

**"MUNICIPALIDAD DE
MENDIOLAZA"**

DEPARTAMENTO COLÓN
PROVINCIA DE CÓRDOBA
(5107)

**TEXTO ORDENADO Y
ORDENANZAS
COMPLEMENTARIAS DE LA
ORDENANZA Nº 519/2009**

***"CÓDIGO DE EDIFICACIÓN,
OCUPACIÓN, USO Y
FRACCIONAMIENTO DEL SUELO
DE LA LOCALIDAD DE
MENDIOLAZA"***

ORDENANZA N° / 2020

TÍTULO I **DE LAS GENERALIDADES**

CAPÍTULO I **DEL PRESENTE CÓDIGO**

Art. 1°.-

TÍTULO:

Esta Ordenanza será conocida y citada como “**CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, OCUPACIÓN, USO Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO DE LA LOCALIDAD DE MENDIOLAZA**”.

Art. 2°.-

ALCANCES:

Las disposiciones de este Código alcanzan a los asuntos que se relacionan con Construcción, modificación, ampliación, demolición, inspección, reglamentación, preservación de la ocupación, uso y mantenimiento de los edificios, E.U., fraccionamientos y subdivisiones los que se aplicarán por igual a los predios y edificios públicos y particulares en el espacio urbano comprendido dentro del ejido Municipal.

Art. 3°.-

OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS:

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

Art. 4°.-

IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO:

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

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

Art. 5°.-

DE LA ACTUALIZACIÓN

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

Art. 6°.-

DE LA PUBLICACIÓN:

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

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

CAPÍTULO II
DE LAS DEFINICIONES Y ABREVIATURAS

Art. 7°.-

CONDICIONES:

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

Art. 8°.-

A los fines del presente Código, se entenderá por:

“A”

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

“B”

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

“C”

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

“D”

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

“E”

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

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

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

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

EMPRENDIMIENTO URBANÍSTICO: Toda aquella construcción que nucleee más de una unidad habitacional.

“G”

GALERIA: Corredor cubierto, abierto lateralmente.-

“I”

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

“J”

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

“L”

LÍNEA DE EDIFICACIÓN: (L.E.). Es la línea que establece el retiro mínimo de la Planta Baja de un edificio hacia dentro del lote y con respecto a la Línea Municipal (l.m), y que da lugar a la formación del jardín.- La separación entre la L.E. izquierda, esta integrada por: el ancho de la calzada más el ancho de ambas veredas, más el de ambos retiros.-

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

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

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

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

LUZ DEL DIA: Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación, cuando no se diga especialmente Iluminación Artificial.-

“M”

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

“P”

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

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

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

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

“R”

REFACCIONAR: Ejecutar obras de conservación en los edificios.-

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

“S”

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

SÓTANO: Piso situado bajo nivel del suelo.-

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

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

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

“T”

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

“V”

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

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

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

“Z”

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

Art. 9°.-

A los fines del presente Código, las siguientes abreviaturas se referirán a:

D.E.M.: Departamento Ejecutivo Municipal.-

DECR: Decreto.-

E.U.: Empeñamiento Urbanístico.

L.M: Línea Municipal.-

L.F: Línea de fondo.-

E.M.: Eje Medianero.-

L.E: Línea de Edificación.-

L.M.E: Línea Municipal de Esquinas.-

ORD. : Ordenanza.-

PEN: Poder Ejecutivo Nacional.-

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

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

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

C.P.: Colegio Profesional.-

CAPÍTULO III **DEL CÓDIGO CIVIL**

Art. 10°.-

Todo lo no expresamente regulado por el presente Código será resuelto según lo dispuesto por el Código Civil y Comercial Argentino.

TÍTULO II **EMPRENDIMIENTOS URBANÍSTICOS –** **FRACCIONAMIENTOS - SUBDIVISIONES**

CAPÍTULO I **DE LAS DEFINICIONES**

Art. 11°.-

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

b) **LOTEO CERRADO**: Todo fraccionamiento de tierra con apertura de calles, avenidas, espacios verdes o libres, de utilidad privada-comunitaria, que este destinado a E.U. de características de Barrio Cerrado y/o de tipo cooperativo o fideicomiso, donde cada uno de los lotes resultantes no podrá ser inferior a 1000mts cuadrados pudiendo tener una sola unidad habitacional, quedando sujeto a las disposiciones del presente código.-

c) **SIMPLE SUBDIVISIÓN O FRACCIONAMIENTO**: Todo fraccionamiento de tierra sin aperturas de calles, avenidas o pasajes públicos, que no modifiquen la estructura de parcelarios existentes y que no afecten derechos de terceros, podrán ser realizados siempre que los lotes resultantes posean una superficie mínima de 1000m² y que la cantidad de lotes sean como máximo 8 (ocho). Cada uno de los lotes resultantes puede tener una sola unidad habitacional destinada al uso residencial, solamente en la zona definida como zona centro está permitido la simple subdivisión o fraccionamiento con lotes resultantes de 15 metros de frente y superficie mínima de 500mts² siempre que la edificación existente o a construir sea con el exclusivo destino de salones comerciales u oficinas administrativas, no pudiendo utilizar dichos lotes para la construcción de viviendas.

d) **SUBDIVISIÓN EN CONDOMINIO**: Todos aquellos casos especiales en que el inmueble resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escritura pública existente, cuyo dominio figure en el REGISTRO de PROPIEDADES a nombre de los mismos y cuya inscripción sea anterior a la fecha de aprobación de la presente Ordenanza en estos casos se permitirá subdividir por partes iguales o en la proporción que se establezca en la respectiva escritura para cada uno de los condóminos, siempre que cada uno de los lotes, resulte de 1.000 m² de superficie como mínimo. Cada uno de los lotes resultantes puede tener una sola unidad

habitacional destinada al uso residencial, con excepción de los lotes de la zona centro donde se permitirán lotes de 500mts cuadrados como mínimo destinados exclusivamente al uso de salones comerciales u oficinas administrativas no pudiendo ser destinados a unidades habitacionales.

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

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

- 1) Cada uno de los lotes resultantes no podrá ser inferior a 1.000 m² con un frente mínimo de 16 mts. a pasillo privado y poseer un ingreso único para los lotes citados. El lote sujeto a subdivisión bajo esta modalidad debe contar con un cerramiento perimetral, de acuerdo a lo dispuesto en el presente código, de manera tal que el ingreso al mismo sea exclusivamente por un pasillo privado destinado a tal fin. Pudiendo edificarse una sola unidad habitacional en cada lote.
- 2) La edificación será exclusivamente en planta baja con un máximo de altura a la línea de cumbrera de 5,00 mts. , debiendo cumplir, además, con todo lo dispuesto en el presente código en lo referente a retiros, FOS, FOT, etc.
- 3) Dicho complejo deberá ser ejecutado en su totalidad, es decir, la construcción de todas las viviendas de acuerdo al proyecto que se realice a tales efectos.
- 4) Los servicios que presta la Municipalidad serán realizados sobre la calle pública, quedando bajo responsabilidad de los residentes la recolección interna de residuos, mantenimiento de espacios comunes, etc.
- 5) El o los pasillos privados que darán ingreso a los condominios no podrán ser inferior a 8 mts. de ancho y cuya longitud estará dada por el diseño, de tal manera que el mismo sea el único ingreso a todas las fracciones resultantes.
- 6) Si del fraccionamiento surgen espacios destinados a actividades comunes (quincho, piletas, etc.), estas deberán contar con un retiro mínimo de 8,00 mts. a cada eje medianero, línea de edificación, línea municipal, etc. El mantenimiento de los mismos será exclusiva responsabilidad de los propietarios.
- 7) Fijase un plazo máximo, una vez aprobado el plano de proyecto correspondiente al complejo, de 6 meses por cada unidad de vivienda resultante con un máximo de tres años para la solicitud del correspondiente final de obra del proyecto citado. Una vez extendido dicho certificado se aprobará el fraccionamiento de la tierra, quedando bajo exclusiva responsabilidad del o los propietarios la provisión de los servicios de agua corriente, energía eléctrica, gas natural, cloacas, etc. Caso contrario la municipalidad no autorizara el fraccionamiento de la tierra, declarando la obra en infracción, iniciándose las acciones legales pertinentes.
- 8) Modalidad de presentación: El Propietario del lote deberá presentar el proyecto del emprendimiento de acuerdo lo dispuesto en el presente código adjuntando copia del plano escala 1: 100, copia del título de

propiedad y plano de mensura y división de lote, el cual será el que la municipalidad aprobará posteriormente, la correspondiente fracción en forma de previa.

