

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

MODIFICACIÓN ORDENANZA N°241/11

ORDENANZA N° 270/12

EL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JAVIER y YACANTO SANCIONA CON
FUERZA DE
ORDENANZA N°270/12

CAPITULO I

GENERALIDADES - NOMENCLATURAS

Artículo 1º: Aplicación y Alcances. Las disposiciones de esta Ordenanza alcanzan y aplican: a todos los asuntos que se relacionan con: construcción, modificación, ampliación, refacción, demolición, inspección, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de los edificios, loteo, fraccionamiento y subdivisión y usos de terrenos en todo el ejido municipal, las que se aplicarán por igual a emprendimientos particulares como gubernamentales, privados y públicos. Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no se interpretará como limitación de la aplicación de esta Ordenanza o cualquier otro aspecto previsto en la misma.-

Artículo 2º: Sera autoridad de aplicación de la presente ordenanza la O.T.M. dependiente de la dirección de desarrollo urbano e infraestructura del Municipio.

Artículo 3º: A) OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS. Un propietario, usuario, profesional o empresa, deberán dejar todos sus datos completos en mesa de entrada. Comprendido en los "ALCANCES" conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.

B) Las inmobiliarias tendrán la obligación de exhibir un cartel que indique la existencia de un código de "Edificación Vigente" como así también lo tendrá la mesa de entrada de la Municipalidad de San Javier y Yacanto

Artículo 4º: IDIOMA NACIONAL - SISTEMA MÉTRICO LEGAL ARGENTINO. Todos los documentos que se relacionan con la presente Ordenanza serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se adjunten antecedentes o comprobantes de carácter indispensable, redactados en idioma extranjero, se acompañarán las respectivas traducciones en idioma nacional. Esta obligación no comprende a las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo. Será obligatorio que se use el Sistema Métrico Legal Argentino (S.I.M.E.L.A) establecido por Ley n° 19.511/72.

CAPITULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN Y CONTROL

Artículo 5º: FACTIBILIDAD. Toda Subdivisión Simple, Fraccionamiento, Urbanización o Loteo y/o Construcción de obra, deberá contar con el CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD (CF), antes de iniciar los trámites para la obtención del VISADO y PERMISO respectivo.- En primer término el propietario

y/o el profesional por él designado, en su nombre, deberán presentar con carácter de declaración jurada, un escrito definiendo el destino elegido para el predio en el que se piensan realizar obras.-

La información será tomada como base para evaluar la factibilidad del proyecto, por la autoridad de aplicación.

Para la emisión del CF: se tendrán en cuenta los Términos de Referencia (TDR): el impacto ambiental que produciría la obra prevista y la disponibilidad de los recursos que harán viable su uso (red de agua, caminos, recolección de residuos domiciliarios, red cloacal, y otros eventuales servicios que oportunamente deban ser provistos por el Estado Municipal. La autoridad de aplicación podrá exigir la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA), imponer auditorías técnicas o monitoreos, en caso de considerarlo necesario; designará el o los profesionales intervinientes. Los costos devengados de tales acciones correrán por cuenta y cargo del propietario de la obra.

Artículo 6º:A) DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA EL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD. Para la emisión del CF será necesaria la presentación de la siguiente documentación, con relación al proyecto objeto de la factibilidad:

- Acreditación de identidad del propietario y responsable técnico.
- PROPIEDAD, Y O POSESIÓN del inmueble.
- Croquis del terreno, con superficies, cotas y referencias de ubicación.
- Memoria descriptiva con descripción de superficies aproximadas, destinos y usos más las piezas gráficas necesarias para una clara identificación de la idea.

Artículo 7º: TÉRMINOS DE REFERENCIA. La Oficina Técnica Municipal (O.T.M.) solicitará, al propietario o proyectista responsable al momento de la solicitud de factibilidad, la información necesaria para la evaluación. Dichos requerimientos estarán contenidos en los Términos de Referencia, en relación a los siguientes temas, entre otros:

- Provisión de Agua.
- Caminos de acceso, apertura de calles.
- Evacuación de efluentes líquidos (cloacales y otros).
- Escorrentías, márgenes de riberas.
- Preservación de especies arbóreas.
- Otros.

Artículo 8º: PERMISO DE REALIZACIÓN DE OBRAS. Se deberá solicitar PERMISO DE OBRA para: construir edificios nuevos con sus anexos, piletas de natación; ampliar, refaccionar reconstruir transformar o reformar edificios existentes; cambiar las vidrieras existentes; modificar la fachada principal o cerrar, abrir e modificar vanos de las mismas; cambiar o refaccionar estructuras de techos; efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamantes.

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

La documentación se preparará firmada por el propietario y profesional que corresponda, con arreglo a las disposiciones de ésta Ordenanza y leyes pertinentes.-

Artículo 9º: AVISO DE OBRA. Para realizar trabajos que no impliquen modificaciones a planos aprobados y obra existentes para: cercar frentes, elevar muros de cerco, ejecutar aceras y cordones, revocar fachadas y cercas al frente, cambiar revestimiento de fachada, ejecución y reparación de veredas, limpiar o pintar fachadas y ejecutar demoliciones totales.-

Artículo 10º: TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA. No es necesario solicitar permiso ni dar aviso de obra para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplo se mencionan, siempre que para su realización no se requiera instalar en la acera depósito de materiales, vallas provisionales o andamios:

- Pintura en general.
- Renovación de carpintería y herrería.
- Revoques interiores de locales.
- Servicios de limpieza.

DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES

Artículo 11º: GENERALIDADES. La totalidad de la documentación exigible reviste carácter de declaración jurada de cumplir con todas las normas de edificación vigente. El propietario y el profesional asumen la responsabilidad por cualquier incumplimiento en ellas.

Se hace constar que el Municipio no aprueba proyectos, legajos técnicos ni expedientes de obra. Se limita a emitir - cuando se hubieren cumplimentado todos los requisitos establecidos en la presente Ordenanza - el visado y permiso para la realización de las obras. Todas las responsabilidades emergentes de la realización de las mismas, su contenido, ejecución, responsabilidades técnicas, laborales y legales son exclusivas del propietario y/o el profesional interviniente en la obra.-

La documentación que deba presentarse llevará solamente leyendas, señales o impresiones que ilustren el destino de la obra, y los nombres y firmas del propietario, profesionales y empresas constructoras o constructores habilitados a tal fin que intervienen en la solicitud de permiso. No se podrá disponer el agregado de documentos que no se relacionen con; el proyecto, que no sean necesarios para dictar resoluciones, que no se avengan con la ejecución y fiscalización de la obra y que no estén expresamente especificados en esta Ordenanza.

Podrán acompañarse a la solicitud otros juegos completos de los planos que forman, la documentación exigida. Estos juegos se entregarán con la autorización emitida para la ejecución de obras y junto con el juego reglamentario.

DOCUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE O PERMISO DE REALIZACIÓN DE OBRAS

Artículo 12º: DE LAS ETAPAS. El propietario junto al profesional interviniente en la construcción de obras, deberán cumplir con la siguiente documentación, en el orden que se las detalla:

- a) Certificado de Factibilidad de Obra.
- b) Planos visados por la autoridad de aplicación de la presente Ordenanza.
- c) Permiso de Obra y/o Edificación.

