



**Ref:** Ordenanza estableciendo el nuevo Código de Edificación y Urbanización de la localidad de Elena

---

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE ELENA  
SANCIONA CON FUERZA DE**

**ORDENANZA 656/2024**

**ARTÍCULO 1º:** ESTABLÉCESE el nuevo Código de Edificación y Urbanización de la localidad de Elena.

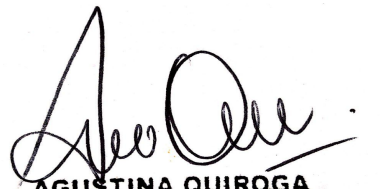
**ARTÍCULO 2º:** ADJUNTARSE como ANEXO I la memoria descriptiva de la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 3º:** COMUNÍQUESE, publíquese, regístrese y archívese.

DADA EN SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DELIBERANTE DE ELENA EN LA SEDE DEL MISMO DE LA LOCALIDAD DE ELENA, PROVINCIA DE CÓRDOBA A LOS VEINTISÉIS DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.



**BORIS BUSSOLOTTI  
PRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE ELENA**



**AGUSTINA QUIROGA  
SECRETARIA DEL CONCEJO  
DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE ELENA**



**Ref:** Ordenanza estableciendo el nuevo Código de Edificación y Urbanización de la localidad de Elena

---

## **ORDENANZA 656/2024**

### **ANEXO I**

#### **VISTO:**

La necesidad de actualizar y ampliar la normativa vigente referida a la regulación del uso del suelo y edificación para el ejido urbano Municipal de Elena; y

#### **CONSIDERANDO:**

Lineamientos propuestos por el Ejecutivo Municipal, proyectando un “Plan Estratégico Urbano, Territorial del Municipio de Elena”, estableciendo lineamientos para la organización física a futuro del territorio municipal, con el fin de lograr una estructura urbana funcional a la vida en sociedad para generar un entorno ambientalmente sustentable y socialmente equitativo.

Que lo antedicho hace necesaria una actualización del Código de Edificación y Urbanización vigente y la incorporación de todo lo referido a zonificación, división de la traza urbana, medianería, FOT, FOS y accesibilidad.

Que la regulación referida a la zonificación se considera imprescindible para establecer las condiciones a cumplir por los nuevos emprendimientos privados de acuerdo a los fines por estos propuestos respetando las características físicas y de infraestructura del entorno, constituyéndose dicho ordenamiento en una herramienta estratégica de gestión pública para el crecimiento ordenado del municipio, por ello

### **EL CONCEJO DELIBERANTE DE ELENA SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA**

**Artículo 1º:** Apruébese el nuevo Código de Edificación y Urbanización de la localidad de Elena, el que se regirá por las disposiciones ordenadas con los siguientes Títulos, Capítulos y Secciones:

#### **TÍTULO I: GENERALIDADES**

#### **CAPÍTULO 1: ASPECTOS FORMALES Y CONCEPTUALES**

##### ***SECCIÓN 1: OBJETIVOS DEL CÓDIGO***

##### **1.1 OBJETIVOS DEL CÓDIGO**

##### ***SECCIÓN 2: ASPECTOS FORMALES Y CONCEPTUALES DEL CÓDIGO***

##### **2.1 IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL**

##### ***SECCIÓN 3: DEFINICIONES Y ABREVIATURAS***

##### **3.1 DEFINICIONES SOBRE FRACCIONAMIENTO, SUBDIVISIÓN DEL SUELO Y PARCELAMIENTO**



- 3.2. DEFINICIONES REFERIDAS A LOS USOS DEL SUELO**
- 3.3 DEFINICIONES REFERIDAS A LA OCUPACIÓN DEL SUELO**
- 3.4. DEFINICIONES REFERIDAS A LA EDIFICACIÓN**

## **CAPÍTULO 2: OBLIGACIONES, RESPONSABILIDADES Y REGISTRO**

### ***SECCIÓN 1: OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES***

- 1.1 OBLIGACIONES**
- 1.2 RESPONSABILIDADES**

## **TÍTULO II: ASPECTOS PROCEDIMENTALES**

### **CAPITULO 1: PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. COMPETENCIA DEL SOLICITANTE**

#### ***SECCIÓN 1: SOLICITUD DE PERMISOS***

- 1.1 TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA MUNICIPAL**
- 1.2 DISPOSICIONES GENERALES PARA SOLICITUD DE PERMISOS**
- 1.3 TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA**
- 1.4 DISPOSICIONES GENERALES PARA LA PRESENTACION DE PLANOS DE PROYECTO (DOCUMENTOS A PRESENTAR – CARATULA)**
- 1.5 TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA**

#### ***SECCIÓN 2: PENALIDADES***

- 2.1 APERCIBIMIENTO**
- 2.2 PARALIZACIÓN DE OBRA**
- 2.3 MULTAS**
- 2.4 PARALIZACIÓN DE OBRA Y MULTA**
- 2.5 DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES Y RESTRICCIÓN A SU ESTADO PRIMITIVO**

## **TÍTULO III: ASPECTOS URBANÍSTICOS**

### **CAPÍTULO 1: NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

- 1.1 GENERALIDADES**
- 1.2 ZONIFICACIÓN – MAPA DE ZONIFICACIÓN**
- 1.3 CUADRO DE ACTIVIDADES COMPATIBLES CON LOS USOS DE SUELO – RETIROS, ALTURAS, FOS Y FOT SEGÚN ZONA.**

### **CAPÍTULO 2: FRACCIONAMIENTO Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO**

#### ***SECCIÓN 1: DISPOSICIONES SOBRE EL FRACCIONAMIENTO Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO***

- 1.1 FRACCIONAMIENTO**
- 1.2 SUBDIVISIÓN DEL SUELO**

#### ***SECCIÓN 2: DISPOSICIONES SOBRE EL TRAZADO Y AMANZANAMIENTO***

#### ***SECCIÓN 3: DISPOSICIONES SOBRE EL PARCELAMIENTO***

#### ***SECCIÓN 4: URBANIZACIONES Y LOTEOS***



## **TÍTULO IV - ASPECTOS NORMATIVOS DE LA EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO 1: ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTE A LÍNEAS**