Art. --°.- Se dispondrá una tolerancia de hasta el 10%, con respecto a lo estipulado en el artículo precedente, en la superficie de lotes resultantes, para subdivisiones simples de lotes individuales ya existentes a la fecha, de hasta 4000m2. En estos casos, para el frente de los lotes resultantes se permiten medidas de 3mts. como mínimo. (TEXTO INTRODUCIDO POR ART. 9 ORD. 814/18)

CAPÍTULO II **DE LAS TRAMITACIONES**

Art. 12°.-

PERMISO MUNICIPAL:

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

Art. 13°.-

DISEÑO PRELIMINAR:

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

Art. 14°.-

PRESENTACION DEL DISEÑO PRELIMINAR:

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

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

Art. 15°.-

VISADO DEL DISEÑO PRELIMINAR:

La Municipalidad a través del Departamento correspondiente efectuará las observaciones necesarias por escrito al Titular del inmueble, las que una vez incluidas en el diseño preliminar devolverá al interesado una carpeta debidamente

visada, lo que deberá presentarse para cualquier otra tramitación relacionada con él E.U. de referencia.-

Art. 16°.-

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

Art. 17°.-

Aprobado el diseño preliminar, y Ad-referéndum del HCD, solo autoriza al interesado a cumplimentar todo lo requerido para la Visación Provisora del lote.-
(*TEXTO MODIFICADO POR ART.10° ORD 814/18*)

Art. 18°.-

VISACIÓN PROVISORIA:

La Municipalidad otorgara “Visación Provisoria”, a todos los proyectos de Urbanización, que habiendo sido aprobado mediante ordenanza particular su diseño preliminar, sea presentado ante el departamento correspondiente estando los mismos en un todo de acuerdo a las disposiciones de la Ordenanza Código de Edificación y urbanismo vigente que la complementen.- (*TEXTO MODIFICADO POR ART.11° ORD 814/18*)

Art. 19°.-

PRESENTACION PARA VISACION PROVISORIA DE TODO EMPRENDIMIENTO URBANISTICO:

La carpeta de presentación del proyecto deberá contener lo siguiente:

1. Diseño preliminar aprobado mediante ordenanza particular.-
2. Solicitud del interesado fijando domicilio y tipo de E.U a realizar con indicación del o los profesionales actuantes.-
3. Ficha de Catastro Municipal.-
4. Ficha de Dominio o Título de Propiedad.-
5. Informe sobre Impacto Ambiental aprobado por la Agencia Córdoba Ambiente, o ante quien corresponda.-
6. Obras de escorrentías y sistemas de regulación y retención de excedentes de aguas pluviales realizadas y aprobadas por la Subsecretaría de Recursos Hídricos.
7. Línea de rivera en el caso de colindar con el Arroyo, aprobado por la Subsecretaria de Recursos hídricos.
8. Proyecto de tratamiento de líquidos cloacales en el caso de colindar con el Arroyo, aprobado por la Subsecretaria de Recursos hídricos.-
9. Plano de E.U con visación previa de la Dirección General Catastro de la Provincia de Córdoba.-
10. Plan de desarrollo de las obras (cronograma de ejecución de los de los trabajos).
11. Plano de E.U aprobado por el Colegio de Profesionales correspondientes.
12. Especificaciones del tipo de distribución del arbolado por duplicado.
13. Proyecto completo de la Red de Distribución Eléctrica y Alumbrado Público, aprobado por E.P.E.C y el Colegio Profesional correspondiente. El Alumbrado Público debe ser 100% LED y alimentado en un 50% como mínimo por Energías Renovables)
14. Proyecto y detalles de las obras viales a realizar.
15. Proyecto de Red de distribución de agua corriente con su correspondiente factibilidad otorgado por la Subsecretaria de Recursos hídricos o quien

corresponda.

16. Proyecto de Almacenamiento y Red de distribución de aguas pluviales a todos los lotes.- (TEXTO MODIFICADO POR ART. 13° ORD 814/18)

Art. 20°.-

VALIDEZ DE LA VISACIÓN PROVISORIA:

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

Art. 21°.-

La aprobación provisoria autoriza al Titular del Emprendimiento Urbanístico a la ejecución de todas las obras de infraestructura necesarias para poder obtener la aprobación definitiva del Emprendimiento Urbanístico por parte de la Municipalidad.-

Art. 22°.-

APROBACIÓN DEFINITIVA:

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

Art. 23°.-

PRESENTACION DEL EMPRENDIMIENTO URBANÍSTICO PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA:

La carpeta de presentación del proyecto deberá contener lo siguiente:

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

Art. 24°.-

PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

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

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

Art. 25°.-

CERTIFICADO FINAL DE APROBACIÓN DEFINITIVA:

Una vez ejecutadas y puestas en servicio todas las obras de urbanización previstas en el Art.° 19.- la Municipalidad otorgará a su titular un CERTIFICADO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. Con la aprobación definitiva del emprendimiento urbanístico por parte de la Municipalidad se podrá continuar con la aprobación del mismo en la Dirección General

de Catastro de la Provincia de Córdoba, con el Certificado Final de Aprobación Definitiva, el titular esta autorizado a vender los inmuebles resultantes del emprendimiento urbanístico y a toda operación comercial y publicitaria con el mismo, previa habilitación en la oficina de Comercio e Industria Municipal.-

Art. 26°.-

NOTIFICACIÓN A LA DIRECCIÓN DE RENTAS Y DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL:

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

CAPÍTULO III
DE LAS PENALIDADES

Art. 27°.-

POR EL INCUPLIMIENTO DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS:

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

Art. 28°.-

POR LA VENTA DE LOTES SIN LA OBTENCIÓN DEL CERTIFICADO FINAL DE APROBACIÓN.:

La venta de inmuebles resultantes de E.U. sin Certificación Final de Aprobación Definitiva, como así mismo toda la operación promocional y/o publicitaria referidas a E.U. sin Certificado Final de Aprobación Definitiva, cualquiera fuere su forma de realización, dará lugar a la aplicación de multas que se fijen por Ordenanza Tarifaria Anual.-

CAPÍTULO IV
DE LOS LOTES

Art. 29°.-

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

Art. 30°.-

En lotes – esquinas, el lado mínimo deberá cumplir con el frente mínimo de 20 mts.-

Art. 31°.-

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

Art. 32°.-

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

Art. 33°.-

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

Art. 34°.-

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

Art. 35°.-

DE LA SUBDIVISIÓN DE LOTES EDIFICADOS: Cuando se subdivida un lote edificado, las dimensiones de los lotes resultantes, deberán ejecutarse de tal modo que el edificio cumpla con el mínimo de retiros, patios de ventilación e iluminación, coeficientes de ocupación y toda reglamentación vigente. Debiendo cumplir con lo estipulado en el art. 11, inc. d) simple subdivisión o fraccionamiento. En todos los casos deberán citarse los antecedentes de construcción (municipales y del C.P), y en caso de tenerlos, se exigirá el relevamiento total de los edificios ubicados dentro de la fracción a subdividir, el cual deberá tramitarse previamente y por separado y sin cuyo requisito no se dará curso al expediente de subdivisión. Las mismas condiciones deberán cumplirse en los lotes, o cualquier tramitación exigida por este Código.-

Art. --°)

DE LOS ESPACIOS VERDES COLINDANTES A LOS CURSOS DE AGUA: Cuando los fraccionamientos colinden con cursos de agua naturales permanentes - Arroyo Saldan - se concentrarán los espacios verdes hacia ellos, garantizando la continuidad de un parque lineal público sobre el frente del curso de agua natural y permitiendo una buena conexión con las vías de acceso públicas. *(TEXTO INTRODUCIDO POR ART.1° ORD 814/18)*

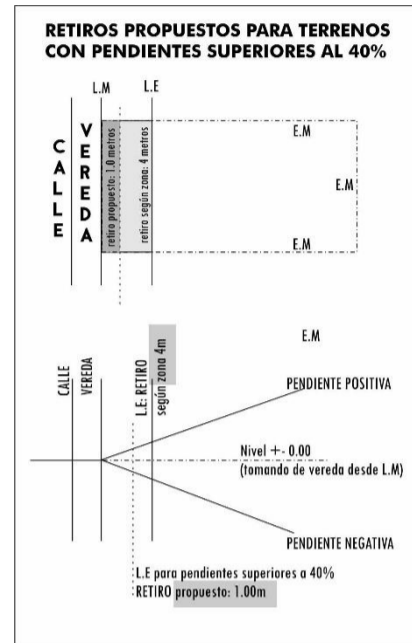
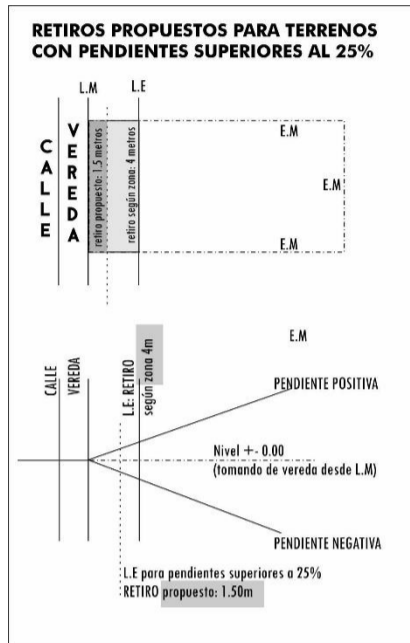
CAPÍTULO V
DE LA COTA MÁXIMA DE CERROS

Art. --°.- Cuando los fraccionamientos se **localicen en las cotas máximas de los cerros** se concentrarán los espacios verdes hacia las cumbres de los cerros con la intención de conformar parques-miradores públicos. En todos los casos se respetarán las líneas de escorrentías incorporando los espacios verdes sobre estos ejes.-

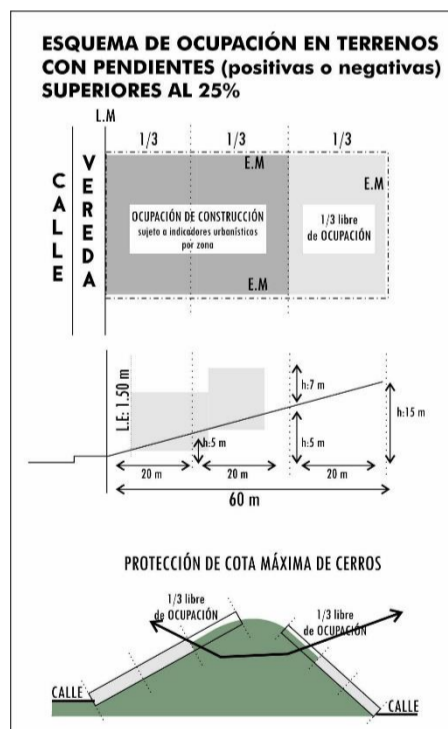
Art. --°.- En toda urbanización o loteo solo se permitirá el fraccionamiento de **parcelas que no superen el 30%** de pendiente, quedando estas áreas previstas para computar como espacios verdes de la futura urbanización.