Artículo 13 º: VISACIÓN PREVIA. El propietario o su representante (profesional habilitado) deberán presentar por mesa de entrada del municipio dos copias (en color reglamentario) del plano del proyecto de la obra para cuya construcción se inicia el trámite de solicitud de autorización.

El plano deberá contener, como mínimo, los siguientes elementos:

- a) Planta general (planta baja).
- b) Plantas restantes (pisos altos, entresuelos y subsuelo)

- c) Planta de techos.
- d) Dos (2) cortes (uno de los cuales corte la línea municipal)
- e) Fachadas.
- f) Planillas de aberturas (área de iluminación y ventilación).
- g) Planilla de superficies de locales y unidades habitacionales.
- h) Cómputo de superficies cubiertas por planta y total, con el cálculo del FOT máximo admitido para esa zona.
- i) Declaración de haber cumplido con las normas sismo resistentes de la Ley N° 6138 o de las que la modifique o sustituya.
- j) Planos de instalaciones (electricidad, gas, agua y cloacas).
- k) Plano de estructura resistente.
- l) Detalle de la vegetación existente y la que se prevé remover para realizar la construcción. En ese caso, agregar detalle de la reforestación.

Los planos se confeccionarán en una escala 1:100, pudiendo utilizarse otras escalas para los detalles. Las "PREVIAS MUNICIPALES" ya aprobadas tendrán un plazo de 45 días hábiles para ser presentados como planos definitivos, una vez pasados estos deberá iniciarse todo el trámite nuevamente.

*En esta instancia se pagaran solo los derechos de oficina.

Artículo 14°: PERMISO DE EDIFICACIÓN. (PDE) El expediente completo para iniciar la tramitación propiamente dicha constará de:

- a) Certificado de Factibilidad de Obra.
- b) Formulario de solicitud de permiso de edificación, duplicado (Nota de Rogación)
- c) Memoria descriptiva, por duplicado, indicando tipo de obra, sistema constructivo, ampliaciones previstas y toda otra información que sea de utilidad para su evaluación o sea requerida por la O.T.M.
- d) Visación previa aprobada por la O.T.M.
- e) Copia del plano general aprobado por el Colegio Profesional de la ingeniería, arquitectura o Maestro Mayor de Obra de la Provincia de Córdoba, cantidad tres (3) que tendrán los siguientes destinos: uno (1) para la O.T.M. y 2 (dos) para ser devueltas con la constancia, de la aprobación municipal, sellados. Los mismos tendrán un tiempo de valides de entre 12(doce) a 24(veinticuatro meses) una vez aprobado su visación por la OTM, vencido este plazo deberán ser presentados nuevamente para su visamiento
- f) Copia Cálculos de estructura: cantidad tres (3). Los planos correspondientes a estos cálculos de estructura podrán incluirse dentro del plano general de obra y tendrán igual destino que aquellos.
- g) Pago de las tasas de derecho de construcción
- h) Es obligatorio la exhibición de cartel de obra con los datos del profesional responsable, inscripto este en el municipio de la localidad y en el registro provincial y n° de expediente municipal.

La documentación gráfica y escrita exigida a los fines de la obtención del PDE, modificación del proyecto original y/o relativa al certificado final de obra, como así también aquella requerida para cualquier otra autorización, deberá llevar la firma del profesional responsable quién deberá estar debidamente matriculado, habilitado y registrado en la O.T.M., a cuyos efectos, la documentación, deberá estar refrendada por el Colegio Profesional respectivo, según las leyes que reglamenten su ejercicio.-

Artículo 15°: PLANO GENERAL DE OBRA Este plano se ejecutará con los siguientes elementos:

- a) CROQUIS DE UBICACIÓN: en la carátula se detallará la ubicación de la parcela dentro de la manzana, número de ésta, ancho de la calle y la vereda, nombre de las calles circundantes, dimensiones de cada lado del terreno según título y según mensura. El punto cardinal norte, deberá estar siempre señalado y orientado hacia la parte superior del plano. En caso de posesiones se consignaran además los colindantes.
- b) PLANTA BAJA: en escala 1:100, donde consten: ejes divisorios de predios, dimensiones del predio. Los locales deberán ser acotados y se designaran conformes a su destino. Se consignaran las medidas de ochava si las hubiere, las de espesor de muros y salientes. Línea municipal, línea de edificación y cordón de vereda. En caso de existir desniveles interiores entre solados de distintos locales, se acotara el solado de cada uno de ellos con relación al nivel del cordón de vereda municipal considerado como cero (plano e comparación de cota de predio).-
- c) PLANTAS RESTANTES (piso alto, entrepiso y subsuelo): Escala 1:100, ejes divisorios de predios, línea municipal, línea de edificación. Los locales deberán ser acotados y designados conforme a su destino. Espesor de muros y salientes. .
- d) PLANTA DE TECHOS Y AZOTEAS: En escala 1:100, en la que consten: vacíos de patio, dependencias, chimeneas, salidas de escaleras, casillas de máquinas, tanques y conductos y altura de parapeto, se aclarará los lugares transitables.
- e) CORTES: se señalarán en las plantas con letra mayúsculas: en número de dos (2) como mínimo, uno de ellos deberá pasar por la fachada, deberán ser ejecutados de modo que resulten explicativos, escala 1:100. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles serán acotados con respecto al plano de comparación de la cota del predio.
- f) FACHADAS: las visibles desde la vía pública. Dibujadas en geometral. Escala 1:50 o 1:100, optativo para el proyectista.
- g) DEMOLICIONES: se indicarán lo que debe demolerse pudiendo hacerse por separado con indicación de plantas y cortes.
- h) SUPERFICIES EDIFICADAS: se consignará con exactitud la superficie cubierta excluyendo balcones cubiertos, balcones voladizos que en planta rebasen la línea municipal. Las superficies de galerías se considerarán al 50%. Se confeccionará, un cuadro comparativo con la superficie total a construir y el FOT máximo admitido.
- i) PLANO DE ELECTRICIDAD: se consignará con exactitud el emplazamiento de medidores, del tablero general, llaves, toma de luz, timbres, y demás elementos debiendo especificarse diámetro de cañerías, sección y cantidad de conductores, se utilizarán a tal fin los símbolos usuales para estos elementos (puede ser plano separado en tres copia).
- j) PLANOS DE INSTALACIONES SANITARIAS: se confeccionarán de acuerdo, al "Reglamento para las Instalaciones Sanitarias Internas y Perforaciones" de Obras Sanitarias de la Nación aprobado por Resolución OSN N° 75.185 del 12/08/1986 y de las que lo modifiquen o sustituyan. Queda prohibido desaguar los efluentes cloacales o aguas servidas, hacia los cauces de arroyos, acequias o barrancos naturales de escorrentías y calles Cuando la obra corresponda a establecimiento; para quince (15) camas, o más, deberá contar con plano de planta de tratamiento de efluentes cloacales.-
- k) PILETAS: en caso de piletas de natación los planos consignarán: ubicación, dimensiones, tipo y capacidad de equipos filtrantes, de instalación obligatoria, y desagües previstos.