#### ***SECCIÓN 1: LÍNEA MUNICIPAL, NIVELES, OCHAVAS Y MEDIANERAS***

##### **1.1 LÍNEA MUNICIPAL**

##### **1.2 NIVEL**

##### **1.3 OCHAVA**

##### **1.4 MEDIANERA**

### **CAPÍTULO 2: NORMAS DE DISEÑO URBANÍSTICO**

#### ***SECCIÓN 1: DE LAS FACHADAS, CERCOS Y ACERAS***

##### **1.2 FACHADAS**

##### **1.3 ACERAS**

### **CAPÍTULO 2: ACCESIBILIDAD**

##### **2.1 ACCESIBILIDAD**

##### **2.2 PRESTACIONES INTERIORES - PASILLOS DE CIRCULACIONES Y BAÑOS**

##### **2.3 INGRESOS – PUERTAS DE INGRESO Y RAMPAS DE ACCESO.**

## **TÍTULO I: GENERALIDADES**

### **CAPÍTULO 1: ASPECTOS FORMALES Y CONCEPTUALES**

**Artículo 2º:** Esta ordenanza será conocida y citada como Código de Edificación y Urbanización de la Municipalidad de Elena.

#### ***SECCIÓN 1: OBJETIVOS DEL CÓDIGO***

##### **1.1 OBJETIVOS DEL CÓDIGO**

**Artículo 3º:** Son objetivos de este Código:

- a. **Reforzar el carácter de la estructura funcional**, fortalecer el área central de la localidad, desarrollar un centro comercial, sectorizar actividades menos compatibles con la actividad residencial, lograr sectores de características homogéneas.
- b. **Garantizar buenas condiciones ambientales**, conforme a las características de tejido urbano, relación áreas descubiertas-áreas construidas, asegurando iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, visuales y ángulo de visión del cielo en todos los espacios habitables.
- c. **Proteger el patrimonio cultural-arquitectónico del Municipio**, rescatando el carácter ferroviario e industrial que dio origen al mismo.
- d. **Adecuar las superficies edificables**, en relación a la infraestructura existente y potencial, manteniendo el equilibrio entre volumen edificable y el espacio urbano.
- e. **Promover la ocupación de sectores**, hoy postergados, vacantes u objeto de cambio de uso, de acuerdo a la estrategia establecida en la zonificación propuesta por el Departamento Ejecutivo.
- f. **Controlar las ampliaciones**, alteraciones o remodelaciones de edificios existentes, cuyos usos y características no se conformen con el carácter de la zona urbana específica.



g. **Garantizar la transitabilidad peatonal**, y vehicular en el ejido urbano y en las nuevas urbanizaciones y/o loteos.

## **SECCIÓN 2: ASPECTOS FORMALES Y CONCEPTUALES DEL CÓDIGO**

### **2.1 IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL**

**Artículo 4º:** Todos los documentos que se relacionen con el presente Código serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idiomas extranjeros, deberán presentarse con la respectiva traducción al idioma castellano.

Esta obligación no comprende las publicaciones u otros textos presentados a título informativo.

Asimismo es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza.

## **SECCIÓN 3: DEFINICIONES Y ABREVIATURAS**

### **DEFINICIONES**

**Artículo 5º:** A los efectos del presente Código, se entiende por:

### **3.1 DEFINICIONES SOBRE FRACCIONAMIENTO, SUBDIVISIÓN DEL SUELO Y PARCELAMIENTO.**

**FRACCIONAMIENTO:** toda división de la tierra bajo una de las siguientes formas: Urbanización o Loteo, Simple Subdivisión, Subdivisión por Participación por Condominio, Subdivisión por Partición Hereditaria, Unión o Unificación de Lotes.

**URBANIZACIÓN O LOTEIO:** es todo fraccionamiento de tierra con apertura de calles de uso público.

Será considerado también como urbanización o loteo, todo fraccionamiento por el que se generen más de veinticinco parcelas aunque no haya apertura de calles, por ser las mismas preexistentes.

**SUBDIVISIÓN:** es toda modificación del estado parcelario que importe la creación de nuevas parcelas, sin apertura de pasajes, calles o caminos públicos.

**SIMPLE SUBDIVISIÓN:** todo fraccionamiento de tierra sin apertura de calles, y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes en el registro gráfico catastral, no supere el número de veinticinco parcelas. También todo fraccionamiento realizado por el titular o titulares registrales al sólo efecto de desafectar de su inmueble las fracciones destinadas a calles públicas que correspondan al trazado municipal, se debe considerar dentro de los términos jurídicos de la simple subdivisión cuando el total de la superficie del predio libre de calles no supere los valores normales de una manzana.

**SUBDIVISIÓN POR PARTICIÓN DE CONDOMINIO:** se refiere a todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo con escrituras públicas existentes y que tengan fecha anterior a la promulgación del presente Código, y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos. Los condominios con fecha posterior no serán considerados en esta definición como tampoco todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, Libro Cuarto, Título V del Código Civil y Comercial del Nación.

**SUBDIVISIÓN POR PARTICIÓN HEREDITARIA:** son todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil (Derechos de la Herencia).



**UNIÓN O UNIFICACIÓN DE LOTES:** se refiere a todo trabajo de agrimensura que signifique

involucrar en un solo lote a dos o más lotes ya existentes y de menor superficie que el emergente de la unión.

**PARCELA O LOTE O TERRENO:** es toda superficie indivisa de terreno dentro de los límites

determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio. *Parcela de esquina:* la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas. *Parcela entre medianeras:* aquélla que no es parcela de esquina. *Parcela Regular:* aquélla constituida por cuatro lados de forma cuadrangular o

rectangular. *Parcela Pasante:* aquélla que no sea parcela de esquina y tenga salida a dos o más calles. *Parcela Atípica:* Aquélla parcela irregular que no es ni cuadrada ni rectangular.

**SUB-PARCELA:** unidad territorial resultante de la subdivisión de una parcela por el Régimen de Propiedad Horizontal, Libro Cuarto, Título V del Código Civil y Comercial de la Nación.

