en el caso que se deban depositar los mismos en la calle de limpieza de la obra, los mismos tendrán que ser retirados en un plazo de 48hs. -

Art. 130°.-

EN DEMOLICION:

- a) Las demoliciones, excavaciones, apuntalamiento, etc. que se realicen en las obras, se ejecutaran de manera que no perjudiquen las casas vecinas, ni las demás personas, debiendo el Constructor ejecutar el apuntalamiento y tomar las medidas de precaución necesarias.-
- b) Antes de proceder a la demolición de cualquier muro medianero que pertenezca a los locales del vecino, es obligación del constructor colocar en toda la altura del mismo, un tabique provisorio de madera, o similar empapelado, y que sea aceptable como obra provisoria por la Oficina técnica de la Municipalidad. -
- c) Cuando se demuela una obra sobre la calle, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar incomodidad o peligro a los transeúntes colocando las defensas adecuadas.-

DEL CODIGO DE FALTAS

Art. 131°.-

DE LAS PENALIDADES:

Toda infracción al presente Código será penada con sanciones, y las multas cuyos montos será graduado según su naturaleza o gravedad y de acuerdo a lo establecido por la Resolución Impositiva y Tarifa Anual.-

La imposición de multas no releva a los afectados, del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor, o sea la corrección de las irregularidades que las motivaron.-

Art. 132°.-

DE LOS RESPONSABLES:

De las penalidades determinadas por el D.E. serán aplicadas al Propietario, Constructor, Proyectista o Director Técnico, según corresponda.-

Art. 133°.-

SERAN DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO:

- a) La falta de ejecución de cercas, veredas y ochavas o ejecución no reglamentaria de las mismas, como así la falta de renovación o refacción cuando sea necesario.-
- b) Ejecución de obras que requieren permiso Municipal sin la intervención de profesionales. -
- c) Toda violación al presente Código que dependa de su proceder.-

Art. 134°.-

SERAN DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR Y/O DIRECTOR TECNICO:

- a) Falta de Título Habilitante Profesional.
- b) Ejecución de obras sin el permiso Municipal correspondiente.
- c) Ejecución de obras no conforme a la documentación visada.
- d) La falta de cartel ,documentación en obra o N° de expediente.-
- e) Violaciones al presente Código que dependan de su proceder profesional.
- f) Incumplimiento de las disposiciones sobre Técnica Constructiva.

Art. 135°.-

SERA DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA O RELEVADOR:

- a) La inexactitud o falsedad de datos de planos.
- b) Toda violación al presente Código que dependan de su proceder profesional.

CAPITULO V

CASOS PARTICULARES

Art. 136°.-

La Municipalidad de Mi Granja a través de la Comisión Municipal, podrá autorizar, sin perjuicio para esta, toda actividad, construcción, fraccionamiento, etc. que no esté reglamentada por la Presente Resolución en casos excepcionales teniendo siempre en cuenta el espíritu de la misma. -

CAPITULO VI

ANEXO GRAFICO

Art. 137°.-

El Anexo Gráfico será parte integrante de la presente Resolución, en el que se graficarán las posibles alternativas en la alineación de los edificios a construir.

Art. 138°.-

Derogase toda otra reglamentación que se oponga a la presente.-

Art.139°.-

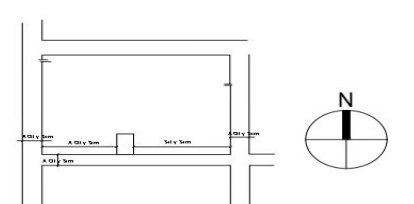
El presente código entrara en vigencia a partir del 1º de Noviembre de 2011.

Art. 140°.-

Comuníquese, publíquese, dese al registro Municipal y archívese.

ANEXO: Art 87°, Inciso 8:

CARÁTULA NORMALIZADA

18.50		9.25		3.25		6.00							
CERTIFICADO CATASTRAL	Dist.	Zona	Manz.	Parc.	P.H.	MZ. OF.:	LOTE OF.:	1.50					
PROPIETARIO: Calle : Barrio : Mi Granja Municipio: Mi Granja						4.50							
Sup. terreno s/m					m2	PROPIETARIO: DOMICILIO:			3.00				
Sup. Cubierta Proyectada P.B.					m2								
Sup. Semi cubierta					m2								
Sup. Cub. Total					m2								
Sup. Libre					m2	PROYECTO Y CONDUCCIÓN TÉCNICA: DOMICILIO: TELÉFONO: DNI:			8.00				
 <p style="text-align: center;">Medidas S/t y S/m</p>									11.00				
Ancho de calle Ancho de calzada Ancho de vereda Ancho de vereda de enfrente Pavimento					S/C	S/M	S/C	S/M	S/C	S/M	S/C	S/M	3.50
PLANO GENERAL DE : PROYECTO											2.20		
OBSERVACIONES Y ANTECEDENTES : Cumple con ley Provincial de Seguridad Estructural 10575											Esc. 1:100		
Avance de Obra						Resolución N°					4.00		
						Final de Obra N°					3.00		
											29.70		