

## ORDENANZA N°214/2023

# EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA RÍO CRUZ SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:

### Código de Edificación

TEXTO ORIGINAL SANCIONADO POR RESOLUCIÓN N.º 476/2004 CON LAS MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES INTRODUCIDAS POR RESOLUCIONES NÚMEROS 490/2004, 514/2005, 541/2005, 585/2006, 677/2008, 708/2008, 780/2010, 800/2011 y 817/2011.-

#### 1 GENERALIDADES

1.1 **Título:** El presente Código dictado en cumplimiento del poder de policía edilicio delegado constitucionalmente, será conocido, citado y aplicado como "CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE VILLA RÍO ICHO CRUZ". (Resolución N° 708/2008)

#### 1.2 Alcances:

1.2.1 Las disposiciones de este Código alcanzan a todos los asuntos que se relacionan con la construcción, modificación, ampliación, demolición, inspección, reglamentación, uso y/o mantenimiento de los edificios, sus estructuras e instalaciones, su relevamiento y, en general, para todo trabajo que requiera el empleo de materiales y/o mano de obra, cualquiera sea su importancia, las que se aplicarán por igual a los predios o edificios, privados o públicos, ubicados en el espacio urbano dentro del ejido o jurisdicción de la Municipalidad.

Esta definición debe considerarse como enunciativa, no debiendo interpretarse la enumeración de tareas citadas como una limitación a la aplicación de este Código, que incluye cualquier otro supuesto afín no previsto.

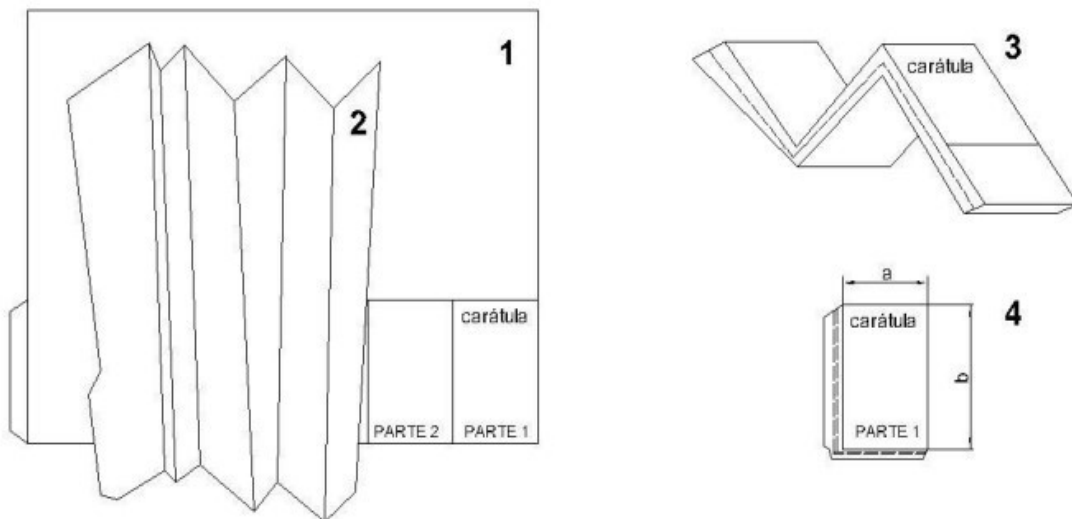
Se exceptúan de los alcances y obligaciones de este Código las tareas de pintura, renovación de carpintería o herrería, revoques interiores de locales, servicios de limpieza o restauración de revestimientos y recambio de vidrios.

1.2.2 **De la preservación del paisaje:** Atento a que la localidad ha ido creciendo desde su fundación con vocación de villa turística, y como premisa fundamental, teniendo en cuenta que la estética edilicia es de orden público según el Artículo 186 de la Constitución Provincial, las edificaciones a ejecutarse serán evaluadas por el área técnica de la Municipalidad, en función de variables ambientales, patrimoniales, paisajísticas, topográficas, pudiendo la Municipalidad rechazar un proyecto que contemple la ejecución de edificios que no se ajusten o puedan perturbar la paz y el sosiego de los habitantes.

Todo emprendimiento destinado a la construcción de grupos de viviendas de interés social, iniciado ya sea por reparticiones gubernamentales (nacionales o provinciales) o entes privados (sindicatos, cooperativas, mutuales, etc.) quedará

sujeto a la consideración y expresa aprobación por parte de la Municipalidad pudiéndose rechazar el proyecto si el mismo afectare, el entorno existente.

- 1.2.3 **De los obligados:** El cumplimiento de las disposiciones de este Código es obligatorio para propietarios, ocupantes o usuarios a cualquier título, profesionales y/o empresas por las tareas enunciadas en 1.2.1.
- 1.2.4 **Idioma:** Todos los documentos que se relacionan con este Código serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes, considerando que el género masculino es de uso general e incluye al femenino y al neutro, que el singular incluye el plural y que el verbo presente incluye el futuro.
- 1.2.5 **Unidades:** Toda magnitud se expresará según SIMELA.
- 1.2.6 **Normas:** Las dimensiones de los elementos que componen el legajo se ajustarán a las normas IRAM, no pudiendo los planos superar los 1050 milímetros de alto ni los 1189 milímetros de ancho, solapa incluida.



- 1.2.7 **Clasificación de locales:** A los fines de la aplicación de este Código, la determinación del destino y la denominación de los locales será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones, y no la que arbitrariamente pueda consignarse en planos, pudiendo la Municipalidad presumir destinos distintos a los expresados a partir de los antecedentes materiales.
- 1.2.8 **Interpretación:** Toda divergencia que se suscitare con motivo de la aplicación y/o interpretación de este Código será resuelta por la Municipalidad, siendo su decisión inapelable. Toda decisión que importe ampliar y/o mejorar este Código será incorporada como norma a los fines de su futura aplicación.
- 1.2.9 **Actualización:** A los efectos de actualizar este Código a través del tiempo, aumentando o disminuyendo su articulado según convenga para mantener la armonía que debe existir entre la norma y las necesidades de la población, la Municipalidad introducirá modificaciones periódicas, reuniendo las experiencias

administrativas y técnicas acumuladas. Dichas modificaciones se redactarán respetando el ordenamiento existente.

1.2.10 **Publicación:** Bajo ningún concepto, en publicaciones de este Código, será alterada la continuidad de su articulado. Este Código y sus futuras modificaciones serán publicados según los procedimientos regulares.

1.3 **Definiciones:** Los términos que se consignan en el siguiente listado y usados en este Código tienen como único objeto evitar interpretaciones distintas a las de su intención de aplicación.

**Acera:** Espacio de la calle u otra vía pública, ubicada entre la LM y la LCV y destinada al tránsito de peatones.

**Alero:** Elemento voladizo no accesible, generalmente parte de la estructura del edificio, destinado exclusivamente al resguardo de vanos y muros, o como elemento estético, no considerado como superficie cubierta si su ancho, medido desde el muro que lo limita hasta su borde exterior, no supera los sesenta centímetros.

**Ampliar (ampliación):** Aumentar la superficie cubierta de un edificio (o su volumen).

**Balcón:** Elemento accesible y transitable, voladizo o no, cubierto o no, generalmente prolongación de un entrepiso, y obligatoriamente limitado por un parapeto o baranda.

**Calle:** Espacio de uso público ubicado entre líneas municipales y destinado generalmente al tránsito (peatonal y/o vehicular).

**Calzada:** Espacio de la calle ubicado entre LCV destinado al tránsito de vehículos.

**Chimenea:** Conducto de uso exclusivo para la evacuación de gases de combustión.

**Cielorraso:** Nivel de terminación superior del local, constituido por el revoque de la estructura resistente (techo o entrepiso) o elementos colgantes de él o auto portantes. En este último caso el volumen generado entre el cielorraso y el techo no se considerará como superficie cubierta sino como espacio técnico, en tanto sea inaccesible.

**Cochera:** Como sinónimo de garaje, guardacoches, etc., espacio destinado a la guarda o estacionamiento de vehículos, con o sin cerramientos laterales, con cubierta permeable/semipermeable/impermeable o sin cubierta.

**Código:** El presente cuerpo legal.

**Conducto:** Espacio dispuesto a través de uno o más pisos de un edificio, o que conecte a una o más aberturas en pisos sucesivos, destinado a contener conductores de ventilaciones, aire, agua, gas, energía, tuberías, etc.

**Entrepiso:** Estructura resistente horizontal, accesible, transitable y habitable, ubicada entre el solado y el techo de un local, generalmente revestida en su cara inferior como cielorraso y en su cara superior como solado.

**Estructura:** Armazón y todo elemento resistente del edificio.

**Ejido:** Perímetro geográfico dentro del cual la Municipalidad tiene jurisdicción, ejerce su autoridad administrativa y poder de policía.

**Fachada:** Representación gráfica del frente del edificio donde se indican sus detalles constitutivos y materiales de terminación.

**Galería:** Paso o corredor cubierto o semicubierto abierto lateralmente.

**Hall:** Como sinónimo de vestíbulo, paso o pasillo: local de paso para ser utilizado como conexión entre dos o más locales o para conectar alguno de ellos con el exterior.

**Iluminación:** ver “Luz de día”.

**Factores o Índices:** Cantidades relativas utilizadas en este Código:

- De ocupación del suelo o máxima superficie ocupable del terreno con un edificio: FOS
- De máxima cantidad de superficie cubierta, en el total de plantas, pasible de ser construida en un terreno: FOT

**Jardín:** Espacio de terreno descubierto destinado a parquización.

**Línea de cordón vereda (LCV):** Es la línea que constituye el límite entre la acera y la calzada y lo fija la Municipalidad en sus proyectos de pavimentación de las diferentes calles.

**Línea de edificación (LE):** Es la línea paralela a la línea municipal que establece el retiro mínimo a que deben ubicarse los edificios (construcciones cubiertas, semicubiertas/enterradas edificaciones/pérgolas/piscinas), con respecto a ésta y que dan lugar a la formación de jardines o reserva para futuros ensanches de calle.

**Línea municipal (LM):** Es la línea que separa el dominio público del privado y constituye el límite de la calle.

**Línea de ribera (LR):** Curva de nivel que une los puntos de máxima crecida de ríos o arroyos. Puede modificarse y es definida por Recursos Hídricos de la Provincia de Córdoba. Establece los sectores aptos o no para construcción dentro de un lote, en función de los riesgos de inundación.

**Local:** Cada una de las partes cubiertas y cerradas, habitables o no, en que se divide un edificio.

**Local habitable:** Todo aquél que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas, con exclusión de: lavadero doméstico, baño, retrete, pasillo, vestíbulo, depósito, despensa familiar y similares.

**Luz de día:** Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de “iluminación” cuando no se diga expresamente “iluminación artificial”.

**Marquesina:** Elemento voladizo no accesible que avanza sobre la entrada de un edificio, el que, no formando parte de su estructura, está construida con materiales más livianos.

**Muro exterior:** Límite entre el espacio interior de un local y el exterior.

**Muro interior:** Límite entre dos locales de una misma planta.

**Muro divisorio:** Elemento vertical que se ubica en el límite entre dos predios distintos o separando patios de un mismo predio.

**Obra:** Trabajo que comprende el todo o parte del proyecto (demolición/remodelación/ construcción nueva), y la ejecución de un edificio, estructura, instalación, etc.

**Ochava:** Línea que delimita la vía pública en las esquinas o encuentro de dos LM de distinto sentido y dirección

**Palier:** Descanso de rellano entre dos tramos de escaleras.

**Patio:** Espacio descubierto destinado a proveer de iluminación y ventilación a los locales, el que deberá estar libre de escaleras, salientes y/o voladizos, con excepción de pérgolas con una separación entre viguetas que asegure un porcentaje de vacíos del 85%.

**Patrimonio:** Es un conjunto determinado de bienes tangibles, intangibles y naturales que forman parte de prácticas sociales, a los que se les atribuyen valores a ser transmitidos, y luego resignificados, de una época a otra, o de una generación a las siguientes. Así, un objeto se transforma en patrimonio o bien cultural, o deja de serlo, mediante un proceso y/o cuando alguien individuo o colectividad-, afirma su nueva condición.

**Patrimonio ecológico:** Las especies vegetales autóctonas, el paisaje con su vegetación propia del clima semiárido. La pureza de sus ríos y arroyos.

**Patrimonio arqueológico y paleontológico:** El patrimonio arqueológico está formado por las cosas muebles e inmuebles que se encuentran en la superficie, subsuelo o sumergidos en aguas jurisdiccionales y que pueden dar información sobre los grupos socioculturales que vivieron en el país.

El patrimonio paleontológico está formado por los organismos, parte de organismos o huellas de organismos que vivieron en el pasado y toda concentración natural de fósiles en un cuerpo de roca o sedimentos expuestos en la superficie o situados en el subsuelo o bajo las aguas jurisdiccionales.

**Patrimonio indígena:** Asentamientos Comechingones.

**Patrimonio urbanístico:** El trazado de la Ciudad, con sus características singularísimas, siguiendo las sinuosidades naturales propias de la localidad.