Artículo 16°: 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, que indiquen claramente la modificación y/o ampliación a efectuar, estos planos llevarán las firmas exigidas para tramitar expedientes.-

Artículo 17º: INEXACTITUDES DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS. Si en cualquier etapa de la tramitación se detectara que los documentos no estuvieran completos o presentaren inexactitudes, equívocos o incorrecciones en el pago de sellados o liquidaciones, el titular o profesional a cargo será citado de inmediato para que los aclare y subsane. Esta citación implicará la suspensión de la autorización que hubiere sido concedida si las inexactitudes detectadas ocultaran o modificaran datos esenciales para el otorgamiento de esta autorización. Este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudieren corresponderle.-

Artículo 18º: PLANOS CORREGIDOS. En todos los casos en que haya sido necesario introducir modificaciones, correcciones, etc. Se deberá presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras ni enmiendas ni agregados en tinta sobre las copias, provistos del correspondiente sellado para obtener la inspección final de obra.

Solo se admitirá un agregado en tinta sobre las copias y siempre que se trae únicamente de leyendas que pudieran ser inequívocamente salvados con la firma autógrafa del proyectista, director técnico o constructor responsable, que a criterio de la O.T.M. no presente variantes de importancia con respecto al plano visado por el Colegio Profesional de la Ingeniería o Arquitectura de la Provincia de Córdoba.-

Cuando la diferencia entre una o más medidas lineales señaladas en planos y las reales, que en todos los casos la Municipalidad tendrá el derecho de controlar, exceda de un diez por ciento (10%) la medida real, será obligatoria la presentación de un plano conforme a obra, previamente aprobado por el Colegio Profesional de la Ingeniería o Arquitectura de la Provincia de Córdoba.-

Artículo 19º: EMERGENCIAS. Cuando en obras existentes, por razones de seguridad o fuerza mayor deban realizarse trabajos de emergencias, los mismos podrán efectuarse de inmediato, debiendo comunicarse al municipio dentro del término de cuatro (4) días hábiles de iniciados, mediante nota suscrita por el profesional habilitado, quién deberá declarar que los mismos se realizan bajo su exclusiva responsabilidad y que no tiene otro motivo que la reparación de los daños.-

Artículo 20º: PAGO DE TASAS.

Cuando no se hubieren pagado las tasas liquidadas y se hubiese dado comienzo a los trabajos no autorizados, éstos se paralizarán a partir de la notificación fehaciente por parte del municipio y el cobro de las tasas se gestionará por vía judicial de apremio, sin perjuicio de la penalidad que le corresponderá aplicar.-

En los casos que el propietario demuestre fehacientemente su estado, que imposibilita el pago de las tasas de construcción y la necesidad de realizar la obra, podrá solicitar ante el HCD diferir y/o la eximición del pago de las mismas.-

OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

Artículo 21º: SUSPENSIÓN DE TRABAJOS. La municipalidad suspenderá toda obra que se realice sin tener concedido el permiso o que, teniéndolo, no se ejecute

de acuerdo a los documentos aprobados, a las resoluciones y disposiciones en vigor, y a las reglas del arte del construir-ra
Cuando no se acate la orden de suspensión, se utilizará la fuerza pública.-
Pudiendo colocarse faja de clausura a la obra de construcción en contravención.

Artículo 22º: ORDEN DE DEMOLICIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN. Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el municipio podrá ordenar que dentro de los plazos que fije en cada oportunidad, se demuela toda obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, para lo cual notificará al profesional o empresa constructora o constructor responsable que hayan firmado en el expediente de permiso, y al propietario únicamente en caso de no existir permiso o expediente. La notificación se realizara mediante cédula remitida por certificado con aviso de retorno.

El incumplimiento a la orden de demolición, emitida por la Municipalidad facultará a ésta, vencido el plazo acordado, a proceder a la demolición con el concurso de la fuerza pública, siéndole en tal caso requerible al responsable su costo por la vía judicial de apremio, y sirviendo a tal fin de suficiente título de apremio la resolución del DEM ordenando su cobro.- La obra que por su deterioro represente un riesgo para las personas la O.T.M. intimara al mismo para que tome las medidas necesarias de reparación.

DE LAS PENALIDADES

Artículo 23º: EFECTO DE LAS PENALIDADES. La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor, o sea la corrección de las irregularidades que los motivaron.

Las sanciones establecidas se refieren exclusivamente a la aplicación de esta Ordenanza y no tienen relación con otras de carácter municipal.-

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

Artículo 24º: APLICACIÓN DE LAS PENALIDADES. Cuando no se especifique una determinada penalidad, las infracciones a lo dispuesto en esta Ordenanza, se penarán de acuerdo con el siguiente criterio:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa variable según la importancia de la infracción.
- c) Suspensión en el uso de la firma al profesional responsable ante el municipio por términos variables comprendidos entre tres meses y cinco años.
- d) Demolición.

Las sanciones mencionadas en los ítems a) y c) sólo se aplicarán a los profesionales, empresas constructoras y constructores.-

ESCALA DE PENALIDADES

Artículo 25º: APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTO POR DETERMINADAS INFRACCIONES.

Se aplicará apercibimiento por:

- a) No tener en obra los documentos aprobados.
- b) Efectuar en obras autorizadas ampliaciones y/o modificaciones en condiciones previstas por esta ordenanza pero sin el permiso correspondiente.

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez, por obra en infracción. Si la infracción no se corrigiese se aplicará la multa.-

C) Se estipula un tiempo máximo de cinco (5) días hábiles para responder a un percibimiento pasado este lapso el Municipio no le otorgara ningún permiso para algún tipo de obra o trámite Municipal

Artículo 26°: APLICACIÓN DE MULTAS POR DETERMINADAS INFRACCIONES. Se aplicará la multa de un mínimo igual al equivalente en pesos de cien (100 litros) de nafta súper y un máximo igual en equivalente a pesos de 1.200 litros de nafta súper por:

- a) Efectuar en obras autorizadas trabajos en contravención.
- b) Iniciar la construcción sin permiso o sin dar el aviso correspondiente.
- c) Impedir el acceso a las fincas a los inspectores municipales en función.
- d) No se otorgara otro trámite en caso de estar en infracción

Artículo 27°: APLICACIÓN DE SUSPENSIÓN POR DETERMINADAS INFRACCIONES. La aplicación de suspensiones en el uso de la firma profesional, se aplicará por la comprobación de graves negligencias en el cumplimiento de las obligaciones emergentes de la presente Ordenanza, de las inherentes a la condición de profesional, empresa constructora o constructor. En todos los casos se aplicará luego de examinados los descargos que en tal sentido pudiere presentar el afectado.-

Artículo 28°: PAGO DE MULTAS APLICADAS A PROFESIONALES Y EMPRESAS. Las multas deberán ser pagadas dentro de los plazos de 45 días (cuarenta y cinco) días hábiles.

Artículo 29°: SIGNIFICADO DE LA SUSPENSIÓN DE LA FIRMA. La suspensión de la firma significara la prohibición al profesional de presentar planos, construir e instalar nuevas obras dentro del ejido municipal, hasta tanto la pena sea cumplida. Cuando la penalidad consista en suspensión de la firma el Municipio, dará parte de ello al colegio profesional respectivo a sus efectos.

CAPITULO III

DEL FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS

Artículo 30°: ALCANCE Y ÁMBITO DE VIGENCIA DE LA NORMA. El presente capítulo tiene por objetivo regular el fraccionamiento de tierras en todo el ejido municipal de San Javier y Yacanto.

