

CODIGO
DE
EDIFICACION Y URBANISMO
(CEU)

MUNICIPALIDAD
DE
GENERAL DEHEZA

AÑO 2008

INDICE

1. USO DEL SUELO

- 1.1. Propósitos y Objetivos.**
- 1.2. Clasificación de los Usos del Suelo.**
- 1.3. Categorías del Uso del Suelo.**
- 1.4. Zonificación.**

2. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

- 2.1. Alcance y Ámbito de Aplicación.**
- 2.2. Condiciones de Materialización y Oportunidad de Fraccionamiento.**
- 2.3. Apertura de calles.**
- 2.4. Trazado y formas de las Manzanas.**
- 2.5. Trazado y Formas de las Parcelas.**
- 2.6. Provisión de Servicios.**

3. EDIFICACION

- 3.1. Clasificación de los Edificios.**
- 3.2. Altura de los Edificios.**
- 3.3. Retiro de los Edificios.**
- 3.4. Línea Municipal, de Edificación y Ejes Medianeros.**
- 3.5. Ochavas y Veredas.**
- 3.6. Cercas y Divisorias.**
- 3.7. Fachadas.**
- 3.8. Salientes de Fachadas.**
- 3.9. Salientes de Balcones.**
- 3.10. Salientes de Toldos y Marquesinas.**

3.11. Carteles y Letreros.

3.12. Iluminación y Ventilación de los Locales.

3.13. Patio de Aire y Luz.

3.14. Sanitarios y Tratamiento de Líquidos Efluentes.

3.15. Servicios Sanitarios en Locales de Reunión, Esparcimiento y Comercial Alimentario.

3.16. Uso del Espacio Público y Seguridad en la Construcción.

3.17. Protección a Personas con Discapacidades.

3.18. Prevención de Incendios.

3.19. Edificios Industriales.

4. REGLAMENTACION DE UNIDADES EDILICIAS

4.1. Régimen para Unidades de Viviendas.

4.2. Régimen para Locales Comerciales y de Servicios.

5. ADMINISTRACION

5.1. Generalidades.

5.2. Actualización y Publicación del CEU.

5.3. Tramitación de un Trabajo.

5.4. Trabajos que Requiere Permiso de Obra.

5.5. Certificados de Final de Obra.

5.6. Responsabilidades.

5.7. Penalidades y Multas.

5.8. Registro de Profesionales y Técnicos.

5.9. Órganos de Aplicación y Control.

6. TABLAS

Tabla N° 01: Parámetros de Zonificación

Tabla N° 02: Cantidades de Unidades de Viviendas

Tabla N° 03: Cantidad de Locales Comerciales de Servicios

6. GRAFICOS

6.1. Trama Urbana Original.

6.2. Trama Urbana Actual.

6.3. Radio Urbano.

6.4. Ochavas.

6.5. Carátula para Planos de Arquitectura.

6.6. Calles, Veredas y Aceras.

6.7. Ubicación de Infraestructura de Servicios en Calles

7. ANEXOS

7.1. Ordenanza N° 18/75.	Veredas, Cercas y Pozos Absorbentes.
7.2. Ordenanza N° 69/81.	Obstrucciones en la Vía Pública.
7.3. Ordenanza N° 73/81.	Terrenos Baldíos. Limpieza.
7.4. Ordenanza N° 199/86.	Cestos Contenedores de Residuos.
7.5. Ordenanza N° 297/86.	Programa de Reordenamiento Urbano y Rural.
7.6. Ordenanza N° 327/89.	Permiso de Edificación y Habitabilidad.
7.7. Ordenanza N° 460/92 y N° 239/88.	Zonificación Urbana.
7.8. Ordenanza N° 464/92.	Permisos para Conexiones de Servicios.
7.9. Ordenanza N° 578/95.	Uso del Espacio Público.
7.10. Ordenanza N° 667/96.	Localización de Actividades Industriales.
7.11. Ordenanza N° 942/01.	Grandes Superficies Comerciales.
7.12. Ordenanza N° 1105/04.	Localización de Galpones en Zona Urbana
7.13. Ordenanza N° 1364/05.	Área de Asentamientos Industrial y de Servicios.

CODIGO DE EDIFICACION Y URBANISMO

1. USO DEL SUELO

1.1. Propósitos y Objetivos

En el presente “CODIGO DE EDIFICACION Y URBANISMO” (en adelante denominado CEU), se determina el uso que se le deberá dar al suelo urbano, regulando las funciones y actividades que en el pueden desarrollarse y la intensidad de las mismas.

Son objetivos fundamentales de la regulación del Uso del Suelo:

- Ordenar el crecimiento futuro de la localidad a partir de la actual distribución de patrones de asentamientos.
- Lograr la compatibilidad de los aspectos ambientales y funcionales de los distintos usos del suelo.
- Preservar y mejorar las actuales características urbanas.
- Crear las normativas legales, tendientes a asegurar el funcionamiento de las distintas actividades, según los criterios establecidos en el Esquema de Ordenamiento Urbano (EOU).

Debe entenderse al presente Código de Edificación y Urbanismo (CEU), no como un instrumento de rigor mecánico, sino como una normativa de espíritu amplio, móvil y adaptable a las nuevas y permanentes necesidades que surjan en el tiempo, para lograr garantizar el sano y armonioso crecimiento de la localidad.

1.2. Clasificación de los Usos del Suelo

Los Usos del Suelo enunciados en el EOU, son básicamente cuatro:

- a) Residencial b) Comercial c) Industrial d) Institucional

Esta categorización sugerida, es respaldada en cada una de las zonas propuestas en el EOU, en función de sus propias características tales como intensidad, propósitos y tipo, y se definen como:

- **Uso del Suelo Residencial:** Es el área destinada a la actividad residencial, caracterizada por la presencia manifiesta de departamentos y viviendas permanentes o temporarias, en sus tipologías individuales, individuales agrupadas o colectivas.
- **Uso del Suelo Comercial:** Es el área destinada a la actividad de intermediación, intercambio y venta de productos elaborados, semi elaborados o naturales, también identificado como de Servicios.
- **Uso del Suelo Industrial:** Es el área destinada a la actividad de transformación de materias primas, armado o desarmado de productos primarios, intermedios o finales.
- **Uso del Suelo Institucional:** Es el área donde se ubican las Organizaciones de Gobierno de carácter Municipal, Provincial o Nacional, Instituciones intermedias, Organizaciones no gubernamentales, etc.

1.3. Categorías del Uso del Suelo

De acuerdo a los Usos del Suelo enumerados en el apartado anterior, se establecen para cada una de las zonas definidas en el EOU, categorías de preeminencia de unos respecto de otros, en función de su intensidad, importancia o criterios de reordenamiento basados en principios de planificación estratégica de desarrollo que el Municipio considera conveniente para un crecimiento ordenado y homogéneo.

En tal sentido se establecen las siguientes categorías:

- **Uso del Suelo Dominante:** Es el señalado en este CEU, como preferencial para la zona en cuestión. Es el Uso que caracteriza la zona, subordinando los demás usos y por consiguiente es el que se desea preservar y promover.
- **Uso del Suelo Complementario:** Es el uso que acompaña y se integra al Uso Dominante. Se lo admite en forma subordinada.

- **Uso del Suelo Condicional:** Es el que pudiendo ser incompatible con el Uso Dominante o con el Uso Complementario, su asentamiento solo podrá ser aprobado y aceptado por el organismo de aplicación (Departamento Ejecutivo Municipal), con la expresa aprobación mediante Ordenanza del Concejo Deliberante, mediante presentación de fundados antecedentes Jurisprudenciales basados en Códigos, Normas o Leyes de aplicación en otros ámbitos, que no están contemplados o incluidos en la presente Normativa.

Cuando el Uso definido por un requerimiento de asentamiento no esté claramente definido o su nivel de intensidad escape a los patrones de asentamientos convencionales establecidos para las categorías de Uso del Suelo de la zona en que se solicita instalar, su aprobación deberá tener un tratamiento coincidente con lo establecido para el Uso de Suelo Condicional, con expresa participación y aprobación del Concejo Deliberante.