**Patrimonio paisajístico:** Debido a sus considerables desniveles y a sus amplias visuales, la vegetación autóctona y conservada, sus vistas al río y arroyos

**Plano visado:** Leyenda que, mediante sello oficial y con la firma del funcionario autorizado, se aplica al plano municipal en trámite y no implica aprobación ni autorización de construcción.

**Plano Aprobado:** Leyenda que, mediante sello oficial y con la firma del funcionario autorizado, se aplica al plano como culminación del trámite respectivo, significando:

- 1) **En Proyectos:** Que el propietario y el/los profesionales/es responsable/s han cumplido con todas las disposiciones de este Código y se encuentra en condiciones de iniciar la ejecución de la obra.

No incluye verificación de cálculo de ningún tipo por parte de la Municipalidad, sólo es DDJJ de exclusiva responsabilidad del profesional y propietarios.

- 2) **En Relevamientos:** La aprobación de la tarea profesional de medición de obras ejecutadas sin aprobación previa aun cuando la misma no cumpla con las especificaciones de este Código, en cuyo caso las infracciones cometidas quedan indicadas en el plano y pasan para su juzgamiento al Tribunal de Faltas.

- 3) **En Tareas de Agrimensura:** La aprobación de la tarea profesional realizada y aceptación por parte de la Municipalidad del nuevo estado parcelario ajustado a la normativa vigente.

En ninguno de los casos la Municipalidad se responsabiliza por las tareas de medición y/o cálculo practicadas por el/los profesionales/s actuante/s y /o propietario/s, quienes asumen la responsabilidad que les compete conforme a las leyes y normas vigentes liberando a aquella de todo reclamo por perjuicios que las operaciones practicadas pudieran haber ocasionado a terceros. (Resolución N° 708/2008)

**Planta:** Proyección horizontal de la superficie cubierta de una planta o piso de un edificio.

**Playa de estacionamiento:** Parcela, edificio, estructura o una de sus partes destinado a la guarda transitoria de automotores. Puede ser pública o privada y de explotación comercial o de uso gratuito como complemento de otro servicio.

**Pasaje:** Medio de comunicación entre la vía pública y un lote interno o edificación interna.

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

**Pozo absorbente:** Excavación cilíndrica vertical, receptor final del efluente cloacal, previo paso por la cámara séptica, de un diámetro aproximado de entre 1,00m. y 1,50 m. y de la profundidad necesaria hasta alcanzar absorción, completamente calzado con mampostería cribada de ladrillos comunes de 30 cm. de espesor, cerrado en su parte superior por una bóveda de ladrillos o losa de hormigón armado.

**Refaccionar:** Ejecutar obras de conservación en edificios.

**Reformar:** Modificar un edificio por supresión, agregación o reforma, sin modificar su superficie cubierta o volumen edificado ni su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar su capacidad productora.

**Relevamiento:** Confección de plano de medición de obra o conforme a obra en los casos de aquellas construidas con anterioridad a la vigencia de este Código y las construidas con posterioridad sin aprobación según 2.3, 2.4 y 2.5.

**Sangría:** Excavación horizontal, receptor del efluente cloacal donde no se pueda excavar para pozo absorbente; del ancho, largo y profundidad necesarios, conformado por relleno con piedras en seco y cubierto con capa de tierra vegetal de no menos de 40 cm. de espesor o realizado con panal de abeja, estructura sismo resistente y loza cubierto con tierra vegetal con no menos de 40 cm de espesor

**Sistema de tratamiento cloacal:** La evacuación de los efluentes cloacales pueden ser efectuadas por dos sistemas: Sistema Estático corresponde a las instalaciones realizadas en zona donde no existe red de desagüe cloacal, razón por la cual el desagüe debe resolverse dentro de los límites del predio y Sistema Dinámico en zonas donde existe red colectora que aleja el efluente para su posterior tratamiento y vertimiento final.

**Sistema Estático:** La disposición del desagüe cloacal debe ser resuelto dentro de los límites del predio, para lo cual es necesario que se cumpla el siguiente recorrido, que el desagüe vaya a una Cámara de Inspección, luego a una Cámara Séptica, donde se produce la separación de sólidos y estabilización de los mismos, se calcula para que la permanencia del mismo será de 24 a 48 horas. El líquido que sale de la cámara está en malas condiciones sépticas, por lo tanto, hay que infiltrarlo, el procedimiento más simple, es enviarlo a un Poso Absorbente debidamente ventilado, a veces las condiciones de absorción del terreno son pocas, en este caso, la solución sería ir a un Lecho de Infiltración o a Zanja Depuradora.

**Sistema Dinámico:** Son las instalaciones de desagüe cloacal que se desarrollan en las zonas con redes cloacales. Se adopta el sistema separado, es decir diferenciándose de las aguas pluviales. Las canalizaciones exteriores de cloacas se inician en cañerías llamadas colectoras, que corren frente a las viviendas, recogen los desagües domiciliarios por las conexiones cloacales, y los conducen hasta las cloacas máximas. La limpieza y conexión con otros ramales se realiza mediante bocas de registro separadas entre 100 metros y 120 metros. Las cañerías máximas son grandes canalizaciones que conducen los desagües de las colectoras al establecimiento de depuración.

**Solado:** Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

**Sótano:** Piso ubicado por debajo del nivel natural del terreno.

**Superficie cubierta:** Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, sección horizontal de los muros (interiores y exteriores) y total superficie techada con sus lados cerrados que componen los pisos y entrepisos de un edificio, cualquiera sea el material empleado en su construcción, como balcones, galerías, terrazas, voladizos, pórticos, etc. que componen los pisos y entrepisos de un edificio, cualquiera sea el material empleado en su construcción, con exclusión de aleros y/o cornisas de menos de 60 cm. de ancho.

**Superficie semicubierta:** Total de la suma de las superficies parciales de locales abiertos en sus lados como balcones, galerías, voladizos, pórticos, aleros, etc.

**Superficie descubierta:** Total de la suma de las superficies sin cubierta permeable o con cubierta permeable (media sombra, lona, cañizo, etc.).

**Transformar:** Modificar un edificio, parte de él o una instalación a fin de cambiar su uso o destino.

**Unidad funcional:** La parte o sector de un edificio en la cual se pueda realizar toda la actividad prevista para un destino determinado (habitación, trabajo, estudio, sanidad, etc.), sin necesidad de recurrir a otras dependencias o instalaciones externas. También pueden constituir una unidad funcional los locales comerciales (excepto gastronómicos) u oficinas de hasta 12 m<sup>2</sup> agrupados como centro comercial con sanitarios comunes y las cocheras de edificios de departamentos.

**Verja:** Materialización de la LM sobre el terreno.

**Vía pública:** Espacio de cualquier naturaleza declarado abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público (calles, pasajes, plazas, espacios verdes, etc.)

**Zona:** Sector del ejido que corresponde a determinadas características urbanas establecidas por este Código.

- 1.4 **Registro profesional:** Siendo el control de la matrícula y habilitación de los profesionales motivo de actuación de los respectivos Colegios Profesionales, y al solo efecto de la fácil ubicación de los que actúan en la localidad, la Municipalidad podrá solicitar constancia de habilitación vigente a él /los profesionales/es responsable/s. Se confeccionará un registro donde se anotará: profesión y N.º de matrícula habilitante, nombres y apellidos completos, domicilios particular y profesional, teléfonos, y todo otro dato que el interesado desee aportar. La inscripción en este registro será gratuita y se realizará en forma verbal al momento de la presentación del primer trabajo que ingrese.

## 2 DE LAS TRAMITACIONES

- 2.1 **Obligatoriedad:** Para toda operación a realizarse dentro del ejido de la Municipalidad y comprendida entre las definidas en 1.2.1 el/los responsables/s deberá/n solicitar, previo a su iniciación, el correspondiente permiso a la Municipalidad en los términos que establece este Código, quedando la Municipalidad, a través de sus organismos técnicos, facultada a aprobar o rechazar, total o parcialmente, el proyecto presentado, ajustándose en todos los casos a las prescripciones de este Código.
- 2.1.2 **DE LOS TERRENOS COSTEROS Y LA LINEA DE RIVERA:** En lotes costeros se pedirá la Línea de Rivera y un retiro para edificar que corresponde a la línea de Riesgo Hídrico donde no podrá ejecutarse ninguna construcción, en caso de que el terreno resultante lo permitiera, según las resoluciones vigentes no podrá hacerlo en más de una planta, no superando el perfil del sector y el F.O.S. será del 20 %.
- 2.1.3 **LEY DE BOSQUES.**



Cuando se trate de terrenos que estuvieran alcanzados por la LEY DE BOSQUES deberán, presentar Viabilidad de proyecto emitida por la Secretaría de Ambiente de la Provincia.

#### 2.1.4 **PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Cuando el trámite se refiera a propiedades afectadas al régimen de propiedad horizontal, el mismo deberá cumplir, además de todas las disposiciones de este Código, con los siguientes requisitos:

- a) Que en un único plano se incluyan todas las modificaciones o ampliaciones introducidas o a introducir en todas y cada una de las unidades y/o superficies comunes.
- b) Que los planos estén suscriptos por todos los copropietarios en prueba de conformidad. Quedan relevados de esta obligación aquellos casos en que el Reglamento de Copropiedad lo autorice expresamente, debiendo adjuntarse copia del mismo debidamente autenticada.
- c) En caso de solicitar y acordarse planes de pago en cuotas se realizará sólo uno para la totalidad del importe a abonar por todo concepto, debiendo los responsables arbitrar los medios necesarios para unificar los aportes en un único pago. (Resoluciones 490/2004 y 514/2005). Se informa que dicho régimen no se encuentra vigente para nuevas construcciones, sólo se refiere a propiedades ya afectadas o bien excepciones judiciales.

2.2 **Visación de anteproyecto:** Es optativa para el responsable y para obtenerla deberá presentar a la Municipalidad dos copias del plano respectivo indicando en forma clara, las características de la obra que se pretende ejecutar, además de acreditar el pago de la tasa que corresponda según Tarifaria Anual. La Municipalidad devolverá una de las copias con las observaciones que corresponda formular guardando la restante para constancia de la iniciación del trámite.

2.3 **Visación previa:** Es obligatoria y no se aceptará la presentación de documentación para aprobación definitiva si no se acompaña la visación previa "en orden". Para obtenerla se presentarán dos copias del plano definitivo con todos sus detalles, acreditando el pago de los derechos y sellados correspondientes conforme a la Resolución Tarifaria anual. Revisado el plano y estando en condiciones, se devolverá al responsable una copia con la leyenda "en orden" para acompañar a la presentación definitiva. La obtención de la visación previa no autoriza la iniciación de los trabajos. La visación previa tiene una validez de ciento ochenta días, vencidos los cuales deslinda de todo compromiso a la Municipalidad, debiendo reiniciarse el trámite. En caso de modificación de Código de Edificación que implique cambios en la normativa, deberá presentarse nueva Previa, aun cuando el plazo de vigencia de Previa no haya concluido.

2.4 **Presentación definitiva:** para obtener el permiso establecido en 2.1 el responsable deberá presentar a la Municipalidad la siguiente documentación, firmada por propietario/s y profesional/es: Lo indicado en el punto 2.1 según corresponda.

- a. Solicitud de permiso para construir en formulario provisto.

- b. Cuatro copias, o juegos de copias, iguales al de “visación previa en orden” sin sellos.
  - c. Plano de “visación previa en orden”.
  - d. Dos copias o juegos de copias del plano visado por el/los Colegio/s Profesional/es que correspondan al/al profesional/es interviniente/s, y con habilitación de registro de obra.
  - e. Pliego de especificaciones técnicas y/o memoria descriptiva, según corresponda.
  - f. Una copia de la factura de honorarios visada por el Colegio Profesional.
  - g. Una copia de Planilla Monto de Obra registrada en Colegio Profesional.
  - h. Presupuesto de la obra, para el caso en que la misma no pueda computarse por superficie cubierta.
  - i. Copia DNI titulares/poseedores
  - j. Copia Escritura definitiva e Informe de Dominio emitido por Registro de la Propiedad (hasta 3 meses de antigüedad). En casos distintos, la documentación será solicitada particularmente según indique Asesoría legal.
  - k. Deberá acreditarse pago al día de tasas y contribuciones municipales.
- 2.5 **Aprobación:** Estando la documentación presentada en orden, la Municipalidad sellará y firmará los planos con la leyenda “APROBADO”, autorizando con este acto la iniciación de la obra y entregando al responsable dos de las copias aprobadas, reservando las otras dos para trámite interno.
- 2.6 **Rechazo de la documentación:** Será rechazada la documentación presentada cuando no cumpliera con el punto 2.4, de lo que se pondrá en conocimiento al responsable dándole un plazo de treinta días para su regularización, vencido el cual se archivarán las actuaciones
- 2.7 **Rechazo del proyecto y/o trámite:** Se operará por inobservancia de este Código; por proyecto deficiente en cuanto a criterio de la Municipalidad y contradiga las disposiciones del Código Civil y Comercial o no se encuadren en las características de cada zona o barrio, o no estén de acuerdo a las reglas del arte del buen proyectar, la estética o la higiene y salud públicas por loteos o urbanizaciones sin aprobar y por deudas, citaciones o multas pendientes del propietario y/o profesional.
- 2.8 **Plazo de validez de la documentación aprobada:** Será de dos años, vencidos los cuales se deberá solicitar nuevo permiso adaptando el proyecto al nuevo Código si existiere.
- 2.9 **Del contenido de los planos:**
- 2.9.1 Los planos de proyecto deberán contener como mínimo (en escala mínima 1:100):
- a. Planta de relevamiento vegetal existente / nuevo.
  - b. Planta/s de lo existente, lo que se prevea demoler (si existieran) y lo proyectado, ubicada/s dentro del lote y acotada/s respecto de él, indicando dimensiones y destino de locales, espesor de muros, altura de verjas y muros divisorios,

delimitación de ochava/s si hubiera y ancho/s de acera/s carpinterías, cotas de niveles de terreno.