**URBANIZACIONES ESPECIALES O PLAN DE VIVIENDAS:** A los fines dispuestos en el presente Código se entenderá por Plan de Vivienda a aquel que implique la construcción de unidades habitacionales individuales, agrupadas y colectivas con características de prototipos respectivos en cuanto a diseño, en edificios y/o agrupamientos urbanos, debiendo el número de unidades de viviendas del conjunto a construirse en cuadrarse para el caso de planes con financiación u otros, en los mínimos fijados por los organismos competentes y para los planes de financiación privada superar la cantidad de cinco (5) unidades de viviendas.

**MANZANA:** todo bloque que permite la continuidad de la trama vial, con independencia de su designación catastral.

**LÍNEA MUNICIPAL (L.M.) O FRENTE DE PARCELA:** línea señalada por la Municipalidad que deslinda

la parcela de la vía pública o espacio público actual o futuros respecto de las parcelas.

**LÍNEA DE FACHADA:** es la definida por las proyecciones de las fachadas de frente, laterales y de frente interno, pudiendo coincidir o no con las Líneas Municipales, las líneas divisorias laterales o de fondo de la parcela. Según la posición de las Líneas de Fachadas de los edificios respecto a las

Líneas Municipales, se denominan:

a. *En línea:* cuando la Línea de Fachada coincide con la Línea Municipal.

b. *Fuera de línea:* cuando la Línea de Fachada supera el límite establecido por la Línea Municipal e invade el espacio público.

c. *Retirada:* cuando la Línea de Fachada no coincide con la Línea Municipal y se sitúa en el interior de la parcela.

**LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA:** toda línea distinta de la línea divisoria de fondo que divide predios y que intersecta la línea municipal o de frente y/o la línea de fondo.

**LÍNEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA:** la correspondiente al o a los lados opuestos a la Línea Municipal de Frente de la parcela que completa el cierre del polígono definido por las líneas divisorias laterales y la línea municipal o frente de parcela. En lotes de



esquina se considera Línea Divisoria de Fondo de parcela a la opuesta a la línea de frente de ancho menor.

**LÍNEA DE EDIFICACIÓN (L.E.):** línea señalada por la Municipalidad dentro del predio para

materializar la fachada principal. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o quedará fijada a partir de una distancia mínima a la misma por el retiro establecido por zona según este Código.

**LÍNEA MUNICIPAL DE OCHAVA O LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA:** línea de esquina perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las dos líneas municipales de las calles concurrentes, que genera un retiro gravado de servidumbre y cesión forzosa, y que deslinda la parcela de la vía pública.

**NIVEL MUNICIPAL:** cota fijada por la Municipalidad para el plano superior del cordón de la vereda, en el punto que se corresponde con el medio del frente del predio.

**COTA DE LA PARCELA:** nivel del cordón de la calzada, existente o futuro, más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda con la pendiente reglamentaria, medido en el punto medio de la Línea Municipal o frente de parcela, determinada por la autoridad municipal competente. En las parcelas pasantes se determinará un nivel de cota de parcela por cada frente.

**COTA DE LA MANZANA:** nivel del punto más alto de la Línea Municipal de la manzana determinado por la autoridad municipal competente.

**LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA:** la que intersecta la Línea Municipal y/o Línea divisoria de fondo.

**DIMENSIONES MÍNIMAS DE PARCELAS:** Superficie mínima de parcela Medida de frente y fondo mínima.

#### **RETIROS DE EDIFICACIÓN**

a. **RETIRO DE FRENTE:** Es el espacio descubierto entre la línea de municipal y línea de edificación (muro de frente del edificio).

b. **RETIROS LATERALES:** es el espacio descubierto comprendido entre uno o los dos ejes medianeros, que determinan lateralmente el lote y el o los muros laterales de la construcción.

c. **RETIRO DE FONDO:** Es el espacio descubierto del lote comprendido entre el eje medianero de fondo y el muro que define el límite posterior de la edificación.

## **1.2. DEFINICIONES REFERIDAS A LOS USOS DEL SUELO**

**CARÁCTER URBANÍSTICO:** Concepto que define las características básicas de la regulación en una zona y las principales condiciones en cuanto a tipo e intensidad de uso en la misma, de manera descriptiva y orientativa para el emprendimiento de las acciones privadas y la efectivización del control del asentamiento.

**USO DEL SUELO:** Término con que se designa la actividad o propósito específico a que se destina un inmueble o terreno.

**USO PREDOMINANTE:** son aquellas actividades que presentan la mayor frecuencia de uso, es la más necesaria y adecuada para el área en cuestión, debe recibir el impulso por parte de la acción de municipalidad para su radicación y normal desenvolvimiento y desarrollo.

**USO COMPLEMENTARIO:** son aquellas actividades cuya intensidad está convenientemente



controlada y que resultan necesarias para permitir el mejor desenvolvimiento de las actividades que constituyen el uso predominante del área.

**USOS CONDICIONADOS:** son todas aquellas actividades que tienen restricciones específicas, referidas a la actividad propia que desarrollan, o a las características del área donde se localicen.

**USO DEL SUELO RESIDENCIAL:** El efectuado en edificios destinados a viviendas o moradas en forma permanente o transitoria, sean individuales, agrupadas o colectivas.

- a. **VIVIENDA TEMPORARIA** Pertenecen a esta clase de casas de fin de semana, las casas quintas, los hoteles, moteles y hoteles por hora como así también los que sean asimilables.
- b. **VIVIENDA PERMANENTE** Lugar de residencia habitual del hogar familiar. Se distinguen 2 categorías
- c. **VIVIENDA INDIVIDUAL** Edificación de una unidad habitacional permanente, construida sobre suelo propio, con estructura, acceso espacios independientes y privativos de dicha unidad.
- d. **VIVIENDA COLECTIVA O AGRUPADA** Edificación o grupos de edificaciones compuestas por más de una unidad de vivienda individual, que comparten entre sí, elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones generales, accesos, espacios comunes de uso propio, cocheras, etc. siendo condición necesaria la existencia de espacios comunes de uso propio.

**USO COMERCIAL:** Parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos destinados a la intermediación, intercambio o venta de productos elaborados, semi-elaborados o naturales. Se distinguen dos categorías.