1.4. Zonificación

A los fines de este CEU, se adopta la Zonificación sugerida en el EOU, estableciendo patrones de categorías de Uso del Suelo, Tamaño de Parcelas, Factor de Ocupación del Suelo (FOS), Factor de Ocupación Total (FOT), para cada una de las zonas propuestas, según el detalle que consta en la **Tabla N° 01**.

La enumeración y descripción de los polígonos que definen cada una de las zonas son las siguientes:

ZONA CI: Comercial e Institucional

Esta zona se encuentra delimitada por el polígono descrito por el Bv. 25 de Mayo, Bv. Pueyrredón - Almirante Brown, Bv. 9 de Julio, y calle Buenos Aires - Juan Pablo II (Ruta Nacional N° 158); incluyendo la manzana 84 donde se encuentra ubicado el Hogar de Día y Guardería Infantil Municipal, y las manzanas 131 y 132, donde se encuentra ubicado el complejo educativo del Jardín de Infantes y Escuela Primaria del

Instituto Privado “Adrián Pascual Urquía” y el Secundario Instituto Técnico “Adrián Pascual Urquía”; excluyendo expresamente los sectores asignados a la Zona IC, que se describirá a continuación.

ZONA IC: Corredor Industrial y Comercial de Apoyo de Ruta.

Esta zona se encuentra delimitada por el polígono descrito por calle Islas Malvinas (N), Islas Malvinas (S) y calle Buenos Aires - Juan Pablo II (Ruta Nacional N° 158). Se incorporan a esta Zona los lotes de las manzanas cuyos frentes den hacia la calle Buenos Aires - Juan Pablo II (Ruta Nacional N° 158), los lotes colindantes a los anteriores que están afectados a la explotación industrial de las empresas Molinos Gastaldi, Aceitera General Deheza, Frigorífico General Deheza y el cuadro de la Estación del Ferrocarril Nuevo Central Argentino y lotes anexos colindantes.

ZONA IS: Industrial y de Servicios

Esta zona es la definida como Área de Asentamientos Industriales y de Servicios, detallada en la Ordenanza Municipal N° 1364/05, sobre la que se pretende el reconocimiento como Parque Industrial denominado “Adrián Pascual Urquía”, conforme a las reglamentaciones del Gobierno de la Provincia de Córdoba.

Los asentamientos están relacionados con emprendimientos de producción agroindustrial, alimenticias y sus servicios relacionados. Las provisiones de servicios básicos son independientes del resto de redes de distribución de la trama urbana.

ZONA BI: Bolsones Industriales

Con esta denominación se identifican dos sectores en los que se encuentran sendos asentamientos industriales consolidados, dentro de un contexto y entorno, no industrial. Ambos sectores serán sostenidos como Bolsones Industriales, en tanto se mantenga el actual perfil productivo y no se produzcan cambios de rubros, titulares o procesos, en cuyo caso, dichos sectores serán transferidos como de uso residencial, con

las características y patrones de uso coincidentes con los sectores residenciales que los envuelven.

El primer sector se encuentra delimitado por el polígono descrito por la calle La Rioja, calle Nuestra Señora de la Asunción, calle Balcarce y calle Intendente Froute; y el segundo sector está delimitado por calle La Rioja, Bv. San Martín, y calle San Luis, correspondiendo los emprendimientos industriales en la actualidad a las Empresas Molinos Gastaldi Hnos. y Alimental S.A., respectivamente.

ZONA R1: Residencial Tipo 1

Esta zona abarca sectores residenciales con viviendas construidas por particulares, tipo chalet, con frecuentes retiros de frente y sobre lotes de más de 10,00 metros de frente.

La zona se encuentra delimitada por el polígono descrito por el Bv 9 de Julio, calle Buenos Aires (Ruta Nacional N° 158) excluidos los lotes incorporados expresamente en la Zona Corredor Industrial y Comercial de Apoyo de Ruta, Bv. 9 de Julio, calle Los Algarrobos (S), calle Intendente Froute, eje imaginario prolongación del Pasaje Las Acacias, calle Cuba (O), calle México y calle La Rioja.

Además incorporar nuevo loteo de Gastaldi en el sector sur-este a continuación de calle Mexico, Canada y Panama.

ZONA R2: Residencial Tipo 2

Las características de las viviendas residenciales comprendidas en esta zona son similares, presentando un elevado número de viviendas construidas mediante planes y programas oficiales. La zona se corresponde con el primer sector de quintas de la trama original, que fue adaptada y destinada al uso residencial.

Esta zona está delimitada por el polígono descrito calle Lamadrid, calle Juan Pablo II (Ruta Nacional N° 158) excluidos los lotes incorporados expresamente en la Zona Corredor Industrial y Comercial de Apoyo de Ruta, Bv. 25 de Mayo, calle Matheu, pasaje Bolivia, Bv. Pueyrredón, calle French, calle Tucumán, calle Capdevila, calle Berutti,

parcelas de la manzana 58 cuyos frente dan hacia la calle French y Juan José Paso hasta la intersección con calle Capdevila; y calle Juan José Paso.

ZONA R3: Residencial Tipo 3

Esta zona residencial no se caracteriza por su uniformidad edilicia, presentando construcciones disímiles y con algún grado de dispersión. Su gestación es similar a la zona anterior, pero con posterioridad a la misma.

La zona está delimitada por el polígono descrito por calle French, Bv. Pueyrredón – Bv. Almirante Brown, calle Saavedra, calle Jujuy, calle Belgrano, Bv. Almirante Brown, Bv. 9 de Julio, calle La Rioja, calle San Luis, Bv. San Martín, y calle Tucumán.

ZONA R4: Residencial Tipo 4

Esta zona se define con parámetros de tipo residencial, presentando una gran uniformidad edilicia y una alta densidad urbanística, con características típicas de barrios construidos por el Gobierno de la Provincia de Córdoba.

La zona se delimita por el polígono descrito por calle México (y la prolongación de su eje imaginario), calle La Rioja, calle Chile (y prolongación de su eje imaginario), y camino vecinal Granja Gastaldi (Camino N° 21 de la red terciaria).

ZONA R5: Residencial Tipo 5

Esta zona tiene semejanza con la anterior, aunque sus loteos son más recientes y la oferta de programas de construcción de viviendas fueron más numerosos pero de menor envergadura. Las construcciones obedecieron a programas nacionales, provinciales y municipales; algunos de los cuales están en ejecución o en proyecto.

La zona está delimitada por el polígono descrito por la calle Tucumán (N), camino vecinal “La Porteña” (Camino N° 23 de la red terciaria), calle Polonia y calle 30 de Junio (y la prolongación de su eje imaginario).

ZONA R6: Residencial Tipo 6

Esta zona se define como un conglomerado donde coexisten asentamientos residenciales barriales y de particulares, con emprendimientos recreativos y deportivos; todos influenciados por la presencia de una fuerte barrera que impide su plena integración con el resto de la trama urbana.

La zona está delimitada por el polígono descrito por calle Francisco Maino, calle Antártida Argentina (S), calle 12 de Octubre, camino vecinal "Boscariol" (Camino N° 24 de la red terciaria), predios del Deheza Foot-Ball Club, camino vecinal "La Legua" (Camino N° 25 de la red terciaria), parcelas cuyos frente dan hacia la calle Francisco Maino, excluido el predio del Aeroclub General Deheza.

ZONAS DE FUTURAS EXPANSIONES:

Si bien las zonas de futuras expansiones para asentamientos residenciales, industriales, comerciales y de servicios, están esquematizadas en el plano de zonificación que se adjunta, no se explicitaron sus límites aunque si se establece como condición que cuando ocurran, deberán diseñarse con los criterios adoptados en la definición de las actuales, debiendo respetar además, una línea de continuidad y coherencia con dichas zonas preestablecidas.

Los patrones que definirán el perfil urbanístico de las nuevas zonas o ampliaciones de las existentes, serán en cada caso, definidos en la oportunidad de la incorporación del nuevo sector a la planta urbanizada de la localidad.

ANEXO:

Para zonas CI y zonas R1, R2, R3, R4, R5, R6 En caso de nuevos asentamientos de tipo Comercial e Industrial en las zonas mencionadas, se deberá solicitar autorización al municipio previa presentación de anteproyecto.

2. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

2.1. Alcance y Ámbito de Aplicación

Las normas previstas a implementar para regular las tareas de agrimensura que deriven en fraccionamientos de tierras, alcanzan y son aplicables a todas las parcelas y manzanas incluidas dentro del Radio Urbano Municipal actual y todas las parcelas y manzanas emanadas de las futuras ampliaciones del Radio Urbano Municipal.

Los requerimientos básicos exigibles relacionados con las dimensiones mínimas a aplicar en todas las zonas actuales y futuras, son las que se indican en la **Tabla N° 01**, adjunta a la presente.

2.2. Condiciones de Materialización y Oportunidad de Fraccionamiento

Las tareas de agrimensura que originen nuevas urbanizaciones en el ámbito y jurisdicción de la Municipalidad de General Deheza, serán factibles de aprobación si cumplen con los siguientes requisitos:

- Que las áreas urbanizadas colindantes con el lote que se pretende fraccionar, tenga una ocupación real mínima del 30% de parcelas con edificaciones.
- Respetar las dimensiones de calles, dimensiones y formas de manzanas, y dimensiones y formas de parcelas, establecidas en el presente CEU; además se deberá dar continuidad a los ejes de calles de la trama urbana existente y asignar una superficie mínima para espacios verdes y plazas, equivalente al 10% de la superficie total de las parcelas, excluidas las superficies de calles.
- Las superficies de calles y espacios verdes y plazas, deberán donarse al Dominio Público Municipal.
- Que se de real cumplimiento a todos los requisitos de aprobación establecidos en el presente CEU y demás Normas provinciales vigentes relacionados con el fraccionamiento del suelo y condiciones ambientales.

- Contar con despacho favorable del Concejo Deliberante, para el caso de Loteos.

2.3. Apertura de calles (Trazado, Mensura y Amojonamiento)

Se establece que la apertura de calles de los nuevos loteos, deberá contar con la aprobación Municipal respectiva y será a exclusiva cuenta del titular del Loteo, teniendo en cuenta para su aprobación que se deberán respetar las medidas mínimas de los lotes establecidos en el presente CEU.

En ningún caso las calles podrán tener un ancho menor a 20,00 metros y boulevares 30,00 metros, tomados en forma perpendicular al eje de la calle o boulevard, entre las líneas municipales de dos parcelas enfrentadas.

2.4. Trazado y Formas de las Manzanas

Las formas de las manzanas serán preferentemente rectangulares o cuadradas, aceptándose otras, solo en los casos en que la figura del lote a fraccionar lo requiera.

Las nuevas manzanas deberán generar calles, pasajes y boulevares que respeten los ejes de las calles, pasajes y boulevares existentes, pudiendo generar interrupciones solo en los casos que la geometría del lote a fraccionar lo requiera.

Las manzanas resultantes de los nuevos loteos se deberán amojonar con mojones de hormigón, antes de producirse la apertura de las calles. El loteador será responsable de su reposición y nueva mensura en caso de ausencias de estos.

2.5. Trazado y Formas de las Parcelas

En todo fraccionamiento o loteo, las parcelas que resulten deberán respetar las medidas mínimas de frente, fondo y superficie, establecidas para las respectivas zonas, según se indica en la **Tabla N° 01**, adjunta a la presente.

La forma de las parcelas será preferentemente rectangular, con sus lados rectos; cuando las circunstancias obliguen a adoptar otro tipo de forma, se respetarán igualmente los mínimos establecidos para cada caso.

Se dispone que la superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas de esquinas, pertenecen a la parcela pero forman parte de la vía pública.

El propietario de cada parcela urbanizada, es el responsable de la higiene, debiendo mantenerla libres de malezas y residuos, y se prohíbe su uso como depósito de elementos ambientalmente inadecuados.

Las parcelas resultantes de los nuevos fraccionamientos y loteos, se deberán amojonar, con estacas de hierro o madera. El fraccionador o loteador será responsable de su reposición y nueva mensura en caso de ausencias de estos.

2.6. Provisión de Servicios

Las parcelas resultantes de fraccionamientos de tierra en zonas urbanizadas, tienen garantizada la factibilidad de prestación de los servicios a cargo de los actuales organismos prestatarios, según las condiciones vigentes de prestación que en cada caso corresponda.

En el caso de parcelas resultantes de nuevos loteos, el loteador deberá gestionar para la aprobación del loteo, la factibilidad de los servicios requeridos y luego realizar su ejecución conforme a las exigencias de cada uno de los prestadores.

Es condición excluyente para la habilitación de nuevos loteos, la existencia de los servicios de provisión de agua potable, provisión de energía eléctrica, alumbrado público, cloacas comunitarias, gas natural, desagües pluviales, cordón cuneta, estabilización de calzadas y arbolado de calles, espacios verdes y plazas, conforme a las exigencias de los organismos correspondientes.

2.6.1. Provisión de agua potable: El organismo prestador del servicio es la Municipalidad de General Deheza. El loteador deberá presentar para su aprobación ante la Municipalidad de General Deheza, el anteproyecto y luego el proyecto debidamente registrado con participación de profesionales habilitados, con las respectivas memorias de cálculo y manteniendo los lineamientos estéticos, técnicos y constructivos, establecidos por el organismo prestador. Tanto el proyecto como el proceso de ejecución de la obra se realizarán conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza Municipal N° 578/95.

La obra será ejecutada por cuenta y cargo del loteador, quien una vez concluida, deberá donarla en su totalidad al prestador, para realizar la prestación convenida, sin que esto signifique la caducidad de las responsabilidades emanadas de la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra. El proyecto debe cubrir la prestación al total de las parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

2.6.2. Provisión de energía eléctrica: El organismo prestador del servicio es la Cooperativa Eléctrica de General Deheza Ltda. O quien la municipalidad defina. El loteador deberá presentar para su aprobación ante la Municipalidad de General Deheza y ante la Cooperativa Eléctrica de General Deheza Ltda., el anteproyecto y luego el proyecto debidamente registrado con participación de profesionales habilitados, con las respectivas memorias de cálculo y manteniendo los lineamientos estéticos, técnicos y constructivos, establecidos por el organismo prestador. Tanto el proyecto como el proceso de ejecución de la obra se realizarán conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza Municipal N° 578/95. La obra será ejecutada por cuenta y cargo del loteador, o por el prestador mediante expreso acuerdo con el loteador, quien una vez concluida, deberá donarla en su totalidad al prestador, para realizar la prestación convenida, sin que esto signifique la caducidad de las responsabilidades emanadas de la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra. El proyecto debe cubrir la prestación al total de las parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

2.6.3. Alumbrado público: El organismo prestador del servicio es la Cooperativa Eléctrica de General Deheza Ltda. O quien la municipalidad defina, mediante concesión otorgada por la Municipalidad de General Deheza. El loteador deberá presentar para su aprobación ante la Municipalidad de General Deheza y ante la Cooperativa Eléctrica de General Deheza Ltda., el anteproyecto y luego el proyecto debidamente registrado con participación de profesionales habilitados, con las respectivas memorias de cálculo y manteniendo los lineamientos estéticos, técnicos y constructivos, establecidos por el organismo prestador. Tanto el proyecto como el proceso de ejecución de la obra se realizarán conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza Municipal N° 578/95.