- c. Dos cortes como mínimo (normal uno de otro) o los que la Municipalidad juzgue necesarios. Los mismos deberán contar con perfiles topográficos reales y proyectados en caso de contemplar modificación de ellos. Mediante dos líneas se deberá indicar perfil de terreno natural y el perfil según Ordenanza, según se indica en los gráficos.
- d. Todas las fachadas del proyecto Una fachada de cada frente a calle, como se define en 1.3.
- e. Planta/s de carpintería y planilla de aberturas, con indicación de iluminación y ventilación.
- f. Planta/s de instalación eléctrica conforme a normas de la AEA, indicando pilar de Luz, tableros eléctricos, generadores según corresponda.
- g. Planta/s de instalación sanitaria conforme a normas de OSN con ubicación de cámara séptica y pozo absorbente o sangría, planta de tratamiento y sus componentes, acotados respecto del lote y edificios.
- h. Planta/s de estructura y planilla de cálculos.
- i. Planta de techos y desagües pluviales.
- j. Ubicación y capacidad de tanque de agua y/o cisterna/s.
- k. Carátula reglamentaria según Anexo.

Todo otro elemento que el profesional estime conveniente o la Municipalidad solicite.

2.9.2 Los planos de relevamiento deberán contener como mínimo (en escala mínima 1:100):

- a. Planta de relevamiento vegetal existente
- b. Planta/s de lo existente aprobado si lo hubiera y de lo relevado, indicando con un rayado oblicuo lo primero, ubicada/s y acotada/s respecto del lote, indicando dimensiones y destino de locales, espesor de muros, carpinterías altura de verjas y cercos divisorios, delimitación de ochavas y anchos de veredas.
- c. Dos cortes como mínimo (normal uno del otro) o los que la Municipalidad juzgue necesarios. Los mismos deberán contar con perfiles topográficos reales.
- d. Una fachada de cada frente a calle, como se define en 1.3.
- e. Planta de carpintería y planilla de aberturas, con indicación de iluminación y ventilación.
- f. Planta de electricidad indicando ubicación de bocas de luz, tomacorrientes y elementos de seguridad.
- g. Planta de sanitarios con indicación tipo y ubicación de artefactos, y en lo posible ubicación de cámara séptica y pozo absorbente y/o sangría, además de planta de tratamiento acotados respecto del lote y edificios.

- h. Planta de techos y desagües pluviales.
  - i. Ubicación y capacidad de tanque de agua y/o cisterna.
  - j. Todo otro detalle que el profesional estime conveniente o la Municipalidad solicite.
  - k. Carátula reglamentaria según Anexo.
- 2.9.3 Los colores a utilizar son los convencionales: negro para lo existente, amarillo para lo demolido o a demoler y rojo para lo proyectado.
- 2.9.4 Excepciones: para las construcciones económicas de hasta 25 m<sup>2</sup> (Dec.Ley 1332, Art. 111), se presentarán planos conteniendo (en escala mínima 1:100):
- a) Planta ubicada en el lote y acotada respecto de él, indicando dimensiones y destino de locales, espesor de muros, altura de verjas y cercos divisorios, delimitación de ochavas, y ancho de acera.
  - b) Dos cortes (normal uno de otro).
  - c) Fachadas.
  - d) Carátula reglamentaria según Anexo.
- 2.9.5 Cambio de profesional: cuando por cualquier causa el profesional responsable de la CT, DT y/o RT abandone esa tarea durante la ejecución de la obra, se deberá presentar la renuncia de la profesional aceptada por comitente y nombramiento del nuevo profesional, además presentar nuevos planos visados por el Colegio Profesional que corresponda al nuevo profesional que lo remplace y cuatro copias o juegos de ellas para su nueva aprobación. Este trámite se realizará sin costo de visación, debiendo abonarse solo los sellados.

### **3 DE LAS INSPECCIONES Y CERTIFICADOS DE OBRA**

#### *3.1 Inspecciones:*

- 3.1.1 La Municipalidad designa a los inspectores de obras necesarios a fin de controlar el cumplimiento de este Código y que las obras se ejecuten conforme a la documentación aprobada.
- 3.1.2 Los responsables están obligados a permitir el acceso de los inspectores a la finca facilitando la inspección. En su defecto el inspector labrará un acta dejando constancia de la negativa y demás circunstancias del caso, en base a la cual la Municipalidad queda facultada a aplicar las sanciones correspondientes.
- 3.1.3 La Municipalidad ordenará la suspensión de todo trabajo que se realice sin permiso o sin cumplimentar este Código, pudiendo acudir en caso de desobediencia a la fuerza pública.

#### *3.2 Certificaciones:*

- 3.2.1 Aprobados los planos, la Municipalidad Comuna extenderá los certificados necesarios dirigidos a las prestadoras de servicios para que efectúen las conexiones correspondientes.
- 3.2.2 La Municipalidad emitirá los certificados relacionados con la obra que el responsable solicite previa inspección y verificación de la existencia de la

documentación en orden y la inexistencia de deudas pendientes. Los certificados a emitir y sus condiciones son:

- a) De estado de obra: encontrándose la misma a cualquier nivel de ejecución.
- b) De inspección parcial de obra: cuando se hubiere ejecutado y terminado en todos sus detalles parte de lo proyectado, encontrándose en condiciones de ser habilitada.
- c) De inspección final de obra: cuando se hubiere ejecutado y terminado totalmente la obra, con todos sus detalles y de acuerdo a plano aprobado. Sólo podrá obviarse la existencia de verja y vereda en los casos en que la Municipalidad no pueda fijar nivel definitivo de acera y calzada, pero será obligatorio el arbolado de la vereda y cesto de basura

En cumplimiento del Artículo 26 de la Ley 8470 el responsable de solicitar la certificación es el profesional a cargo de la Conducción Técnica o Dirección y Representación Técnica quien con esta intervención acredita haber cumplido con lo dispuesto por la citada norma, no siendo indispensable la firma del propietario. (Resolución 514/2005).

#### **4 DE LOS RESPONSABLES**

- 4.1 El propietario, o quien lo representa, es el único responsable por la iniciación o ejecución de una obra sin haber dado cumplimiento a las disposiciones de este Código y es pasible de las sanciones previstas para el caso.
- 4.2 El profesional Director o Conductor Técnico y la Empresa contratista son responsables solidarios por iniciar una obra sin haber exigido al propietario el cumplimiento de este Código.  
  
Además, el citado profesional es responsable por el fiel cumplimiento de las demás disposiciones de este Código debiendo ajustar su actuación a la documentación aprobada.
- 4.3 Las inspecciones y/o actuaciones que realice la Municipalidad no liberan a los responsables del cumplimiento de las disposiciones de este Código haciéndose pasibles de sus penalidades.
- 4.4 El propietario es responsable de colocar en obra un cartel visible desde la calle indicando el número de expediente de aprobación, y los profesionales intervinientes de colocar los suyos según disposiciones de los Colegios Profesionales.
- 4.5 El plano aprobado deberá conservarse en la obra para ser utilizado en las inspecciones.

#### **5 DE LA DIVISIÓN DEL EJIDO EN ZONAS:**

El ejido urbano queda dividido en 7 (siete) zonas, y se establecen 2 (dos) perfiles y 4 (cuatro) corredores.

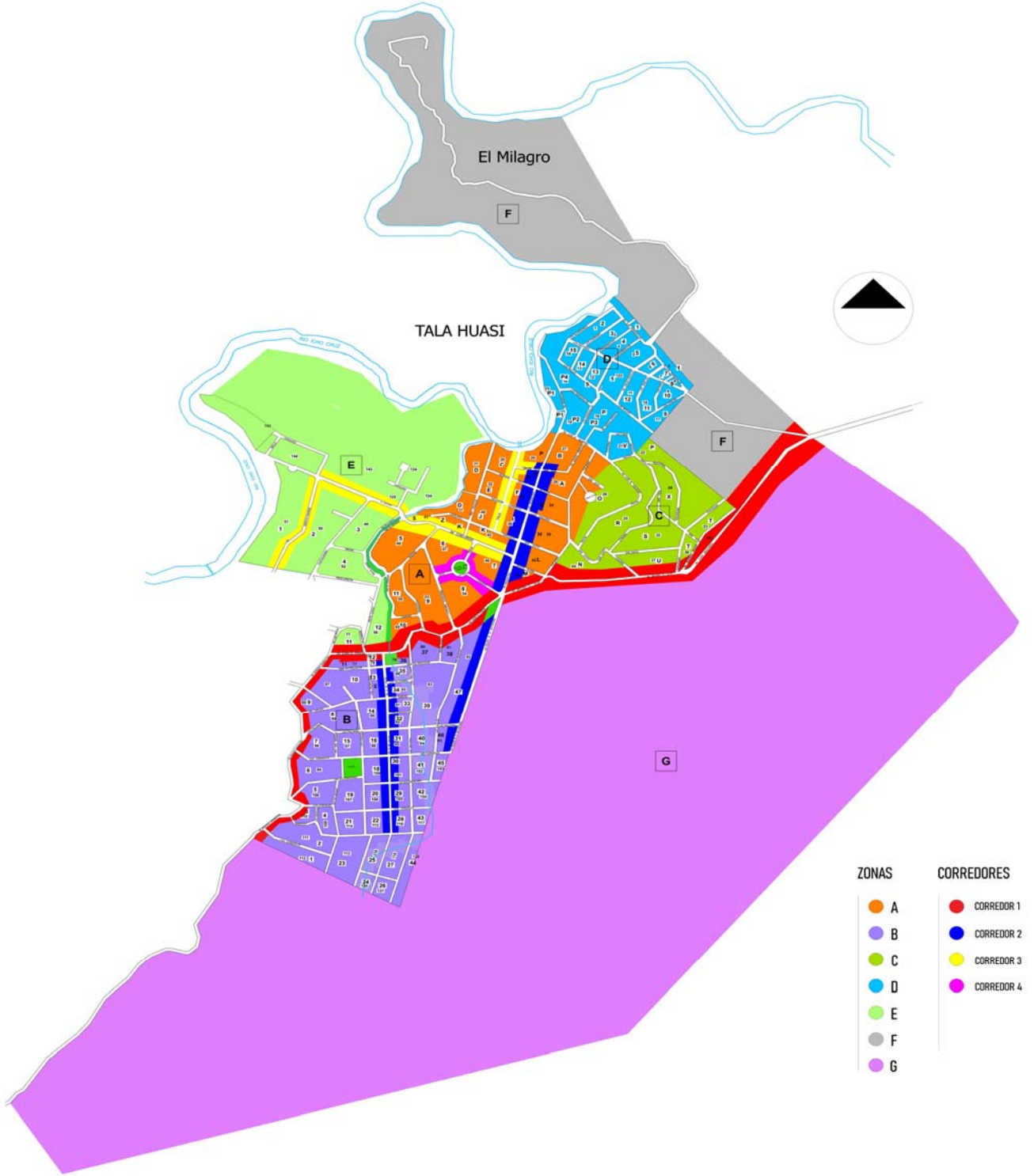
Las zonas indican el uso de suelo, factor de ocupación y retiros a linderos. Las alturas y retiros a eje de calle se encuentran consignadas en los perfiles. Los corredores quedan conformados por los lotes con frente a las vías indicadas en el plano. A los efectos de la aplicación de este Código el ejido de la Municipalidad se divide en las siguientes zonas:

**ZONA A-B:** Destino residencial, comercial y de servicios.

**ZONA C-D-E-F:** Destino residencial y eventualmente comercial de escasa envergadura.

**ZONA G:** Reserva ecológica: corresponde al resto del radio Municipal

Todas las zonas y los corredores mencionadas se pueden identificar gráficamente en el plano de zonificación.



## 6 DE LAS ALINEACIONES – DE LA EDIFICACIÓN

- a. Anchos de calles: Las calles y/o avenidas que se enumeran a continuación, y que no tengan el ancho indicado, deberán ensancharse paulatinamente y a medida que se formulen nuevas solicitudes de permiso para construir o nuevas urbanizaciones, de acuerdo a las dimensiones que se establecen, produciéndose los ensanches por mitades: a cada lado del eje de la cinta asfáltica en el caso de la Ruta Prov. N° 14, y de las respectivas LM en el caso de las restantes calles y/o avenidas.