A los fines establecidos anteriormente la localidad de San Javier y Yacanto queda dividida en zonas a las que se le aplicarán en forma diferenciada las presentes normas.

Los planos que se presenten a la Municipalidad deben cumplimentar los requisitos establecidos en la Resolución Normativa N° 1/04 de la Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba.

Son objetivos fundamentales de la regulación del fraccionamiento del suelo:

- a) Crear las normativas tendientes a facilitar, posibilitar y asegurar que el fraccionamiento de tierras dirigidas a la ampliación o modificación de las áreas urbanas, todo trazo de la ciudad o modificación de los parcelarios existentes mediante división de lotes o subdivisión de los mismos se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización y mejoramiento del medio ambiente.
- b) Asegurar los propósitos de ordenamiento del municipio, optimizando la distribución de la población sobre el territorio y garantizando la compatibilidad

ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar salvaguardando los intereses generales de la comunidad y medio ambiente.

c) Lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente evitando toda apertura de calles en áreas sin disponibilidades de extensión de la misma.

d) Preservar las áreas de interés natural, paisajístico, histórico, equilibrio ecológico o funcional a los fines de un fraccionamiento racional de los mismos.

e) Posibilitar una fluida conexión entre los nuevos núcleos urbanos y los ya existentes, mediante el racional trazado de la red vial desde sus niveles más complejos a los elementales.

f) Implementar los mecanismos legales, administrativos, y económicos financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos.

g) Establecer restricciones, servidumbres y calificar los casos de expropiación pública con arreglo a las leyes que rigen la materia.

Artículo 31°: FRACCIONAMIENTO: toda división de la tierra en parcelas con aplicación de las normas contenidas en esta Ordenanza:

a) URBANIZACIÓN O LOTEEO. Será considerado urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público. También se considera urbanización o loteo a todo fraccionamiento aun sin apertura de calle, cuando las parcelas resultantes superen el número de 10 (diez) (Nomenclatura catastral de la Provincia, ordenanza 01/2011 punto 23.1).

b) SIMPLE SUBDIVISIÓN. Todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público, y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral ni supere el número de 10 (diez) parcelas (Nomenclatura catastral de la Provincia, ordenanza 01/2011 punto 23.1)

c) FRACCIONAMIENTO ESPECIAL. Deberán ser aprobados fraccionamientos de lotes mediante ordenanza municipal, por fuera de la presente normativa, solo cuando provengan de derechos hereditarios, posean unidades funcionales autónomas y atiendan necesidades habitacionales insatisfechas. El número de parcelas resultantes de este tipo de fraccionamiento, no podrá ser mayor al número de unidades funcionales autónomas, existentes al momento de la subdivisión.

d) Quedara toda aprobación de fraccionamiento de loteo o subdivisión simple a referéndum del H.C.D.-

ZONIFICACIÓN - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 32°: A fin de la aplicación específica de las disposiciones de la presente Ordenanza, el ejido urbano queda dividido en diez (10) zonas o áreas, de acuerdo a las funciones que sobre las mismas puedan desplegarse y por la intensidad de su uso, estableciéndose para cada una de ellas, indicadores arquitectónicos y dimensiones de lotes.-

1. ZONA 1. ÁREA GENERAL

Es la zona de mayor extensión, con gran diversidad de tipologías de asentamientos, donde conviven variados usos: residencial, turístico, agropecuario, etc. Densidad media.

Área delimitada por: al ESTE, la curva de nivel de cota 950m, desde el extremo SUR hasta el arroyo El Durazno; pasando a la curva de nivel de cota 1.050m, desde el arroyo El Durazno hasta el extremo NORTE del ejido.

Al OESTE, NORTE y SUR, coincide con los límites del Ejido Municipal.

Quedan excluidas de esta zona, las zonas 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 correspondientes a los CORREDORES que se describen específicamente en esta Ordenanza.

UNIDAD Mínima A SUBDIVIDIR 6.800M² -

MEDIDA MÍNIMAS DE LOTES: LOTE 3.400m² CON UN FRENTE MÍNIMO DE 35MTS RETIRO FRENTE: DESDE EL 15% HASTA 10MTS

RETIROS LATERALES: DESDE EL 15% HASTA 7 MTS

RETIRO FONDO: DESDE 20%

ALTURA MÁXIMA: 7,00MTS DESDE LA COTA CERO, TOMADA EN NIVEL DE SUELO NATURAL EN ÁREA DEL TERRENO A IMPLANTARSE,

(Sólo podrá sobresalir de la ALTURA MÁXIMA de la edificación, el TANQUE DE AGUA, hasta 1,40m (un metro con cuarenta centímetros) por sobre la misma.).

2. ZONA 2. CORREDOR ACCESO SUR

Área de características rurales, con desarrollo agrícola-ganadero. Baja densidad.

Área delimitada por 2 (dos) líneas paralelas a la Ruta Provincial N° 14, distantes 150m (ciento cincuenta metros) a cada lado del eje de la misma, entre el límite sur del Ejido y el arroyo Yacanto, al Norte.

Superficie mínima a subdividir 20.000 (veinte mil) mts²

MEDIDAS MÍNIMAS DE LOTES: LOTE 10.000 M² CON UN FRENTE MÍNIMO DE 50MTS RETIRO FRENTE: 30MTS

RETIROS LATERALES: DESDE EL 12% HASTA 12MTS

RETIRO FONDO: DESDE 20%

ALTURA MÁXIMA: 7,00MTS DESDE LA COTA CERO, TOMADA EN NIVEL DE SUELO NATURAL EN ÁREA DEL TERRENO A IMPLANTARSE, (Sólo podrá sobresalir de la ALTURA MÁXIMA de la edificación, el TANQUE DE AGUA, hasta 1,40m (un metro con cuarenta centímetros) por sobre la misma).

3. ZONA 3. CORREDOR YACANTO

Inicio del ejido urbano, con algunas construcciones antiguas de interés para el patrimonio edilicio. Parcelas de distintos anchos y usos variados, residenciales y comerciales, mediana densidad.

Área delimitada por 2(dos) líneas paralelas a la Ruta Provincial n° 14, distantes 60m (sesenta metros) a cada lado del eje de la misma, entre el arroyo Yacanto y el arroyo El Molle.

MEDIDAS MÍNIMAS DE LOTES: LOTE 2300 M² CON UN FRENTE MÍNIMO DE 30 MTS.

RETIRO FRENTE: DESDE EL 15% HASTA 10 MTS.

RETIROS LATERALES: DESDE EL 15% HASTA 6 MTS.

RETIRO FONDO: DESDE 20%

ALTURA MÁXIMA: 7,00MTS DESDE LA COTA CERO, TOMADA EN NIVEL DE SUELO

NATURAL EN ÁREA DEL TERRENO A IMPLANTARSE, (Sólo podrá sobresalir de la ALTURA MÁXIMA de la edificación, el TANQUE DE AGUA, hasta 1,40m (un metro con cuarenta centímetros) por sobre la misma.).