La obra será ejecutada por cuenta y cargo del loteador, o por el prestador mediante expreso acuerdo con el loteador, quien una vez concluida, deberá donarla en su totalidad al concedente de la prestación, para realizar la prestación convenida, sin que esto signifique la caducidad de las responsabilidades emanadas de la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra. El proyecto debe cubrir la prestación al total de las parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

2.6.4. Cloacas comunitarias: El organismo prestador del servicio es la Cooperativa Eléctrica de General Deheza Ltda. O quien la municipalidad defina, mediante concesión otorgada por la Municipalidad de General Deheza. El loteador deberá presentar para su aprobación ante la Municipalidad de General Deheza y ante la Cooperativa Eléctrica de General Deheza Ltda., el anteproyecto y luego el proyecto debidamente registrado con participación de profesionales habilitados, con las respectivas memorias de cálculo y manteniendo los lineamientos estéticos, técnicos y constructivos, establecidos por el organismo prestador. Tanto el proyecto como el proceso de ejecución de la obra se realizarán conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza Municipal N° 578/95. La obra será ejecutada por cuenta y cargo del loteador, o por el prestador mediante expreso acuerdo con el loteador, quien una vez concluida, deberá donarla en su totalidad al prestador, para realizar la prestación convenida, sin que esto signifique la caducidad de las responsabilidades emanadas de la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra. El proyecto debe cubrir la prestación al total de las parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

2.6.5. Gas natural: El organismo prestador del servicio es ECOGAS, mediante concesión otorgada por el Gobierno Nacional. El loteador deberá presentar para su aprobación ante la Municipalidad de General Deheza y ante ECOGAS, el anteproyecto y luego el proyecto debidamente registrado con participación de profesionales habilitados, con las respectivas memorias de cálculo y manteniendo los lineamientos estéticos, técnicos y constructivos, establecidos por el organismo prestador. Tanto el proyecto como el proceso de ejecución de la obra se realizarán conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza

Municipal N° 578/95. La obra será ejecutada por cuenta y cargo del loteador, quien una vez concluida, deberá donarla en su totalidad al prestador, para realizar la prestación convenida, sin que esto signifique la caducidad de las responsabilidades emanadas de la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra. El proyecto debe cubrir la prestación al total de las parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

2.6.6. Sistema de desagües pluviales: El organismo encargado del mantenimiento de los desagües pluviales es la Municipalidad de General Deheza. El loteador deberá presentar para su aprobación ante la Municipalidad de General Deheza, el anteproyecto y luego el proyecto de desagües pluviales debidamente registrado con participación de profesionales habilitados, con las respectivas memorias de cálculo y manteniendo los lineamientos estéticos, técnicos y constructivos, establecidos por la Municipalidad de General Deheza y el organismo provincial pertinente encargado del control ambiental. Tanto el proyecto como el proceso de ejecución de la obra se realizarán conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza Municipal N° 578/95. La obra será ejecutada por cuenta y cargo del loteador, quien una vez concluida, deberá donarla en su totalidad al prestador, para realizar el correspondiente mantenimiento, sin que esto signifique la caducidad de las responsabilidades emanadas de la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra. El proyecto debe cubrir la prestación al total de las parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

2.6.7. Cordón cuneta y estabilización de calzadas: El organismo encargado del mantenimiento de calles es la Municipalidad de General Deheza. El loteador deberá presentar para su aprobación ante la Municipalidad de General Deheza, el anteproyecto y luego el proyecto planialtimétrico de cordón cuneta y de mejoramiento de calzada, debidamente registrado con participación de profesionales habilitados, con las respectivas memorias de cálculo y manteniendo los lineamientos estéticos, técnicos y constructivos, establecidos por la Municipalidad de General Deheza. Tanto el proyecto como el proceso de ejecución de la obra se realizarán conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza Municipal N° 578/95. La obra será ejecutada por cuenta y cargo del

loteador, quien una vez concluida, deberá donarla en su totalidad al prestador, para realizar el correspondiente mantenimiento, sin que esto signifique la caducidad de las responsabilidades emanadas de la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra. El proyecto debe cubrir la prestación al total de las parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

2.6.8. Arbolado de calles, plazas y espacios verdes: El organismo encargado del mantenimiento de arbolado en calles, plazas y espacios verdes es la Municipalidad de General Deheza. El loteador deberá solicitar aprobación ante la Municipalidad de General Deheza, de las especies, ubicaciones y distribuciones de árboles en calles, plazas y espacios verdes. La provisión del arbolado se realizará conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza Municipal N° 578/95; y será por cuenta y cargo del loteador, quien una vez concluida, deberá donarla en su totalidad al prestador, para realizar el correspondiente mantenimiento.

Estos requerimientos no eximen al loteador, de las responsabilidades emergentes de las exigencias impuestas por organismos públicos provinciales o nacionales referidas a aspectos ambientales, jurídicos y legales, motivados por la existencia de un proyecto de loteo.

La municipalidad se reserva el derecho del seguimiento técnico de las puntualizadas obras. Ya que sus tendidos afectan la vía y espacios públicos

3. EDIFICACION

3.1. Clasificación de los Edificios

Todo edificio nuevo, existente o parte del mismo, ampliación o refacción o modificación parcial o total, a los efectos de la aplicación de este CEU se clasificará total o parcialmente en uno o varios de los siguientes tipos:

a) Residencial b) Institucional c) Comercial d) Industrial

Esta clasificación, no es excluyente y surge como consecuencia del destino principal asignado a una determinada edificación, que según sus propias características se definen como:

- Edificios Residenciales: Comprende este grupo, a los edificios destinados a la vivienda familiar individual o colectiva, cuyo principal destino es la de residencia para el desarrollo de las actividades de la vida diaria y pernoctado. Se incluyen en este grupo a las viviendas individuales o colectivas (departamentos), construidas bajo el régimen de propiedad horizontal o no.
- Edificios Institucionales: Comprende este grupo, a los edificios destinados a las actividades del sector público nacional, provincial y municipal; y a los edificios destinados a las actividades de instituciones no gubernamentales destinadas a la búsqueda del bien común y sin fines de lucro. Se incluyen en este grupo a los edificios municipales, provinciales y nacionales, iglesias, hospitales, clubes, bomberos, institutos de educación, centros culturales, centros recreativos, clubes, mutuales, fundaciones, etc.
- Edificios Comerciales: Se clasifican en este grupo a los edificios destinados a las actividades lucrativas como el almacenamiento, distribución, comercialización y venta de bienes, además de los destinados a la producción y prestación de servicios, incluidos los financieros. Están comprendidos en este grupo los edificios destinados almacenes, tiendas, restaurantes, concesionarias, estaciones de servicios, hoteles, albergues,

sanatorios y clínicas privadas, bancos, mutuales, farmacias, súper e hipermercados, etc.

- Edificios Industriales: Corresponden a este grupo los edificios o parte de ellos, destinados a la producción, fabricación, fraccionamiento y/o montaje de bienes de uso o consumo, acopio de materias prima y productos procesados. Están comprendidos en este grupo las fábricas en general, plantas metalúrgicas, plantas de montaje y mantenimiento, frigoríficos, seleccionadoras de maní, molinos harineros, extracción de aceites vegetales y todas aquellas que contengan procesos de transformación de insumos en productos, en forma manual o mediante el uso de tecnologías.

En caso de dudas en los parámetros de clasificación de una edificación determinada, el organismo de aplicación determinará el correspondiente encuadramiento, bajo fundamentos debidamente justificados.

3.2. Altura de los Edificios

Se define como altura de un edificio a toda construcción sobreelevada del nivel del suelo. La altura máxima permitida (AMP), definidas en la **Tabla N° 01**, se determina en cada zona y se mide a partir del nivel de cordón de vereda hasta el límite externo del último plano horizontal que conforma un local habitable. Se excluyen, como locales, los tanques de agua, chimeneas, lavaderos, tendederos, depósitos, salas de máquinas y cajas de ascensores.

3.3. Retiro de los Edificios

Los retiros de toda edificación se determinarán según las zonas. Las medidas de los retiros se tomarán entre cualquiera de los ejes medianeros o línea municipal de la parcela, y el punto de la edificación más cercano a estos.

En edificaciones de más de una planta, la proyección de lo ejecutado en voladizo, constituyen un punto construido, y serán considerados a los efectos de medir el retiro como edificado en planta baja.

3.4. Línea Municipal, de Edificación y Ejes Medianeros

La Línea Municipal constituye la separación o límite entre una parcela de propiedad privada y el espacio público o semipúblico. En la práctica es la línea que separa la parcela de la vereda.

La Línea de Edificación es la línea paralela a la Línea Municipal o a los Ejes Medianeros de las parcelas, que determinan los puntos más próximos factibles de ser edificados. Esta línea puede coincidir con la Línea Municipal o con los Ejes Medianeros, en los casos en que no haya exigencias de retiros de frente, laterales o de fondo.

Para Las zonas determinadas Como Residenciales desde R1 hasta R6 pudiendo incorporar otras zonas residenciales de acuerdo al crecimiento habitacional que se plantease se pide se respete retiro de la línea municipal llamado como retiro verde y se adopta la siguiente relación en terrenos de 0 a 300 metros cuadrados de superficie se deberá dejar de espacio verde en 5% de la superficie total y para superficies de 301 metros cuadrados en adelante un 8%.