Calle	ANCHO CALZADA	Distancia del eje de calle a L.M. o Futura L.M.	Distancia eje a LE	ANCHO ACERA	ANCHO JARDIN
C1 Av. Juan D. Perón Av. A. Sabattini Av. Arturo U. Illia Av. Cura Brochero	N	$(N/2)+5$	$(N/2)+5+6$	5	6
C2 Av. Argentina Av. Felipe M. H. Rittatore Av. 9 de Julio	N	$(N/2)+5$	$(N/2)+5$	5 1.50 voladizo	-
C3 Av. Concordia Sta Elena Rio Uruguay Arroyo Grande Italia Alfredo Scutti	N	$(N/2)+5$	$(N/2)+5+4$	5	4
C4 Yuquerí-Yerua-Ayui – Entre Ríos	N	$(N/2)+3$	$(N/2)+3+4$	3	4
Perfil 1 – Zona F	N	$(N/2)+2.5$	$(N/2)+2.5+6$	2.5	6
Perfil 2- Resto de calles	N	$(N/2)+2$	$(N/2)+4$	2	4



Los espacios de retiro para ensanche de aceras y/o veredas no pueden ser utilizados para la construcción de subsuelos, pozos absorbentes ni sangrías, ya que se los reserva para los servicios públicos, y en los pisos superiores solo podrán ocuparse con los voladizos hasta un máximo de 1,50 metros medidos a partir de la LE que establece este Código. (Resol. N° 708/2008, 800/2011 y 817/2011)

- b. **Modificación de edificios ubicados fuera de las líneas fijadas en 6a.:** En estos casos no se permitirán modificaciones o refacciones que contribuyan a consolidar la parte fuera de línea, pudiendo efectuarse solo tareas mínimas de mantenimiento y pintura, retirando la fachada a la nueva LE. En los lugares donde la LE se ha retirado para ensanche de acera se permitirá mantener los pisos superiores hasta una saliente máxima de 1,50 m. y a una altura mínima de 2,70 m. sobre el nivel de la acera. Sólo en casos muy especiales, y si la Municipalidad lo autorizara expresamente, se podrán mantener y/o reemplazar elementos portantes para soportar esas salientes.
- c. **Ochavas:** su formación o ensanche de las existentes es obligatoria y de utilidad pública, y está determinada por la unión de dos puntos que se obtienen de cortar las LCV (existentes o proyectadas, cuya posición queda fijada en 6a.), a una distancia de nueve metros del punto de intersección de sus prolongaciones. En caso de esquinas con ángulo inferior a 45° la ochava quedará determinada por la unión de dos puntos ubicados sobre la LM a cinco metros del vértice. La línea de ochava así determinada constituye la nueva línea municipal. La ochava podrá ocuparse en planta baja con un elemento de apoyo de las plantas superiores con la condición que se ubique detrás de las LE, su grosor no exceda un cuadrado de 40 cm. de lado y el espacio que deje libre hasta la ochava sea de un mínimo de dos metros (caso contrario deberá retirarse la ochava hasta lograr esa distancia). En planta superiores no es obligatorio dejar ochava, pudiendo volarse con el edificio hasta los límites fijados en 6b.
- d. **Verjas:**
- I Todo propietario u ocupante está obligado a construir, conservar y/o renovar las aceras y veredas en el frente de su terreno salvo que la Municipalidad no esté en condiciones de fijar los niveles definitivos. En este caso la obligatoriedad se reduce a la verja debiendo mantener el espacio destinado a acera a un nivel aceptable con respecto a la calzada y en condiciones de transitabilidad.
- II La altura de la verja tendrá un mínimo de 30 cm. y un máximo de 70 cm. con material opaco (muros de ladrillos, piedra, hormigón, etc.), con excepción de los pilares o gabinetes para servicios públicos en sus dimensiones reglamentarias, y hasta un total de dos metros con elementos (rejas) que permitan una transparencia mínima de cincuenta por ciento de su superficie no permitiéndose el uso de alambrados (de púa, tejidos salvo artísticos autorizado) ni ningún otro elemento agresivo para humanos o animales. En las zonas donde se prevé retiro para jardín se dará tratamiento igual al de la verja a la materialización del eje medianero en la zona de retiro (entre LM y LE).
- e. **Aceras:** Deberán construirse en base a las siguientes especificaciones:
- No podrán tener escalones ni resaltos longitudinales ni transversales salvo que así lo disponga la Municipalidad para casos de pendientes exageradas.

- La pendiente transversal será de 1,5 % desde la LM a la LCV.
  - Para el acceso de vehículos se permitirán rampas a partir del cordón y hasta un máximo de 40 cm. dentro de la acera.
  - Tendrá juntas de dilatación cada 6 m. como máximo en sentido transversal y separando el solado del cordón vereda.
  - Se ejecutarán cazuelas para árboles de 60 x 60 cm. sobre el cordón vereda, con una separación máxima de 5 m. y mínima de 3 m.
  - En calles de baja densidad de tránsito peatonal, y a criterio de la Municipalidad, se podrá cubrir con solado solo la mitad de la acera, en un mínimo de 1.00m de ancho, sobre la LM., cubriéndose el resto con césped.
  - En los accesos (peatonal o de vehículos) a locales de nivel distinto al de la vereda, las rampas y/o escaleras deberán nacer desde la LE hacia adentro, dejando libre la acera o zona de futura acera.
  - En las aceras en esquinas deberá contemplarse la construcción de rampas para discapacitados acorde a normativa vigente.
  - El solado deberá ejecutarse con materiales antideslizantes de probada eficacia.
- f. **FORESTACIÓN DE VEREDAS:** Se exigirá la forestación de las veredas con especies autóctonas/indicadas para registrar o visar los planos debiendo colocar árboles estimando la dimensión aproximada de sus copas; en caso de existir árboles o arbustos autóctonos se considerarán éstos. La distancia entre especies será de 5 metros dependiendo de la existencia o no de los mismos o formaciones rocosas que lo impidieran.
- La renovación de la acera procederá cuando no esté de acuerdo a este Código, cuando por el uso se torne resbaladiza, cuando no haya uniformidad de material por reparaciones sucesivas o cuando se hubiere levantado por efecto de las raíces de los árboles.
  - Los prestadores de servicios públicos deberán reconstruir en un plazo perentorio y con igual calidad de materiales las roturas que produzcan en aceras y calzadas con motivo de la realización de trabajos en las redes subterráneas, y repararlas si se produjeran hundimientos futuros por defectos en la reconstrucción. Para la realización de tales trabajos deberá solicitar previamente el permiso respectivo, fijando en cada caso la Municipalidad las condiciones de realización, salvo emergencias insalvables.
- Al finalizar las tareas, deberán retirar los residuos/escombros generados dejando en perfectas condiciones el sector.
- g. **Marquesinas o toldos:** Se podrán instalar o colocar, sujetos a las siguientes especificaciones:
- g.1. Solicitar previamente el permiso indicando características del elemento a instalar, pudiendo la Municipalidad denegar el permiso en función de su estética.
  - g.2. El permiso que se otorgue será precario, aunque se omita aclararlo expresamente, y deberán ser retirados cuando la Municipalidad lo solicite.

- g.3. Su altura libre no podrá ser inferior a los 2,30 m. medidos desde el nivel de la acera.
- g.4. Deberán estar adosados al edificio y soportados por éste, no pudiendo tener apoyos en la acera.
- g.5. La saliente máxima desde la LE podrá llegar hasta 50 cm. de la vertical de la LCV y respetar los espacios de desarrollo de los árboles.
- g.6. Los carteles publicitarios de cualquier tipo no podrán tener soportes en la acera y su altura no será inferior a los 5,50 m. sobre la calzada, estando adosados al edificio o con apoyos ubicados detrás de la LE y respetando los árboles. Su instalación requerirá la previa aprobación de la Municipalidad, quedando ésta facultada para retirar, con cargo al responsable, aquellos instalados sin permiso o no se hubiere respetado el proyecto aprobado.

h.

**Cercos divisorios de propiedades:** Su construcción es optativa y sujeta a acuerdo entre colindantes. En caso de no existir acuerdo, se ejecutará de mampostería de ladrillos comunes (bloques o similar), asentados con mortero de cal, de 15 cm. de espesor, con pilares de 30 cm x 30 cm. cada 3 metros y con una altura máxima de 2 metros medidos desde el nivel natural del suelo, respetando lo reglado en 6d. II.

## **7 DE LAS CONDICIONES QUE DEBE REUNIR EL PROYECTO**

### **7.1 Ubicación del edificio dentro del lote. Líneas límite.**

- 7.1.1 **Frente:** La LE se determina según lo especificado en 6a. y perfiles gráficos.
- 7.1.2 **Contrafrente:**
  - 7.1.2.1 En lotes intermedios de manzana está determinado por la línea que une los puntos ubicados sobre los ejes medianeros a una distancia, medida desde el fondo hacia el frente, igual al 15 % del largo del lado.
  - 7.1.2.2 En lotes esquina está determinado por dos líneas paralelas a los ejes medianeros pasando por los puntos que cortan a éstos a una distancia del 15 % de su largo, medido desde el fondo hacia el frente.
  - 7.1.2.3 Los lotes esquina con un solo eje medianero (triangulares), con frente a tres calles y un solo eje medianero, o con frente a dos calles opuestas, no tienen contra frente.
  - 7.1.2.4 La distancia del 15 % expresada en 7.1.2.1 y 7.1.2.2 no podrá ser menor de 3 m. y no es necesario mayor de 9 m.
  - 7.1.2.5 Los espacios de contrafrente determinados en 7.1.2.1 y 7.1.2.2 podrán ocuparse con edificación en planta baja solamente y hasta una altura máxima de 4 m. contados desde el nivel natural del terreno, a condición de reducir el FOS según 7.5
- 7.1.3 **Costados medianeros:**
  - 7.1.3.1 En las zonas A y B se pueden utilizar ambos costados medianeros cuando se trate de edificios comerciales.

- 7.1.3.2 En las zonas A y B para otros destinos y en las zonas C, D, E y F para cualquier otro destino, los edificios deberán retirarse de los ejes medianeros a una distancia mínima de 3 m. Donde por subdivisiones efectuadas con anterioridad a la actual normativa de la Dirección de Catastro de la Provincia y de este Código existan lotes de frentes reducidos, se podrá, excepcionalmente, utilizar una medianera si el lote tuviera menos de 12 m. de frente y las dos medianeras si tuviera menos de 9 metros de frente. (Resolución N°800/2011)
- 7.1.3.3 Las aberturas existentes deberán ajustarse al Código Civil y Comercial y/o Código de Edificación vigente en caso de ser requerido por el colindante.
- 7.1.3.4 Cuando se pretenda construir un edificio, o se hubiere construido y se presentará como relevamiento, ocupando más de un lote o parcela deberá procederse, previo a la aprobación, a efectuar la unión de los lotes involucrados con intervención de un profesional habilitado y conforme a las normas de la Dirección de Catastro de la Provincia. (Resolución 541/2005).
- 7.2 Niveles.**
- 7.2.1 En verjas y acera deberán respetarse los niveles de cordón existentes o los que pueda proveer la Municipalidad en base a sus proyectos de pavimentación.
- 7.2.2 Los niveles de la construcción los fijará el proyectista teniendo en cuenta y tratando en lo posible de no ubicarla a cotas inferiores a la del cordón. En caso de ser bajo la cota de cordón, será responsabilidad exclusiva de profesional y propietario se ejecutar obras de desagüe pluvial necesarias (canaletas y cañerías dentro del lote privado) y no podrán ejecutarse muros que impidan el libre escurrimiento de aguas pluviales fuera del terreno privado.
- 7.3 Fachadas.**
- 7.3.1 En todas las zonas los edificios, cualquiera sea su destino, tendrán una altura máxima de 7 metros tomados desde el nivel de terreno natural, incluidas balaustradas, marquesinas, parapetos, etc. Esta altura sólo podrá sobrepasarse con tanques de agua, chimeneas, antenas o elementos similares.
- 7.3.2 Los edificios esquina con frente a calles de distinto ancho, podrán elevarse sobre la calle más angosta hasta la altura permitida para la calle más ancha, pero sólo en una longitud igual al 50 % del ancho máximo edificable contado a partir de la intersección de las LE.
- 7.3.3 Los muros de fachada deberán obligatoriamente estar revocados con revoque grueso y fino como mínimo, salvo por el estilo arquitectónico, la decoración o el uso de otro material de calidad superior. Y se deberá mantener en buen estado de conservación.
- 7.3.4 No se permitirá que locales que produzcan vapor o gases, baños, cocina y similares, tengan aberturas sobre la fachada, debiendo mediar entre ésta y la LE una distancia mínima de 3,00 m.
- 7.3.5 Queda prohibido colocar frente a las aberturas de fachada defensas que sobresalgan de la LE y/o puedan ofrecer peligro para el público.