Art. --°.- Se Establece un retiro de 1.50 metros para los lotes con pendientes generales negativas y positivas superiores al 25 % medidas desde la L.M. hasta el límite posterior del lote.

Art. --°.- Se Establece un retiro de 1.00 metros para los lotes con pendientes generales negativas y positivas superiores al 40 % medidas desde la L.M. hasta el límite posterior del lote.



Art.--°.- ESTABLECESE el área de ocupación edificable de acuerdo al F.O.S, los 2 primeros tercios del terreno contando desde la L.M, en terrenos con pendientes (positivas o negativas) superiores al 25%, como así también en aquellos terrenos que se ubiquen en las cotas máximas de los cerros.



Art. --°.- ESTABLECESE puede edificarse una sola unidad habitacional, permitiéndose también, en la zona Comercial, la construcción de salones comerciales en un todo de acuerdo a la legislación vigente. (TEXTO INTRODUCIDO POR ARTS. 2,3,4,5,6 Y 8 ORD. 814/18)

que en cada lote individual unidad habitacional, permitiéndose también, en la zona Comercial, la construcción de salones comerciales en un todo de acuerdo a la legislación vigente. (TEXTO INTRODUCIDO POR ARTS. 2,3,4,5,6 Y 8 ORD. 814/18)

TÍTULO III DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS

Art. 36°.-

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

Art. 37°.-

La medida de lado mayor de la manzana, no podrá exceder de ciento cincuenta metros (150) para los casos de manzanas regulares, y en ningún caso de doscientos metros (200). -

Art. 38°.-

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

CAPÍTULO II DE LAS CALLES Y AVENIDAS

Art. 39°.-

DOMINIO Y TRAZADO DE LAS CALLES:

- a) Serán en todos los casos donadas al Dominio Público Municipal y deberán trazarse de acuerdo a la función que desempeñen, teniendo en cuenta, para ello, la continuidad y conexión con calles y E.U. existentes. En todo loteo deberán proyectarse y abrirse avenidas, con ancho mínimo de veinte metros (20), debiendo ser, la longitud de avenidas, como mínimo, el 20% (veinte por ciento) de la longitud total de las calles. Las avenidas costaneras y ribereñas de ejecución obligatoria, se computaran dentro del porcentaje.-
- b) En caso de E.U. de características de Barrio Cerrado, o “Conjuntos Inmobiliarios” (Art. 2.073 y 2.075 del Código Civil y Comercial de la Nación), las calles, avenidas, vías de circulación, acceso y comunicación, serán de dominio privado y “necesariamente comunes o de uso común, al igual que áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes, y todo bien afectado al uso comunitario, calificado como tal por el respectivo reglamento de propiedad que regule el emprendimiento”. Para estos casos, los EU ya aprobados, deberá procederse, de ser necesario, a la modificación de las autorizaciones emitida por el DEM o el HCD a fin de adecuarlas a la Legislación Nacional Vigente.- *(TEXTO MODIFICADO POR ART.1° ORD. 837/19)*
- c) En todos los emprendimientos urbanísticos deberán adecuarse el trazado de las calles al arbolado existente, controlada, dirigida y certificada la actividad por un especialista en silvicultura: ing. agrónomo, biólogo o ing. forestal; no permitiéndose bajo ninguna circunstancia la extracción, poda y tala de árboles autóctonos. - *(TEXTO INTRODUCIDO POR ART. 2° ORD. 586/12)*

Art. 40°.-

PENDIENTE DE CALLES:

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

Art. 41°.-

PERFILES DE CALLES:

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

Art. 42°.-

ANCHO DE CALLES:

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

Art. 43°.-

CALLES EN LOTEOS AFECTADOS POR EL LÍMITE DEL EJIDO MUNICIPAL:

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

Art. 44°.-

TRAZADO DE AVENIDAS RIBEREÑAS Y COSTANERAS:

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

CAPÍTULO III
DE LOS ESPACIOS VERDES

Art. 45°.-

TERRENOS A CEDER A LA MUNICIPALIDAD:

En las operaciones de los E.U. a realizar será obligatorio para él o los propietarios, ceder al Dominio Privado Municipal el lugar a determinar por el D.E.M. ad referendum del H.C.D. para uso comunitario, correspondientes al cinco por ciento (5%) de la superficie total a lotear, este requisito será de aplicación únicamente cuando la fracción a lotear supere en superficie a dos (2) hectáreas.-

En los casos de E.U. parciales sobre fracciones de mayor superficie, el cinco por ciento (5%) a ceder a la Municipalidad, será calculado sobre la superficie total del E.U.

Art. 46°.-

DESTINO DE LOS ESPACIOS VERDES:

- 1) Para este caso, él o los loteadores deberán donar al Dominio Público Municipal el quince (15%) por ciento del total de la superficie a lotear, para ser destinado a espacios verdes y/o de uso común, los cuales podrán ser destinados como:
 - a) Como “plazas”, circundada por calles en la totalidad de su perímetro.-
 - b) Como “plazoletas” o espacios verdes formando parte de una manzana, con frente por lo menos de una calle.-
 - c) Como “avenidas ribereñas o costaneras”, cumpliendo de lo dispuestos en el Art. 44°.- de este Código.-
 - d) Como espacios destinados al uso común.-

- 2) En Caso de E.U. de características de Barrio Cerrado, o “conjuntos Inmobiliarios” (artículos 2073 y 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación), los espacios verdes y/o de uso común, serán de dominio privado y “necesariamente comunes o de uso común, al igual que áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes, y todo bien afectado al uso comunitario, calificado como tal por el respectivo reglamento de propiedad que regule el emprendimiento”. Para estos casos, los E.U. ya aprobados, deberá procederse, de ser necesario, a la modificación de las autorizaciones emitida por el DEM o el HCD a fin de adecuarlas a la Legislación Nacional Vigente.- (TEXTO INTRODUCIDO POR ART. 2° ORD 837/19)

Art. 47°.-

DISTRIBUCIÓN DE LOS ESPACIOS VERDES:

En todos los casos su distribución trazada, agrupamiento, etc., quedará sujeto a la aprobación de las Oficinas Técnica las cuales a su vez aconsejarán para la confección del anteproyecto, que espacios quedarán como verdes, libres, para plaza, edificios públicos, etc.- La relación de los porcentajes entre espacio de distinta denominación, la fijará la Oficina Técnica y la Secretaria de Obras Públicas teniendo en cuenta:

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

Art. 48°.-

CAMBIO DEL DESTINO DE LOS ESPACIOS VERDES:

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

Art. 49°.-

INDIVIDUALIZACION DE ESPACIOS:

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

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

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

D.P.U.P.M.: Que significa lotes de “Dominio Privado de Utilidad Pública Municipal”, con destino a determinar por futuras resoluciones del D.E. Municipal Ad referéndum del H.C.D.

CAPÍTULO IV DE LOS AMOJONAMIENTOS Y SU CONTROL

Art. 50°.-

AMOJONAMIENTO DE LOS LOTES:

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

Art. 51°.-

AMOJONAMIENTO DE MANZANAS:

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

Art. 52°.-

AMOJONAMIENTO DE CURVAS:

Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes, cuando el mismo quede ubicado dentro del espacio a ocupar por la vereda y en el principio y fin de la curva.-

Art. 53°.-

AMOJONAMIENTO DE POLIGONALES:

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

Art. 54°.-

CONTROL MUNICIPAL:

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

CAPITULO V DE LA PAVIMENTACIÓN

Art. 55°.-

PAVIMENTACIÓN DE CALLES Y AVENIDAS:

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

Art. 56°.-

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

Art. 56°.-BIS.-

En todos los casos el Departamento Técnico Municipal correspondiente determinará el porcentaje de calles y/o avenidas a pavimentar. De acuerdo a las ordenanzas de pavimentación vigente.

CAPÍTULO VI

DEL ARBOLADO DE CALLES

Art. 57°.-

OBLIGACIÓN ARBOLAR:

Será obligación del loteador y/o del propietario de un inmueble dentro del ejido Municipal, arbolar de acuerdo a lo que establece este Código y **la Ordenanza de Arbolado Urbano N°803/18** vigente, todas las calles y/o avenidas que se abren en un E.U.

Art. 58°.-

ESPECIES DE ARBOLES A USAR Y SU DISTRIBUCIÓN:

En todos los casos la Municipalidad, por intermedio de la Secretarías de Obras Públicas y Privadas, aprobará las especies de árboles a utilizarse e indicará su distribución. No se otorgará Certificado Final de Obra si previamente no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto, y sin la forestación de las veredas que reglamenta la presente Ordenanza **como la Ordenanza de Arbolado Urbano N°803/18**, la que deberá efectuarse con las variedades que por ordenanza particular esté determinada.