- a. **DIARIO** Comprende todos los rubros de artículos de alimentación y otros de necesidad inmediata y cuya compra se efectúa habitualmente en el mismo vecindario de la residencia en forma diaria.
- b. **PERIÓDICO** Comprende la exposición y venta de toda gama de artículos que no son de consumo permanente los cuales tienen frecuentación periódica u ocasional.

**USO INSTITUCIONAL:** Parcelas, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos, destinados a la actividad educativa de seguridad, asistencia social y/o cultural, sean estas públicas o privadas.

**USO ADMINISTRATIVO:** Predio, parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos destinados a alojar oficinas públicas o privadas, dando así origen a dos categorías.

- c. **PÚBLICO** Para funcionamiento de instituciones administrativas provinciales y/o municipales, o entes de su dependencia
- d. **PRIVADO** Que comprende oficinas, escritorios, estudios, bancos etc. perteneciente al ámbito privado.

**USO SANITARIO:** Predio, parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos destinados a las actividades que cuidan de la salud de las personas.

- e. **HOSPITALES O CLÍNICAS** Con camas para internación.
- f. **CLÍNICAS SIN INTERNACIÓN** Generales o especializadas, con hasta cuatro camas de internación para estudios de pacientes. Centros Asistenciales.



**USO RECREATIVO:** Predio, parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos destinado al esparcimiento y utilización activa del tiempo libre (con excepción del Deportivo que se define por separado). Comprende las siguientes categorías:

- f.1. PÚBLICO Como plazas, parques, paseos, etc., de libre acceso a todo público
- f.2. SEMIPÚBLICO Que son lugares de acceso restringido a grupos determinados de usuarios, por ejemplo: asociados para realizar actividades recreativas lícitas y compatibles con la moral pública.
- f.3. PRIVADOS De naturaleza comercial, donde se distinguen dos tipos 1- Cines, bares, restaurantes, etc.; con actividades que se exponen al público.
- g. Clubes nocturnos, confiterías bailables o similares cuyas actividades no se exponen directamente al público.

**USO DEPORTIVO:** Predio, parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos destinados a la práctica de deportes, juego, atletismo y/o gimnasia, se distinguen 3 categorías.

- h. CAMPOS DE JUEGOS Lugares donde se practican deportes o juegos sin que se prevea la presencia masiva del espectador.
- i. ESTADIOS Que tienen por finalidad ofrecer espectáculos para público masivo.
- j. GIMNASIOS Para la práctica de esa actividad como simple forma de desarrollo o recuperación física.
- k. USO TRANSPORTE: Predio, parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos destinados al movimiento o guardado en forma colectiva de vehículos de transporte público, o privado. Se distinguen:
- l. TERMINALES DE PASAJEROS Lugares donde se produce el ascenso o descenso de los mismos como comienzo o final de recorrido de una o más líneas de transporte; admite también la detención de vehículos de líneas de paso.
- m. PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO Lugares de permanencia de automóviles.

**USO INDUSTRIAL:** Predio, parcela, edificio o recinto o parte de cualquiera de ellos destinados a la transformación de materia prima, armado o desarmado de productos primarios, intermedios o fieles que se utilizan o resultan de la actividad industrial en predios o locales anexos o no al establecimiento, Se reconocen tres categorías:

- a. CENTRALIZADO Es decir localizado en zonas específicamente industriales. i-2: DISTRIBUIDO Localizable o localizado en diferentes zonas de la ciudad.
- b. DISGREGADO Porque debe apartarse considerablemente del resto de las actividades urbanas.

**USO FABRIL:** es el ámbito territorial destinado a la localización de Industrias inocuas y tolerables, admitiéndose servicios de apoyo a la producción, locales de almacenamiento, establecimientos de características inocuas y compatibles con el uso residencial.

**USO SERVICIOS DE RUTAS:** Predio, parcela; edificio o recinto destinado a la atención de las necesidades del tránsito, de paso o breve estadía, tanto de personas como unidades automotrices.

**USO RURAL O RÚSTICO:** Área destinada a la explotación agropecuaria, minera o forestal, no incluida en algunas de las zonas enumeradas anteriormente.



### 1.3 DEFINICIONES REFERIDAS A LA OCUPACIÓN DEL SUELO

**ÁREA:** Es el ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio del Municipio con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en él se desarrollan.

**ZONA:** es el ámbito resultante de la subdivisión de cualquiera de las áreas en unidades menores, para establecer las normativas particulares reguladas en el presente Código, con el fin de regular la localización de actividades particulares y las formas e intensidad de ocupación.

**ESPACIO URBANO:** Se considera espacio urbano:

- a. El espacio de la vía pública y el comprendido entre las líneas municipales y/o, las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- b. El espacio de centro de manzanas.
- c. El espacio entre parámetros laterales de los edificios y la línea divisoria de parcela cuando el espacio resultante de ese distanciamiento se comunique directamente con la vía pública o con el centro de manzana.

**EJE O CORREDOR:** Zona de conformación lineal que afecta las parcelas y/o manzanas con frente a determinadas vías.

**EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS:** El que se extiende hasta las líneas laterales divisorias de la parcela.

**EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE:** Aquel cuyos parámetros están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en el presente Código.

**FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.):** al porcentaje de la superficie total del terreno que se pueda ocupar con edificación en planta baja, por sobre la cota del predio. Este porcentaje varía entre 0 y 1 (siendo 1 = 100% del terreno).

**FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.):** al coeficiente que multiplicado por la superficie total de terreno da como resultado la superficie total máxima edificable.

**ALTURA DEDUCIBLE:** Es el espacio existente en la edificación, entre la altura máxima no superable y la altura máxima permitida según zona.

### 1.5. DEFINICIONES REFERIDAS A LA EDIFICACIÓN

**ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO:** Es aquella que posibilita a las personas que, con discapacidad permanente o con circunstancias pasajeras de discapacidad, desarrollen actividades en edificios y ámbitos urbanos y utilicen los medios de transporte y sistemas de comunicación.

**ADAPTABILIDAD:** Posibilidad de modificar una estructura o un entorno físico para hacerlo accesible a las personas con discapacidad o con circunstancias pasajeras de discapacidad.