ZONA	FOS	IPS	PERFIL	RETIRO	RETIROS LATERALES	CONTRAFRENTE
A/C/D/E	20%	30%	Nº2	4.00 m	1.50 m /3.00 m /L.R.	15% Largo del lote.
B	50%	60%	Nº2	4.00 m	1.50 m /3.00 m /L.R.	15% Largo del lote 50% del ancho.
F	20%	30%	Nº1	6.00 m	1.50 m /3.00 m /L.R.	Retiro 5.00 m / L.R.
C1	50%	60%	C1	6.00 m	1.50 m /3.00 m /L.R.	15% Largo del lote 50% del ancho.
C2	50%	60%	C2	5.00 m	1.50 m /3.00 m /L.R.	15% Largo del lote 50% del ancho.
C3	20%	30%	C3	5.00 m	1.50 m /3.00 m /L.R.	15% Largo del lote 50% del ancho.
C4	20%	30%	C4	4.00 m	1.50 m /3.00 m /L.R.	15% Largo del lote 50% del ancho.

#### 7.4 Salientes de LE

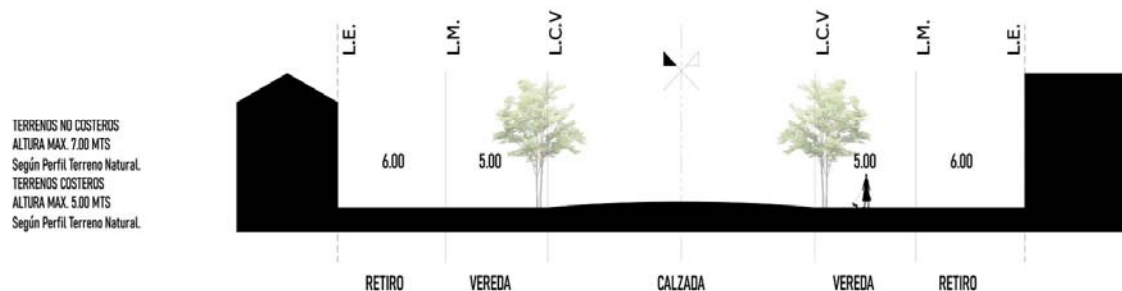
En ninguna de las zonas se permitirá en planta baja que las puertas, celosías o ventanas, al abrir sobrepasen la LE ni se permitirán salientes, zócalos, escalones, pilares, gabinetes para conexión de servicios, etc. fuera de la LE, así sean accidentales o provisorios. Sí se permitirán salientes de LE de cornisas, balcones o aleros con un máximo de 1,50 m. y una altura mínima sobre la acera de 2,70 m. Los balcones distarán del eje medianero como mínimo un metro y medio.

**7.5 Cubiertas:** Se deberá tener especial cuidado en el tratamiento de las cubiertas, debiendo especificarse en los planos para la visación previa el tipo de solución propuesta, pudiendo el área de obras privadas, rechazar la misma sino se encuentra a su solo juicio, dentro del carácter paisajístico que se pretende otorgar a la zona. No se permitirán las terminaciones de cubiertas reflejantes (aluminio o similar). Las mismas no podrán ser usadas para depósitos de materiales, mercaderías, rezagos, etc., al descubierto, apuntando a preservar las visuales desde los puntos altos de la localidad. Alentando el uso de cubiertas verdes y terminaciones superficiales de bajo impacto visual.

**7.6 Índices de ocupación y superficie máxima edificable en el lote:** el FOS y el FOT están limitados, según la zona, por los siguientes valores:

#### PERFIL C1

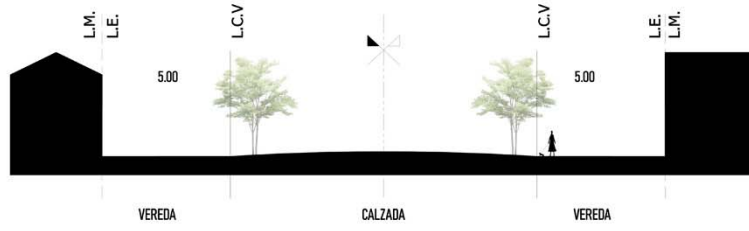
L.E.> Línea de Edificación  
L.M.> Línea Municipal  
L.C.V.> Línea Cordon Vereda



## PERFIL C2

L.E.> Línea de Edificación  
 L.M.> Línea Municipal  
 L.C.V.> Línea Cordón Vereda

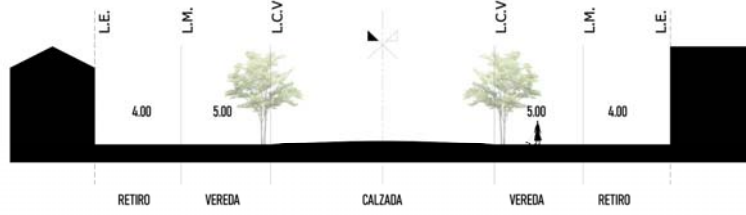
TERRENOS NO COSTEROS  
 ALTURA MAX. 7.00 MTS  
 Según Perfil Terreno Natural.



## PERFIL C3

L.E.> Línea de Edificación  
 L.M.> Línea Municipal  
 L.C.V.> Línea Cordón Vereda

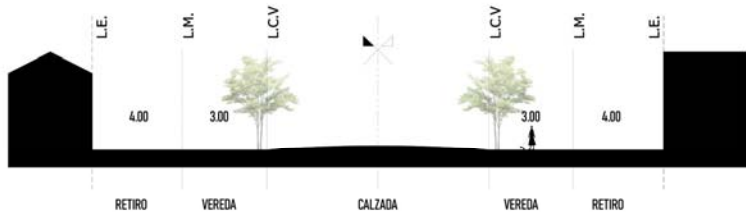
TERRENOS NO COSTEROS  
 ALTURA MAX. 7.00 MTS  
 Según Perfil Terreno Natural.



## PERFIL C4

L.E.> Línea de Edificación  
 L.M.> Línea Municipal  
 L.C.V.> Línea Cordón Vereda

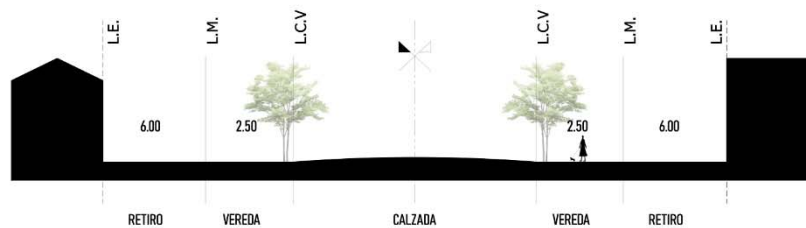
TERRENOS NO COSTEROS  
 ALTURA MAX. 7.00 MTS  
 Según Perfil Terreno Natural.



## PERFIL 1

L.E.> Línea de Edificación  
L.M.> Línea Municipal  
L.C.V.> Línea Cordón Vereda

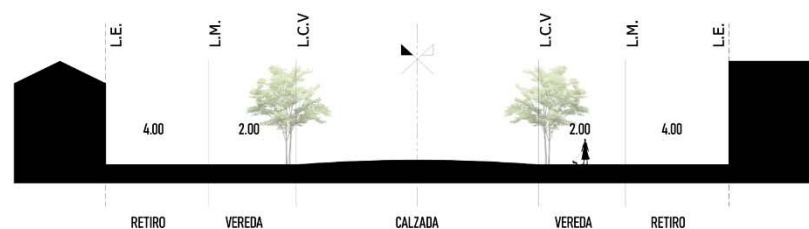
TERRENOS NO COSTEROS  
ALTURA MAX. 7.00 MTS  
Según Perfil Terreno Natural.  
TERRENOS COSTEROS  
ALTURA MAX. 5.00 MTS  
Según Perfil Terreno Natural.



## PERFIL 2

L.E.> Línea de Edificación  
L.M.> Línea Municipal  
L.C.V.> Línea Cordón Vereda

TERRENOS NO COSTEROS  
ALTURA MAX. 7.00 MTS  
Según Perfil Terreno Natural.



### a. SOBRE EL PERFIL DEL TERRENO Y ALTURAS:

En todos los casos se deberá presentar el perfil del terreno, la altura de la construcción y planos límites de edificación y se refiere a una superficie plana paralela al perfil del terreno; puntos que deberán ser materializados en el terreno, a fin de posibilitar el control de los mismos por el Área Técnica, sin cuyo requisito no se otorgará visación.

La altura máxima de edificación en el ejido Municipal será de 7 metros a contar desde el terreno natural en caso de dos niveles y de 5 metros en el caso de planta baja.

Para cada zona se deberá respetar el perfil indicado para el sector, respetando altura máxima, número de pisos y perfil indicado.

**b. MODIFICACIONES TOPOGRÁFICAS:**

Para cualquier modificación del suelo natural se deberá presentar un plano especial indicando recorrido y volumen aproximado.

No se permitirán modificaciones topográficas a través de excavaciones y terraplenes que den por resultado muros de contención de más de 1,50m de altura. Las cuáles serán para la ubicación de la obra de arquitectura.

**c. ESPECIES VEGETALES AUTÓCTONAS:** Se conservarán las especies vegetales autóctonas ya sea por su tamaño o edad en veredas, lotes privados, espacios verdes etc. entro del ejido Municipal. Las que deberán identificarse en plano. Ya incluidas en el mismo pasaran a formar parte del Patrimonio Ecológico de la Localidad.

- En aquellos polígonos que estén afectados por la ley de bosques N.º 9814, deberán anexar viabilidad de la secretaría de ambiente.
- Para todos los sectores se solicitará relevamiento de ejemplares vegetales.

**d. UNIDADES FUNCIONALES POR LOTE:**

Para lotes menores a 1800 Mts<sup>2</sup> se permitirá una unidad habitacional y dependencias de servicio con un máximo de 40 mts<sup>2</sup>; para lotes de mayor superficie se permitirán dos unidades, la superficie mínima de las mismas será de 70 mts<sup>2</sup>. Se podrá permitir más de dos unidades funcionales si el lote supera los 5000 mts<sup>2</sup>. Siendo la cantidad de unidades determinadas en función de 1 unidad cada 700 metros.

En estas condiciones no se permitirá la posterior subdivisión en dos parcelas, ni aún bajo el régimen de Propiedad Horizontal, debiéndose dejar establecida esa condición en el plano de proyecto con la siguiente leyenda: "Vivienda con dependencias. No apta para subdividir en Propiedad Horizontal.

**7.7 De la clasificación de los locales según su destino:** a los fines de establecer las condiciones de habitabilidad y salubridad de los locales, éstos se dividen en categorías, a saber:

**Primera categoría:** Locales comerciales (negocios en general, gastronómicos, etc. y sus locales complementarios).

**Segunda categoría:** Dormitorio, sala de estar, comedor, cocina de más de 8 m<sup>2</sup>, estudio, escritorio, oficina, consultorio, sala de música o estudio, habitación de servicio y en general todo local habitable donde se prevea la permanencia prolongada de personas para trabajo, descanso o esparcimiento.

**Tercera categoría:** Lavadero familiar, cocina de menos de 8 m<sup>2</sup>, despensa o depósito familiar, cocheras cerradas, y en general, todo local donde se prevea la presencia



esporádica o accidental de personas para realizar trabajos menores de orden familiar y galpones o depósitos de uso comercial o industrial.

**Cuarta categoría:** Baños, toillettes y similares.

**Quinta categoría:** Hall, palier, pasillos, placares y similares.

**7.7.1 Altura de locales** (para todas las plantas del edificio):

7.7.2 Los locales de primera categoría tendrán una altura mínima de solado a cielorraso plano de 3,00 metros y en caso de techo o cielorraso inclinado la altura mínima será de 2,70 metros con una media de 3 metros.

7.7.3 Los locales de segunda categoría tendrán una altura mínima de solado a cielorraso plano de 2,50 m. y en inclinados un mínimo de 2,30 metros y una media de 2,40 metros.

7.7.4 Los locales de tercera categoría tendrán una altura mínima de solado a cielorraso, plano o inclinado, de 2,20 metros.

7.7.5 Los locales de cuarta y quinta categorías tendrán una altura mínima de solado a cielorraso, plano o inclinado de 2,20 metros.

7.7.6 Los locales con gran permanencia de público (teatros, cines, bancos, y en general aquellos con gran afluencia y permanencia de público, como así también los industriales o comerciales de grandes dimensiones) tendrán una altura acorde con lo que aconseje la técnica y la estética, y estarán sujetos al estudio de cada caso particular y aprobación de la Municipalidad.

7.7.7 No obstante las alturas máximas especificadas, y solo para viviendas unifamiliares independientes, se permitirán estructuras tipo "bungaló" o "casa en A", considerando al techo inclinado como muro vertical, siempre que forme con la horizontal un ángulo no menor de 60°, debiendo respetarse las alturas mínimas entre el solado y el cielorraso plano. A los efectos de la iluminación y ventilación se tomará la superficie de cada local a un metro sobre el solado, y para el cálculo de la superficie cubierta el perímetro exterior de muros (o voladizos si correspondiere) a nivel del solado.