4. ZONA 4. CORREDOR CENTRAL

Es el área de mayor densidad del pueblo y actividad comunitaria, atravesada por la ruta, flanqueada por construcciones de interés para el patrimonio edilicio, incluye la plaza principal, edificios institucionales, escuelas y comercios.-

Área delimitada por 2 (dos) líneas paralelas a la Ruta Provincial N° 14, distantes 60m (sesenta metros) a cada lado del eje de la misma, entre el arroyo El Molle y el bajo La Herradura.

MEDIDAS MÍNIMAS DE LOTES: LOTE 1100M2 CON UN FRENTE MÍNIMO DE 20MTS RETIROS, SE PODRÁN REALIZAR SEGÚN LAS LÍNEAS DE EDIFICACIÓN COLINDANTES Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA A IMPLANTARSE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

EN DONDE NO TENGAMOS REFERENCIAS CLARAS, SE EXIGIRÁN RETIROS MÍNIMOS DE 15% EN TODOS SUS LADOS (LATERAL, FRONTAL. Y DE FONDO) ALTURA MÁXIMA: 7,00MTS DESDE LA COTA CERO, TOMADA EN NIVEL DE SUELO NATURAL EN ÁREA DEL TERRENO A IMPLANTARSE, (Sólo podrá sobresalir de la ALTURA MÁXIMA de la edificación, el TANQUE DE AGUA, hasta 1,40m (un metro con cuarenta centímetros) por sobre la misma.)

5. ZONA 5. CORREDOR EL PUEBLITO

Marca el inicio del ejido urbano por el NORTE, área urbano/rural con radicación de servicios sobre la ruta. Densidad media, de uso residencial, comercial y explotaciones agrarias.

Área delimitada por 2 (dos) líneas paralelas a la Ruta Provincial N° 14, distantes 100m (cien metros) a cada lado del eje de la misma, entre el bajo La Herradura y la curva y contra curva de la ruta, distante a 2.800m (dos mil ochocientos metros) de la Plaza de San Javier.

MEDIDAS MÍNIMAS DE LOTES: LOTE 4500 M2 CON UN FRENTE MÍNIMO DE 45MTS

RETIRO FRENTE: DESDE EL 15% HASTA 12MTS

RETIROS LATERALES: DESDE EL 15% HASTA 8MTS

RETIRO FONDO: DESDE 20%

ALTURA MÁXIMA: 7,00MTS DESDE LA COTA CERO, TOMADA EN NIVEL DE SUELO NATURAL EN ÁREA DEL TERRENO A IMPLANTARSE, (Sólo podrá sobresalir de la ALTURA MÁXIMA de la edificación, el TANQUE DE AGUA, hasta 1,40m (un metro con cuarenta centímetros) por sobre la misma.)

6. ZONA 6. CORREDOR ACCESO NORTE

Zona rural de baja densidad, con importante presencia de monte autóctono.

Área delimitada por 2 (dos) líneas paralelas a la Ruta Provincial N° 14, distantes 150m (ciento cincuenta metros) a cada lado del eje de la misma, entre la curva y contra curva de la ruta distante a 2.800m (dos mil ochocientos metros) de la Plaza de San Javier y el límite con Las Tapias del ejido Municipal.

A los efectos de preservar las características de este corredor, en el retiro de frente de 30 m (treinta metros), deberá preservarse el monte autóctono de manera intangible.

MEDIDA MÍNIMAS DE LOTES: LOTE 1000 M2 CON UN FRENTE MÍNIMO DE 50 MTS.

RETIRO FRENTE: 30 MTS.

RETIROS LATERALES: DESDE EL 12 % HASTA 12 MTS.

RETIRO FONDO: DESDE 20%

ALTURA MÁXIMA: 7,00MTS DESDE LA COTA CERO, TOMADA EN NIVEL DE SUELO NATURAL EN ÁREA DEL TERRENO A IMPLANTARSE (Sólo podrá sobresalir de la ALTURA MÁXIMA de la edificación, el TANQUE DE AGUA, hasta 1,40m (un metro con cuarenta centímetros) por sobre la misma.)

7. ZONA 7. CORREDOR AL PARAJE CUATRO VIENTOS

Paseo con presencia mixta de viviendas y campo. Baja densidad.

Área delimitada por 2 (dos) líneas paralelas a la calle Elíseo Segura, desde la Ruta Provincial N° 14 al cruce con la calle El Molino, distantes 100m (cien metros) a cada lado del eje de la misma.

MEDIDAS MÍNIMAS DE LOTES: 6800/M2 CON UN FRENTE MÍNIMO DE 60MTS

RETIRO FRENTE: DESDE EL 15% HASTA 20MTS

RETIROS LATERALES: DESDE EL 15% HASTA 12MTS

RETIRO FONDO: DESDE 20%

ALTURA MÁXIMA: 7,00MTS DESDE LA COTA CERO, TOMADA EN NIVEL DE SUELO NATURAL EN ÁREA DEL TERRENO A IMPLANTARSE, (Sólo podrá sobresalir de la ALTURA MÁXIMA de la edificación, el TANQUE DE AGUA, hasta 1,40m (un metro con cuarenta centímetros) por sobre la misma.)

8. ZONA 8. CORREDOR CAMINO AL CHAMPAQUÍ

Paseo peatonal, ciclístico, y de cabalgatas en coexistencia con el uso vehicular. Camino sinuoso de tierra de anchos variables. Predios con consistente masa verde en sus frentes. Parcelas de distintos anchos y usos variados (residencial, comercial, etc.). Densidad media.- Área delimitada por 2 (dos) líneas paralelas a la calle Camino al Champaquí, distantes 60m (sesenta metros) a cada lado del eje de la misma, entre la plaza San Javier y el cruce de dicha calle con el arroyo San Javier.

MEDIDAS MÍNIMAS DE LOTES: LOTE 2300M2 CON UN FRENTE MÍNIMO DE 30MTS.

RETIRO FRENTE: DESDE EL 15% HASTA 10MTS

RETIROS LATERALES: DESDE EL 15% HASTA 6MTS

RETIRO FONDO: DESDE 20%

ALTURA MÁXIMA: 7,00MTS DESDE LA COTA CERO, TOMADA EN NIVEL DE SUELO NATURAL EN ÁREA DEL TERRENO A IMPLANTARSE, (Sólo podrá sobresalir de la ALTURA MÁXIMA de la edificación, el TANQUE DE AGUA, hasta 1,40m (un metro con cuarenta centímetros) por sobre la misma.)

9. ZONA 9. FALDEO

Área de protección ambiental y paisajística del faldeo serrano. En esta área se encuentran las cuencas hídricas, el monte autóctono en un territorio de alta fragilidad ambiental por su pendiente y composición del suelo. Densidad muy baja. Área delimitada al ESTE, al SUR y al NORTE, por los límites del ejido municipal. Al OESTE por la cota de nivel 950m (*), desde el extremo limítrofe SUR hasta el arroyo El Durazno; y la cota de nivel 1.050m, desde el arroyo El Durazno hasta el extremo limítrofe NORTE.-

(*)Punto de referencia: a los efectos de fijar con precisión la cota de la curva de nivel que fija el límite entre la zonas 1 y 9, se determina una cota de referencia ubicada en el centro del vado de hormigón donde el Camino al Champaquí, cruza al arroyo San Javier. Dicha cota se adopta como nivel 950m.