**ALCORQUES:** Tienen la función de cubrir y nivelar el hueco reservado para el riego de los árboles.

**ALERO:** Elemento voladizo no accesible, destinado exclusivamente para resguardo de vanos, carpinterías y muros.

**ALTURA MÁXIMA NO SUPERABLE DE EDIFICACIÓN (A.M.E.):** es la altura por sobre la cual no se podrá elevar ningún tipo de edificación.

**ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:** es la altura máxima no superable de edificación, más la altura deducible.



**AMPLIAR:** Edificación nueva con la cual se aumenta la superficie cubierta o volumen edificado.

**ANUNCIO o CARTEL:** Todo lo que constituye una advertencia visible desde la vía pública, lo cual estará reglamentado para no impactar y derivar en contaminación visual, señalética en general ya sea pública o privada.

**BALCÓN:** Construcción en voladizo o no, de accesibilidad y transitabilidad, generalmente edificado como prolongación de pisos, limitado por cuestiones de seguridad por parapetos macizos, o rejas o barandas.

**BARRERAS ARQUITECTÓNICAS:** Impedimentos físicos que presenta el entorno construido, con relación a las personas con discapacidad o con situaciones pasajeras de discapacidad.

**BARRERAS URBANÍSTICAS:** Impedimentos que presentan la infraestructura, el mobiliario urbano y los espacios públicos: parqueizados o no, frente a las personas discapacitadas o con situaciones pasajeras de discapacidad.

**BARRIO CERRADO:** Urbanización diferenciada en cuanto al cerramiento de sus límites periféricos, ubicada mixturada en la trama urbana, aislada, semi rural, o rural.

**CONDUCTO:** Elemento de dimensiones y materiales variables, cerrados, dispuestos para conducir sólidos, líquidos, gaseosos, a través de uno o más niveles de construcción de un edificio, o en los espacios abiertos, generalmente bajo nivel del terreno.

**CICLOVÍA:** espacios reservados exclusivamente para el tránsito seguro de bicicletas a un lado de las calles o paralelos a las carreteras de acceso a las ciudades.

**ESCALERAS:** Construcción ejecutada en distintos sistemas constructivos, para la accesibilidad entre distintos niveles de soldados salvados mediante las mismas.

**ESCALONES:** Unidades constitutivas de las escaleras, conformadas por “alzada y pedada” o “huella y contrahuella”.

**ESTACIONAMIENTOS:** Predios cercados, con o sin equipamiento edilicio, cuyo uso está destinado al estacionamiento medido, temporario o permanente, y con costo.

**ESTRUCTURA:** Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio o instalación.

**FACHADA PRINCIPAL:** Paramento exterior de un edificio ubicado sobre la Línea Municipal, o Línea de Retiro obligatorio, al frente del predio, donde en el caso de construcciones en esquina se incluyen más de una.

**FACHADAS SECUNDARIAS:** Sin calificación de importancia, se denominan a las restantes fachadas que conforman el perímetro del edificio.

**FONDO:** Espacio edificado o no que queda ubicado en la parte posterior del predio y limitado por los planos verticales que pasan por las líneas divisorias posteriores y laterales, que se materializan en función de la aplicación de los respectivos índices fijados por el Código de Urbanismo.

**FRENTE:** Línea divisoria del predio, comprendida entre las divisorias laterales, y que limita un predio con el espacio público.

**LÍNEA DE ESQUINA:** Deslinde, en las esquinas entre lo privado y el espacio público.

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

**LOCAL HABITABLE:** Aquellos locales que cumplen con las condiciones que establece el C.E. para la permanencia de las personas, exceptuando aquellas áreas de trabajo complementarias, depósitos, baños, etc.



**MARQUESINA:** Estructura desarmable que avanza sobre el espacio público, como protección, jerarquización del ingreso, o con fines publicitarios. Alero en piso bajo.

**MUROS EXTERIORES:** Todos aquellos cuyos paramentos den al exterior.

**MUROS INTERIORES:** Aquellos bajo superficie cubierta y cerrada.

**OBRADOR:** Construcción temporaria, desarmable, interna al predio respectivo a la construcción en el mismo, cuyo objetivo es el guardado y protección de materiales, herramientas, etc.

**OBRA:** Designación referente a la realización de cualquier tipo de trabajos de ejecución de uno o más edificios en su totalidad o partes de la misma.

**OCHAVA:** Conformación espacial constructiva del encuentro de dos esquinas, cuya formación tiene por objeto asegurar una buena visual desde las distintas calles.

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

**PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:** Conjunto de condiciones de construcción, instalación y

equipamiento que se deben cumplir tanto para los ambientes como para los edificios, aun para trabajos fuera de estos y en la medida que las tareas lo requieran

**PERSONA CON DISCAPACIDAD O CIRCUNSTANCIAS PASAJERAS DE DISCAPACIDAD:** Persona diferente a la del modelo humano antropométrica, mental y funcionalmente perfecto, que es tomado como módulo en el diseño del entorno. Comprende a las personas con deficiencias permanentes, mentales, físicas, sensoriales, motoras, viscerales o patológicas y casos asociados, juntamente con las personas afectadas por circunstancias discapacitantes, como los factores cronológicos (los ancianos y los niños menores de nueve años) y antropométricos (la obesidad, el enanismo, el gigantismo), y situaciones transitorias (el embarazo, llevar bultos pesados, o niños pequeños en los brazos o en cochecito.)

**RAMPAS:** Enlace entre dos niveles distintos a través de superficies de pendiente continua.

**RAMPAS PARA DISCAPACITADOS O CIRCUNSTANCIAS DISCAPACITANTES:** Rampas que

deben cumplir con requisitos especiales, en ancho, pendiente y elementos de seguridad.

**REFACCIONAR:** Ejecutar obras de protección, preservación, mejoramiento, etc.

**REFORMAR:** Introducir en un edificio modificaciones internas con un fin específico, sin alterar la superficie o volumen existente

**RESISTENCIA AL FUEGO:** La resistencia al fuego de un elemento estructural incluye la resistencia del material del revestimiento que lo protege y la del sistema constructivo del que forma parte.

**SOLADO:** Revestimiento sobre el suelo natural, pisos o entrepisos.

**SUPERFICIE EDIFICADA:** Porción de la superficie de un terreno ocupada por un edificio, con

exclusión de los muros de cerca y tapias.

