## Art.9º) TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO

## Se deberá solicitar a la Municipalidad el permiso correspondiente para:

## Construir nuevos edificios.

## Ampliar, modificar, reconstruir, transformar o reformar lo ya construido.

## Modificar la fachada principal, cerrar, abrir o modificar vanos en la misma.

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

## La documentación se presentará firmada por el propietario y el profesional o empresa que correspondan, con arreglo a las disposiciones de esta Ordenanza y Leyes pertinentes.

## La solicitud de permiso, dejara bien establecido y ratificado por las firmas correspondientes, lo siguiente:

## Categoría de la obra a realizar.

## Profesional responsable del proyecto, total o parcial.

## Director Técnico de la obra.

## Constructor o Empresa Constructora a cuyo cargo estará la ejecución de la obra con especificación de la categoría de la inscripción de la misma.

Art.10º) TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA

Se deberá dar aviso a la Municipalidad, adjuntando una Memoria descriptiva de los trabajos a realizar para:

* Cerrar el frente.
* Elevar muros de cerco.
* Ejecutar aceras y/o cordones.
* Revocar fachadas y/o cerrar el frente.
* Cambiar revestimientos de fachada.
* Limpiar demoliciones totales.

Instalar/construir piletas de natación.

Se deberán declarar en plano de obra las piletas proyectadas como asi también las preexistentes en planta general formato A4, para su visación. Las mismas deberán tenerse en cuenta al momento de calcular el FOS, FOT y deberán respetar retiros mínimos obligatorios de 1,50 m. de los ejes medianeros y 1,50 m de línea municipal.

Instalar depósitos. (Espacio de guardado)

Se autoriza la realización de depósitos en chapa trapezoidal pre pintada cuya medida máxima será de 6 m2. El mismo no deberá ser utilizado como unidad habitacional bajo ninguna circunstancia. Deberán ser presentados en Plano general de obra. En caso de ser ampliación al proyecto, se ubicará en Planta General formato hoja A4, respetando retiros obligatorios, para su Visación.

Cercas perimetrales

Es exigencia para alojamientos con fines turísticos, colocar un cerco perimetral para establecer medidas de seguridad e impedir el ingreso de menores al espejo de agua sin control de un adulto. Dicha cerca deberá contar con una altura mínima de 0,80 m. construida de manera tal que brinde la seguridad necesaria a tal fin.

Cuando demuelen estructuras de hormigón armado, la municipalidad podrá exigir la presentación del plano correspondiente suscripto por profesional responsable y en el que se indiquen los resguardos de seguridad que hubiere previstos

## DE EMPRENDIMIENTOS HABITACIONALES-LICENCIA AMBIENTAL

## A partir de 10 unidades habitacionales se deberá presentar Constancia de inicio de trámite de Licencia Ambiental otorgada por la Secretaría de Ambiente y Cambio Climático de la Provincia de Córdoba.

## El propietario y profesional/es intervinientes en la construcción de obras, deberán cumplir las siguientes etapas

## Obtención del Permiso de Edificación.

## Presentación del Aviso de Avance de Obra.

## Obtención del Certificado Final de Obra.

DEL EXPEDIENTE PARA TRAMITAR EL PERMISO DE EDIFICACION

El expediente para iniciar la tramitación del permiso de edificación, deberá contener:

* Certificado de Mensura y/o Amojonamiento.
* Fotocopia de la Escritura.
* Fotocopia DNI del Propietario.
* Libre Deuda del impuesto municipal.
* Libre Deuda del Juzgado municipal de Faltas.
* 1 Copia del Plano de Proyecto para visado municipal.
* Declaración Jurada de Relevamiento de Especies Autóctonas.
* Declaración Jurada del personal afectado a la obra: será obligación del responsable del personal que llevará a cabo el proyecto y/o ampliaciones, declarar al mismo en la Planilla provista por Área Técnica municipal.
* Certificado de libre Interferencias

## Art.14º) PLANO GENERAL DE OBRA

## Este plano se ejecutará con los siguientes elementos y/o PIEZAS GRAFICAS EN ESCALA 1:100.

## Carátula Oficial Municipal.

## Planta general con ubicación de la construcción en el terreno.

## Plantas de arquitectura.

## Plantas de estructuras.

## Plantas de estructura de techos y escuadría de madera y/o metálica.

## Planta de techos y azotea.

## Planta instalación sanitaria.

## Esquema de electricidad.

## 2 cortes por cada unidad.

## Fachadas.

## Planilla de aberturas.

## Detalles constructivos bases y columnas y/o cimientos.

## Cestos para residuos domiciliario.

## Cerco perimetral para piscinas (obligatorio para alojamientos con fines turísticos)

## En caso de ser Plano de Transcripción se deberá colocar el número de Expediente Municipal en la Carátula.

## Art. 15 Bis) CERCO DE OBRA. BAÑOS QUIMICOS

## Para la habilitación de obra se deberá realizar en el terreno un cerco perimetral de media sobra, chapa o madera con una altura de 2.00m.

## Toda obra habilitada deberá contar con la disposición de baño químico.

## 

## Art.16º) DE EXPEDIENTES PARA TRAMITAR MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN.

Con las mismas exigencias sobre forma, tamaño y carátula se presentarán 2 (dos) copias en papel con fondo blanco sin sellado, para que reúnan el mínimo necesario de las exigencias para el expediente original, e indique claramente la modificación y/o ampliación a efectuar. Estos planos llevarán las firmas exigidas para tramitar expedientes

## Art.18º) VISACION DE PLANOS

## Antes de iniciar el trámite, un proyectista o relevador deberá presentar una copia digital formato PDF ,con su firma, del plano general de obra (Art.14º), a los efectos de que la Oficina Técnica proceda a su visación correspondiente, en caso de estar en condiciones, acompañados por la documentación detallada en el Art.13

## No se recibirán planos que no cumplimenten en su totalidad con lo establecido en Art. 13

## Art.28º) TIEMPO DE VALIDEZ DEL PERMISO OTORGADO

Todo Permiso de construcción, refacción, demolición, ampliación, otorgado. Tendrá validez de (1) un año para el comienzo de obra a partir de la fecha de pago de los derechos liquidados. Vencido ese término se ordenará el archivo de las actuaciones correspondientes. En caso de que los interesados deseen reanudar el trámite del expediente con posterioridad a su archivo, deberán abonar la diferencia de derechos que resulte de acuerdo con el arancel vigente en el momento de la actualización; asimismo deberán ajustar el proyecto a las reglamentaciones imperantes en la oportunidad de la reanudación del trámite

## Art.34º) EXISTENCIA DE DOCUMENTOS EN LA OBRA

## En la obra deberá encontrarse permanentemente y a disposición de los inspectores, un juego de planos aprobados por la Dirección y el Permiso de Construcción correspondiente.