MEDIDAS MÍNIMAS DE LOTES: LOTE 50000 M2 CON UN FRENTE MÍNIMO DE 150 MTS.

FRENTE, RETIROS MÍNIMOS Y ALTURAS MÁXIMAS									
RETIROS MÍNIMOS									
TIPO DE LOTE	SUPERFICIE MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	FRENTE		LATERAL(*1)		FONDO		ALTURA MÁXIMA (*2)
			DESDE	HASTA	DESDE	HASTA	DESDE	HASTA	5 M
50000/150	50000 M2	150 M	10%	20 M	10 %	15 M	15%	20 M	5 M
(*1) Los valores de retiro lateral están considerados para cada uno de los laterales de la construcción.									
(*2) Solo podrá sobresalir de la ALTURA MÁXIMA de la edificación, el TANQUE DE AGUA, hasta 1,40 m (un metro con cuarenta centímetros) por sobre la misma.									
FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)									
MEDIDAS DE LOTES									FOT
Para todas las superficies de lotes									0,007

1. ZONA 10. RESIDENCIAL

Es la zona con gran diversidad de tipologías de asentamientos, donde conviven variados usos: residencial, turístico, agropecuario, etc. Densidad media.

Área delimitada: NORTE Y SUR delimitada por una línea paralela a la ruta Pvcial N°14 que se encuentra a 250mts del eje de la misma para ambos lados, al ESTE delimitada por el arroyo Yacanto y al OESTE por el corredor 5 y 8.

CUADRO SUBDIVISIÓN

Sup. Min. A Fraccionar	Cant. Lotes	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	Lote 7	Lote 8	Lote 9	Lote 10	Total	Frente por lote
Desde 7.00 m2/001	2	30,0 %	70,0 %									100 %	Hasta 25 % largo
Desde 10.000 m2/ 001	3	25,0 %	25,0 %	50,0 %								100 %	Hasta 25 % largo
Desde 12.500 m2/001	4	15,0 %	15,0%	30,0%	40,0%							100 %	Hasta 25 % largo
Desde 15.000 m2/001	5	10,0 %	15,0%	15,0%	30,0%	30,0%						100 %	Hasta 25 % largo

Desde 17.500 m2/001	6	7,5%	15,0%	15,0%	20,0%	20,0%	22,5%					100 %	Hasta 25% largo
Desde 20.000 m2/001	7	5,0%	12,5%	12,5%	15,5%	17,5%	17,5%	22,5%				100 %	Hasta 25% largo
Desde 25.000 m2/001	8	5,0%	10,0%	10,0%	10,0%	15,0%	15,0%	15,0%	20,0%			100 %	Hasta 25% largo
Desde 30.000 m2/001	9	5,0%	7,5%	7,5%	7,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	17,5%		100 %	Hasta 25% largo
Desde 40.000 m2/001	10	5,0%	7,5%	7,5%	7,5%	10,0%	10,0%	10,0%	15,0%	15,0%	15,5%	100 %	Hasta 25% largo

Artículo 33°: INDICADORES ARQUITECTÓNICOS

3.001 m2	a	4.000 m2	0,150
4.001 m2	a	5.000 m2	0,125
5.001 m2	a	6.000 m2	0,100
6.001 m2	a	7.000 m2	0,090
7.001 m2	a	8.000 m2	0,085
8.001 m2	a	9.000 m2	0,080
9.001 m2	a	10.000 m2	0,075
10.001 m2	a	12.500 m2	0,070
12.501 m2	a	15.000 m2	0,065
15.001 m2	a	17.500 m2	0,060
17.501 m2	a	20.000 m2	0,055
20.001 m2	a	30.000 m2	0,050
30.001 m2	a	40.000 m2	0,045
40.001 m2	a	50.000 m2	0,040
50.001 m2	a	75.000 m2	0,035
75.001 m2	a	100.000 m2	0,030
100.001 m2	a	150.000 m2	0,025
150.001 m2	a	250.000 m2	0,020
Para dimensiones mayores de predios, se aplicara un FOT siguiendo la escala descendente, con la tendencia de la planilla.			
En el caso de edificios comerciales, institucionales o de esparcimiento las O.T.M. podrán evaluar el porcentaje de FOT, siguiendo el criterio de la presente Ordenanza a beneficio de la Localidad.			

Artículo 34º: USOS PERMITIDOS. Residenciales (vivienda permanente y vivienda transitoria) y comerciales de acuerdo al índice de rubros de comercios comprendidos en la Ordenanza General Tarifaria. La determinación de usos permitidos en la presente Ordenanza no implica la habilitación de comercios o fincas, los que deberán solicitarse de acuerdo a las Ordenanzas correspondientes y por separado.-

DESIGNACIÓN DE USOS

• Como primera instancia es necesario, tanto para efectuar el CF (Factibilidad) o PDE (Permiso de edificación), una diferenciación de usos de las obras a realizarse, la que se podrían encuadrar en los siguientes puntos:

-
- 1. Residencial - Vivienda Unifamiliar
- 2. Residencial - Transitorio
- 3. Emprendimientos turísticos
- 4. Comercial (incluye locales comerciales, restaurantes, paseos, bares, etc.)
- 5. Industrial - Depósitos
- 6. Institucional - Edificios Públicos
- 7. Parques, Plazas, Paseos.
- 8. Loteas urbanos (más de 10 lotes según ordenanza Vigente)
- 9. Subdivisión Simple (hasta 10 lotes)

Artículo 35º: USOS PROHIBIDOS. Está prohibida toda actividad o uso que genere cualquiera de las siguientes contaminaciones:

- Al aire (derecho a vista, humos, olores, ruidos molestos, etc.)
- A de líquidos (consumo excesivo de agua, emisión de efluentes contaminantes, etc.)
- A la tierra (desmontes, erosión, materiales tóxicos, etc.)

Todo uso no previsto en esta ORDENANZA deberá solicitar a la Municipalidad la autorización correspondiente.-

Artículo 36º: MEDIDAS MÍNIMAS DE LOTES. De acuerdo a cada una de las zonas en las que se divide el ejido municipal, las parcelas que estén afectadas por los indicadores de 2 (dos) o más zonas distintas, deberán respetar en cada porción de la misma los indicadores respectivos; corresponden los valores que se detallan a continuación:

DEL TRAZADO, MENSURA Y AMOJONAMIENTO

Artículo 37º: DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CURSOS DE AGUA. En toda operación de urbanización, subdivisión simple o loteo, de inmuebles afectados por arroyos y/o cursos de agua, se deberá acompañar al trámite de visación previa, un plano certificado por la DIPAS y/o APRHI en la que conste la determinación de la Línea de Ribera correspondiente. Sin este requisito no será iniciado ningún trámite referido a este tipo de urbanización y/o construcción. En el caso en que la topografía del terreno u obstrucción insalvable impidiera el trazado de senderos dentro de los límites de la Línea de Ribera adoptada por el organismo competente, el propietario de la parcela aledaña en este sitio, deberá ceder una servidumbre de paso con el fin de garantizar el tránsito de vecinos y/o turistas. La Oficina Técnica Municipal d terminará en cuál de las márgenes del arroyo o curso

de agua se materialice esta servidumbre de paso, como así también la determinación de los accesos a la misma, sus pendientes y características constructivas que garanticen la seguridad de los transeúntes.