**TABIQUE:** Muro no apto para soportar cargas.

**TAPIA:** Muro de cerca construido sobre la Línea Municipal o sobre la Línea de fondo o sobre las Líneas Divisorias de Predios, libre de toda edificación adosada al mismo.

**TOLDO:** Superficie semi cubierta, no computable, removible, sostenida por una estructura rígida, y salientes en veredas, de acuerdo a normativas.



**TRANSFORMAR:** Modificar mediante obras un edificio, con el fin de cambiar su uso o destino.

**VEREDA:** Espacio delimitado, variable, entre la calzada y la Línea Municipal, que forma parte de la calle, especialmente destinado al tránsito de peatones, o entrada a los predios privados o públicos de vehículos.

**VÍA PÚBLICA:** Espacio de cualquier naturaleza declarado abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público, como avenidas, calles, pasajes, plazas, parques u otros espacios libres.

**VOLUMEN EDIFICADO:** Espacio ocupado por la edificación existente en el predio respectivo, por encima del plano horizontal al nivel de “La Cota de Parcela”. Las galerías integran este volumen.

## **CAPÍTULO 2: OBLIGACIONES, RESPONSABILIDADES Y REGISTRO**

### **SECCIÓN 1: OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES**

#### **1.1 OBLIGACIONES**

**Artículo 6°:** Los profesionales, arquitectos, ingenieros, maestros mayores de obra y constructores, por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de este Código, conocen las disposiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se derivan de su aplicación.

Compete a cada uno de ellos cumplir con los preceptos del Código y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, no debiendo limitarse a firmar la documentación.-

**Artículo 7°:** Todos los mencionados en el artículo precedente deberán estar habilitados por los Colegios respectivos.-

#### **1.2 RESPONSABILIDADES**

**Artículo 8°:** A los efectos de regular los distintos aspectos que atañen a la ejecución de una obra se determinarán las siguientes áreas de responsabilidad:

**RESPONSABILIDAD MUNICIPAL:** El Estado Municipal, se compromete en cuanto a la idoneidad del personal que afecta a la inspección de la documentación.

La Municipalidad ordenará la suspensión de los trabajos cuando estos se realicen sin el permiso respectivo, o cuando teniendo dicho permiso no se ejecuten de acuerdo con la documentación aprobada y en consecuencia con las ordenanzas y disposiciones en vigor.

La aprobación de planos por parte del municipio no implica que el mismo asuma responsabilidades respecto a la estabilidad y seguridad de las edificaciones, ni respecto a la eficacia y buen funcionamiento de las instalaciones.

**RESPONSABILIDAD DE LOS PROFESIONALES ACTUANTES:** El o los profesionales actuantes y el propietario serán los responsables de aquellos aspectos conformes a las habilitaciones y disposiciones que reglamentan su ejercicio a sus derechos y obligaciones.



## **TÍTULO II - ASPECTOS PROCEDIMENTALES**

### **CAPÍTULO 1: PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS COMPETENCIA DEL SOLICITANTE**

#### **SECCIÓN 1: SOLICITUD DE PERMISOS**

##### **1.1 TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA MUNICIPAL**

**Artículo 9º:** Toda persona que vaya a construir edificios, realizar refacciones o demoliciones, ampliar o modificar lo ya construido, realizar o modificar instalaciones complementarias, deberán presentar una solicitud de permiso, con el sellado que anualmente determine la Ordenanza Tarifaria, en la cual deberán especificar la clase de obra o trabajo que se propone realizar, la ubicación, el nombre y el domicilio del propietario, para:

- a. Construir edificios nuevos, ampliar y refaccionar edificios existentes
- b. Ejecutar demoliciones
- c. Cercar terrenos
- d. Instalar parasoles, toldos, aleros, carteleras y/o anuncios luminosos en el espacio aéreo de la vía pública.
- e. Efectuar desmontes, excavaciones
- f. Realizar pozos ciegos o sangrías
- g. Perforaciones para la extracción de agua potable
- h. Realizar piletas de natación, piscinas de uso privado
- i. Abrir vías públicas
- j. Lotear y subdividir terrenos
- k. Construcción o reparación de veredas.
- l. Intervenir en edificios de valor patrimonial y zonas especiales
- m. Ejecución de túneles o zanjas en pavimentos y/o veredas para la conexión de cloacas, agua corriente o cualquier otra obra de infraestructura
- n. Toda otra obra o refacción en las que a juicio de la Comuna el trabajo a realizar sea de importancia, la misma podrá requerir se solicite.

##### **1.2 DISPOSICIONES GENERALES PARA SOLICITUD DE PERMISOS**

**Artículo 10º:** La solicitud de permiso de obra a presentar para solicitar lo detallado en el ítem anterior, se cursará por nota especificando la clase de obra o trabajo que se propone realizar, la ubicación, el nombre y domicilio del propietario. La documentación se presentará firmada por el propietario, profesional actuante o personal idóneo, de acuerdo a las disposiciones de este Código.

No se admitirá en la documentación que deba presentarse más leyenda, sellos o impresiones que los ilustrativos del destino de la obra, ni más nombres y firmas que los del propietario, profesional, persona idónea o empresa que interviene en la obra.

##### **1.3 TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA**

**Artículo 13º:** Se requerirá la solicitud de aviso de obra en la Municipalidad, para:

- a. Terraplenar y llenar terrenos.
- b. Cambiar el material de la cubierta de techo.



**c. Extraer árboles de la vía pública.**

d. Limpiar o pintar fachadas ubicadas sobre línea municipal.

e. Cerrar, abrir o modificar vanos en fachada principal sobre línea municipal.

f. Cerrar el frente del terreno.

g. Elevar muros de cercos sobre línea municipal.

h. Ejecutar aceras.

i. Ejecución de instalaciones cloacales.

j. Marquesinas.