## Art.44º) APERCIBIMIENTO

## Se aplicará apercibimiento por:

## No tener en la obra los documentos aprobados;

## Omitir el aviso de comienzo de obra;

## Solicitar inspección de los trabajos no realizados;

## No concurrir a una citación en obra;

Efectuar en obras autorizadas, ampliaciones y/o modificaciones previstas por este Código, pero sin el permiso correspondiente

## Faltas plausibles de multa:

## Ejecutar obras sin permiso, ya sean nuevas, de ampliación o de modificación de obras autorizadas, salvo los casos específicos contemplados por ordenanza.

## No cumplimentar una intimación dentro del plazo establecido.

## No solicitar en su oportunidad, cada inspección de obra, excepto la final.

## Impedir a los inspectores el ejercicio de sus funciones, el acceso al predio.

## No cumplir las medidas de protección y seguridad en obras.

## No construir y/o reparar cercas y aceras.

## Usar un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes sin haber solicitado el “permiso de uso”.

## Provocar molestias provenientes de un lote vecino.

## Ocupar la acera o la calzada con materiales o maquinaria para la construcción, sin haber solicitado el permiso correspondiente.

## Incumplimiento Art 34º “Existencia de documentos en la Obra” o no encontrarse el mismo actualizado.

## Por no acatar una orden por escrito de paralización de trabajos.

## Por efectuar obras de más de una vez, sin tener permiso o no dar el aviso correspondiente.

## Cuando se pruebe la prestación de firma.

## Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad y la higiene.

## Por deficiencia de ejecución que afecten a la estabilidad de la obra.

## Cuando se compruebe la falsificación de la firma, establecido por el sumario, sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiere venir.

## Cuando se produzca derrumbe por negligencias comprobadas por la dirección u otro organismo competente. Por afectar la seguridad pública y de terceros por falta o condiciones deficientes de Solados transitables frente a la obra en ejecución.

## Art.46º) USO DE UN PREDIO

## En lotes baldíos, queda prohibida la instalación de casillas, carpas, motorhome, cuando sea utilizado con otro fin que no sea edificación. (OBRADOR)

## Art.51º) DE LOS REGISTROS MUNICIPALES

## La Municipalidad abrirá los siguientes registros:

## Registro de profesionales.

## Registro de representantes técnicos.

## Se realizará anualmente, debiendo el profesional presentar fotocopia de matrícula habilitante.

## Registro del personal afectado a la obra

## Art.53º) RETIROS MEDIANERAS PARA VENTILACIONES

## Cuando se trate de locales de primera, el retiro mínimo de las ventanas, será de 3,00 m.

## Cuando se trate de locales de segunda, el retiro mínimo de las ventanas será de 1,50 m y las aberturas serán máximo 1,50 m. x 0,60 m. en cocina y lavadero, 0,80 m.x0,40 m. en el baño.

## Está permitido el uso de ladrillos de vidrio y/o rajas de iluminación no transparente, ni que posean apertura, para generar iluminación en pasillos y/o escaleras que estén a 1.50m mínimo

Art.69º) ESQUINA SIN OCHAVA

En todos los edificios, muros o cercos que se encuentren fuera de la línea oficial o esquina que este en ochava, solo se autorizan los trabajos necesarios para la conservación de ellos, prohibiéndose terminantemente toda clase de modificaciones, ampliaciones, etc. de la zona afectada.

Art.70º) DE LA LINEA DE EDIFICACION

Salvo los casos especiales que pudieran establecerse, en virtud de la programación prevista en el Esquema de Ordenamiento Urbano, la Línea de Edificación deberá respetar un retiro obligatorio de la línea municipal.

En todos los casos en donde se establezcan retiros de la línea de edificación respecto a la línea municipal, se medirá perpendicularmente a la línea municipal.

## Art.71º) DE LA OCHAVA

## En los predios de esquina es de utilidad pública el retiro de construcciones en planta baja.

## Art.72º) La dimensión mínima de las ochavas será determinada por la unión de puntos, que se obtendrá al cortar la línea de cordones concurrentes a la distancia de 9,00 m. a partir de la intersección de dichas líneas de cordón.

## C:\Users\usuario\Desktop\ochava.jpg

DE LAS VÍAS PRINCIPALES

Art.77º) Fíjense como vías principales las siguientes arterias:

Av. Fuerza Aérea, Av. Gustavo Riemann, Av. San Martín y J. Portis, Ruta Prov. Nº5 (el Torreón, el Corcovado) y Av. del Rio en el Corcovado

## .

## Art.78º) DE LA OCUPACIÓN DE SUELO

## EXCEPCIONES DE DIFERENTES ARTERIAS:

## CALLE RIEMANN, SAN MARTÍN Y ARTERIAS QUE LAS COMUNICAN COMPRENDIDAS ENTRE CALLES FORMOSA Y SAN MARTIN (POETA LUGONES, SABATTINI, ALMADI, VELEZ SARSFIEL, SARMIENTO, BROWN, PERÓN, ILLIA, AV. SEVERGNINI):

## F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 70% de la superficie del terreno

## F.O.T.: 140%

## Altura máxima edificable: 9 m.

## Se establece como prioridad zona comercial, por lo tanto, se deberá construir un local comercial pudiéndose pegar a ambas medianeras; o dejar el espacio libre para su posterior edificación, retiro mínimo 7.00m de LM. Se podrá construir una vivienda como segunda opción.