CAPÍTULO VII **DE LA PROVISIÓN DE AGUA CORRIENTE Y ENERGÍA ELÉCTRICA**

Art. 59°.-

OBLIGACIÓN DE PROVEER AGUA:

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

Art. 60°.- PRESTACIÓN DEL SERVICIO:

La provisión de agua deberá ser realizada por la Cooperativa de Agua Corriente o de quien sea prestatario del servicio autorizado por la Municipalidad en ese momento y lugar, salvo imposibilidad por parte de este en cuyo caso será por cuenta del loteador, debiendo acompañar un compromiso para la prestación del servicio por el tiempo necesario.

Art. 61°.-

OBLIGACIÓN DE PROVEER ENERGÍA ELÉCTRICA:

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

Art. 65°.-

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

CAPÍTULO VIII **DE LA NOMENCLATURA**

Art. 62°.-

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

CAPÍTULO IX **DE LA PUBLICIDAD**

Art. 63°.-

En todo elemento de propaganda sobre E.U. o urbanizaciones practicadas, el interesado estará obligado a hacer constar en forma clara, la identificación del expediente por el cual se obtuvo la aprobación del E.U., como así mismo el número y fecha del decreto respectivo.

Art. 64°.-

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

Art. 65° .-

Establécese para todo terreno dentro del Ejido Municipal, con edificación o sin ella, la obligación de cumplir con lo dispuesto en la Ordenanza De Publicidad Exterior N°810/18 que como anexo forma parte de la presente ordenanza.

CAPÍTULO X **DE LAS ZONIFICACIONES**

Art. 66°.-

DIVISIÓN DEL EJIDO MUNICIPAL DE ZONAS:

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

a) **ZONA CENTRO:** Comprende:

- Todos los lotes cuyos frentes dan a la Av. San José de Calasanz, entre Bv. Italia al sur y pasaje Rosario al norte.
- Todos los lotes cuyos frentes dan a la Av. Malvinas entre calle Sarmiento al sur y pasaje Rosario al norte.

- Todos los lotes cuyos frentes dan a la calle Sarmiento, Colon, Córdoba, España y Pje. Rosario.
- b) ZONA COMERCIAL: Comprende:
- Todos los lotes enumerados en zona Centro
 - Todos los lotes cuyos frentes dan al Cno. De Las Mercedes entre Ruta Intermunicipal y el arroyo Saldan.
 - Todos los lotes cuyos frentes dan a la calle 4 entre calle 6 al norte y el Cno. De las Mercedes al sur.
 - Todos los lotes cuyos frentes dan a la calle 2 entre la ruta E57 al sur y la calle 3 al norte.
 - Todos los lotes que dan frente a la E 57 entre el límite sur y el norte del ejido Municipal.
 - Avd. Tissera- Ruta Intermunicipal.
- c) ZONA DE PRODUCCIÓN INOCUA DE IMPACTO NULO: Comprende:
- Todos los lotes cuyos frentes dan a la E 53 entre el límite norte y el sur del ejido Municipal.
 - Todos los Lotes cuyo frente dan al Camino denominado San José que limita con el ejido Municipal al norte de la Localidad
 - Toda actividad a instalarse en la presente zona será ad referendum del H.C.D.
- d) ZONA RESIDENCIAL: Comprende:
- El resto del área urbana comprendida dentro del ejido municipal no enumerada en los apartados anteriores.-

Art. 67°.-

DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES

- a) Zona Centro: Los lotes tendrán un frente mínimo de quince (15) metros y una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados.
- b) Zona Comercial: Los lotes tendrán un frente mínimo de dieciocho (18) metros y una superficie mínima de mil (1000) metros cuadrados.-
- c) Zona de Producción o Impacto nulo. Los lotes tendrán un frente mínimo de cuarenta (40) metros y una superficie mínima de tres mil (3000) metros cuadrados.-
- d) Zona Residencial: Lotes tendrán un frente mínimo de veinte (20) metros y una superficie mínima de un mil (1000) metros cuadrados.-

TÍTULO IV
DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO I
DE LAS ALINEACIONES MUNICIPALES

Art. 68°.-

RETIROS:

- a) **En Zona Centro y Comercial se exige retiro mínimo de tres (3) metros a partir de la L.M.-**
- b) **En Zona Industrial, deberán mantener un retiro mínimo de diez (10) metros a partir de la L.M.**

- c) **En Zona Residencial, deberán mantener un retiro mínimo de cuatro (4) metros a partir de la L.M.**

Art. 69°.-

ANCHOS DE LAS CALLES EXISTENTES:

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

Art. 70°.-

MODIFICACIÓN DE EDIFICIOS UBICADOS FUERA DE LAS LÍNEAS MUNICIPALES FIJADAS EN ESTE CÓDIGO:

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

DE LAS OCHAVAS

Art. 71°.-

OBLIGACIÓN DE EJECUTARLAS:

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

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

Art. 72°.-

DIMENSIONES MÍNIMAS DE OCHAVAS:

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

Art. 73°.-

OCUPACIÓN DE LA OCHAVA EN PLANTA BAJA:

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

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

Art. 74°.-

OCUPACIÓN DE OCHAVA EN PLANTA BAJA:

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

Art. 75°.-

DE LAS VERJAS Y VEREDAS:

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

CERRAMIENTOS AL FRENTE

Art. 76°.-

CERRAMIENTOS AL FRENTE DE LOTES:

- A) Desde la L.M. y hasta cuatro (4) metros como mínimo de dicha línea, sobre ambos E.M., se autorizará la implantación de cercos vivos, o la construcción de muros de mampostería con una altura máxima de 0,60 mts. En los casos en que sobre este se construyan pilares, deberán tener una separación mínima entre si de tres (3) metros y una altura máxima de un metro con ochenta centímetro (1,80) desde el nivel de suelo o vereda. Se permitirá la construcción de rejas con un máximo de 2 mts. A partir del mismo nivel. Queda prohibido el uso de alambre de púas sobre L.M. -
- B) Cuando se trate de un lote esquina se deberá efectuar la ochava conforme a disposiciones del Art. 72°. -

Art. 77°.-

CERRAMIENTO AL FRENTE DE LOS TERRENOS SOBREELEVADOS:

En aquellos predios en que el nivel natural del terreno este sobre elevado con respecto a la cota del nivel de la vereda, podrá efectuarse un muro de piedra cuya altura no deberá superar los 2.00 m desde el nivel de la vereda, el que actuará como muro de contención.- En caso que el terreno este sobre elevado con respecto al nivel de vereda en mas de 2.00 m, que solo podrá superarse teniendo en cuenta las características particulares de la topografía, de modo de no afectar las posibilidades edilicias del predio.-

PAREDES O LINEAS DIVISORIAS:

Art. 78.-

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

VEREDAS

Art. 79°.-

Las veredas tendrán, para todos los casos, un ancho mínimo de 2,50m, pudiendo la Autoridad de Aplicación ensanchar o disminuir éstas dependiendo del ancho de cada una de las calles de la Ciudad, disposición o traza de las mismas y deberán ser de suelo natural, con una senda peatonal de hormigón rayado o cinteado, de 1,20m. de ancho y respetando el arbolado existente, en continuidad con los colindantes, y en un todo de acuerdo a la Ordenanza 803/2018, y a la traza que disponga la Autoridad de Aplicación, siempre priorizando que la misma se ubique a partir de la línea municipal. Siendo responsabilidad del frentista la construcción de dicha senda peatonal como así también el mantenimiento de la misma y del arbolado, a fin de que sea totalmente transitable y libre de obstáculos. En los lotes esquina la senda peatonal deberá terminar con una rampa para personas con movilidad reducida teniendo en cuenta como referencia la Ley

24.314 y sus modificatorias, de pendiente máxima de un 10%, sin escalones hasta el nivel de la calzada. (INTEGRALMENTE MODIFICADO POR ART 2° ORD. 813/18)

Art. 80°.-

ESPECIFICACIONES PARA EFECTUAR VEREDAS:

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

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

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

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

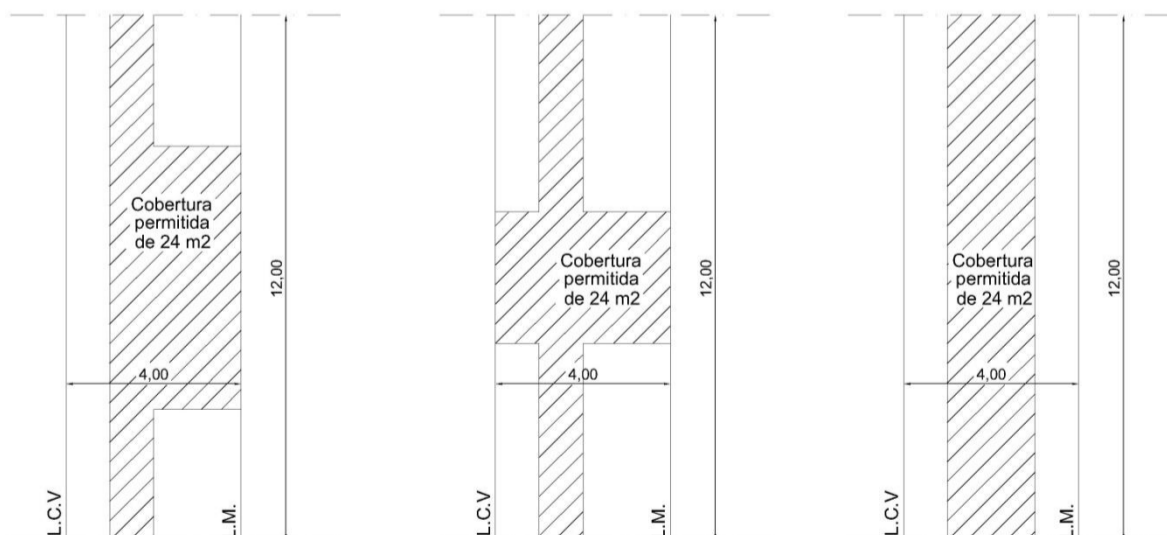
En casos especiales se autorizará el corte del terreno con un contrapunte debiendo dejar un sendero mínimo de 0,80 mts. para peatones y llevarán transversalmente junta asfáltica de dilatación, cada 6.00m. -