7.7.8 En todos los casos enumerados en 7.7.1 a 7.7.4 la altura máxima de los locales no podrá superar una vez y media la mínima indicada.

## **7.8 De la iluminación y ventilación:**

7.8.1 Aberturas: A los efectos de la iluminación y ventilación considérense elementos aptos: las ventanas, puerta-ventanas y puerta-balcones, ladrillos de vidrio, chapas traslúcidas, policarbonatos, excluyéndose expresamente puertas y portones, salvo que contengan luceras (fijas o de abrir) considerándose solo la superficie de éstas. Toda otra alternativa quedará sujeta a aprobación de la Municipalidad

**7.8.2 De los patios de iluminación y ventilación (tamaño mínimo de patios):**

PARA ILUMINAR Y VENTILAR	DIMENSIONES	
Locales de categoría	Lado mínimo	Superficie mínima
Primera	2.00 m	8.00 m <sup>2</sup>
Segunda	3.00 m	15.00 m <sup>2</sup>
Tercera	2.50 m	9.00 m <sup>2</sup>
Cuarta	0.30 m	0.20 m <sup>2</sup>

Los patios de ventilación deben ubicarse dentro del terreno propio, no pudiendo comprometer para tal fin los espacios vacíos de predios linderos, aunque fueran del mismo propietario, salvo que medie autorización otorgada por escritura pública a perpetuidad.

**7.8.3 Índices de iluminación y ventilación:**

Locales de superficie mínima en relación a la superficie del local		
Categoría	Iluminación	Ventilación
Primera	10 %	5%
Segunda	10 %	5%
Tercera	10 %	5%
Cuarta	No requiere	1% (mínimo ø10 cm)
Quinta	No requiere	No requiere

7.8.4 En locales comerciales, industriales y de gran permanencia de público podrán remplazarse las aberturas por acondicionadores de aire, en cuyo caso deberá adjuntarse al proyecto el cálculo y especificaciones del equipo a instalar suscripto por profesional competente, comprometiéndolo su uso y mantenimiento constantes.

7.8.5 Cuando entre los vanos de iluminación y ventilación de locales y el patio median galerías, porche, cocheras abiertas o aleros de más de 1,50 m. medido normalmente al vano, a los efectos de calcular las áreas de iluminación y ventilación, se sumará a la superficie del local la superficie que resulte de multiplicar la citada longitud por el ancho del local. En los casos que el local colindante sea semicubierto (pérgola, media sombra, cañizo, etc.) se considerará el 50% del ancho medido desde el vano.

7.8.6 Los subsuelos en general deberá iluminarse y ventilarse según su destino.

**7.9 De la clasificación de los edificios por su destino:** a los fines de establecer las condiciones de ocupación de los edificios, aún en los existentes cuando se amplíen o

modificaren su destino, se los clasifica, total o parcialmente, según alguno o varios de los siguientes tipos:

a. Residenciales.

a.1 Vivienda, individual o colectiva.

a.2 Alojamiento de pasajeros, en habitaciones o departamentos, con o sin servicio de habitación, como hotel, motel, apart-hotel, hostería, hospedaje, posada, cabañas y/o bungalow o cualquier otra denominación que implique vivienda transitoria en el lugar, con fines turísticos o de viaje.

a.3 Internados, conventos o similares, con fines institucionales (estudiantiles religiosos, deportivos, etc.).

Las tipologías incluidas en los incisos a.2 y a.3 precedentes, constituyen una unidad indivisible, debiendo esta condición insertarse en el plano con la leyenda: "Destino residencial condicionado. No apto para subdividir en Propiedad Horizontal (Cód. de Edif. Punto 7.9 inc. a)." (Resolución N°677/2008).

b. Institucionales: hospitales o similares, asilos, dispensarios, guarderías

c. De reunión bajo techo: cines, teatros, salones de fiestas, iglesias, bibliotecas, museos, salones bailables, salones gastronómicos en general, gimnasios, estadios cubiertos.

d. De reunión al aire libre: parques de diversiones, campos de deportes, pistas o circuitos para cualquier tipo de vehículos, estadios y toda otra actividad al aire libre.

e. Oficinas: administración pública, bancos, profesionales, seguros, radio y/ o televisión.

f. Comerciales: supermercados, despensas, tiendas, y en general todo lugar donde se realizan transacciones comerciales con cualquier producto y por cualquier volumen.

g. Industriales: plantas de manufactura o montaje, frigoríficos, molinos y procesamiento de todo producto con expresa prohibición de los peligrosos.

h. Educativos: establecimientos de enseñanza de cualquier tipo y nivel, oficiales o privados.

i. Depósito: almacenamiento con cualquier finalidad de cualquier producto, salvo los considerados peligrosos, guarda de vehículos, hangares, cámaras frigoríficas, químicos, explosivos.

## 7.10 De la capacidad de los edificios:

7.10.1 La capacidad de un edificio se determina dividiendo la superficie cubierta de cada planta (excluidos circulaciones horizontales y verticales, terrazas y balcones) por el factor de ocupación respectivo. En caso de existir campos de deportes también se excluyen las superficies de los mismos, pero no la parte destinada al público (tribunas o a nivel de suelo). El factor de ocupación de un edificio no definido será determinado por la Municipalidad. En los casos de edificios de usos mixtos el

número de ocupantes de determinará por la superficie destinada a cada actividad. (Resol. N° 677/2008).

#### 7.10.2

Factor de ocupación		
	Tipo o destino según 7.9	m <sup>2</sup> por persona
a)	Residenciales	12
b)	Institucionales	16
c) / d)	Museos, bibliotecas	8
c) / d)	Gastronómicos (incluida cocina)	5
c) / d)	locales con o sin asientos corridos	1
c) / d)	Billares y gimnasios	5
e)	Oficinas	3
f)	Mercantiles	10
g)	Industriales	5
h)	Educacionales	1.5 (de la superficie del aula)
i)	Depósitos	15

**7.11 De los medios de evacuación:** a los efectos de su dimensionado se consideran los siguientes tipos:

- a. Puertas de salida en general,
- b. Pasajes, pasillos, pasos o galerías y
- c. Escaleras, fijas o mecánicas, rampas.
- e. Rampas para discapacitados.

- 7.11.1 Las puertas de salida abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores, escaleras u otro medio de salida.

No se permitirá que ninguna puerta de salida abra directamente a una escalera o tramo de ella, debiendo hacerlo a un rellano de longitud mínima igual al ancho. La altura mínima de las puertas será de dos metros y será posible abrirlas rápidamente desde el lado que se produce el egreso sin el uso de trabas o llaves. Podrán ser de abrir en un solo sentido (hacia fuera), vaivén o giratoria (en este caso se considera solo el 50% de su diámetro), no considerándose aptas las corredizas, plegadizas ni las de menos de 90 cm. de ancho.

- 7.11.2 Las puertas de salida tendrán un ancho mínimo de un cm. por cada persona a evacuar (con un mínimo de 90 cm.), número calculado en base a la ocupación establecida en 7.10.2. (Resol. N° 677/2008)

- 7.11.3 Se consideran pasajes, pasillos, pasos o galerías a aquellos que permiten conectar la vía pública con dos o más unidades funcionales en edificios de cualquier tipo, y su ancho se calculará sumando todos los anchos de salida que den a él, siendo el mínimo 1.20 m. Si sobre ellos se abren vidrieras de negocios sobre uno de los lados, su ancho se incrementa en un 40 % y si ocurre sobre ambos lados el incremento es del 70 %.

- 7.11.4 Las escaleras o rampas que evacuen personas de un edificio tendrán un ancho mínimo 1,5 cm. por persona a evacuar, acumulativo hacia los niveles inferiores. El ancho mínimo se entiende libre de zócalos, salientes, pasamanos, etc. Su altura no podrá superar los tres metros sin descansos o rellanos debiendo construirse en materiales incombustibles. El ángulo máximo que forma la rampa con la horizontal no superará los 15° y en las escaleras la huella mínima será de 27 cm. y la contrahuella máxima de 20 cm. debiendo respetarse la ecuación:  $62 \text{ cm.} < 1h + 2ch > 65 \text{ cm.}$

- 7.11.5 En las escaleras y rampas deberán colocarse barandas o pasamanos a una altura, en los descansos de 90 cm. En las de hasta 90 cm. de ancho se colocarán de un lado, hasta 1,80 m. de ambos lados, y en anchos mayores cada 1,80 m como máximo.

- 7.11.6 Los ascensores o elevadores deberán calcularse para evacuar a por lo menos el 30 % de las personas a evacuar, acumuladas a nivel de planta baja, no permitiéndose cerramientos de cajas de rejillas ni puertas de rejillas plegadizas.

- 7.12 De las cocheras:** en todo edificio se deberá proveer estacionamiento (cubierto o descubierto, dentro del mismo terreno, para un mínimo de automóviles (mínimo 2,60 m. X 4,50 m. c/u) calculado según los porcentajes Se indican más abajo, debiendo presentarse junto a los demás elementos que componen el proyecto un croquis demostrativo de la posibilidad de ubicación y fácil circulación de los mismos. Deberá contemplarse plaza para discapacitados en un 15% según tipo o destino, excepto viviendas unifamiliares donde es opcional.

### **7.13 De la salud e higiene:**

7.13.1 El uso del agua corriente es obligatorio, y solo donde no exista el servicio se permitirá la ejecución de pozos u otro tipo de extracción de agua del subsuelo con las siguientes restricciones:

- a. Deberán ubicarse como mínimo a 3.00 m. de los linderos y de los propios edificios, y a no menos de 10 m. de pozos absorbentes y sangrías.
- b. Deberá solicitarse autorización a Recursos Hídricos provincia
- c. Deberá solicitarse autorización de la Municipalidad, mediante la presentación de un croquis indicando ubicación y especificaciones técnicas. La Municipalidad podrá denegar la autorización si no se cumplieran requisitos mínimos de seguridad e higiene.

La Municipalidad podrá clausurar los sistemas de extracción no autorizados, pudiendo recurrirse al auxilio de la fuerza pública, si fuera necesario.

7.13.1.1 La Municipalidad emitirá un certificado para conectar agua corriente que los propietarios obtendrán previa aprobación de los planos de la obra a construir y sin cuya presentación la Cooperativa de Aguas Corrientes y Servicios Públicos de Icho Cruz Limitada no podrá otorgar conexión de agua. (Resolución 585/2006).

7.13.1.2 La Cooperativa de Aguas Corrientes y Servicios Públicos de Icho Cruz Limitada otorgará sólo una conexión de agua a cada lote o parcela, aunque se trate de cuerpos de edificios independientes, unidades funcionales separadas o se trate de inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, pudiendo facturar el consumo por separado y en forma proporcional a cada unidad. (Resolución 585/2006).

7.13.2 Se deberá prever una reserva mínima de agua, calculada según se expresa más abajo, mediante tanque ubicado sobre el techo del edificio o cisterna (debiendo garantizarse la colocación de la bomba elevadora o sistemas automáticos de impulsión necesarios).

Se permitirá la ejecución de cisternas para almacenamiento de agua de red o recolección de agua de lluvia, debiendo ajustarse las mismas a la siguiente restricción:

a) Ubicación: No se podrán ejecutar a menos de 1,50 metros de los linderos o del edificio en sí, ni a menos de 10,00 metros de cualquier pozo negro o sangría en caso de estar bajo tierra.

b) 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 autorización escrita Municipal.

c) Ejecución: en caso de ser ejecutadas con construcción vía húmeda bajo tierra deberán ser totalmente calzados, excepto en los tramos rocosos, con mampostería maciza de 0,15 metros de espesor por lo menos, estucadas y cerradas con tapas de H° A°, con contratapa de 0,60 metros x 0,60 metros para su limpieza.

Tipo o destino según 7.10	Reserva mínima de agua
a y b	800 litros por dormitorio
c, d, e, f, g, i	60 litros por persona
h.	100 litros por persona ( no docentes, estudiantes, etc.)

7.13.3 No existiendo servicio público de cloacas está absolutamente prohibido arrojar efluentes cloacales fuera del terreno propio, debiendo resumirlo mediante el uso de cámara séptica y pozo absorbente, según se indica en punto 2.1 En los casos de terrenos impermeables podrá depositarse el efluente en cisternas para su posterior extracción mediante camiones atmosféricos y traslado a la planta de tratamiento más cercana, todo a cargo del usuario

7.13.4 Toda instalación sanitaria deberá cumplir con las especificaciones de OSN, no permitiéndose la construcción de letrinas, excusados o similares.

**7.13.5 Tratamiento de líquidos cloacales:**

Es de vital importancia debido a que el área se encuentra en una reserva hídrica provincial. Indicar tipología a emplear para el tratamiento de efluentes cloacales, priorizando el uso de biodigestores, siendo una posibilidad la separación de aguas grises de aguas negras, alentando aquellos sistemas que posibiliten la recuperación de agua para riego.

**1. Viviendas unifamiliares** hasta 2 unidades. Cuando se trate de terrenos que lindan con el Río o el Arroyo, deberá presentar proyecto de tratamiento de efluentes cloacales sin riesgos ambientales acordes al Código de Edificación vigente.