Artículo 38º: DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CANALES. En toda nueva urbanización en la que el terreno a fraccionar esté afectado a canal de riego, canal secundario o acequia, deberá garantizarse el libre tránsito del personal dedicado a su funcionamiento y cumplir las disposiciones emanadas del Consorcio de Regantes que administre el sistema.

La traza del canal será fijada por la Di.P.A.S. En cada caso para lo cual el interesado deberá presentar un plano certificado por dicha Dirección con la traza correspondiente. Todo de acuerdo a lo especificado en la Ley Nº 5589/73 Código de Aguas de la Provincia de Córdoba y sus modificatorias.-

DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS

Artículo 39º: FORMA. El trazado de las manzanas será el que resulte más armónico con el respeto por la topografía y los accidentes geográficos existentes en el lugar. Las formas resultaran del ajuste a la topografía, orientación, límites de inmueble objeto del amanzanamiento, la existencia de árboles autóctonos de gran porte, etc.-

Artículo 40º: DIMENSIONES DE MANZANAS. La dimensión del lado mayor no podrá exceder los 200m (doscientos metros), salvo que razones topográficas, de diseño u otras de fuerza mayor debidamente fundadas así lo impusieren, si excediere los 200m (doscientos metros), deberá proyectarse un pasaje peatonal en la parte central de la manzana de un ancho mínimo de 10 metros hasta 50 metros de longitud, superando ésta medida deberá tener un espacio central de 15 metros como mínimo.

El pasaje peatonal al que se hizo referencia anteriormente, podrá desplazarse del centro de la manzana si por razones de continuidad con la red vial del entorno fuera necesario.

Artículo 41º: NIVELES. El relieve topográfico del conjunto y de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las escorrentías naturales y/o arroyos cercanos.-

Artículo 42º: DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS. En todo fraccionamiento, ya se trate de urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona.

Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:

a) Deberán tener como mínimo cuatro lados, ninguno de los cuales podrá tener una longitud menor del 70% (setenta por ciento) del frente mínimo previsto para las mismas según la zona.

b) Si la poligonal tuviere más de cuatro lados, sólo uno de sus lados menores podrá tener una longitud igual o menor al 50% (cincuenta por ciento) de la medida mínima establecida para su frente, debiendo el resto de sus lados respetar las condiciones fijadas en el inciso anterior.

La superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas en esquina forma parte de la vía pública. En cuanto concierne a su determinación deberá respetarse lo que disponga la presente Ordenanza.

Artículo 43º: DE LA MENSURA Y AMOJONAMIENTO. Será obligación la presentación del plano de niveles de la urbanización, con indicación de los escurrimientos naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta, si lo hubiere a los linderos.

La nivelación y la demarcación deberán quedar materializadas obligatoriamente en los vértices de la poligonal de la urbanización y en los vértices de las manzanas, mediante el amojonamiento correspondiente. Las curvas se amojonarán en el punto de intersección con las tangentes.

Será obligación del interesado entregar amojonadas las parcelas, a cada comprador, como así también cualquier terreno que el Loteador ceda a la Municipalidad, en este último caso sin cargo alguno para el Municipio.

Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteo para la edificación, mensura, etc., los mojones de la poligonal y los vértices de manzanas, así como en las estacas de cada parcela, serán ejecutada en materiales de calidad indestructible con el paso del tiempo, siendo en todos los casos como mínimo, de hierro 8mm, fijadas al suelo natural con hormigón para los vértices del amanzanamiento. El Loteador está obligado a mantener en perfecto estado las estacas por el término de tres años a partir de la aprobación definitiva del loteo mientras las parcelas no hayan sido transferidas.

La mensura y amojonamiento de un inmueble a urbanizar se registrarán por las normas provinciales vigentes y las que por vía reglamentaria se dictaren.

La Municipalidad, a través de los organismos técnicos correspondientes, supervisará el replanteo del fraccionamiento, previamente a su aprobación final.

Artículo 44º: DE LAS NOMENCLATURAS. El Concejo Deliberante designará los barrios, centros vecinales, avenidas y calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc. El interesado podrá proponer nombres y el Concejo Deliberante la decisión de su aprobación.-

Artículo 45º: DE LA INFRAESTRUCTURA. En toda urbanización será obligatoria la realización de obras de provisión de agua corriente potable, asegurada por órganos oficiales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público de calles y parqueización de espacios verdes y plantas de efluentes cloacales y en caso que el DEM lo considere necesario otro tipo de infraestructura.

La urbanización propuesta deberá considerar la factibilidad de los desagües de aguas pluviales, gas natural domiciliario, líneas telefónicas, teléfonos públicos, como así también red de desagües cloacales.

Todas las obras de infraestructura establecidas en este artículo se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del Loteador, de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los organismos correspondientes y previo a la habilitación del loteo.

La Municipalidad se reserva el derecho de completar las obras de infraestructura previstas para toda urbanización, siendo estos trabajos a cargo de los frentistas.

En toda nueva urbanización el trazado y ejecución de las redes de infraestructuras deberán ser subterráneos y aprobados por la oficina técnica municipal.

Los organismos técnicos intervinientes fijarán por vías reglamentarias las condiciones particulares para la ejecución de las diferentes obras, estableciendo plazos para la puesta en vigencia, caducidad de especificaciones, condiciones y reglamentaciones vigentes, con anterioridad a la promulgación de la presente

Ordenanza así como plazos de validez de visaciones y prolongaciones, todo concordante con los plazos para la ejecución de las obras otorgadas para cada urbanización.

Artículo 46º: DE LA PROVISIÓN DE AGUA. Toda urbanización que se realizare en áreas urbanizables, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general, la conexión y servicio de agua corriente potable estará destinada solamente al uso solicitado y aprobado por la Municipalidad. El suministro de agua para lotes queda bajo responsabilidad del propietario quien además tendrá que presentar ante el municipio un informe de DIPAS.

Artículo 47º: DE LA PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

Las instalaciones de la red de distribución deberán prever el servicio domiciliario, cuya instalación deberá ser obligatoria debiéndose proyectar y realizar por el Loteador, a su cargo y previo a la habilitación del loteo, conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije la CEMDO y la oficina técnica municipal.

Las instalaciones de la red de alumbrado público se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije la oficina técnica municipal, quien controlará las obras, reglamentando el trámite de coordinación con la CEMDO. Las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo, por los urbanizadores, a la Municipalidad.

La cooperativa prestadora del servicio eléctrico no podrá realizar ningún tipo de obra de provisión (transitoria o permanente) sin autorización previa de la oficina técnica municipal.

Artículo 48º: DEL ARBOLADO DE LAS CALLES, LOTES Y ESPACIOS VERDES. Es obligación del Loteador arbolar las calles de la urbanización, preferentemente con especies autóctonas, y ejecutar las obras de mantenimiento y parquización de espacios verdes. También está obligado a conservar, mantener y reponer, cuando sea necesario, los trabajos especificados anteriormente por el término de tres años a partir de fecha de aprobación del loteo, siendo esta obligación indelegable ante la Municipalidad. Mientras las parcelas no hayan sido transferidas será también obligatorio mantener las mismas condiciones de higiene y libre de malezas.