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

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

Art. --)

En la zona comercial se permite, a los lotes que tengan destino comercial y/o salones comerciales declarados, ampliar la cobertura de vereda hasta un 50% del total de la superficie de la misma (ver ejemplo en gráfico adjunto), con hormigón rayado o cinteado o material antideslizante, respetando el arbolado existente y en un todo de acuerdo con la Ord 803/2018. (INTRODUCIDO POR ART 3° ORD. 813/18)



Art. --º)

En la zona comercial, las nuevas construcciones que tengan destino comerciales y/o salones comerciales proyectados, deberán prever la construcción de dársenas para estacionamiento previa presentación de los planos correspondientes, y aprobados por la Autoridad de Aplicación, no permitiéndose bajo ningún concepto la extracción de árboles

nativos a tal fin, y debiendo construirse dicha dársena dentro de la propiedad privada, y respetando siempre la línea municipal y senda de hormigón rayado o cinteado de 1,20m de ancho destinado al tránsito peatonal, en continuidad con los colindantes.-
(INTRODUCIDO POR ART 4° ORD. 813/18)

Art. --º)

En todos los casos la Autoridad de Aplicación, realizará los movimientos de suelos necesarios para nivelar la vereda, como así también realizará las gestiones necesarias para modificar la ubicación de postes de empresas de servicios, a fin de poder cumplimentar con el Art. 79º de la presente, una vez que la vereda esté nivelada, marcada la traza para la senda peatonal, y notificado el frentista. (INTRODUCIDO POR ART 6º ORD. 813/18)

Art. 81º.-

RENOVACION DE VEREDAS:

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

- a) Cuando no este de acuerdo a este Código
- b) Cuando por el uso se torna resbaladizo. (ANTIGUO 82º ACTUAL 81º)

CAPÍTULO II
DEL ARBOLADO

Art. 82º.-

Establécese para todos los propietarios de terreno dentro del Ejido Municipal, con edificación o sin ella, la obligación de proceder por cuenta propia, a cumplir con lo dispuesto en la Ordenanza De Arbolado Público Urbano N°803/18 que como anexo forma parte de la presente ordenanza. (ANTIGUO 81º ACTUAL 82º, AGREGAR ANEXO AL PRESENTE)

CAPÍTULO III
DE LAS TRAMITACIONES

Art. 83º.-

HABILITACIÓN PROFESIONAL:

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

Art. 84º.-

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

Art. 85º.-

VISACION PREVIA:

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

Para obtener la misma presentará ante la Dirección de Obras Privadas dos copias de cada plano acompañado de la ficha de Catastro Municipal y de la correspondiente solicitud de permiso en la que el profesional efectuará la liquidación de los aforos por estudio y revisión de planos de acuerdo a la Ordenanza Tarifaria vigente, y donde conste la intervención de Tesorería.-

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

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

Art. 86°.-

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

- a) Solicitud de permiso, en donde conste el pago correspondiente.
- b) Denuncias de Ejecución de Mejoras.
- c) Informe Catastral y de Deuda.
- d) Pliego de Especificaciones Técnicas o Memoria Descriptiva, según corresponda, por duplicado.
- e) Presupuesto, por duplicado, si corresponde.
- f) Cinco copias de cada plano aprobado por el Colegio Profesional correspondiente y otra visada “en condiciones” por la “Dirección de Obras Privadas en la Municipalidad
- g) Copia de Factura de honorarios aprobado por el Colegio Profesional correspondiente.
- h) En caso de corresponder se acompañará una copia visada por la subsecretaría de Aguas y Saneamiento de la Provincia de Córdoba.-

Art. 87°.-

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

- 1- Planta en escala 1:100 ubicada dentro del lote y acotada respecto al mismo, indicando destino de ambientes, dimensiones de locales y espesor de los muros; verjas y muros divisorios.-
- 2- Dos cortes como mínimo, o los que juzgue necesario la Dirección de Obras Privadas, en escala 1:100.
- 3- Fachada o vista principal. En propiedades en esquina, se exigirán las dos fachadas, las que podrán dibujarse desarrolladas.-
- 4- Planilla de carpintería y planillas de aberturas.
- 5- Plano de electricidad.
- 6- Plano de instalación cloacal, acotando la Cámara Séptica y el Pozo Absorbente (C.S. y P.A.) respecto al edificio y al lote.
- 7- Ubicación y capacidad del tanque de agua.
- 8- Planta de los techos pluviales.
- 9- Planos de estructuras o planillas de cálculo.
- 10- Carátula reglamentaria de acuerdo al modelo.

- 11-Los planos se dibujarán llenados como mínimo todos los datos consignados en el modelo adjunto, pudiendo agregarse todos los que el profesional considere necesarios o los que la Dirección de Obras Privadas crea conveniente, para la correcta interpretación.-
- 12-Para el caso de ampliaciones, el profesional deberá incluir en el plano correspondiente a la ampliación, la transcripción de la construcción restante o existente, siempre que ésta este debidamente aprobada por el Municipio, a fin de complementar la totalidad de la edificación en el contexto total de inserción en el lote.-

Art. 88°.-

Los planos de relevamiento contendrán por lo menos:

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

Art. 89°.-

RECHAZOS:

El rechazo de los expedientes puede ser motivado por:

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

Art. 90°.-

APROBACIÓN DE DOCUMENTACIÓN:

Estando la documentación presentada en orden, la Dirección de Obras Privadas aprobará la misma firmándola y sellándola. La misma podrá ser retirada por el profesional o propietario.-

- a) La Municipalidad de Mendiolaza REGISTRARÁ todos los planos de relevamiento que se encuentren en infracción a este Código y que no puedan ser encuadradas bajo ningún aspecto dentro de las normativas Municipales. Las Obras Registradas serán pasibles de acciones por parte del Municipio a fin de que se adecue dicha construcción bajo los términos de las Normas Vigentes de la Localidad. Las construcciones ejecutadas con anterioridad a la fecha de aprobación de la presente Ordenanza podrán adecuarse a la presente siempre y cuando los edificios no estén inscritos en

la Municipalidad y posean una antigüedad menor a 3 meses de aprobada la presente Ordenanza. Para los edificios de mayor antigüedad quedaran sujetos a lo establecido en la Ord. 14/87 y modificatoria 180/97.

- b) Las Obras registradas no podrán modificar su situación de infractores, luego de la aprobación de la presente. Podrán para este caso adecuar la construcción a las exigencias de la presente ordenanza, iniciando un nuevo expediente para su posterior aprobación, si correspondiere.-

Art. 91°.-

PLAZO DE VALIDEZ DE LA DOCUMENTACIÓN APROBADA:

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

Art. 92°.-

TIPO DE OBRA:

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

TIPO 1: Casa habitación, prefabricado o fabricada.

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

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

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

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

DE LAS INSPECCIONES Y CERTIFICADOS DE OBRA

Art. 93°.-

DESIGNACIÓN DE INSPECTORES:

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

Art. 94°.-

ACCESO DE INSPECTORES A LAS FINCAS:

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

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

Art. 95°.-

SUSPENSIÓN DE TRABAJOS:

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

Art. 96°.-

INSPECCIÓN Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA:

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

Art. 97°.-

CERTIFICADO FINAL PARCIAL:

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

Art. 98°.-

INSPECCIÓN Y CERTIFICADO DE LA LUZ:

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

DE LA RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL

Art. 99°.-

AJUSTE DE LA OBRA A LA DOCUMENTACIÓN APROBADA:

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

Art. 100°.-

CARTELES REGLAMENTARIOS:

Los profesionales intervinientes en la Obra (Constructor, Proyectistas, D. Técnico), tienen independientemente la obligación de exhibir con vista desde la calle en forma conjunta o separada, el Cartel de Obra que establece la Ley 1332 y su Decreto Reglamentario.-

Art. 101°.-

CARTEL MUNICIPAL:

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

Art. 102°.-

DOCUMENTACIÓN EN OBRA:

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

CAPÍTULO IV
DE LAS CONDICIONES DEL PROYECTO

DE LA UBICACIÓN DE LA OBRA DENTRO DEL LOTE

Art. 103°.-

POSICIÓN DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN:

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

Art. 104°.-

DISTANCIA DE LA CONSTRUCCIÓN A LOS EJES MEDIANEROS:

- a) En lotes ubicados en centro de manzana de hasta trece (13) metros de frente, deberán mantener un retiro mínimo de 1.50mts. sobre 1 E.M. (figura 1 Anexo Gráfico)
- b) En lotes ubicados en centro de manzana entre trece (13) metros y hasta diecisiete (17) metros de frente, deberán mantener un retiro mínimo de 1,50 mts, sobre un E.M., manteniendo en este caso tres (3) metros hasta el E.M. restante. Solo podrán hacer uso de este espacio las galerías destinadas a cocheras, con una altura mínima de 2,40 mts y de 3,50 mts de altura máxima con una longitud no superior a siete (7) metros, siempre y cuando no posea cerramientos en todos sus laterales de muros de mampostería, solo se permitirá cerco vivo, rejas o todo otro elemento que permita la visual y la ventilación sobre este retiro. Quedan excluidos de estos retiros los asadores, hogares a leña, que no superen los 0,60 metros de espesor. (fig. 2 Anexo Gráfico)
- c) En lotes ubicados en centro de manzana de entre diecisiete (17) metros y hasta veintitrés (23) metros de frente deberá mantener un retiro mínimo de tres (3) metros a cada E.M. sin límite de superficie. Para este caso el propietario podrá optar por construir sobre uno de los ejes medianero un local destinado a quincho o cocheras abiertas, sobre la parte posterior de la propiedad, y no pudiendo este local tener una superficie de contacto con la vivienda mayor a 2,00 metros de longitud. - (fig. 3 Anexo Gráfico)
- d) En lotes ubicados en centro de manzana de mas de veintitrés (23) metros de frente deberá mantener un retiro mínimo de 3 metros a cada E.M. sin excepción.- (fig. 4 Anexo Gráfico)
- e) En lotes esquina de hasta 800 m2, podrá optarse por edificar sobre un E.M. o sobre ambos E.M., manteniendo para este caso un retiro mínimo de tres (3) metros sobre la L.M. de menor longitud o calle de mayor jerarquía y 1,50 metros sobre la L.M. restante. El propietario no podrá mantener la proyección de del retiro de 1,50 metros

en toda la longitud de lote, el cual deberá eliminarse tres (3) metros antes del encuentro con el E.M. perpendicular a la L.M.- (fig. 5 Anexo Gráfico)

- f) En lotes esquina de mas de 800 m² se deberá mantener un retiro mínimo de tres (3) metros a cada L.M. y un mínimo de 1,50 metros sobre ambos E.M. (fig. 6 ANEXO GRÁFICO).
- g) Los tanques destinado a provisión de agua corriente a la propiedad, estén estos bajo nivel de suelo o ubicados sobre nivel de techos deberán respetar un retiro mínimo de 1,50 metros del eje medianero E.M.-

Art. 105°.-

ALTURAS MÁXIMAS DE LAS CONSTRUCCIONES:

- a) En zona Centro, comercial y Residencial, se permitirán la construcción con una altura máxima de siete (7) metros, medidos a partir del nivel de piso inferior hasta el punto mas elevado de la cumbrera.
- b) En Zona de Producción, se permitirá la construcción con una altura máxima de diez (10) metros a partir del nivel de piso inferior hasta el punto mas elevado de la cumbrera, siendo el retiro de la planta superior a (2) metros con relación al retiro obligatorio para la planta baja.
- c) Para los casos en los tanque de abastecimiento de agua superen la altura máxima de los apartados anteriores, no podrán exceder los tres (3) metros desde el punto mas elevado de la cumbrera.
- d) La Municipalidad podrá considerar las situaciones puntuales o particulares que se presenten en lotes con pendiente.-
- e) Para el caso de construcciones de tipología eclesiásticas serán consideradas de acuerdo a la modalidad, ubicación e impacto sobre el medio paisajístico, urbanístico, etc. La municipalidad evaluará Ad Referéndum del H.C.D., la tipología proyectada y se expedirá sin perjuicio para esta sobre el particular.-

Art. 106°.-

ALINEACIÓN DE LAS PILETAS:

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

Art. 107°.-

NIVELES DE PISO DE LA CONSTRUCCIÓN:

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

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

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

Art. 108°.-

SUPERFICIE EDIFICABLE EN EL LOTE

La Superficie edificable (cubierta) en el Lote, está limitada de acuerdo con cada zona por los siguientes valores:

DENOMINACION

F.O.S.: FACTOR DE OCUPACION DE SUELO

Es el porcentaje de superficie edificable cubierta máxima permitida a ocupar del terreno por la proyección horizontal de la construcción.

F.O.T.: FACTOR DE OCUPACION TOTAL

Es el porcentaje de superficie edificable cubierta máxima permitida a ocupar del terreno sumando la proyección horizontal de la construcción, más plantas.

F.I.S.: FACTOR DE IMPERMEABILIZACION DE SUELO

Es el porcentaje de superficie total del terreno permitida, que puede recubrirse con materiales impermeables. Se contabilizan como superficies impermeables todas las superficies pavimentadas con materiales de baja permeabilidad tales como hormigón o carpeta asfáltica u otros, incluido elementos que restrinjan en forma significativa la infiltración de agua en el terreno, tales como contenedores, piletas, solárium, veredas. Las superficies semipermeables se contabilizarán según su grado de permeabilidad. (No incluye el F.O.S)

ZONA CENTRO

F.O.S. 60%

F.O.T. 120%

ZONA COMERCIAL

F.O.S. 35%

F.O.T. 70%

ZONA DE PRODUCCION

F.O.S. 35%

F.O.T. 70%

ZONA RESIDENCIAL

F.O.S. 35%

F.O.T. 70%

Establéese el **FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DE SUELO (F.I.S.)** de acuerdo con la superficie del lote y según la siguiente Tabla N° 1:

TAMAÑO DE LOTE	F.I.S
hasta 1000 m2	10 %

Entre 1001 m2 y 1500 m2	8%
Entre 1501 m2 y 2000 m2	6%
Entre 2001 m2 y 5000 m2	4%
Más de 5001 m2	2%

Establéese que el **FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DE SUELO (F.I.S.)** para los lotes de la zona Comercial y que tengan destino comercial declarado, podrá tener un 5% adicional a lo establecido en la Tabla N° 1 de acuerdo con la superficie del lote. No permitiéndose, bajo ningún concepto, la extracción de árboles autóctonos para tal fin. (TEXTO MODIFICADO POR ART. 1° ORD. 776/17)

Art. --°.-

OBLIGATORIEDAD DE VENTILACIÓN

Es obligatorio para toda vivienda de uso residencial o comercial a construirse, o *instalación industrial* que soliciten permiso de edificación y/o nueva habilitación comercial, la instalación de rejillas de ventilación, superiores (a 1,80m del piso como mínimo) e inferiores (a 0,30m del piso como máximo), detectores de monóxido de carbono y detectores de incendio que contengan alarma sonora y lumínica, en todos los ambientes donde hayan o vayan a instalarse artefactos tales como cocinas, calefones, anafes, estufas catalíticas o pantallas infrarrojas, para la evacuación de los productos de la combustión. (TEXTO INTRODUCIDO POR ART.12° ORD. 814/18 + “o *instalación industrial*”)

Art. 109°.-

CLASIFICACIÓN DE LOCALES A LOS EFECTOS DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN:

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

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

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

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

TERCERA CATEGORÍA: Negocios en general.-

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

QUINTA CATEGORÍA: Sótanos y Subsuelo.-

Art. 110°.-

FORMA DE VENTILAR E ILUMINAR LOCALES TAMAÑOS MÍNIMOS DE PATIOS:

Todo local de un edificio (con excepción de pasillos, palieres, hall y similares) deberá recibir iluminación y ventilación naturales mediante vanos o ventanas cuya superficie mínima guardará relación con la categoría y superficie de local, pudiendo contar con aberturas adicionales para el caso de las categorías primera y segunda a retiros inferiores a los establecidos y no se consideren para el cálculo, conforme a la siguiente escala:

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

Art. 111°.-

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

Categoría patio	Lado mínimo del patio	Superficie mínima del
Primera		
y tercera	tres metros y	nueve metros cuadrados
Segunda		
y cuarta	uno cincuenta metros	ocho metros cuadrados
Quinta	-----	-----

Art. 112°.-

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

Art. 113°.-

ALTURA DE LOCALES:

- a) Locales de usos públicos: Los locales destinados a restaurantes, bares, confiterías, billares, salones de negocios en general, tendrán una altura mínima de piso cielorraso, de (3.00 m), en P. Baja y (2.80 m), en P. Alta.
En caso de techos inclinados, la altura mínima del mismo será de 2,40 metros.-
- b) Locales de 1° Categoría: Tendrán una altura mínima de 2,40 m, para la P. Baja y la P. Alta, para el caso de los techos inclinados, la altura mínima será de 2,20 m, siempre contando entre piso y cielorraso.
- c) Locales de 2° y 4° categoría: Tendrán una altura mínima de 2,40 m, ya sea techo plano o inclinado.