La Línea Medianera (Eje Medianero), es la línea que divide dos parcelas de propiedad privada, por lo general a los costados y en el fondo de cada parcela; pudiendo o no estar materializados.

3.5. Ochavas y Veredas

Es obligación de los propietarios el formar en las parcelas de esquina, una ochava. La dimensión de las ochavas se determina a través de una línea imaginaria que une dos puntos ubicados sobre cada una de las líneas municipales que conforman las esquinas y a una distancia de 1,80 metros de la intersección de estas.

Se sugerirá a los propietarios de las construcciones existentes cuyas ochavas tengan menores dimensiones que las aquí dispuestas, y en casos de modificaciones en sectores que afecten a la zona determinada como ochavas deberán regirse a lo acotado en este código, a que en el plazo de un año se encuadren dentro de las actuales normas de este Código. Esta condición tendrá carácter obligatorio en los casos de nuevas construcción, ampliaciones, refacciones, cambios de fachadas, modificación de usos, etc.

Las veredas están constituidas por el espacio público comprendido entre la línea municipal y el cordón cuneta de la calzada. Los propietarios de parcelas baldías o construidas con frente a vías públicas en los que la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivo de calzada, tendrá la obligación de construir la acera de acuerdo a lo establecido por este CEU.

La vereda se compone de un espacio destinado a tránsito de personas, denominado acera, y el resto del espacio destinado a la siembra de césped o especies similares de baja altura, denominado espacio verde, según gráfico n° 02.

Se sugiere para las aceras, el uso de mosaicos Antideslizante, color natural, de dos vainillas, con pendiente transversal entre 2 a 3% y juntas de dilatación de 2cm cada 5m. No se prohíbe el uso de otros materiales y otras tonalidades, pero se exigirá la pendiente transversal y que la rusticidad del material adoptado sea la adecuada para garantizar el tránsito de peatones sin riesgos, aún en días de lluvia.

La pendiente longitudinal acompañará a la pendiente de la calzada y los empalmes entre las aceras de parcelas contiguas deberán tener continuidad, sin saltos ni quiebres, los tramos de empalmes podrán tener pendientes no superior al 20%, para garantizar el tránsito de personas con discapacidades en sillas de ruedas, ancianos o cochecitos de bebés.

Se establece un ancho mínimo de acera obligatorio de 1,50 metros de ancho para veredas de hasta 3,00 metros de ancho, para veredas de más de 3,00 metros de ancho, el ancho de la acera mínimo es de 2,50 metros. Para veredas de menos de tres metros de ancho, la acera podrá retirarse 0,50 metros de la línea municipal, mientras que para las de más de 3,00 metros de ancho podrá retirarse hasta 1,00 metro de la línea municipal. En todos los casos se deberá respetar como mínimo un metro de ancho como espacio verde entre la acera y el cordón de la calzada, que solo podrá interrumpirse para paso peatonal de ingreso a la parcela y entradas de vehículos debidamente justificadas.

En todos los casos la construcción, el cuidado y mantenimiento de la vereda (acera para circulación y espacios verdes complementarios), será de responsabilidad del propietario de las parcelas a cuyo frente corresponden, pero sometidas al uso público.

3.6. Cercas y Divisorias

En todos los predios, edificados o no, el organismo de aplicación de este CEU sugerirá a los propietarios de los mismos, la ejecución de una cerca sobre línea municipal, respetando las líneas de ochava y sin invadir el espacio correspondiente a vereda, acera o espacio verde de la calle.

Las parcelas baldías ubicadas en zonas urbanizadas con colindancias edificadas, deberán ejecutar cercas con una altura mínima de 2,00 metros, con puerta de acceso y ejecutada con material sólido de ladrillo, bloques, premoldeados, etc., con terminación con pintura al agua en colores lisos.

En las parcelas edificadas, la materialización de la línea municipal quedará a criterio del propietario conforme al proyecto de edificación.

Como criterio para materializar los divisorios entre parcelas colindantes, se sugiere que tengan una altura mínima de 2,00 metros, con las formas, dimensiones y materiales convenidos entre los particulares involucrados.

3.7. Fachadas

Es obligatorio en la presentación de planos de la edificación, representar la Fachada con las indicaciones de formas, dimensiones y materiales a utilizar. Los desagües pluviales podrán colocarse a la vista de las fachadas, siempre y cuando no superen la línea municipal de la parcela.

Bajo ninguna circunstancia se permitirá que el escurrimiento de techos inclinados desagoten en forma directa sobre la acera de la vereda, comprometiendo el tránsito de peatones.

Toda modificación de fachadas deberá ser comunicada a la autoridad municipal competente de aplicación, para solicitar su aprobación. No será obligatoria la comunicación de cambios de color en pinturas o sustitución de revestimientos.

3.8. Salientes de Fachadas

En los primeros 2,50 metros de altura de toda edificación, no se permitirá la ejecución de ningún tipo de elemento saliente por fuera de la línea municipal. Tampoco se admitirán vitrinas salientes, hojas de ventanas, puertas, portones o celosías, que abran hacia fuera invadiendo la acera, vereda o espacio verde.

Cuando la línea de edificación este retirada de la línea municipal, podrá contener detalles arquitectónicos como aleros, pantallas, pilastras, etc., que en caso de no superar los 0,50 metros, no serán considerados como superficie cubierta.

3.9. Salientes de Balcones

Los balcones que sobrepasen la línea municipal, por encima de la planta baja de toda edificación, podrán tener una saliente máxima de 1,00 metro. En calles cuyo ancho sea igual o inferior a los 12,00 metros, no se permitirán balcones por fuera de la línea municipal. En todos los casos, los balcones no serán habitables y se deberán retirar 15cm de cada eje medianero.

3.10. Salientes de Toldos y Marquesinas

Los toldos y marquesinas de locales comerciales, deberán colocarse por encima de los 2,50 metros de altura, medidos desde el nivel de vereda, pudiendo abarcar todo el frente del lote.

En edificios comerciales de zonas residenciales, los toldos y marquesinas podrán retirarse hasta no más de 1,50 metros de la línea municipal, sin estructuras de apoyo en la vereda.

En edificios comerciales de zonas comerciales, los toldos y marquesinas podrán abarcar en una relación porcentual de acuerdo al ancho de vereda (50%), desde la línea municipal hasta el cordón de la calzada, no pudiendo agregar estructura portante y de apoyo en la vereda, Solo se permitirán trabajar con estructuras colgadas sin interferir en el espacio público.

3.11. Carteles y Letreros

Los carteles o letreros que sobrepasen la línea municipal, sean luminosos o no, no podrán tener una altura inferior a los 3,00 metros sobre el nivel de la vereda. Cuando los carteles superen la línea del cordón cuneta de la calzada, lo podrán hacer hasta no más de 4,00 metros de dicha referencia y con una altura mínima de 5,50 metros del nivel de la calzada.

La colocación de carteles y letreros se podrá realizar, previa aprobación por parte del organismo de aplicación y control del CEU, de los planos del mismo, donde se indiquen dimensiones, especificaciones de materiales, ubicación, gráfica del cartel y cálculo estructural, firmado por profesional responsable.

3.12. Iluminación y Ventilación de los Locales

La clasificación de las condiciones de iluminación y ventilación natural de los locales, se basa en el destino, superficie y forma del local, para lo que se definen los siguientes términos:

I: Es el área de iluminación.

V: Es el área de ventilación.