#### **1.4 DISPOSICIONES GENERALES PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS**

**Artículo 11°:** Antes de iniciar el trámite, el profesional y el propietario deberán presentar a la Municipalidad de Elena tres (3) copias simples, con sus firmas, del plano general de obra a los efectos que la Dirección de Planeamiento Urbano o persona destinada para dicha tarea, proceda a su revisión y visado. En caso de estar en condiciones:

**a. VISACIÓN DE PLANOS DE PROYECTO**

**a.1- Nota de solicitud de permiso**

**a.2 - 3 copias de plano general**

**a.3 - Fotocopia de escritura o boleto de compraventa del o los lotes donde se emplace la obra (para el caso de que el inmueble no esté, en los registros municipales, a nombre de quien presenta la documentación)**

**a.4. Contar con los impuestos municipales al día (comitente/titular)**

**a.5 Pago de la tarifaria correspondiente por el trámite solicitado**

Todo plano sometido a consideración municipal deberá reunir los siguientes requisitos:

a. Se confeccionará en escala 1:100 (un centímetro por metro) ó 1:200 en caso de que las dimensiones de la obra sean de consideración

b. Constará como mínimo de:

b.1.Planta general de ambientes. Esta indicará:

b.1.1 -Eje divisorio del predio, dimensiones del lote

b.1.2 -Línea Municipal de Edificación (L.M.E) y distancia de la obra.

b.1.3 -Línea de Cordón de Vereda (L.C.V) y distancia de la obra.

b.1.4 -Ángulos

b.1.5 -Medidas interiores y exteriores de la edificación

b.1.6 -Destino de locales, al menos dos medidas de los mismos, niveles desde el cordón de vereda y cotas generales

b.1.7 -Nombre de la o las calles a las que da el frente

b.1.8 -Enumeración de los vanos según planilla de aberturas e iluminación y ventilación

b.2. Planta de techos, enumeración de losas en relación a la planilla de estructuras, ubicación y capacidad del tanque de agua, vacíos de patios, chimeneas, salientes, desagües y pendientes de la cubierta

b.3.Planta de electricidad, con distribución de los circuitos, bocas, tomas, llaves, tablero, medidas y dimensiones de los cables

b.4.Planta de instalación sanitaria, la que tendrá ubicación y dimensiones de cámaras de inspección, cámara séptica y pozo absorbente, caños de desagües y ventilación.

(recordar que los pozos deben ejecutarse a 1.20m del eje medianero)

- b.5. Dos cortes, uno longitudinal y otro transversal, debiendo pasar uno de ellos por baños, acotar locales, patios de luz, salientes, altura de tanque y niveles
- b.6. Fachadas, todas las que den a la vía pública, deberán mencionarse materiales principales
- b.7. Indicación precisa del lugar que ocuparan las cazuelas para árboles en la vereda
- c. La carátula se presentará de acuerdo al presente código y se completará en su totalidad con datos ciertos, se ubicará en la parte inferior derecha del plano según el siguiente modelo.

| <b>MUNICIPALIDAD DE ELENA</b>                                                                     |  |            |  |                                                                                                                                 |  |                          |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------|--|
| CIRC. 00                                                                                          |  | SECC. 00   |  | MANZ. 00                                                                                                                        |  | PARC. 00                 |  |
| OBRA PROPIEDAD DE:                                                                                |  |            |  |                                                                                                                                 |  |                          |  |
| <b>NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS</b>                                                                 |  |            |  |                                                                                                                                 |  |                          |  |
| CALLE: PALLE PUBLICA N°000<br>BARRIO: NOMBRE DEL BARRIO<br>LOCALIDAD: ELENA<br>PROVINCIA: CORDOBA |  |            |  |                                                                                                                                 |  | ESC: 1:100               |  |
| SUP. TERRENO _____                                                                                |  | 1000,00 M2 |  | <b>MANZ.OF. 00    LOTE.OF. 00</b><br><br><b>PROPIETARIO:</b><br><br><br><b>PROYECTO:</b><br><br><br><b>CONDUCCIÓN TÉCNICA :</b> |  |                          |  |
| SUP. CUBIERTA _____                                                                               |  | 1000,00 M2 |  |                                                                                                                                 |  |                          |  |
| SUP. SEMI CUBIERTA _____                                                                          |  | 1000,00 M2 |  |                                                                                                                                 |  |                          |  |
| SUP. TOTAL _____                                                                                  |  | 1000,00 M2 |  |                                                                                                                                 |  |                          |  |
| SUP. LIBRE _____                                                                                  |  | 1000,00 M2 |  |                                                                                                                                 |  |                          |  |
| PLANO DE UBICACIÓN                                                                                |  |            |  |                                                                                                                                 |  |                          |  |
|                |  |            |  |                                                                                                                                 |  |                          |  |
| ANCHO DE CALLE                                                                                    |  | 14.00 mts. |  | CALLE                                                                                                                           |  | CALLE                    |  |
| ANCHO DE CALZADA                                                                                  |  | 9.00 mts.  |  | S/C    S/M                                                                                                                      |  | S/C    S/M               |  |
| ANCHO DE VEREDA PROPIA                                                                            |  | 2.50 mts.  |  | 20.00 mts.    20.00 mts.                                                                                                        |  | 20.00 mts.    20.00 mts. |  |
| ANCHO DE VEREDA OPUESTA                                                                           |  | 2.50 mts.  |  | 20.00 mts.    20.00 mts.                                                                                                        |  | 20.00 mts.    20.00 mts. |  |
| PAVIMENTO                                                                                         |  | NO         |  | 20.00 mts.    20.00 mts.                                                                                                        |  | 20.00 mts.    20.00 mts. |  |
| OBSERVACIÓN:                                                                                      |  |            |  |                                                                                                                                 |  |                          |  |
| PLANO ACORDE AL CODIGO DE EDIFICACIÓN VIGENTE                                                     |  |            |  |                                                                                                                                 |  |                          |  |
| FECHA DE APROBACIÓN:                                                                              |  |            |  |                                                                                                                                 |  |                          |  |

- d. Se designará la medida de la ochava si la hubiese y la de espesores de muros y salientes
- e. Se utilizará colores firmes y definidos, los que no deberán dificultar la lectura de los trabajos y que se establecen de la siguiente forma:

- e.1. Partes que queden preexistentes: NEGRO
- e.2. Partes nuevas a construir: ROJO
- e.3. Partes a demoler: AMARILLO
- e.4. Partes de madera: MARRÓN

- En la planta general los muros estarán lavados y la estructura identificada con rayado a 45°.
- e. Los planos no podrán superar el 1.20m en la horizontal y 0.90m en la vertical.