## Se pide la erradicación (con un plazo a establecer) de los depósitos de los corralones sobre todo esta área.

## CALLE SEVERGNINI:

## F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 60% de la superficie del terreno

## F.O.T.: 100 %

## Altura máxima edificable: 7 m.

## CALLE FUERZA AÉREA Y JOSÉ PORTIS:

## F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 50% de la superficie del terreno

## F.O.T.: 80 %

## Altura máxima edificable: 7 m.

## CALLES DE ACCESO AL CORCOVADO:

## F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 40% de la superficie del terreno

## F.O.T.: 60 %

## SOBRE AV.DEL RIO:

## Prioridad comercial (Retiro 1,50 de L.M. pudiendo utilizar este retiro con una superficie semicubierta) Para viviendas respetar un retiro de 7,00 de L.M. para ser utilizado con fines comerciales a futuro)

## F.O.S.60 %

## F.O.T.80 %

## Altura máxima edificable: 7 m.

## RUTA PROV. Nº5:

## F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 40 % la superficie del terreno

## F.O.T.: 60 %

## Altura máxima edificable: 7 m.

## Prioridad comercial (Retiro 1,50 de L.M. pudiendo utilizar este retiro con una superficie semicubierta. Para viviendas respetar un retiro de 7,00 de L.M. para ser utilizado con fines comerciales a futuro. No se podrá instalar industria salvo que tenga un salón de venta al frente y el depósito por detrás sin contaminar visualmente el entorno.

## En estas arterias, cuando se trate de locales comerciales se permite su construcción a 1.50m de la Línea Municipal, pudiendo utilizar ese retiro como semi-cubierto solamente.

## Si el comercio tiene mesas en vía pública, se retirarán mínimo 0,80 m. del cordón de vereda y se colocará valla de seguridad.

## Art.88º) ACERAS ARBOLADAS.

## Se establece para todos los propietarios de terreno dentro del municipio, con edificación o sin ella, la obligación de proceder por cuenta propia en efectuar cazuelas y colocar especies sugeridas en art. 93 y 94 en la parte de vereda correspondiente a los frentes de su propiedad.

## DE LAS OBLIGACIONES

## Art.91º) EXTRACCIÓN Y REPOSICIÓN

## Los proyectos de obras privadas o públicas deberán respetar dentro de las posibilidades técnicas, la ubicación de los árboles preexistentes en las aceras, espacios públicos y predios privados. Cuando un árbol ubicado en la acera afecte el proyecto de construcción particular en alguna de sus partes (acceso vehicular, balcones, marquesinas, etc.) deberá demostrarse que es imposible realizar la obra sin la extracción del árbol. El DEM a través de un informe elevado por Área Técnica evaluará el caso y, si correspondiere, podrá autorizar la extracción como excepción.

Art.96º) DE LOS CESTOS PARA RESIDUOS EN LAS ACERAS

Es exigencia municipal colocar cesto para residuos frente a la vivienda y/o comercio, en espacio de fácil acceso para el recolector. En caso de ser lote esquina deberá colocarse respetando la ochava.

Para los casos que se constate la falta de cesto de residuos de basura, se intimará por intermedio del Juzgado Municipal de Faltas para la puesta del mismo en base a los requerimientos técnicos. (VER ANEXO III)

En caso de no cumplimentar lo requerido, tendrá la facultad el municipio, de establecer la multa correspondiente y/o en caso que resulte de suma necesidad por razones de salubridad extremas la puesta del mismo, incorporando dicho costo a la multa aplicada.

## Art.99º) TRATAMIENTO DE LOS MUROS DIVISORIOS

## El propietario de toda edificación nueva está obligado a dar un adecuado tratamiento arquitectónico a todos los muros medianeros, divisorios o propios que queden a la vista desde la vía pública, caminos, etc.

## Cuando se presente el caso de edificios construidos antes de la vigencia del presente Código y el tratamiento de muros divisorios sea de difícil solución, deberá consultar a la Oficina Técnica Municipal, con el objeto de definir el tratamiento más adecuado a realizar.

## Art.130º) Queda prohibida la ejecución de Cámara de Inspección, Cámara Séptica y Foso Séptico en superficies de dominio público. (Veredas, espacios verdes, etc.)

Art.136º) EDIFICIOS PARA VIVIENDA

Cumplirán los siguientes requisitos:

Dispondrán de un extinguidor químico o similar por cada 200 m2 de superficie cubierta o fracción.

Se deberá contar con un grifo directo de la línea de suministro de agua corriente, antes del tanque de reserva

## Art.137º) EDIFICIOS DE ACCESO PUBLICO

## Cumplirán con los siguientes requisitos:

## Dispondrán de un extinguidor o similar por cada 100m2 de superficie cubierta o fracción por planta.

## La estructura será de material incombustible como así también las escaleras de acceso a las distintas plantas las que en ningún caso podrán tener un ancho menor a 1,20 m.

## Art.138º) EDIFICIOS INDUSTRIALES O DE SERVICIOS

## Cumplirán los siguientes requisitos:

## Dispondrán de un extinguidor químico o similar por cada 100 m2 de superficie cubierta. En caso que se trate de edificios que depositen, manipulen o elaboren productos considerados inflamables se aumentará el número de extinguidores químicos conforme lo considere conveniente la Oficina Técnica.

## Dispondrán de rejillas anti chispas en todas las bocas de salida de chimeneas.

## Dispondrán de servicios de alarma contra incendios si así lo requiere como indispensable la Oficina Técnica Municipal conforme al destino del edificio.

## Se deberá contar con un grifo directo de la línea de suministro de agua corriente, antes del tanque de reserva

Art.136º) EDIFICIOS PARA VIVIENDA

Cumplirán los siguientes requisitos:

Dispondrán de un extinguidor químico o similar por cada 200 m2 de superficie cubierta o fracción.

Se deberá contar con un grifo directo de la línea de suministro de agua corriente, antes del tanque de reserva

Art.137º) EDIFICIOS DE ACCESO PUBLICO

Cumplirán con los siguientes requisitos:

Dispondrán de un extinguidor o similar por cada 100m2 de superficie cubierta o fracción por planta.

La estructura será de material incombustible como así también las escaleras de acceso a las distintas plantas las que en ningún caso podrán tener un ancho menor a 1,20 m

## Art.138º) EDIFICIOS INDUSTRIALES O DE SERVICIOS

## Cumplirán los siguientes requisitos:

## Dispondrán de un extinguidor químico o similar por cada 100 m2 de superficie cubierta. En caso que se trate de edificios que depositen, manipulen o elaboren productos considerados inflamables se aumentará el número de extinguidores químicos conforme lo considere conveniente la Oficina Técnica.

## Dispondrán de rejillas anti chispas en todas las bocas de salida de chimeneas.

## Dispondrán de servicios de alarma contra incendios si así lo requiere como indispensable la Oficina Técnica Municipal conforme al destino del edificio.