S: Es el área o superficie del local

Conforme a estas definiciones, se enumeran las distintas condiciones:

- Condición 1: Iluminación y ventilación directa desde el exterior:
Superficie de iluminación, igual o mayor al 10% de la superficie del local.
($I = > 10 \% S$)
Superficie de ventilación, igual o mayor al 50% de la superficie de iluminación. ($V = > 50 \% I$)
- Condición 2: Iluminación y ventilación al exterior desde parte cubierta:
Superficie de iluminación, igual o mayor al 10% de la superficie del local más la superficie cubierta (S1).
($I = > 10 \% (S + S1)$)
Superficie de ventilación, igual o mayor al 50% de la superficie de iluminación. ($V = > 50 \% I$)

- Condición 3: Ventilación lateral o central:
Superficie de ventilación, igual o mayor al 3,33% de la superficie del local, y no menor a 0,25 metros cuadrados.
($V = > 3,33 \% S$ y $V > 0,25m^2$)
- Condición 4: Locales públicos (Ventilación natural o mecánica):
Superficie de ventilación natural, igual o mayor al 3,33%, de la superficie del local. ($V = > 3,33 \% S$)
Ventilación mecánica, debe asegurar 10 renovaciones horarias del volumen total del local (M).
- Condición 5: Ventilación por conductos:
Sección mínima del conducto 0,01 metro cuadrado.
La parte superior del conducto se sobreelevará a no menos de 0,50 metros por encima del punto más alto de la superficie del techo del cual emerge y su abertura no será menor que la sección del conducto.

3.13. Patio de Aire y Luz

Los patios internos cerrados, sobre los que ventilen locales según la Condición 1, del apartado anterior, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Deberán tener la superficie suficiente para inscribir un círculo de 3,00 metros de diámetro en su interior.
- Tendrán acceso directo para su limpieza.
- No tendrán ningún cerramiento superior.

Los patios en edificación de más de 6.00 metros de altura, además de ajustarse a lo antes dispuesto deberán tener las siguientes características:

- Hasta 9.00 metros de altura deberá tener superficie suficiente para inscribir un círculo de 3.00 metros de diámetro en su interior.
- Entre 9.00 y 20.00 metros el círculo deberá ser de 5.00 metros de diámetro en su interior.

3.14. Sanitarios y Tratamiento de Líquidos Efluentes

Todo edificio destinado a la ocupación humana de tipo residencial, comercial, laboral, institucional, industrial, etc., de carácter permanente o temporario, deberán tener como mínimo un local sanitario (baño), que contendrá por lo menos un retrete y un lavatorio. Los baños serán en todos los casos, locales independientes del resto de los locales de la edificación, debiendo impedir la visión de su interior.

Los edificios comerciales o de trabajo que alojen a personas de ambos sexos, deberán tener servicios sanitarios separados para cada sexo, excepto en el caso que su uso esté circunscrito a una unidad de vivienda familiar o a no más de dos habitaciones en hoteles o similares.

No se permitirá en ningún caso, el uso de canales a cielo abierto, sangrías o desagües a la vía pública de efluentes líquidos. Los desagües cloacales de edificios residenciales, comerciales o institucionales, deberán obligatoriamente conectarse al servicio de cloacas comunitarias de la Cooperativa Eléctrica de General Deheza Ltda., en los términos indicados por las Ordenanzas de concesión del servicio. Solo se admitirá el uso de cámara séptica y pozo absorbente cuando por circunstancias especiales no se cuente con el servicio de cloacas comunitarias.

3.15. Servicios Sanitarios en Locales de Reunión, Esparcimiento y Comercial Alimentario.

Los establecimientos que a continuación se detallan: Restaurantes, Bares, Confiterías, Comedores, Parrillas, Pizzerías, Estaciones de Servicio, Salas de Espectáculos, Auditorios, Clubes Nocturnos y Sociales; deberán cumplir las condiciones mínimas de servicios sanitarios que a continuación se detallan:

- Deberán contar con instalaciones propias de baños para uso público separados para cada sexo.
- Los baños deberán tener accesos independientes y libres de obstáculos, con identificación para cada sexo y pantallas de piso a techo que impidan la visual al interior de los mismos.

- Los baños tendrán una zona de Antecámara, destinado a lavabos en baños de mujeres y lavabos y mingitorios en baños de hombres; y los Baños propiamente dichos, destinados a la instalación de inodoros y bidet (este último artefacto será opcional).
- La mampostería y pisos deberán estar revestidos con elementos cerámicos o estucados con cemento hasta los dos metros de altura. El resto de la mampostería tendrá revoque a la cal, con acabado fino.
- Será obligatorio la colocación de por lo menos una pileta de patio abierta, en cada zona de los baños, con rejilla metálica y conectada al sistema cloacal.
- La iluminación y ventilación de baños, será la prevista en el apartado 3.12.
- Todos los locales enumerados tendrán obligatoriamente un baño único, separado de los anteriores, destinado al uso de personas con discapacidades, con las dimensiones, formas, artefactos y equipamientos exigidos por la reglamentación del PAMI para la habilitación de geriátricos.
- Las cantidades de artefactos a instalar tendrán relación con la capacidad de ocupación del local, según la siguiente tabla:

Cantidad de personas			Cantidad de inodoros
Edificios de reunión al aire libre	Edificios de reunión bajo techo	Edificios industriales o institucionales	
1 a 60	1 a 30	1 a 10	1
61 a 120	31 a 60	11 a 25	2
121 a 200	61 a 100	26 a 50	3
201 a 300	101 a 150	51 a 75	4
301 a 400	151 a 200	76 a 100	5
401 a 500	201 a 300	101 a 150	6
(1)	(2)	(3)	

(1) Se agregará un inodoro por cada 500 personas o fracción, a partir de las 550 personas

(2) Se agregará un inodoro por cada 300 personas o fracción, a partir de las 350 personas

(3) Se agregará un inodoro por cada 100 personas o fracción, a partir de las 150 personas

NOTA: Los baños destinados a hombres, podrán sustituir inodoros por mingitorios en la siguiente proporción: a) Edificios de reunión 67%, b) Otros edificios 33%.

NOTA: Los lavabos se colocarán de acuerdo a la siguiente relación, 1 lavabo cada 2 Inodoros (o su equivalente mingitorio); con un lavabo mínimo por baño.

3.16. Uso del Espacio Público y Seguridad en la Construcción.

Todo propietario de una obra, como el profesional o técnico interviniente, deberán tomar los recaudos necesarios para garantizar la seguridad de bienes y personas que permanezcan o transiten los alrededores de la obra y que pudieran sufrir daños o perjuicios por elementos pertenecientes a la construcción.

Se permitirá el uso de la vereda pública para carga y descarga de materiales durante el período de la construcción. La permanencia de los materiales no podrá exceder el término de 10 días corridos, debiendo ser utilizados o introducidos en la obra.

En casos excepcionales, la Municipalidad podrá autorizar la ocupación por un tiempo limitado del total o parte de la vereda, para depósito y/o procesamiento de materiales.

La Municipalidad podrá exigir las medidas de seguridad que considere conveniente para salvaguardar la integridad de bienes y personas que puedan ser afectados por la obra, en cuyo caso se aplicarán las medidas precautorias y de resguardo previstas en la Ordenanza Municipal N° 578/95, sobre el Uso del Espacio Público. En medida de lo posible se sugiere la utilización de contenedores.

3.17. Protección a Personas con Capacidades Diferentes.

Los lugares destinados a actividades con ingreso de público, deberán disponer de accesos, circulaciones e instalaciones adecuadas para el acceso, circulación y permanencia de personas con discapacidades con la utilización de sillas de ruedas.

Las puertas de acceso tendrán una luz libre mínima de 0,85 metros, las rampas tendrán una pendiente máxima de 8% y un ancho mínimo de 1,20 metros, los pasillos tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros.

Será obligatoria la ejecución de rampas en accesos a locales públicos y en todas las bocacalles de la Zona CI, plazas, espacios verdes o lugares de concentración de personas.

3.18. Prevención de Incendios.

Los materiales y métodos constructivos tendrán como premisa fundamental la prevención y/o propagación de incendios.

Cada unidad de vivienda deberá disponer de un tanque reserva con una capacidad mínima de 500 litros. Los edificios comerciales, institucionales o de usos especiales, tendrán una capacidad de almacenamiento de 500 litros cada 100 metros cuadrados edificados.

En todos los edificios con acceso al público y en viviendas multifamiliares, se exigirá la habilitación otorgada por el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de General Deheza y la existencia de extintores tipo triclase, en lugares visibles, de fácil acceso, en un número igual a uno por cada 80 metros cuadrados edificados.

Los lugares de depósito y/o procesamiento de combustibles o materias primas inflamables, deberán tener expresa autorización y aprobación del departamento Ejecutivo Municipal. Y autorización de bomberos.