- d) Locales con gran permanencia de público: Los teatros, cines, iglesias, bancos, salas de espectáculos y todo local con gran afluencia y permanencia de personas, como así también locales industriales, tendrán una altura mínima de 3 mts.-
- e) Altura de los locales con entresuelo y subsuelo o piso intermedio: Todo local podrá tener entresuelo o piso intermedio de altura menor a lo establecido en este artículo, siempre que cumpla con las siguientes condiciones:
- 1) Entre el piso del suelo y la parte que cubre, no podrán tener una altura inferior a 2.20m, al igual que entre el subsuelo y el cielorraso del local.-
 - 2) La superficie de la planta del entresuelo, no cubrirá mas del cincuenta por ciento de la superficie del local.-
 - 3) Se observará una completa continuidad especial entre los ambientes, no pudiendo cerrarse los locales parcialmente.
- f) Reducción de altura de los locales: Las alturas mínimas establecidas en los diversos incisos anteriores del presente artículo, no podrán ser disminuidas aunque a la vez sean aumentadas las condiciones de iluminación y ventilación exigidas.-

CAPÍTULO V **DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS**

Art. 114°.-

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

a) EDIFICIOS RESIDENCIALES:

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

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

b) EDIFICIOS INSTITUCIONALES

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

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

c) EDIFICIOS PARA REUNION BAJO TECHO:

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

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

c) EDIFICIOS O ESTRUCTURAS PARA REUNION AL AIRE LIBRE:

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

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

d) EDIFICIOS PARA OFICINAS:

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

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

e) EDIFICIOS MERCANTILES:

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de los artículos en general, alimentos o mercaderías o incluyendo solamente pequeño almacenamiento de tales materiales. Comprende entre otros, los siguientes:

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

f) EDIFICIOS PARA DEPÓSITOS:

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

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

g) EDIFICADOS PARA USOS PELIGROSOS:

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

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

h) EDIFICIOS EDUCACIONALES:

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

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

i) CASA DE DEPARTAMENTOS:

Se consideran casas de departamento, las que consten de tres o más viviendas completas, independientes, con accesos directos y pasajes interiores de las escaleras. Se entiende por unidad habitacional, la compuesta por lo menos de un dormitorio, baño y cocina

Art. 115°.-

Prohíbese la instalación y/o construcción de edificios destinados a la manufactura, depósitos y/o uso de materiales peligrosos tales como: Materiales combustibles, inflamables o explosivos, fáciles de quemar o productos que puedan dar humo venenoso o que puedan explotar en caso de incendios, materiales corrosivos, tóxicos o álcalis, ácidos y otros líquidos o gases nocivos. Pinturas, barnices químicos o sintéticos que impliquen peligro de llamas, humo o explosión. Depósito de combustible, plantas de gas, de explosivos, etc.

TÍTULO V **DE LA SALUBRIDAD**

CAPÍTULO I **DEL AGUA CORRIENTE Y OBLIGATORIEDAD DEL USO**

Art. 116°.-

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

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

- a) Ubicación: No se podrán ejecutar a menos de 1.50 metros de los ejes medianeros o del edificio en si, ni a menos de 30.00 metros de cualquier pozo negro.-
- 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 la autorización escrita Municipal.-
- c) Ejecución: Los pozos deberán ser totalmente calzados, excepto en los tramos rocosos, con mampostería maciza de 0.15m de espesor por lo menos, debiendo terminar en un brocal de 0.80m de alto en caso de ser a cielo abierto, o cubierto con una loza de H° A° (Hormigón Armado), si es cerrado.-

En el caso de los aljibes serán en todos los casos, calzados con mampostería de 0.15 m por lo menos, estucados totalmente, y llevarán igual terminación superior que el pozo de agua.-

Las perforaciones por caños, se sobreentiende que no serán calzadas. Las cisternas serán también calzadas y estucadas como los aljibes, y cerradas con tapa de H° A° (Hormigón Armado), con contratapa de 0.60x0.60 m para su limpieza.

Art. 117°.-

DE LAS AGUAS PLUVIALES:

- a) En todos los proyectos de edificaciones nuevas es obligatoria la recolección de las aguas pluviales caída en los techos planos o inclinados, mediante canaletas y caños transportadores, depositándola en tanques o cisternas con una capacidad mínima de 3000 lts. Dichos tanques o cisternas deben instalarse a una distancia mínima de 3 (tres) mts. De los E.M., L.E. y L.M., y contar con una válvula de escape de agua luego de ser llenadas. El agua recolectada será usada para riego, lavado de autos y veredas, llenado de piletas, etc.-

- b) Para el caso de construcciones ya edificadas en lotes de superficie mayor a 500 m²., tendrán un plazo máximo de 3 (tres) años, a partir de la promulgación de la presente, para cumplimentar con lo estipulado en el inciso a)., salvo que sea técnicamente inviable según informe de un profesional matriculado que lo certifique.-
- c) Para todas las viviendas que cuenten con piletas (piscinas y/o piletas de lona), es obligatorio el llenado de las mismas con el agua recolectada mediante el sistema explicitado en el inciso a)., o con cualquier otro medio que no sea el agua de red.-
- d) En todos los casos de construcciones nuevas o ya edificadas, está totalmente prohibido el desagüe de techos y aleros hacia los E.M. y L.M. sin canaletas y caños derivadores hacia adentro de la propiedad.-
- e) Siempre que el terreno lo permita, es obligatorio el ,desagüe de los patios, proveniente de las lluvias, a la calle, mediante albañales construidos bajo la vereda con ladrillos estucados, caños de P.V.C., etc.-
- f) Servidumbre de desagües de patios: Dado los accidentes topográficos de la zona, que crean serios problemas de desagües pluviales, las propiedades linderas están sujetas a recibir las aguas pluviales que provengan de los terrenos a mayor nivel, conforme al Artículo 2.166 del Código Civil y Comercial.- *(en la Ordenanza decía Art. 3.647 que es un tema totalmente distinto, sería el Art. 3.093 del Antiguo Código Civil. el de aplicación actual según el Código vigente es el 2.166) (TEXTO MODIFICADO POR ART. 1° ORD. 586/12)*

Art. 118°.-

DE LAS AGUAS SERVIDAS Y CLOACALES:

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

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

c) **CÁMARA SÉPTICA (decreto 12/98):**

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

$$V_c = N \times D \times V_b \times t \times S_n$$

Siendo:

V_c= Volumen de la costra en M³

N = Número de habitantes a servir

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

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

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

T= tiempo de retención **30** 32%

Superficie de la costra S_c

S_c (m²) = V_c / e siendo **e** espesor de la costra (0,06 a 0,10 m)

Volumen útil de la cámara séptica **V_u**

V_u = N x D x T_d (días)

T_d = Tiempo de retención hidráulica = 1 día

Altura del líquido de la cámara séptica H_u

H_u = V_u / S_c

Altura total de la cámara séptica H_t

H_t = H_u + 0.25 + e

Geometría: Podrá ser circular, cuadrada o rectangular.

Materiales estructurales y revestimientos: Serán aptos para resistir cargas

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

Gases que la contengan.

d) **POZO ABSORBENTE :**

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

Geometría: Serán circulares y el fondo del pozo deberá tener una distancia menor a tres metros por encima de la capa freática, como máxima profundidad no deberá conectarse con la misma, ni atravesarla.-

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

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

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

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

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

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

e) **SANGRÍAS:**

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

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

Trazado: El largo de cada ramal no será superior a treinta (30) metros. La separación entre ramales no será mayor de 2,50 metros ni menor de 1,80 metros. La cañería para los drenes deberá ser apta para cloacas y su diámetro mínimo será de 100 mm. La tubería será a junta abierta, con cubrejunta superior. Todo el largo de la cañería deberá ser cubierta con una barrera impermeable superior.

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

CAPÍTULO II **DE LAS INSTALACIONES PELIGROSAS**

Art. 119°.-

DE LAS CONSTRUCCIONES NO PERMITIDAS O DE UBICACIÓN RESTRINGIDAS:

- a) Queda totalmente prohibido dentro del Ejido Municipal, la instalación de sanitarios para tratamiento de enfermedades infecto-contagiosas, curtiembres en general, saladeros de cueros, fábricas de papel, fábricas de jabón, industrias polvoríferas o que produzcan emanaciones malolientes o perjudiciales a la salud, o residuos industriales que perjudiquen en cualquier forma a la comunidad o afecten la calidad de agua de los ríos o lagos o arroyos.-
- b) Los criaderos de animales se ubicarán fuera del Ejido Urbano de la Comuna.-
- c) A los fines del presente Código se clasificarán las industrias de la siguiente manera:
 - 1- Industrias Nocivas: Son las que emanan exhalaciones dañosas, humo, polvo, explosiones, etc.
 - 2- Industrias Molestas: Son las que presentan algunos inconvenientes detallados anteriormente, en menor proporción, o producen vibraciones o ruidos, caracterizándose especialmente por la molestia de los ruidos.
 - 3- Industrias inocuas o de impacto nulo: Son las que no producen ninguno de los efectos anteriores, por ejemplo: imprenta, talleres de costura, mecánica de precisión.-

Serán rechazados todos los proyectos que a criterio del Departamento de Obras Privadas no se encuadren íntegramente dentro de las normas especificadas en el presente Código.-

Art. 120°.-

DE LOS HORNOS, CHIMENEAS Y CONDUCTOS DE HUMO:

- a) La construcción de hornos y chimeneas, conductos de humo, etc. se ejecutarán de tal manera que no causen perjuicio o molestias a los vecinos. Las chimeneas de cualquier naturaleza, los fogones y hogares que se construyen contra un muro

divisorio, deberán ser aislado de éste por un muro de 0.15m. Cuando se trate de chimeneas, hornos o fraguas, que comuniquen calor al muro divisorio, el muro aislador prescrito, deberá ser construido con materiales aisladores del calor.-