## Se deberá contar con un grifo directo de la línea de suministro de agua corriente, antes del tanque de reserva

## Art.189º) DE LA DIVISION DE LA PLANTA DE VILLA RUMIPAL

## NUMERO DE ZONA, CORRESPONDIENTE A IMPUESTO

|  |  |
| --- | --- |
| ZONA CODIGO | ZONA IMPUESTO |
| A | 1 |
| B | 2 |
| C | 3 |
| D | 4 |
| E | 5 |
| H FRACC. | 6 |
| HP1 | 7 |
| HP2 | 8 |
| HRN | 9 |
| I | 10 |
| APOQUINDO | 11 |
| VELEZ SARSFIELD | 12 |
| VALLE DORADO | 13 |
| VILLA DEL PARQUE OESTE | 14 |
| VILLA DEL PARQUE ESTE | 15 |
| EL CORCOVADO | 16 |
| EL TORREON | 17 |
| VILLA NATURALEZA | 18 |
| FRACC. G | 19 |
| RESIDENCIAL B | 20 |
| BALNEARIA | 21 |
| SCHNEEBELLI | 22 |
| ZONA CAMPO | 23 |

## DE LAS ZONAS

## Art.192º) DE LA OCUPACIÓN DE SUELO

## ZONA CENTRO – (ROJA).

## F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 70% de la superficie del terreno

## F.O.T.: 120%

## Altura máxima edificable: 9 m.

## En caso de vivienda retiro LM 7.00 m mínimo, para futuro local comercial sobre LM.

## Se pueden ocupar ambas medianeras.

## ZONA CERRO

## F.O.S: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el

## 50% de la superficie del terreno

## F.O.T.: 80%

## Altura máxima edificable: 7 m

## ZONA VILLA NATURALEZA

## F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 50% de la superficie del terreno

## F.O.T.: 80 %

## Altura máxima edificable: 7 m.

## ZONA “A”

## F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 60% de la superficie del terreno

## F.O.T.: 100%

## Altura máxima edificable: 7 m.

## ZONA “B” – ZONA “E”

## F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 50% de la superficie del terreno

## F.O.T.: 80%

## Altura máxima edificable: 7 m.

## ZONA INDUSTRIAL – (GRIS).

## F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 80% de la superficie del terreno

## F.O.T.: 140%

## Altura máxima edificable:( 9m. en caso de ser tipo galpón industrial)

## Altura máxima edificable 7 m

## Cuando se trate de vivienda cambia el FOS y el FOT

## F.O.S: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 40% de la superficie

## del terreno.

## F.O.T: 60%.

## ZONA C y D

## F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 50% de la superficie del terreno

## F.O.T.: 80%

## Altura máxima edificable: 7 m.

## ZONA CAMPO

## F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 40% de la superficie del terreno

## F.O.T.: 60%

## Altura máxima edificable: 7 m.

## ZONA SCHNEBELLI y BALNEARIA

## F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 50% de la superficie del terreno

## F.O.T.: 70%

## Altura máxima edificable: 7 m.

## ZONA VALLE DORADO

## F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 40% de la superficie del terreno

## F.O.T.: 60%

## Altura máxima edificable: 7m

## ZONA VILLA DEL PARQUE

## F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 40% de la superficie del terreno

## F.O.T.: 60%

## Altura máxima edificable: 7 m.

## ZONA EL TORREÓN

## F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 40% de la superficie del terreno

## F.O.T.: 60%

## Altura máxima edificable: 7 m.

## ZONA EL CORCOVADO

## F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 40% de la superficie del terreno

## F.O.T.: 60%

## Altura máxima edificable: 7 m.

## Sobre Av. Del Rio FOS 50% y FOT 80%

## ZONA APOQUINDO - VELEZ SARSFIELD - HP1 - HP2 – HRN - RESIDENCIAL “B”

## F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 50% de la superficie del terreno

## F.O.T.: 70%

## Altura máxima edificable: 7 m.

## Sobre calle Portis FOS 60% y FOT 80%.

## Art.193º) RELATIVO A LAS DISTANCIAS AL EJE MEDIANERO Y RETIRO DE LINEA DE EDIFICACION (RETIRO DE FRENTE)

## RELATIVO A TODAS LAS ZONAS:

## Se dejan los vigentes salvo en los lotes en esquina en forma triangular o de forma irregular a saber:

## Lotes de hasta 13 metros de frente:

## Retiro de frente:

## Se fija en 3 metros el retiro mínimo de edificación, desde la línea municipal y para todo el frente del lote.

## Retiro de medianeras: se podrá construir sobre las dos medianeras.

## Retiro de fondo: se podrán ocupar un 50% las medianeras de fondo con una altura máxima de 4 metros.

## Lotes con más de 13 hasta 16 metros de frente:

## Retiro de frente:

## Se fija en 3 metros el retiro mínimo de edificación, desde la línea municipal y para todo el frente del lote.

## Retiro de medianeras: se podrá ocupar sólo una de las medianeras, en la otra medianera el retiro será de 1.50 metros. Esta medida será ampliada a 3.00 metros en caso de abrir ventilaciones de locales habitables en el muro paralelo al eje medianero no ocupado.

## Retiro de fondo: se podrán ocupar hasta un 40% de la longitud de la medianera de fondo con una altura máxima de 4 metros.

## Lotes con más de 16 metros de frente:

## Retiro de frente: Se fija en 3 metros el retiro mínimo de edificación, desde la línea municipal y para todo el frente del lote.

## Retiro de medianeras: retiro mínimo obligatorio de 1.50 metros, de las 2 medianeras, ampliando a 3.00 metros en caso de abrir ventilaciones de locales habitables en el muro paralelo al eje medianero no ocupado.

## Retiro de fondo: se podrán ocupar hasta un 30% de la longitud de la medianera de fondo con una altura máxima de 4 metros.

En lotes esquina se toma como frente el lado donde se plantea el ingreso a la vivienda.