**2. Mas de dos viviendas /Cabañas/Hoteles/Camping y similares.**

Cuando se trate de terrenos que lindan con el Río o el Arroyo, deberá presentar proyecto de tratamiento de efluentes cloacales por Profesionales especialistas e iniciar el trámite en Recursos Hídricos de la Provincia de Córdoba.

Deberá presentar proyecto de tratamiento de efluentes cloacales por Profesionales especialistas acorde a Código de Edificación vigente. Las cámaras sépticas y pozos absorbentes, sangrías o similares, se ubicarán como mínimo de 1,50 m. de los linderos y edificios propios y a 10 m. del pozo de agua si lo hubiera. Su ubicación deberá indicarse claramente en planos, perfectamente acotados, y la misma no podrá variarse sin autorización de la Municipalidad.

7.13.6 La cámara séptica es el elemento indispensable entre la red y el pozo absorbente o sangría. Sus dimensiones mínimas responden al siguiente cuadro:

Cantidad de personas	Ancho	Largo	Altura del fondo al caño de entrada	Altura del fondo a la tapa
hasta 10	0,90 m	1.80 m	1,50 m	2,00 m.
hasta 20	1,20 m	2.30 m	1,50 m	2,00 m
hasta 40	1,30 m	2.30 m	1,50 m	2,00 m
Más de 40	Presentar plano con cálculo de volumen por Tiempo.			

**7.14 De los servicios sanitarios:** Todo edificio debe contar con instalación de servicios sanitarios, debiendo los destinados a la ocupación humana, contar con locales de salubridad independientes de los locales de permanencia o trabajo, con puertas que impidan la visión desde el exterior y que tengan como mínimo un retrete (inodoro, pileta a la turca o similares), un lavatorio y ducha. Los baños no deben abrir directamente a locales de primera o segunda categoría.

Los edificios, o las partes de ellos que constituyan una unidad funcional, que alojen personas de distinto sexo deben contar con servicios separados para cada sexo, baño de discapacitados, excepto que esté destinada a:

- a. Una unidad familiar.
- b. No más de dos habitaciones de hoteles o similares.
- c. Locales comerciales (excepto gastronómicos) u oficinas de hasta 12 m<sup>2</sup>.

7.14.1 Los edificios de gran permanencia de público (centros comerciales, y de reunión bajo techo o similares) se pueden dotar de baterías de baños comunes a todas las unidades funcionales (excepto las que pudieran destinarse a vivienda), en reemplazo de las previstas para cada unidad, que se ubicarán a no más de 50 m. una de otra en sentido horizontal y a no más de un piso en sentido vertical.

7.14.2 En los lugares de reunión al aire libre las baterías de sanitarios se colocarán a una distancia máxima entre sí de 150 m.



7.14.3 La cantidad mínima de retretes se determinará en base a la cantidad de personas a servir según categoría y destino del edificio de acuerdo a la siguiente tabla:

Edificios de reunión al aire libre	Edificios de reunión bajo techo	Edificios educativos	Otros edificios	Cantidad de retretes
1 a 60	1 a 30	1 a 10	1 a 10	1
61 a 120	31 a 60	11 a 25	11 a 25	2
121 a 200	61 a 100	26 a 50	26 a 50	3
201 a 300	101 a 150	51 a 75	51 a 75	4
301 a 400	151 a 200	76 a 100	76 a 100	5
401 a 550	201 a 275	101 a 125	101 a 125	6
551 a 750	276 a 375	125 a 150	126 a 150	7
751 a 1000	376 a 500	151 a 200	151 a 200	8
(1)	(2)	(3)	(4)	

- 1) Se agregará un retrete por cada 500 personas o fracción a partir de 1000 personas.
- 2) Se agregará un retrete por cada 200 personas o fracción a partir de 500 personas.
- 3) Se agregará un retrete por cada 50 personas o fracción a partir de 200 personas.

- 4) Se agregará un retrete por cada 75 personas o fracción a partir de 200 personas

En los baños de hombres se podrán sustituir la mitad de los retretes por orinales.

En cada baño se colocará un lavatorio cada cuatro (o fracción) retretes con uno como mínimo.

Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo un inodoro, un lavatorio y una ducha o bañera, y en el lugar destinado a cocina una pileta de cocina.

Todos los locales de salubridad deberán tener piso de material no absorbente y estarán totalmente separadas de cualquier otro local por tabiques sólidos y opacos revestidos hasta una altura mínima de 1,50 m. del nivel de piso con material no absorbente, sin otras aberturas que las destinadas al acceso y a la iluminación y ventilación. No pueden abrir directamente a locales de primera, segunda ni tercera categoría.

### **7.15 De la evacuación de las aguas pluviales:**

7.15.1 En los edificios próximos al eje medianero, con techos planos o inclinados cuyos bordes o aleros disten menos de 150 cm. de dicho eje y vuelquen el agua hacia él, es obligatorio el desagüe mediante caños de bajada, embutidos o no en los muros, que eviten arrojar agua a la medianera. Las bajadas de pluviales deben ubicarse a 1.50 m mínimo del EM.

7.15.2 En los edificios en medianera y cuando el techo sea inclinado con caída hacia ella, será obligatoria la construcción de canaletas colectoras construidas desde el eje hacia adentro con su correspondiente bajada por caño embutido o no en el muro, y con suficiente capacidad para evitar desbordes. En techos planos se suprimirá la canaleta.

7.15.3 En los edificios ubicados sobre LM no se podrá volcar el agua directamente a la calle, debiendo hacerlo mediante canaletas y caños de bajada embutidos o por detrás del muro que arrojen el agua a la calzada por debajo de la acera.

7.15.4 En los edificios con distinta ubicación dentro del terreno a los enumerados precedentemente el sistema de desagüe queda a elección y responsabilidad del proyectista y del propietario

7.15.5 En los terrenos que tengan pendiente natural hacia la calle los desagües de la totalidad del terreno más los edificios se hará por caños que desagüen a la calzada, por debajo de la vereda

7.15.6 Para los terrenos que tengan pendiente hacia el fondo o los costados, que hagan imposible desaguar hacia el frente, los linderos están sujetos a recibir las aguas pluviales en los términos del Artículo 3097 del Código Civil, debiendo acordar entre propietarios la mejor forma de evacuar el agua sin provocar daños. En caso de no haber acuerdo, la Municipalidad, a solicitud

de partes, fijará la solución técnica más apropiada, quedando el costo de ejecución de las obras a cargo del propietario del terreno más alto (el que arroja sus aguas).

### **7.16 De las instalaciones eléctricas, electromecánicas y servicios (de media o baja tensión):**

Para todas las instalaciones del edificio (luz, energía, fuerza motriz para bombas, ascensores, elevadores de mercadería, aire acondicionado, calefacción, alarmas, telefonía, CCTV, etc.) se deberán presentar, como parte del proyecto, planos y pliegos indicando los detalles y el cálculo técnico de la instalación, confeccionados y firmados por profesional competente y ajustados a las normas de la Asociación Electrotécnica Argentina, a las que por la presente la Municipalidad hace expresa adhesión. La ubicación de elementos principales y en carátula (leyenda) declarar que cumple con normativa AEA vigente.

**7.17 De la instalación de gas:** Las instalaciones de gas (natural cuando lo hubiere, envasado en cilindros o en grandes depósitos) deberán ajustarse a las normas de Gas del Estado, hoy Ecogas, o quien en el futuro la sustituya, proyectadas y ejecutadas por matriculado habilitado. La ubicación de elementos principales y en carátula (leyenda) declarar que cumple con normativa ECOGAS vigente.

**7.18** Queda absolutamente prohibida la construcción y funcionamiento de incineradores de residuos de cualquier tipo, tamaño, combustible u otra especificación, debiendo preverse, cuando fuera necesario a juicio de la Municipalidad, el funcionamiento de un local para la guarda y/o compactación de los residuos hasta su retiro por el sistema de recolección pública.

**7.19 Especificaciones generales – De la técnica constructiva:**

7.19.1 Las fundaciones de los edificios deberán tener la profundidad y dimensiones que aconseje el tipo de suelo y a lo indicado por el profesional matriculado a cargo

7.19.2 En todo muro de planta baja, incluidas verjas y cercos divisorios, deberá ejecutarse una capa aisladora horizontal, a nivel del solado o levemente superior, abarcando todo el ancho del muro. En construcciones ubicadas por debajo del nivel del terreno será obligatoria la ejecución de capa aisladora vertical. Cuando en un terreno se eleve el nivel por encima de una capa aisladora horizontal existente, ya sea por simple relleno o por elevación del solado, el responsable de dicha elevación está obligado a ejecutar la capa aisladora vertical necesaria para evitar que se humedezca o resulte con otros daños el muro existente.

7.19.3 Todos los muros perimetrales de los edificios deberán construirse con materiales incombustibles y espesor o ancho suficiente de manera que protejan al edificio de las acciones climáticas y de depredadores. Los muros interiores podrán ser de cualquier otro material según la función a cumplir.

Los muros medianeros solo podrán ser ejecutados con mampostería de ladrillos comunes asentados con mortero de cal de 0,30 m. de espesor (0,15 m. a cada lado del eje). En los edificios construidos sobre el eje medianero deberá tratarse en lo posible de no ejecutar muro medianero, construyendo solo el muro propio, a fin de evitar futuras solicitudes dispares entre edificios. Se deberá construir en espacio propio, no pudiendo usarse parcial ni totalmente el muro medianero del vecino, así como tampoco invadir/apoyar aleros, vigas, fundaciones ni otro elemento estructural ni constructivo.

7.19.4 Los elementos estructurales serán de hormigón armado o metálicos y no podrán embutirse en el muro medianero más allá del eje, ya sea del mismo o distinto propietario, salvo la existencia de servidumbre otorgada a perpetuidad por escritura

pública. El cálculo y ejecución se ajustarán a normativa vigente teniendo en cuenta la inclusión del lugar en zona sísmica.

7.19.5 Cuando no se prevea una terminación estéticamente superior o revestimientos, todos los muros deberán revocarse interior y exteriormente. Igual criterio se aplicará a cielorrasos.

#### **7.20 Chimeneas:**

7.20.1 Todo aparato o elemento que produzca gases o vapores de combustión deberá tener un conducto de evacuación vertical, de sección y material adecuados al caudal y calidad de la emanación.

7.20.2 Los conductos no podrán ubicarse a una distancia del eje medianero menor de 1.00 m. y su altura deberá superar en 1.50 m el nivel más alto del techo del edificio (propio o lindero) ubicado en una radio de tres metros.

#### **7.21 Piletas de natación, piscinas o fuentes de ornamentales:**

7.21.1 La superficie que ocupen las piletas, piscinas o fuentes solo se considerará a los fines del cobro de los derechos, pero se las considerará como parte de la parquización por lo que no serán tenidas en cuenta en el cálculo del FOS y del FOT, siempre que no sean cubiertas o semicubiertas. Sin embargo, serán incluidas en el índice de permeabilidad a considerar en la totalidad de proyecto junto con solados IPS.

7.21.2 Deberán ubicarse retiradas como mínimo a 3.00 metros de los costados medianeros y respetar el retiro de la LM según la zona.

7.21.3 Queda expresamente prohibido arrojar el agua de desagote o limpieza a la vía pública, por lo que necesariamente se deberán proyectar y ejecutar los elementos para tratamiento de filtrado y purificación, pudiendo en caso necesario construirse un pozo absorbente de uso exclusivo para las aguas sobrantes o bien utilizarse para riego. El tipo de desagüe y sus elementos principales debe declararse en los planos.

7.21.4 En su construcción deberán utilizarse materiales apropiados que tengan por finalidad asegurar la estanqueidad, elementos que deberán verificarse periódicamente para la detección temprana de posibles pérdidas de aptitud.

7.21.5 Las piletas de natación, natatorios, piscinas o similares de uso público, ya sea que se ubiquen en terrenos en forma individual o formando parte de complejos hoteleros, edificios de departamentos, cabañas y en general donde se prevea alojamiento de personas del tipo multifamiliar, para vivienda o alojamiento, permanente o transitorio, deberán contar con las medidas de seguridad y sanitarias que se enumeran en este código y las vigentes a nivel provincial

7.21.6 Las instalaciones citadas en 7.21.5 emplazadas al aire libre deberán contar con un cerramiento perimetral de seguridad que impida el acceso en horarios no autorizados, mediante la colocación de rejas metálicas fijas (no de alambre tejido) ubicadas a una distancia no menor de un metro medido desde el borde de agua, y de una altura mínima de un metro veinte centímetros medidos a partir del nivel del piso perimetral, que no permita su escalamiento por niños. En los casos de instalaciones cubiertas (cerradas y techadas) se deberá prever la manera de

impedir el acceso al público en horarios no autorizados. Los horarios de habilitación deberán estar indicados a la vista del público.