3.19. Edificios Industriales.

El rubro industria comprende todas las actividades relacionadas con la producción de bienes, la transformación física o química de materias primas, montaje y/o ensamblaje de componentes industriales, fraccionamiento y/o depósito de productos industriales o de materias primas, prestación o generación de servicios mediante o para procesos industriales.

La clasificación y categorización de los tipos de Industrias, su grado de molestia y régimen de funcionamiento, será definido por el Departamento Ejecutivo Municipal y refrendado por el Concejo Deliberante, quienes habilitarán o inhabilitarán el establecimiento mediante la implementación de los sistemas de verificación y control que en cada caso corresponda.

Los residuos sólidos, líquidos y gaseosos, que resulten como excedentes de los procesos industriales, se podrán liberar al ambiente previo tratamiento que asegure la eliminación de toda acción nociva para cualquier componente del medio ambiente.

Todo emprendimiento industrial existente o proyectado se deberá encuadrar dentro del régimen de control ambiental previsto en la Legislación Nacional y Provincial en vigencia, y los de carácter Municipal que a los efectos se emitan.

4. REGLAMENTACION DE UNIDADES EDILICIAS

4.1. Régimen para Unidades de Viviendas.

Se interpreta como unidades de vivienda todo núcleo edificado, donde una o varias personas, o un grupo familiar pueden desarrollar las actividades de la vida cotidiana, en forma independiente de otras áreas edificadas.

De acuerdo a las cantidades y modalidades constructivas, las unidades de vivienda se pueden clasificar de acuerdo al siguiente criterio:

1. Viviendas individuales: Unidades de vivienda de una o más plantas en una sola parcela.
2. Departamentos en planta baja: Dos o más unidades de vivienda en una sola parcela.
3. Departamentos en dos plantas: Dos o más unidades de vivienda en dos plantas, en una sola parcela.
4. Departamentos en Propiedad Horizontal en una sola planta: Dos o más unidades de vivienda en planta baja, subdividido por el Régimen de Propiedad Horizontal.

5. Departamentos en Propiedad Horizontal en más de una planta: Dos o más unidades de vivienda en más de una planta, subdividido por el Régimen de Propiedad Horizontal.

Las unidades de vivienda clasificadas precedentemente, deberán encuadrarse dentro del régimen establecido en la Tabla N° 02, donde se establecen las superficies cubiertas mínimas de cada unidad de vivienda y las cantidades de unidades permitidas por parcela, de acuerdo a las zonas donde se proyectan ejecutar y al régimen de división parcelaria.

4.2. Régimen para Locales Comerciales y de Servicios.

Se interpretan como espacios comerciales o de servicios, los núcleos edificados donde se desarrollan actividades de intermediación, intercambio y venta de productos elaborados, semi elaborados o naturales, y de prestaciones de servicios.

De acuerdo a las cantidades y modalidades constructivas, los espacios comerciales y de servicios se pueden clasificar según los siguientes criterios:

1. Local comercial o de servicio individual: Local comercial o de servicio en una o más plantas, en una sola parcela.
2. Locales comerciales o de servicios en planta baja: Dos o más locales comerciales o de servicios, en planta baja y en una sola parcela.
3. Locales comerciales o de servicios en dos plantas: Dos o más locales comerciales o de servicios, en dos plantas, en una sola parcela.
4. Locales comerciales o de servicios en Propiedad Horizontal en una sola planta: Dos o más locales comerciales o de servicios, en planta baja, subdividido por el Régimen de Propiedad Horizontal.
5. Locales comerciales o de servicios en Propiedad Horizontal en más de una planta: Dos o más locales comerciales o de servicios, en más de una planta, subdividido por el Régimen de Propiedad Horizontal.

Las cantidades de unidades de locales comerciales o de servicios clasificadas precedentemente, deberán encuadrarse dentro del régimen establecido en la Tabla N° 03, donde se establecen las superficies cubiertas mínimas de cada local comercial o de servicio y las cantidades de unidades permitidas por parcela, de acuerdo a las zonas donde se proyectan ejecutar y al régimen de división parcelaria.

5. ADMINISTRACION

5.1. Generalidades.

La presente Ordenanza será denominada “Código de Edificación y Urbanismo” (CEU), y tendrá incumbencia en todos los asuntos relacionados con la construcción, refacción, demolición, ocupación, usos y mantenimientos de parcelas, edificios e instalaciones particulares, institucionales y públicas, en todo el ámbito del Radio Urbano de la localidad de General Deheza.

Se establecerá un sistema de consulta permanente a los sectores y actores que tengan participación e incidencia directa sobre los temas reglamentados en el presente CEU, como es el caso de profesionales y técnicos de la construcción, empresas constructoras, Cuerpo de Bomberos, Policía de la Provincia, organismos prestadores de servicios públicos, inmobiliarias, asociaciones de empresas y comercios, organizaciones no gubernamentales, etc.

5.2. Actualización y Publicación del CEU.

El Departamento Ejecutivo Municipal y Concejo Deliberante se constituyen como el órgano encargado de la actualización del CEU, en virtud de la permanente y dinámica evolución de los criterios de desarrollos urbanísticos, arquitectónicos y constructivos; como así también de la necesaria incorporación de aspectos no previstos en el presente.

La publicación y difusión del CEU, será realizado por la Municipalidad de General Deheza. Las actualizaciones con la incorporación de artículos nuevos, modificados o ampliados, entrarán en vigencia a partir de la fecha de promulgación de la Ordenanza modificatoria o ampliatoria.

5.3. Tramitación de un Trabajo.

Toda aprobación de planos de agrimensura, arquitectura o ingeniería, se realizará previa presentación de los informes de libre deuda de la parcela, por Tasas de Servicios Municipales, Tasa de Agua Corriente y de deudas por Contribuciones por Mejoras, si correspondiere; con la expresa firma y sello de un Profesional o Técnico habilitado en el Registro Municipal.

Para la aprobación de una tarea de agrimensura, el propietario deberá presentar los planos conforme a las exigencias del presente CEU y de las condiciones impuestas por la Dirección General de Catastro. La autorización se consolidará con la visación de los planos, previa presentación del recibo de pago del Derecho Municipal de Aprobación de Planos, establecido en la Ordenanza Tarifaria y de Presupuesto.

Para la aprobación de una tarea de arquitectura o ingeniería, el propietario deberá presentar los planos, conforme a las exigencias del presente CEU. La autorización se consolidará con la emisión del Permiso de Edificación, previa presentación del recibo de pago del Derecho Municipal de Edificación, establecido en la Ordenanza Tarifaria y de Presupuesto.

Los planos generales de obras de arquitectura deberán contener los siguientes datos: a) Planta proyectada o relevada, b) Destino de los locales con cotas en planta y de niveles, c) Un corte transversal y un corte longitudinal como mínimo, d) Fachada con la indicación de materiales a utilizar, e) Planta de electricidad, f) Planta de losas y techos indicando pendientes, desagües y detalles de cálculo de la estructura, g) Planta de instalación sanitaria con ubicación de artefactos, cámaras y ventilaciones, h) Planilla de aberturas con indicación de secciones de iluminación y ventilación, i) Planilla de

estructuras con parámetros de cálculo y dimensiones, j) Planilla de electricidad indicando tipos y calidades de materiales, k) Carátula conforme al modelo indicado en el Gráfico 6.5. l) Las escalas admitidas son 1:100 o 1:50, para la representación de detalles podrán utilizarse escalas menores.

Si la documentación gráfica presentada, fuera incompleta o incorrecta, se solicitará la rectificación correspondiente al profesional o técnico interviniente, sin perjuicio de las penalidades que le pudieren corresponder, aún cuando tales falencias no fueren detectadas por el organismo de aplicación y control del presente CEU.

5.4. Trabajos que Requiere Permiso de Obra.

Se deberá solicitar permiso de edificación o visación de planos, previa cancelación de las tasas que correspondan según la Ordenanza anual tarifaria y de presupuesto, en los siguientes casos:

- Construcciones nuevas.
- Ampliaciones, refacciones o reformas.
- Relevamientos.
- Instalación de toldos, marquesinas y carteles en el espacio público.
- Apertura de calles o pasajes públicos o semipúblicos.
- Mensuras, uniones, subdivisiones, futuras uniones.
- Loteos.
- Otras obras no expresamente enumerada, que a criterio del organismo de aplicación y control de la Municipalidad de General Deheza, merezcan autorización municipal.