Las edificaciones pegadas a E.M. y Línea de Fondo, deberán ser de pared ciega, ya sea en galerías y/o balcones en ambas plantas y cumplimentar con lo establecido técnicamente en el presente Código para el sistema de desagües

RETIROS PARA LOTES ESQUINA

Lotes de hasta 13.00 m. de frente inclusive:

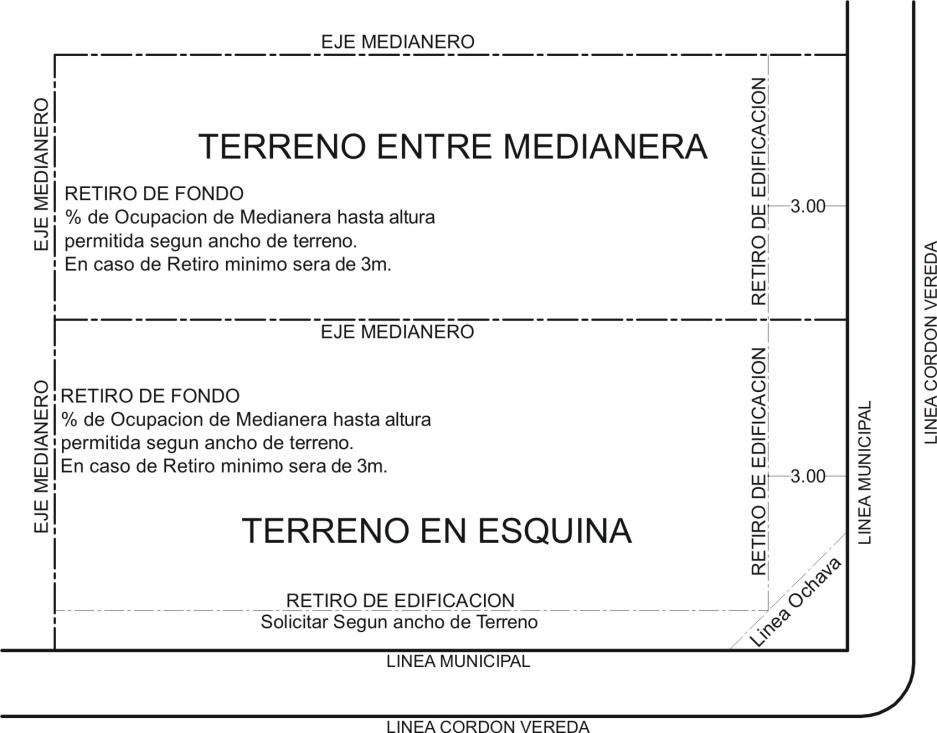
-Retiro de frente será de 3,00 m. del lado menor y 1,50 m. del lado mayor.

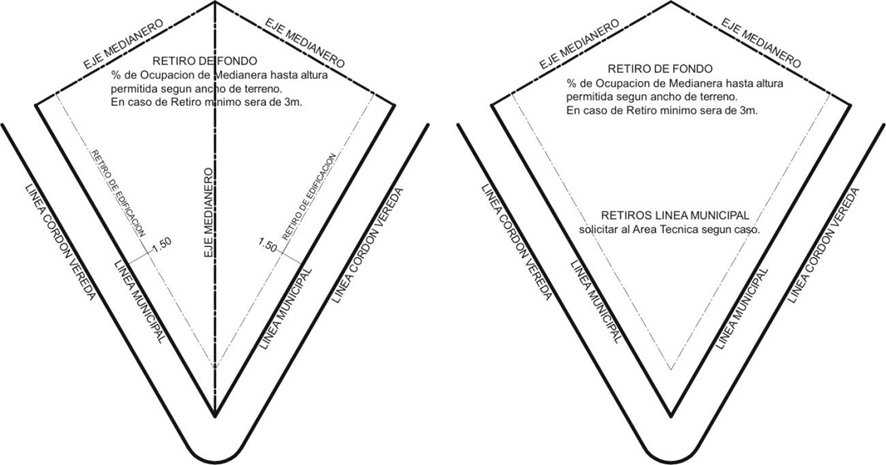
Lotes de 13.00 hasta 16.00 m. de frente:

-Retiro de frente será de 3.00 m. del lado mayor 2,00 m. del lado menor.

Lotes de más de 16.00 m. de frente:

-Retiro de frente será de 3.00 m. del lado menor y 2.50 m. del lado mayor.





Los terrenos irregulares o en forma de triángulos se solicitará factibilidad ante el departamento de obras privadas antes de presentar el proyecto

En Toda edificación presentada por Relevamiento y/o Proyecto Ejecutado que invada zona de retiros mínimos obligatorios, será de aplicación multa o demolición según lo considere conveniente Área Técnica y el D.E.M

## Art.194º) RELATIVO A LAS ALTURAS DE CONSTRUCCIONES

## RELATIVO A TODAS LAS ZONAS:

## Se establece una altura máxima de edificación de 7 m. en las cumbreras, con respecto al nivel del terreno. Dicha altura solo podrá ser superada por tanques u otras instalaciones de servicios. A éstos efectos se considerarán los subsuelos como edificables.

## SE ESTABLECE UNA ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE DE 9 M., EN CASO DE TOPOGRAFÍA PRONUNCIADA. (PEDIR FACTIBILIDAD ÁREA TÉCNICA). No se permiten las edificaciones de más de tres plantas incluido Nivel de Subsuelo.

## 

## Art.195º) RELATIVO A LA MEDIANERAS

## RELATIVO A TODAS LAS ZONAS:

## La altura máxima será de 2 m. respetando el desnivel del terreno con una tolerancia de máximo 20% de la altura máxima permitida, para casos de terrenos con pronunciado desnivel.

## Las mismas deberán llevar en la parte inferior bocas de paso de desagüe cada 3.00 m. a fines de que las correntías pluviales puedan seguir su curso natural.

## Las medianeras de frente deberán tener una altura máxima de 1.80 m. y visibilidad hacia el interior, evitando todo aquel material que imposibilite la misma, quedando expresamente prohibidas por este Código las paredes ciegas sobre Línea Municipal.

## Materiales opcionales: Ladrillo visto, piedra, bloques revocados y pintados, madera (que sean duras de especies no protegidas por la ley de medio ambiente), alambre tejido acompañado de cerco verde o combinación de ellos.

## En todos los casos deben poseer columnas estructurales cada 3 m de longitud como mínimo.

## Art.196º) DE LOS TECHOS

## Se establece para los techos en pendiente el uso de chapas pre pintadas en sus versiones trapezoidales y acanaladas, tejas también en los distintos modelos que ofrece el mercado.

## Los techos pueden ser planos en su totalidad o inclinados y/o combinados ambos.

## En todos los casos se deberá agregar canaleta de desagüe pluvial, cuando estén en dirección hacia los E.M.

## Quedan prohibidas las chapas de fibrocemento y fibra de vidrio, los techos de paja en ambientes cubiertos y adosados a la propiedad y los techos denominados como vivos.