- b) Los hornos industriales y fraguas que se construyan contra muros divisorios, serán separados de estos por un vacío, a intervalo de diez (10) centímetros. Cada hogar tendrá un conducto de independiente, solo se permitirá la unión a un solo conducto, de los ramales secundarios de los fogones y asadores prusianas, agregados a las cocinas económicas, interponiendo los registros correspondientes.-
- c) Delante de los hogares de calefacción, o alrededor de las estufas o calóricos que quemen, el piso se hará de material incombustible hasta la distancia de 0.40 centímetros de perímetro del hogar de dichos artefactos.-
- d) Los conductores metálicos de humo no podrán estar a menos distancia de 0.15 centímetros de todo material combustible.-
- e) Todo conducto de humo se elevará por lo menos 0.80 centímetros sobre el nivel de todo muro o techos de las casa vecinas; si éstos tuvieren mayor altura que aquellas siendo terraza accesible, se elevará a 1,50 metros.-
- f) Al construirse un edificio a mayor altura de las casas linderas, el propietario del nuevo edificio deberá elevar los conductos del humo que hubiese adosados a la medianera, hasta la altura indicada en el inciso e) de este artículo.-
- g) Estos conductos se construirán de cemento armado, mampostería de ladrillos, hierro, chapa u otro material adecuado, a juicio del Departamento de Obras Privadas.-
- h) El Departamento de Obras Privadas no concederá ningún permiso para el funcionamiento de hogares, hornos, calderas, fraguas, generadores de vapor, cocinas etc., en los cuales no se quemen integralmente los combustibles empleados.-
- i) En previsión de la salida de holline, como consecuencia de una combustión incompleta, el Departamento de Obras Privadas exigirá la colocación de aparatos interceptores de holline, aprobados por la misma, previo ensayo y comprobación práctica de su resultado.-
- j) Los caños de salida de escape de motores de explosión, deberán terminar en una cámara subterránea. (Silenciador).
- k) Toda actividad no enumerada en el presente Código quedará sujeta a la APROBACIÓN del D.E.M.

CAPÍTULO III **DE LAS ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA TÉCNICA CONSTRUCTIVA**

Art. 121°.-

CIMENTOS:

Todo cimiento tendrá el ancho y la profundidad necesarios para soportar las cargas que serán sometidas, y como mínimo tendrá un ancho que exceda 0.15 cm. de espesor de muro que deba soportar.

Art. 122°.-

CAPA AISLADORA:

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

Art. 123°.-

MUROS:

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

Art. 124°.-

REVOQUES:

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

Art. 125°.-

MUROS MEDIANEROS:

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

Art. 126°.-

ESTRUCTURAS RESISTENTES Y SU CÁLCULO:

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

CAPÍTULO IV
DE LA SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS

Art. 127°.-

DE LA CONSERVACION:

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

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

Art. 128°.-

CONSTRUCCIONES PELIGROSAS:

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

a) Notificación al propietario

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

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

b) Peligro de inminente derrumbe:

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

c) Reinspección de Obras:

Dentro de los tres días de notificada una Orden de Demolición o Refacción, siempre que no sea peligro inminente, el propietario tendrá derecho a exigir una nueva inspección del Departamento de Obras Privadas, y de un perito nombrado por el propietario a su cargo. En el caso de desacuerdo entre el perito y el D.O.P, la cuestión deberá radicarse en la Justicia Ordinaria.

d) Rebeldía:

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

Art. 129°.-

PROTECCIÓN AL PÚBLICO EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN EN CONSTRUCCIÓN:

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

Art. 130°.-

EN DEMOLICIÓN:

- a) Las demoliciones, excavaciones, apuntalamiento, etc. que se realicen en las obras, se ejecutarán de manera que no perjudiquen las casas vecinas, ni las demás personas, debiendo el Constructor ejecutar el apuntalamiento y tomar las medidas de precaución necesarias.-
- b) Antes de proceder a la demolición de cualquier muro medianero que pertenezca a los locales del vecino, es obligación del constructor colocar en toda la altura del mismo, un tabique provisorio de madera, o similar empapelado, y que sea aceptable como obra provisoria por el Departamento de Obras Privadas de la Comuna.-

- c) Cuando se demuela una obra sobre la calle, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar incomodidad o peligro a los transeúntes colocando las defensas adecuadas.-

TÍTULO VI **DEL CÓDIGO DE FALTAS**

Art. 131°.-

DE LAS PENALIDADES:

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

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

Art. 132°.-

DE LOS RESPONSABLES:

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

Art. 133°.-

SERÁN DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO:

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

Art. 134°.-

SERÁN DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR Y/O DIRECTOR TÉCNICO:

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

Art. 135°.-

SERÁ DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL PROYECTISTA O RELEVADOR:

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

TÍTULO VII **DE LOS CASOS PARTICULARES**

Art. 136°.-

La Municipalidad de Mendiolaza representada por el D.E.M., podrá autorizar, sin perjuicio para esta, toda actividad, construcción, fraccionamiento, etc. que no esté reglamentada por la Presente Ordenanza, teniendo siempre en cuenta el espíritu de la presente Ordenanza, ad referendum del H.C.D.-

TÍTULO VIII **ANEXO GRÁFICO**

Art. 137°.-

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

Art. 138°.-

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

Art.139°.-

El presente Código entrará en vigencia a partir del 1° de enero de 2010.

Art. 140°.-

Comuníquese, publíquese, dese al registro Municipal y archívese.-

Mendiolaza, de de 2020.-

ANEXO I DEL CODIGO DE EDIFICACION , OCUPACION, USO Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

USO COMERCIAL Y/O INDUSTRIAL

USO COMERCIAL

Art. 1°.-

Para toda actividad comercial y/o Industrial dentro de la localidad deberá cumplir con la Ordenanza de Edificación, Ocupación, Uso y Fraccionamiento del Suelo, como así también todos los términos establecidos en el presente ANEXO.-

DE LAS ZONAS

Art. 2°.-

Comprende:

- a) Todos los lotes comprendidos en zona centro, según los dispuesto en el Art. 68° inc. a) de la presente Ordenanza.-
- b) Todos los lotes cuyo frente dan al Con. De las Mercedes entre ruta Intermunicipal y el arroyo saldan de Barrio los Cigarrales.-
- c) Todos los lotes cuyos frentes dan a la calle 4 entre calle 6 al norte y Con de las Mercedes al sur de Barrio Los Cigarrales.-
- d) Todos los lotes cuyos frentes dan a la calle 2 entre ruta E57 al sur y la calle 3 al norte de Barrio Los Cigarrales.-
- e) Todos los lotes que dan frente a la Av., san José de Calasanz en toda su longitud.-
- f) Todos los lote cuyos frentes dan a la ruta Intermunicipal en toda su longitud.-

ALINEACION

Art. 3°.-

Toda construcción destinada al uso comercial deberá respetar los siguientes retiros:

- a) Sobre L.M.: 3,00 metros

b) Sobre E.M.: no se exige retiro siempre y cuando la proyección perpendicular a la L.M. sea inferior a 60% de la longitud de fondo de la propiedad.-

ALTURA DE LOS LOCALES

Art. 4°.-

Los locales tendrán una altura máxima de 4,00 metros para cualquier uso o destino.-

Art. 5°.-

Podrá elevarse la altura máxima establecida en el art. 4° hasta los 7,00 metros, siempre que sea retirada como mínimo 3,00 metros de cada eje medianero.-

Art. 6°.-

Las alturas mínimas de los locales serán las dispuestas por el Art. 115°.- del código de edificación.-

Art. 7°.-

Las iluminaciones y ventilaciones serán las dispuestas por el Art. 113°.- del código de edificación.-

CLASIFICACION

Art. 8°.-

DE LA CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS:

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

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

a) EDIFICIOS INSTITUCIONALES

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

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

b) EDIFICIOS PARA REUNION BAJO TECHO:

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

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

c) EDIFICIOS O ESTRUCTURAS PARA REUNION AL AIRE LIBRE:

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

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

d) EDIFICIOS PARA OFICINAS:

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

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

e) EDIFICIOS MERCANTILES:

Se clasificara dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de los artículos en general, alimentos o mercaderías o incluyendo solamente pequeño almacenamiento de tales materiales, comprende entre otros, los siguientes:

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

f) EDIFICIOS PARA DEPOSITOS:

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

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

g) EDIFICIOS EDUCACIONALES:

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

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

USO INDUSTRIAL

Art. 9°.-

Prohíbese la instalación y/o construcción de edificios destinados a la manufactura, deposito y/o uso de materiales peligrosos tales como: Materiales combustible, inflamables o explosivos, fáciles de quemar o productos que puedan dar humo venenoso o que puedan explotar en caso de incendio, materiales corrosivos, tóxicos, o álcalis, ácidos y otros líquidos o gases nocivos. Pinturas barnices químicos o sintéticos que impliquen peligro de llamas, humo o explosión. Depósitos de combustible, Plantas de gas, de explosivos, etc.-

Art. 10°.-

La Municipalidad podrá autorizar a su criterio la construcción de edificios destinados al uso Industrial, excepto los clasificados en el Art. 9° del presente anexo, previo estudio de la ubicación y utilidad de los mismos, y podrán ser incluidos entre otro las plantas de montaje, fabricas en gral., talleres mecánicos y chapa y pintura, establecimientos metal mecánicos, etc.-

DE LAS ZONAS

Art. 11°.-