Las obras a ejecutarse en el espacio público por las normativas enunciadas en la Ordenanza Municipal N° 578/95, que se adjunta al presente CEU, como Anexo 7.7., quedando a partir de su promulgación incorporado al mismo.

5.5. Certificados de Final de Obra.

La Municipalidad de General Deheza expedirá, a solicitud del propietario, los Certificados de Obra según el siguiente criterio:

- Certificado de demolición: Se expedirá cuando el propietario necesite corroborar la demolición de una edificación.
- Certificado de obra no concluida: Se expedirá cuando por motivos particulares, el propietario no pueda continuar con los trámites y obras iniciadas.
- Certificado de obra concluida parcialmente: Se expedirá cuando se haya terminado un sector o parte de un proyecto mayor que constituye una unidad funcional habitable y tendrá el carácter de Final Parcial de Obra.
- Certificado de obra concluida: Se expedirá cuando se hayan terminado totalmente los trabajos de acuerdo a los planos presentados y aprobados por la Municipalidad y tendrá el carácter de Final de Obra. Cuando en el transcurso de la obra se hayan realizado modificaciones al proyecto original, se deberá presentar un Plano conforme a obra aprobado y firmado por el profesional o técnico responsable.
- Certificado de obra existente: Las obras edificadas con anterioridad a la promulgación de este CEU, deberán presentar para el otorgamiento del Certificado Final de Obra, un Plano de Relevamiento aprobado y firmado por el profesional o técnico responsable.

5.6. Responsabilidades.

En el tiempo de ejecución de las obras o de tramitación de expedientes, las áreas de responsabilidades son las siguientes:

- Responsabilidad de la Municipalidad: La Municipalidad de General Deheza realizará la aprobación de los planos de obras o visación de planos de agrimensura, no implicando esta circunstancia asumir responsabilidad con respecto a la estabilidad, seguridad y superficies cubiertas de las obras; o datos consignados en planos de agrimensura. La Municipalidad podrá realizar inspecciones de obra, con acceso directo a las mismas, con personal capacitado o idóneo con credencial que lo identifique. La inspección municipal podrá suspender los trabajos cuando no tengan el permiso correspondiente, cuando teniendo el permiso no se ejecutare de

acuerdo a la documentación aprobada, o cuando exista alguna contravención al presente CEU. En caso de no ser acatadas las instrucciones de suspensión, la inspección municipal podrá utilizar la fuerza pública mediante los procedimientos que establezca la Policía de la Provincia de Córdoba. El propietario deberá conservar la documentación de la obra o del expediente en trámite, no siendo obligación de la Municipalidad de General Deheza mantener en archivo, las constancias presentadas.

- **Responsabilidad del Propietario:** Su responsabilidad se basará en el mantenimiento de las condiciones de Seguridad de operarios de la obra, como de terceros y bienes de terceros, en las inmediaciones y como consecuencia de la existencia de la obra. También se preverá el cumplimiento de condiciones de Higiene, no permitiendo la acumulación de escombros o residuos que faciliten la proliferación de animales o alimañas, y condiciones de Recato, instalando baños para el personal de obra, previendo iluminación en horarios nocturnos y dejándola cerrada. El propietario será responsable sobre los aspectos enumerados, durante la ejecución de los trabajos de edificación y hasta el otorgamiento del Certificado Final de Obra. Esta responsabilidad se hace extensiva a los propietarios de lotes baldíos, loteos con edificios en ejecución y obras en general, sean en parcelas privadas como en el espacio público.
- **Responsabilidad del Profesional o Técnico:** El Profesional o Técnico actuante es el responsable de la ejecución de acuerdo a la documentación aprobada por la Municipalidad. La responsabilidad abarca la estabilidad de la edificación, la seguridad de los métodos constructivos y materiales empleados, la correspondencia entre la documentación aprobada y la obra ejecutada, la veracidad en los datos consignados en la documentación, y el cumplimiento de la totalidad de las pautas establecidas en este CEU.

5.7. Penalidades y Multas.

El Departamento Ejecutivo Municipal fijará el sistema de penalidades y multas por incumplimiento y contravenciones del CEU, las que formarán parte del Código de Faltas Municipal.

Se tendrán en cuenta en este sistema, las etapas de apercibimiento, multas y suspensiones o clausuras, pudiendo afectar al Propietario, o al Profesional o Técnico responsable de la obra o trámite de expediente.

Toda decisión de penalidad o multa, deberá estar respaldada mediante Actas de Infracción, emitidas por el Inspector Municipal, con notificaciones fehacientes al infractor.

Las causas, no excluyentes, que pueden derivar en la aplicación de penalidades o multas, son:

- No disponer de la documentación aprobada, e Inscripción de empresa constructora o como corresponda al municipio, en la obra.
- Realizar modificaciones en obra, sobre la documentación aprobada, sin el permiso correspondiente.
- Realizar trabajos en contravención al presente CEU.
- Iniciar la obra sin el Permiso de Edificación.
- Impedir el acceso al Inspector Municipal.
- No cumplir con las condiciones de Seguridad, Higiene y Recato.
- Cuando por negligencia, impericia o ignorancia del Profesional o Técnico interviniente, se produzcan daños, derrumbes u otros accidentes en la obra.
- Cuando se compruebe la falsedad de datos consignados en la documentación de la obra, por parte del Propietario, Profesional o Técnico actuante.

5.8. Registro de Profesionales y Técnicos.

La Municipalidad de General Deheza, llevará un registro anual de habilitaciones para Arquitectos, Ingenieros, Técnicos Constructores, Maestro Mayor de Obras y todo otro profesión con incumbencias relacionadas con la implementación del CEU; los que serán otorgados contra presentación de copias autenticadas de los Títulos habilitantes,

por única vez, y constancia de Matrícula Profesional o Técnica expedida por los Colegios Profesionales o Técnicos correspondientes, todos los años.

La Municipalidad no otorgará la habilitación anual cuando el Profesional o Técnico, tenga inhabilitaciones emergentes de organismos de competencia Nacional, Provincial o del propio Municipio.

La Municipalidad llevará en su Registro de Profesionales y Técnicos, una hoja individual y privada por cada Profesional o Técnico, con sus datos personales, obras ejecutadas y en ejecución, registro de los antecedentes por apercibimiento, multas y suspensiones, y fundamentalmente las declaraciones juradas anuales sobre el conocimiento y compromiso de cumplimiento del presente CEU y de sus modificaciones, cuando correspondiere.

5.9. Órganos de Aplicación y Control.

El Organismo de Aplicación y Control del CEU, será el Departamento Ejecutivo Municipal junto con el Concejo Deliberante, o quienes estos designen a tal efecto. Será responsabilidad del Organismo de Aplicación y Control, asesorar sobre nuevas disposiciones o normalizar posibles modificaciones o ampliaciones de lo reglamentado, como consecuencia de la jurisprudencia de los casos que la realidad presente.

El Organismo de Aplicación y Control del CEU, tendrá como función la puesta en vigencia, difusión, administración y ejecución de las medidas dispuestas.

A los efectos de la aplicación del CEU, las edificaciones en infracción, serán consideradas como habilitadas en forma precaria y en caso de producirse algún cambio de destino, uso u otra modificación edilicia, dicha habilitación caducará, debiendo en su defecto adaptarse a las condiciones establecidas en el presente CEU.

DEFINICIONES

La aprobación de la Ordenanza deberá incluir como parte constitutiva de la misma, un listado con las definiciones de términos utilizados en el EOU y CEU, para su correcta interpretación, que a modo de ejemplo citamos:

Tarea de Agrimensura: Modificación de una parcela urbana o rural, para generar nuevas manzanas o parcelas menores, mediante la elaboración de planos de Loteo, Subdivisión, Futura Unión, Unión, etc., conforme a las exigencias de la Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba.

Fraccionamiento: División de una parcela en dos o más parcelas.

Loteo: División de una parcela urbana o rural que da origen a nuevas manzanas.