Art.197º) DE LOS MATERIALES

a-Las construcciones, serán con materiales tales como ladrillos cocidos, block cerámico, block de hormigón, ladrillo Retac y/o la combinación de los mismos; Con su respectiva estructura sismo resistente.

b-Cuando se trate de CONSTRUCCIÓN EN MADERA (cerramientos), esta será solo con durmientes o tronco entero con su respectivo anclaje al cimiento, y los refuerzos en varilla roscada correspondiente entre elementos. deberán presentar especificaciones técnicas acompañando al plano, y la realización de un muro perimetral de 0.60 m. de alto.

c- STEEL FRAMING: Se incluye el Sistema Constructivo STEEL FRAMING. Los planos deberán realizarse con detalles constructivos pertenecientes al SISTEMA.

d – Los tanques de agua deberán ser revestidos en tres de sus lados.

EN TODOS LOS CASOS, DEBERÁN FIRMAR UN PERMISO DE AUTORIZACIÓN PARA QUE PERSONAL DE ÁREA TÉCNICA Y/O AREA DE INSPECCION PUEDA INGRESAR EN CASO DE CONSIDERARLO NECESARIO, PARA CORROBORAR CADA UNA DE LAS ETAPAS.

## Art.198º) CONSTRUCCIONES NO TRADICIONALES

## Denominase así al tipo de construcción cuyos componentes son innovadores y/o cuyo montaje no se realiza con procedimientos de construcción civil convencional. Estas construcciones, deben poseer certificado de aptitud técnica y estructura sostén con capacidad sismo resistente (C.A.S. – Certificado de Aptitud sismo resistente aprobado por el INPRES), y en todos los casos, deberá contar con la aprobación PREVIA del Área Técnica y el D.E.M.

1-UNIDADES GEODESICAS

a) Se autoriza el uso de unidades geodésicas con fines constructivos para los siguientes casos:

* Proyecto y ejecución de hábitats geodésicos para construcción de viviendas tipo cabañas individuales o en complejos.

## Proyecto y ejecución de viviendas unifamiliares

b) para la construcción de unidades geodésicas se tendrá en cuenta lo siguiente:

* deberán respetar las alturas, retiros y todo lo indicado por esta Ordenanza y toda la normativa vigente.
* Las Unidades Geodésicas sólo podrán construirse en las siguientes Zonas: Villa de Parque Oeste, El Torreón, Valle Dorado y El Corcovado.
* En lotes de frente superior a 18 metros lineales, se podrá construir más de una unidad geodésica siempre que las mismas se encuentren separadas entre sí a una distancia mínima de 50 metros contados desde el perímetro exterior.

c) La documentación exigida para la visación previa y aprobación definitiva, es la misma que la exigida por la normativa vigente para las obras de construcción tradicional.

d) las superficies mínimas para Unidades Geodésicas son las siguientes:

Para viviendas de uso unifamiliar, o unidades en Complejos Turísticos: 30m2

Para espacios de uso común 45 m2.

e) Se permitirá construir la unidad geodésica según la modulación (V1-V2-V3-V4-V5-V6) para obtener una altura habitable de 2.40m en ambientes principales.

f) Las unidades Geodésicas deberán estar dispuestos y anclados sobre una base que asegure la estabilidad y seguridad del mismo. Podrán disponerse sobre: plateas de fundación, pilotes o cualquier otro sistema que en sus especificaciones técnicas asegure su inmovilidad.

Se permite que las unidades geodésicas queden sobre elevadas del terreno, siempre y cuando se cierre el basamento.

g) Estructura: El desarrollo de la modulación puede ser en madera o metal o una combinación de ambos. Las barras pueden estar formadas por tubos redondos o cuadrados, ángulos, barras o planchuelas, o una combinación de estas formas. La construcción deberá garantizar la estabilidad de la unidad, por lo que el constructor será el responsable de los cálculos que aseguren una retícula (tejido en forma de red característico) adecuada capaz de soportar sismos e inclemencias temporales.

h) Terminaciones Exteriores: la unidad geodésica no podrá dejarse sin tratamiento exterior, podrá pintarse con pintura especial termo reflectante, o elastomérica, o bien revestirse con lonas especiales, o material similar, respetando un “K” admisible de Transmitancia Térmica.

## i)Terminaciones interiores: las unidades geodésicas podrán contar con revestimiento interior, en cuyo caso deberán adecuarse a lo siguiente:

## Revestimiento de paredes con durlock (esp. 12.5mm), aislante de poliuretano proyectado (esp. 1”) en techo y lana de vidrio Isover aluminizada (esp. 70mm) en paredes.

## Están permitidas aberturas de aluminio, PVC o madera.

## i)Transparencia: Cada unidad geodésica deberá limitar el uso de materiales transparentes en sus secciones a un máximo del 40% del total de su superficie. El resto de los materiales deberán garantizar la opacidad suficiente como para impedir la visión del interior desde el exterior.

## j) No podrán quedar visibles las instalaciones de cualquier tipo de servicios (agua, gas, cloacas), las que deberán tener habitáculo independiente o quedar embutidas con el revestimiento interior o exterior.

## k) Los Proyectos presentados deberán incluir la instalación de un sistema de tratamiento de aguas residuales y líquidos cloacales del tipo BIODIGESTOR. Entiéndase por sistema BIODIGESTOR al sistema autónomo de ciclo completo para la evacuación, tratamiento y disposición final de efluentes cloacales y que cuenten con un tanque digestor anaeróbico y un sistema de infiltración. El equipo completo debe componerse de un reactor anaeróbico, una cámara de contención de lodos estabilizados, un sistema de extracción de lodos y un filtro biológico de material plástico ranurado.

## 2-VIVIENDAS CONTAINER

## a) Los contenedores marítimos para Vivienda Conteiner podrán utilizarse como construcción habitable permanente o como obrador. Todo otro destino no previsto en el presente, deberá ser autorizado por el Área Técnica Municipal.

## b) Las Viviendas Conteiner podrán construirse dentro del ejido Municipal con la única excepción de los lotes que se encuentren a lo largo de la Avda. Riemann y Bv. San Martín.