Las distancias entre árboles en las calles, así como la cantidad de árboles por metro cuadrado para parquización de espacios verdes, serán establecidos por la Oficina Técnica Municipal teniendo en cuenta: las especies o plantas, las líneas divisorias de las parcelas y las diferentes jerarquías viales, así como la necesaria compatibilización y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes.

Artículo 49º: ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUCTURA. En toda urbanización o loteo superior a 10 lotes (diez lotes), el Loteador cederá una superficie equivalente al 10% (diez por ciento), como mínimo, de la superficie destinada a parcelas, para infraestructura comunitaria, de servicios urbanos y/o espacios verdes, en forma unificada o fraccionada. Para casos de urbanizaciones, loteos o simples subdivisiones, de menos de 10 (diez) lotes, la O.T.M. evaluará la necesidad de solicitar la sesión de éste porcentaje. El destino, uso y ubicación de este espacio cedido al Dominio Público Municipal, será consensuado con el Municipio.-

Las superficies de ingresos peatonales también deberán ser donadas al Dominio Público Municipal y serán computadas como áreas de vía pública.-

La Municipalidad se reserva el derecho de la aprobación de loteos que no contemplen la posibilidad de preservación de: elementos naturales, culturales, históricos, paisajísticos y geográficos, que a criterio del HCD, considere importantes, previa consulta al Consejo Consultivo.

Al fraccionarse un inmueble en etapas, deberá solicitarse el permiso correspondiente. En este caso se aplicarán los indicadores establecidos en esta Ordenanza para la superficie total del predio, independientemente del tiempo transcurrido entre una etapa y otra del fraccionamiento y del cambio de titularidad de las fracciones resultantes en cada etapa.-

Artículo 50°: DEL TRATAMIENTO DE CALZADA. En la materialización de las calles, deberá preverse la evacuación de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erosiones o cualquier perjuicio que pudiere ocasionarse en las zonas colindantes.-

Es obligación del Loteador la conservación total de las calles proyectadas en la urbanización, a su exclusivo cargo, por el término de cinco años a partir de la fecha de aprobación definitiva de la urbanización.-

Artículo 51°: DE LA EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES. La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse, por las calles y/o desagües pluviales entubados, sin afectar predios vecinos. Será obligación del Loteador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de aguas pluviales, con la supervisión de la O.T.M. Se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte a la urbanización, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de badenes, tipo de uso y cargo de ocupación del suelo; y todo otro elemento de interés.

De igual modo se delimitará y estudiará el área de la cuenca específica de la urbanización y estudio de las zonas que aguas abajo sean afectadas por las mismas.

Es obligación del propietario del terreno que contenga hondonadas naturales, etc., adoptar los recaudos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción, que obstruya total o parcialmente el libre escurrimiento de las aguas, sin que previamente disponga de un sistema adecuado de desagües que contemple las posibles alternativas para receptor el caudal de agua de lluvia y la ejecución de los mismos con la autorización y supervisión de la O.T.M.-

Artículo 52°: DE LAS SERVIDUMBRES DE PASO EXISTENTES. Todo propietario poseedor de un terreno sobre el cual exista un camino de paso, deberá mantener la servidumbre que sobre él recae, no pudiendo interrumpir el tránsito histórico comprobado.-

En aquellos casos que hubiesen sido cerrados, y quedando demostrada fehacientemente su existencia histórica, deberán, en un plazo de sesenta (60) días a partir de la fecha de notificación por parte de la Municipalidad, restituirla; al estado anterior o por un nuevo paso sobre el terreno que garantice el libre tránsito.-

DE LOS ANCHOS DE CALLES

Artículo 53°: ANCHO MÍNIMO CALLES. Ninguna calle podrá tener un ancho menor de 14m.

Artículo 54°: ANCHO MÍNIMO DE NUEVAS CALLES A ABRIR. Las calles que se abran en el a partir de la presente Ordenanza deberán tener un ancho mínimo de 16m (dieciséis metros) las primarias, y 14m (catorce metros) las secundarias.

Artículo 55°: ANCHO DE LA RUTA PROVINCIAL N° 14. El ancho mínimo de la Ruta Provincial N° 14 entre El Pueblito y la Plaza de San Javier es de 30 metros. Entre la Plaza San Javier y el Arroyo Yacanto será de 20m (veinte metros).

DE LAS OCHAVAS

Artículo 56°: ANCHO DE VEREDAS PARA EL CÁLCULO DE OCHAVAS. Para el cálculo de las ochavas se considerarán de los siguientes anchos de veredas para los distintos anchos de calles:

- a) 1,50 metros para calles de hasta 12 metros.
- b) 2,50 metros para calles mayores a 12 metros y menores a 16 metros.
- c) 3,50 metros para de calles de 16 ó más metros de ancho.

Artículo 57°: PROHIBICIÓN DE CONSTRUIR EN OCHAVAS. Que totalmente prohibido la construcción de cualquier tipo de obras en ochava.-

Artículo 58°: DE LA CONSTRUCCIÓN DE VEREDAS. Cuando el propietario de una parcela construya vereda, la misma se ejecutará a la altura coincidente con la del predio lindero. Deberán permitir total accesibilidad. La O.T.M. verificará su cumplimiento previo a otorgar el certificado final de obra.

Artículo 59°: Plano de Zonificación - modelo de carátula - Modelo de Nota de Rogación.-

Artículo 60°: ZONIFICACIÓN Y USOS NO ESPECIFICADOS: para todo uso no residencial que se solicite permiso de ejecución, será necesario el estudio de factibilidad por parte del HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 61°: Derogado.

Artículo 62°: SUSPÉNDASE lo dispuesto en los Artículos 47° y 48°, en lo referido a la potabilidad del agua corriente, para aquellos casos en los que la provisión del servicio contemple la conexión a la red de distribución existente perteneciente al Estado Municipal, hasta tanto se garantice dicha condición por parte del prestador del servicio. Para aquellos lotes (resultantes de subdivisión simple y/o urbanización o loteo) que no puedan ser abastecidos por la red de distribución estatal y deban proveer el recurso de perforaciones de napas subterráneas, se mantiene lo establecido en los artículos mencionados.-

Artículo 63°: la o-t-m deberá efectuar el estudio correspondiente: el estudio de las cuencas hídricas afectadas al abastecimiento de agua para consumo, humano y riego, la capacidad de desarrollo urbano atento a la disponibilidad de recursos y prestación de servicios por parte del Estado Municipal, el diseño, trazado y apertura de nuevos caminos y/o calles que contribuyan a viabilizar el desarrollo urbanístico, diferenciación de usos y sus condicionantes,

normativas específicas para el paraje Las Achiras y el relevamiento de construcciones de interés para el patrimonio arquitectónico local.

Artículo 64°: QUIEN DESEMPEÑE LA AUTORIDAD EN LA O.T.M. NO PODRÁ EJERCER EN FORMA PARTICULAR DENTRO DEL EJIDO DEL MUNICIPIO.

Artículo 65°: COMUNÍQUESE, Publíquese, Dese al Registro Municipal, entréguese copia al Honorable Tribunal de Cuentas para su conocimiento y Archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JAVIER Y YACANTO EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DE 2012.

ORDENANZA N° 270/12

Moreno Veronica del Valle
Secretaria H.C.D

Francisco Sebastian Lopez Nuñez
Presidente H.C.D