- 7.21.7 Es obligatoria la provisión y permanencia de personal responsable del orden y la seguridad de los usuarios en las instalaciones durante los horarios de habilitación, cualquiera fuere la cantidad de éstos, para lo cual deberán contar con la capacitación suficiente a criterio de la Municipalidad y las normativas provinciales vigentes.
- 7.21.8 Quedan exceptuadas del cumplimiento de estas obligaciones las instalaciones ubicadas en casas de vivienda unifamiliar y destinadas exclusivamente al esparcimiento de sus habitantes, que cuenten con cerramiento perimetral inaccesible, en cuyo caso la sanidad y seguridad quedan bajo la exclusiva responsabilidad del jefe de familia, en su carácter de propietario o tenedor/poseedor a cualquier otro título. (Resol. 780/2010)
- 7.22** Los establecimientos de alojamiento no convencional de personas (campings o similares) tendrán una superficie mínima de dos hectáreas (20.000 m<sup>2</sup>) debiendo cumplir las edificaciones, servicio de agua corriente, servicios sanitarios, etc. con las especificaciones de este código en función de la cantidad de personas a alojar.
- 7.23** Countries – Cabañas: La construcción de complejos destinados a la explotación turística del tipo conocido como “de cabañas o bungalow” y los destinados a vivienda permanente del tipo conocido como “Countries” deberán cumplir, además de las otras especificaciones de este Código, con las siguientes condiciones:
- a. Los complejos de cabañas y/o bungalow tendrán como mínimo seis unidades, y cada una de ellas una superficie cubierta habitable mínima de cuarenta y cinco metros cuadrados y máxima de setenta metros cuadrados por unidad, deberá contar con una cochera por unidad (adosada a la misma o por separado formando un conjunto independiente de ellas). Deberán construirse en un terreno con superficie mínima por unidad de quinientos metros cuadrados, a la que deberá adicionarse la que ocupen los espacios de uso común (administración, proveeduría, piscina, depósitos, etc.)
  - b. Los Countries tendrán como mínimo diez unidades, y cada una de ellas una superficie cubierta habitable mínima de setenta metros cuadrados. Las cocheras podrán ubicarse adosadas a la unidad o bien agrupadas formando un conjunto independiente. Deberán construirse en un terreno con una superficie mínima de cuatro veces la superficie cubierta prevista, a la que deberá adicionarse la que ocupen los espacios de uso común (club house, administración, piscinas, depósitos, instalaciones deportivas, etc.).
  - c. Cuando se trate de “cabañas” no se permitirá la posterior venta por separado de las unidades, debiendo hacerse constar en planos esta condición con la leyenda: “CABAÑAS: emprendimiento para explotación turística. No apto para subdividir en Propiedad Horizontal (Cód. de Edif. punto 7.23, inc. a)”. Tratándose de “Countries” se podrá subdividir en Propiedad Horizontal y vender las unidades individualmente, sin que ello implique la obligación para la Municipalidad de la posterior prestación de los servicios públicos por separado dentro del predio. (Resolución N° 677/2008)

## **8 DE LA SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS**

- 8.1 **Conservación:** Todo propietario u ocupante de un edificio está obligado a conservarlo en perfecto estado de solidez, higiene y estética, de manera que no comprometa la seguridad y salubridad públicas. El aspecto exterior de los edificios deberá conservarse en buen estado mediante la reposición periódica del material de terminación (revoque, pintura, revestimiento, etc.) teniendo en cuenta las disposiciones de este Código, su emplazamiento y las características del lugar. Igualmente deberán conservarse en buen estado los toldos y marquesinas sobre la vía pública. En caso de oposición del responsable a realizar las tareas necesarias, la Municipalidad podrá realizarlas a cargo de aquél.
- 8.1.2 **Construcciones peligrosas:** Un edificio se considera en mal estado de seguridad o que constituye un peligro para las vidas humanas cuando está vencido alguno de sus muros, cuando hubieren cedido sus fundaciones, cuando su estructura resistente estuviera visiblemente resentida o sus muros presentan grietas peligrosas a criterio del personal técnico Municipal.

### **Procedimiento:**

- a. Cuando una construcción fuera declarada en estado de peligro por la Municipalidad, se notificará al propietario del hecho indicando las medidas a adoptar y el plazo para ejecutarlas. Si el propietario no ocupase el edificio y se desconociera su paradero se le notificará mediante publicación en el diario de mayor circulación en el lugar por tres publicaciones semanales, además de prensa disponible y medios de difusión municipales (impresos y digitales), por tres semanas consecutivas
- b. Si el peligro de derrumbe fuera inminente la Municipalidad podrá ejecutar la demolición por cuenta del propietario sin necesidad de notificación, labrándose en tal caso un acta por ante Escribano Público con presencia en el lugar de un profesional designado por la Municipalidad y otro de la zona solicitado especialmente por ésta a los Colegios Profesionales y de dos testigos vecinos de reconocida solvencia moral, agregando las fotografías y videos que fueran necesarios para demostrar la necesidad de la demolición.
- c. En todos los casos, si transcurridos tres días de la notificación o quince de la última publicación sin que el propietario se presentase, la Municipalidad realizará la tarea a cargo de él.

### **8.2 Defensas al público en obras en construcción:**

- a. Las demoliciones, excavaciones, apuntalamientos, etc. deberán ejecutarse de tal modo que no perjudiquen a los edificios vecinos ni a las personas, debiendo el responsable de la ejecución adoptar las medidas precautorias necesarias.
- b. Antes de proceder a la demolición de un muro medianero que separe de locales vecinos, y con la autorización de su propietario, el responsable deberá colocar en toda la altura del local un tabique provisorio de madera o similar, empapelado y que sea aceptado por la Municipalidad como obra provisoria. Ejecutado el nuevo muro, éste deberá quedar en las mismas condiciones que tenía antes de la demolición (revoque, pintura, revestimiento, etc.).

- c. Cuando se demuela un edificio sobre la calle deberán tomarse las medidas necesarias para evitar incomodidad o peligro a los peatones y vehículos, colocando las defensas adecuadas a criterio de la Municipalidad.
- d. Cuando se realicen obras en cercanías a edificios colindantes se deberán proteger los edificios vecinos con los apuntalamientos y submuraciones que fueran necesarios. Los puntales que fueran necesarios se colocarán de modo que no interrumpan el tránsito.
- e. Cuando se ejecuten obras sobre LM deberán instalarse vallados de madera o chapas de dos metros de altura y que no ocupen más de la mitad de la acera. Si la obra tuviera una excesiva tardanza en su ejecución a juicio de la Municipalidad, se obligará el retiro de la valla a la LM, ubicándose una nueva en voladizo a nivel del primer piso.
- f. Durante la ejecución de muros y revoques de fachada y medianeras se rodeará el andamio con arpilleras o “media sombra” o similar que impida la caída de material a la vía pública y techos vecinos, si así no ocurriera el propietario, el constructor y el director técnico serán responsables en forma solidaria por la inmediata reparación de los daños que se ocasionen. Queda prohibido arrojar materiales o escombros desde los pisos altos, debiendo hacerlo mediante canaletas, conductos o montacargas.
- g. El propietario, el constructor y el director técnico son solidariamente responsables por todo daño que se pudiera ocasionar a terceros con motivo de la ejecución de la obra. Queda prohibido acumular escombros/materiales de construcción/podas sobre la vereda y/o sobre EM colindante.

### **8.3 De las construcciones no permitidas o de uso restringido:**

- 8.3.1 Queda absolutamente prohibida la construcción de sanatorios o similares para la internación y/o tratamiento de enfermedades contagiosas, curtiembres en general, saladeros de cueros y toda otra industria que produzca emanaciones malolientes o perjudiciales para la salud o residuos industriales que de cualquier forma afecten o perjudiquen a la comunidad, fauna, flora o calidad del agua del río y arroyo.
- 8.3.2 Los criaderos de animales con cualquier fin, pistas o circuitos para cualquier tipo de vehículos, edificios industriales en general, edificios para uso o almacenamiento de materiales combustibles (excepto estaciones de servicio), ácidos, agroquímicos, explosivos, y en general todo producto considerado peligroso, se ubicarán en lugares expresamente autorizados por la Municipalidad. A tal fin el interesado propondrá el lugar de instalación y la Municipalidad podrá autorizar o rechazar la posibilidad de instalación, sin que ello dé derechos al interesado a formular ninguna clase de reclamos.
- 8.3.3 Las estaciones de servicios solo podrán construirse en la Zona A, a una distancia mínima entre sí de cien metros, con la previa aprobación de la Secretaría de Energía de la Nación u organismo que la remplace, debiendo respetarse las especificaciones generales del Código y muy especialmente las de aceras. En caso de cierres temporales o permanente y cambios de uso de suelo, deberá cumplimentar los requisitos de Secretaría de Energía y otros provinciales vigentes.

- 8.3.4 Queda absolutamente prohibida la colocación, instalación y/o armado de edificios prefabricados de madera o cualquier otro material, ya sea con carácter transitorio o permanente (salvo los obradores de obras en construcción mientras dure ésta). La Municipalidad podrá analizar en cada caso la posibilidad de autorizarlos debiendo para ello el recurrente proveer todos los elementos técnicos que ella le solicite, no generando la presentación obligación alguna para la Municipalidad. (Resolución 514/2005).
- 8.3.5 Queda prohibida la construcción de techos de los conocidos como “de paja” o “quincho”,
- 8.3.6 Las viviendas a construirse con troncos, conocidas como “cabañas” o similares deberán asegurar un tratamiento de incombustibilidad y así indicarlo el profesional actuante en el plano responsabilizándose por ello (Resolución 514/2005).
- 8.3.7 Quedan prohibidos los techos de chapas onduladas del tipo galvanizadas o de fibro-cemento pudiendo utilizarse chapas estampadas con tratamiento de pre-pintado que asegure la inalterabilidad del color (Resolución 514/2005).
- 8.3.8 Los locales destinados al velatorio o depósito con cualquier fin de difuntos deberán solicitar permiso especial para aprobar su ubicación a criterio del área de obras privadas. Sus distintas dependencias deberán ajustarse a las disposiciones de este Código según fuera su destino. Deberá ponerse especial atención a que el funcionamiento de estos establecimientos no cause perjuicio a las actividades que se desarrollen en lotes vecinos, y especialmente al tránsito en general del lugar, debiendo preverse lugares de estacionamiento de vehículos en terrenos baldíos vecinos o playas habilitadas a tal fin. (Resolución 541/2005).

## **9 DEL CÓDIGO DE FALTAS**

- 9.1** Toda infracción al presente Código será penada con sanciones graduadas en multas, cuyo monto se fijará, a criterio de la Municipalidad según su naturaleza y/o gravedad conforme a lo establecido en la Resoluciones Impositiva y Tarifaria Anual. La imposición de penalidades no releva al responsable del cumplimiento estricto de este Código, o sea la corrección de las irregularidades que originaron la sanción.
- 9.2** Las penalidades serán aplicadas dependiendo de la responsabilidad:
- a. Al propietario: Por la ejecución de obras sin el correspondiente permiso; por la falta de ejecución de verjas y aceras; por las violaciones de este Código que a juicio de la Municipalidad dependiera de su proceder.
  - b. Al constructor y/o director, representante o conductor técnicos: Por la falta de habilitante profesional; por la ejecución de obras no conforme a documentación aprobada; por violaciones a este Código que, a juicio de la Municipalidad, dependan de su proceder profesional.
  - c. Al proyectista o relevador: Por la inexactitud o falsedad de los datos consignados en planos y demás documentación por ellos suscripta; por las violaciones de este Código que, a juicio de la Municipalidad, dependan de su proceder profesional.
- 9.3** La Municipalidad llevará un registro donde anotará las sanciones impuestas y periódicamente publicará la nómina de sancionados y sus motivos.



ANEXO RESOLUCIÓN N.º 476/2004: CARÁTULA REGLAMENTARIA (modelo sin escala)  
TAMAÑO 180 mm X 287 mm.

VILLA RÍO ICHO CRUZ					
DEPARTAMENTO PUNILLA			PROVINCIA DE CÓRDOBA		
LOTEO		MANZ.		LOTE	
C	S	M	P	CALLE Y N°	ZONA
Propiedad de					
D	F	T	A	Prop. N.º	
Sup. lote			Propietario		
Sup. cub. exist. aprob.					
Sup. cub. relevada					
Sup. cub. a construir			(1)	Proyectista / relevador	(1)
Sup. cub. total					
Sup. Libre					
(2)			CT / DT / RT (1)		
Destino de la obra:					
<p><b>UBICACIÓN</b></p> <p>(1) Lo que corresponda según sea proyecto o relevamiento.</p> <p>(2) En relevamientos: lo relevado fue ejecutado por el propietario, bajo su responsabilidad y sin intervención profesional en (año), y no tiene estructura sismo resistente conforme a la Ley Provincial N° 6138.</p> <p>En Proyectos: Declaro bajo juramente haber cumplido en el presente proyecto con las normas antisísmicas en vigencia conforme lo exige la Ley Provincial N° 6138 (Res. N° 476/2004 Punto 7.19.4) y con las normas de la A.E.A., Res. N° 207/95 del E.N.R.E. (Res. N° 476/2004 Punto 7.16).</p>					

Villa Río Icho Cruz, 21 de junio de 2023.