## c) El interesado en colocar un obrador de contenedor marítimo, deberá presentar una nota al Área Técnica Municipal para solicitar la autorización correspondiente. La autorización se extenderá por un plazo máximo de un año y medio. La prórroga deberá ser solicitada por nota, quedando a criterio del Área Técnica su aprobación. El plazo de prorroga que eventualmente se otorgue será el último y no podrá extenderse más allá de su vencimiento.

d) Las superficies mínimas, ancho y alturas para Viviendas Conteiner son las siguientes:

## Para viviendas de uso unifamiliar, o unidades en Complejos Turísticos: 30m2

## Para obrador: 15m2

## Altura Habitable: la altura mínima habitable se establece en 2.40 m en ambientes principales. La altura podrá ser inferior solo en pasillos o zonas húmedas.

## Ancho mínimo habitable: 2.30 m

e) Las Viviendas Conteiner deberán estar dispuestas y ancladas sobre una base que asegure la estabilidad y seguridad de las mismas. Podrán disponerse sobre: plateas de fundación o cualquier otro sistema que en sus especificaciones técnicas asegure su inmovilidad. No está permitido que las viviendas queden sobre elevadas del terreno, y en caso de que el proyecto contemple un segundo piso, la escalera debe quedar contenida dentro de la construcción.

e) Se exige que las Viviendas Conteiner de uso familiar presenten tratamiento exterior, para lo cual podrá utilizarse pintura termo reflectante, sidding, superboard, mampostería o Wall panel. Cualquier otro revestimiento exterior no previsto en el presente, deberá contar con la autorización del Area Técnica. Para el caso de utilizar pintura termo reflectante, los colores permitidos son gris o negro exclusivamente.

3- VIVIENDAS MODULARES INDUSTRIALIZADAS

a) Las Viviendas modulares deberán estar dispuestas y ancladas sobre una base que asegure la estabilidad y seguridad de las mismas. Podrán disponerse sobre cualquier sistema que en sus especificaciones técnicas asegure su inmovilidad, tales como vigas continuas de cimentación o a una losa de hormigón armado, de forma que los módulos apoyen de manera uniforme.

b) La cimentación de las viviendas modulares deberá proyectarse y ejecutarse en base a un informe geotécnico, el que deberá ser presentado al Área Técnica junto al resto de la documentación de obra. Sin el mencionado informe no se autorizará la fase de implantación y montaje de la vivienda.

c) El proyecto deberá especificar las características técnicas del montaje y anclaje de la vivienda modular a la propia cimentación, con especial detalle de las placas de anclaje, las que dado las características de nuestro suelo, deberán permitir pequeños desplazamientos y posibles movimientos producidos por las dilataciones y contracciones o sismos, sin que la estructura de cimentación y la estructura de las viviendas sufran daños que afecten la estabilidad de los módulos

## 4- DISPOSICIONES COMUNES PARA VIVENDAS CONTAINER Y VIVIENDAS MODULARES

## a) Cimientos: Se deberán implantar sobre una platea de H°A° a la que se le colocarán placas de acero para anclar la estructura a la fundación.

## b) Para las terminaciones interiores y aberturas se deberá tener en cuenta lo siguiente:

## Revestimiento de paredes con durlock (esp. 12.5mm) aislante de poliuretano proyectado (esp. 1”) en techo y lana de vidrio Isover aluminizada (esp. 70mm) en paredes o cualquier otro material asimilable a los descriptos

## Están permitidas aberturas de aluminio, PVC o madera, siendo las medidas mínimas de 1.50 mx 1.50 m en ambientes principales. El proyecto deberá incluir al menos 2 ventanas por modulo, una puerta de acceso y ventiluz de respiración en sanitario. Podrán utilizarse, puertas-ventanas.

## No podrán quedar visibles las instalaciones de cualquier tipo de servicios (agua, gas, cloacas), las que deberán tener habitáculo independiente o quedar embutidas con el revestimiento interior o exterior.

## c) Las Viviendas Conteiner y Modulares de uso familiar deberán proyectarse con una expansión exterior a través de una galería semi cubierta o una pérgola.

## d) Los Proyectos presentados deberán incluir la instalación de un sistema de tratamiento de aguas residuales y líquidos cloacales del tipo BIODIGESTOR. Entiéndase por sistema BIODIGESTOR al sistema autónomo de ciclo completo para la evacuación, tratamiento y disposición final de efluentes cloacales y que cuenten con un tanque digestor anaeróbico y un sistema de infiltración. El equipo completo debe componerse de un reactor anaeróbico, una cámara de contención de lodos estabilizados, un sistema de extracción de lodos y un filtro biológico de material plástico ranurado.

## 4 PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN Y DOCUMENTACIÓN.

## La implantación de cualquier tipo de edificación con cualquiera de los sistemas constructivos a que se refiere el presente artículo, deberá presentarse ante el Área Técnica Municipal, quien en cualquier caso deberá emitirá un permiso para su construcción y ubicación, cumpliendo todos los requerimientos que exige el Código de Edificación. El contribuyente deberá cumplir con idénticos permisos, trámites, y/o requerimientos exigidos a quien efectúe una edificación realizada con sistema de construcción tradicional, conforme lo establecido por el Código de Edificación en su Artículo 13° “Procedimiento Administrativo para la autorización de la construcción de Obras”

## Aquellos contribuyentes que desearen realizar una ampliación de una obra preexistente con este tipo de construcción deberán presentar la documentación obligatoria de ampliación según lo estipulado en el Código de Edificación en su Art. 16°) “Expedientes para tramitar modificaciones y/o ampliaciones de Obras de Ejecución”.

## Art.199º) DESTINO DE LOS DESECHOS DE LA OBRA

## Se deberá dar aviso al Área el destino que se dará a los desechos de obra, quedando expresamente prohibido ubicar los mismos, como así también materiales de obra, sobre espacio público de libre circulación. En caso de ser constatada la infracción, será pasible de multa. Siendo responsabilidad del propietario el traslado de los mismos a su sector de destino

Art. 203) DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

a) Facultase al DEM a que pueda disponer, previo análisis del Área Técnica Municipal, la obligación de respetar el relieve natural del terreno en aquellos proyectos de desarrollo que se proyecten en cerros o base de sierras y que por su forma natural presenten ondulaciones. Si así lo indicare el DEM a través del Área Técnica, cuando un particular solicitare el Permiso de Edificación, Ampliación o Modificación, el Proyecto deberá adaptarse a la geomorfología del terreno, es decir que las construcciones proyectadas deben asentarse sobre las ondulaciones naturales quedando prohibido el movimiento de suelo para allanar las pendientes, rellenar o modificar de cualquier forma la topografía del terreno.

## b) Está prohibida la colocación de viviendas prefabricadas que no se adapten a los tipos constructivos permitidos y que no cumplan con las especificaciones técnicas exigidas para las construcciones no tradicionales.

Art.205º) DEL REGISTRO DE ESPECIES AUTÓCTONAS:

Previa visación de planos es obligatoriedad de registración, en cada carpeta de inicio de Obra, de las especies existentes en cada lote a construir. El Relevamiento de Especies Autóctonas (ANEXO II) deberá ser realizado por el profesional actuante y presentado en la planilla diseñada a tal fin, declarando el 100% del arbolado autóctono.

En caso de incumplimiento del presente Art., se procederá por parte del Departamento técnico a la NO VISACIÓN DEL PLANO, CON OBSERVACIÓN del mismo.

ESPECIES AUTÓCTONAS

MOLLE ESPINILLO

ALGARROBO MORADILLO

DURAZNILLO SAUCE CRIOLLO

TALA SOMBRA DEL TORO

PIQUILLIN MOLE DE BEBER

CHAÑAR CINA CINA

COCO MANZANO DE CAMPO

QUEBRACHO BLANCO

## DECLARACION JURADA DE ESPECIES AUTÓCTONAS

## NOMENCLATURA CATASTRAL (ubicación de la Obra)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ZONA: | MZA: | LOTE: |

## Croquis de ubicación en el lote y vereda indicando árboles existentes y a plantar, indicar especie de los mismos.

|  |
| --- |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| FOTO DE FRENTE A FONDO DEL LOTE | FOTO DE FONDO A FRENTE DEL LOTE |
|  |  |

## POPIETARIO PROFESIONAL

## Apellido y Nombre: Apellido y Nombre:

## Domicilio real: Domicilio real:

## Firma: Firma:

## La autorización para la extracción de algún ejemplar, según esta Declaración Jurada, será otorgada por Juzgado municipal de Faltas conjuntamente con Área Técnica, previo a la aprobación definitiva de Planos.

## Una vez otorgado dicho permiso, no se le otorgará ninguna extracción. Solo serán considerados casos de seguridad extrema, atendiendo al estado fitosanitario de la especie.

## EN CASO DE NO EXISTIR ESPECIES AUTOCTONAS EN EL LOTE AFECTADO A LA OBRA, DEBERAN PLANTARSE AL MENOS 3 ESPECIES EN EL MISMO.

## CARACTERÍSTICAS DE LOS CESTOS PARA RESIDUOS DOMICILIARIOS:

## MATERIALES:

## Deberán estar realizados en Hierro y planchuela de hierro.

## CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

## Caño principal: 3 pulgadas x 2 mm.

## Caños secundarios: p 1, 1 1/2 y 2 pulgadas no menor a 1,2 mm de espesor.

## Parrilla en planchuela de 1 1/2 x 3/16.

## Dimensiones mínimas: 1,30 de alto (con caño principal incluido)

## 0,50 x 0,50 m.

## Pintado en anti oxido negro o gris, otros colores consultar.

## Fijación: Empotrado al piso.

## Poseer tapa y ser permeable en su parte inferior.

## SOLICITUD DE VISACIÓN PREVIA

## Villa Rumipal, de……………………de……

## Sr. Intendente Municipal

## Municipalidad de Villa Rumipal

## S\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_D

## Por medio de la presente me dirijo a Ud. a fin de solicitar VISACIÓN PREVIA de plano………………………………………………………………………………….

## Nomenclatura Oficial Zona: ………………Mza:………………..Lote:……………………………………………

## de esta localidad, a nombre de ………………………………………………………………………………………..

## Se adjuntan ….. copias de Planos………………………………y la documentación requerida por Código de Edificación y Urbanización vigente.

## Sin otro particular, saluda a Ud.atte

## Firma Profesional:

## SOLICITUD DE APROBACIÓN MUNICIPAL DEFINITIVA

## Villa Rumipal, de……………………de……….

## Sr. Intendente Municipal

## Municipalidad de Villa Rumipal

## S\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_D

## Por medio de la presente me dirijo a Ud. a fin de solicitar APROBACIÓN MUNICIPAL DEFINITIVA de plano………………………………………………………………..

## Nomenclatura Oficial Zona:……………………………………….Mza:………………..Lote:……………………

## de esta localidad, a nombre de …………………………………………………………………………………………

## Se adjuntan …. copias de Planos………………………………APROBADAS por el Colegio de ……………………………de la Pcia de Córdoba.

## Sin otro particular, saluda a Ud.atte

## Firma Titular: Firma Profesional:

## FORMULARIO Y SOLICITUD DE CERTIFICADO FINAL DE OBRA

## Señor Intendente municipal

## de Villa Rumipal

## S\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_D

## De nuestra consideración:

## Los que suscriben………………………………………………………………………………………….como propietario/s,

## y ………………………………………………………………………………………….como profesional de la obra sita en

## calle………………………………………………………………….Nº……………de esta localidad cuyo Expediente se

## tramita Bajo el Nº………………..……del año……………solicitan se extienda el CERTIFICADO FINAL DE

## FINAL DE OBRA.

## Se deja constancia que la obra se podrá inspeccionar en los siguientes días y horarios:

## Días………………………………………………………………………………………Hora………………………………..…………….

## Teléfonos de contacto……………………………………………………………………………...

## …………………………….. ……………………………………

## Firma Propietario Firma Profesional

## 

## C:\Users\usuario\Desktop\fotos\tarjeta muni-1.jpg **MUNICIPALIDAD DE VILLA RUMIPAL**

## **ÁREA TÉCNICA- OBRAS PRIVADAS**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| PROPIETARIO: | | |
| PROFESIONAL: | | |
| ZONA | MANZANA | LOTE |
|  |  |  |

## PERSONAL AFECTADO A LA OBRA

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| APELLIDO Y NOMBRE | D.N.I. | DOMICILIO |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

## DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS MENCIONADOS SON COINCIDENTES CON EL PERSONAL AFECTADO A LA OBRA.

## FIRMA:

## ACLARACIÓN:

## DNI:

## CONTACTO:

## ADJUNTAR FOTOCOPIA DE DNI DEL PERSONAL CONTRATADO.