Toda modificación que se quiera realizar a la documentación presentada y aprobada oportunamente deberá comunicarse a la Municipalidad, previa a su ejecución, sin perjuicio de cumplir con el “plano conforme a la obra”.

Si los documentos no estuviesen completos o presentasen inexactitudes o equívocos, el profesional será citado para que los aclare, este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudiera corresponderle. En caso de que deba modificarlos o rehacerlos, deberá devolverlos corregidos dentro de los 15 días hábiles de retirados.

Es facultad privativa de la Municipalidad establecer la nomenclatura de loteos, avenidas, calles, plazas, etc. como así también fijar la numeración domiciliaria dentro de los límites del Municipio.

#### **b. CERTIFICADO FINAL DE OBRA**

**Artículo 12°:** Para obras nuevas, el Profesional a Cargo deberá solicitar a la Municipalidad de Elena mediante una Nota el Certificado de Final de Obra, este aviso implica que en los registros municipales se procede a modificar el estado del lote de terreno baldío a terreno edificado.

### **1.5 TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA**

**Artículo 14°:** No es necesario solicitar permiso ni dar aviso de obra para ejecutar trabajos que por vías de ejemplos se mencionan, siempre que para su ejecución no se requiera instalar en la acera depósitos de materiales, cercos provisorios o andamios, como lo son pintura que no afecte la fachada, servicio de limpieza, etc.

### **SECCIÓN 3: PENALIDADES**

**Artículo 15°:** El Incumplimiento y/o violación por parte de los profesionales, técnicos, instaladores, empresas, propietarios, en adelante “Responsables”, de las normas establecidas en este Código, los harán pasibles de sanciones.

Estas sanciones se aplicarán por las siguientes infracciones:

#### **3.1 APERCIBIMIENTO**

- a. Por no tener la documentación aprobada en obra
- b. Por no dar aviso de iniciación de obra

#### **3.2 PARALIZACIÓN DE OBRA**

- a. Por no tener la documentación aprobada en obra (reincidencia)
- b. Por sustracción intencional de armaduras metálicas de las estructuras reincidentes o disminución de las secciones de hierro y/u hormigón u otros elementos estructurales, debiendo reponer todo ello de acuerdo con los cálculos aprobados
- c. Cuando se produjo un derrumbe debido a la falta de precaución en la ejecución de la obra o por la mala cantidad de los materiales empleados, aún cuando fueran suministrados por el propietario.
- d. Por no cumplir las órdenes impartidas por los inspectores con relación a lo establecido en el presente Código.

### **3.3 MULTAS**

- a. Por obras clandestinas construidas o en construcción en contravención de las normas vigentes.
- b. Por presentación de planos o memoria descriptiva contengan errores respecto a las partes existentes del edificio.
- c. Por ejecutar ampliaciones y/o modificaciones en las partes no vitales proyectadas en los planos sin solicitar previamente el permiso respectivo.
- d. Por introducir en la obra y sin permiso, modificaciones en las partes vitales como ser , aprovechamiento no autorizado de muro, cambio de vigas o columnas, supresión de algún elemento resistente, etc.
- e. Por alterar la línea Municipal de edificación (L.M.E).
- f. Por cubrir cañerías de instalaciones subterráneas con hormigón sin dar aviso a la oficina técnica para su inspección.
- g. Por la falta de colocación de cartel de obra o falta u omisión de datos en el mismo.
- h. Por los actos tendientes a impedir y obstaculizar la misión de los inspectores.
- i. Por la permanencia de escombros y materiales de construcción en la calzada y/o veredas.
- j. Por colocar cartel publicitario en la vía pública en forma antirreglamentaria.
- k. Por no demoler cornisas y paramentos antirreglamentarios o que representen peligro para la seguridad pública.
- l. Por falta de: veredas reglamentarias, limpieza de terrenos baldíos; o reparación de cierre y veredas en el área que determine la municipalidad.
- m. Por no acatar orden impartida por la Dirección de Planeamiento Urbano.
- n. Por no cumplir la obra ejecutada con las condiciones térmicas y acústicas.
- o. Por falta de cumplimiento de las prevenciones contra incendios.
- p. Por infracciones a otras disposiciones vigentes.
- q. Por utilización de cocheras con otros usos.
- r. No mantener la limpieza, el orden y el cierre de la obra.
- s. Por no colocar vallas provisionarias en las aceras.
- t. Por no cumplir la intimación de construir o reparar cercas y aceras.

### **3.4 PARALIZACIÓN DE OBRA Y MULTA**

- a. Por iniciar las obras previamente a la obtención del permiso de construcción correspondiente.
- b. Por reiteradas faltas en la colocación del letrero de obra.
- c. Por reiterada infracción al no tener la documentación aprobada en la obra.
- d. Por no cumplir con las indicaciones y especificaciones de los planos aprobados.

### **3.5 DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES Y RESTRICCIÓN A SU ESTADO PRIMITIVO**

- a. Cuando se trate de obras que no hayan sido ejecutadas de acuerdo con las Normas Vigentes o los materiales no hayan sido empleados en forma técnica adecuada o no sean aprobadas.
- b. Por sobrepasar la altura reglamentaria.
- c. Por no cumplir con los retiros mínimos obligatorios



- d. Por no ajustarse las aberturas de iluminación y/o ventilación a las dimensiones mínimas establecidas en este Código.
- e. Por no contar con las dimensiones reglamentarias, los anchos de circulación, accesos y salidas.
- f. Cuando se trate de construcciones clandestinas en contravención de las normas vigentes o afecten a la seguridad.

## **TÍTULO III – ASPECTOS URBANÍSTICOS**

### **CAPÍTULO 1: NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **1.1 GENERALIDADES**

##### **Artículo 16°:**

**USO DOMINANTE:** Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. En una actuación urbanizadora, es el que dispone de mayor superficie edificable, se considera dominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

**USO COMPLEMENTARIO:** Corresponde a aquella actividad que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma específica.

**USO RESTRINGIDO:** Es la actividad que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o por impacto ambiental o urbanístico, requieren de un manejo especial y por lo tanto necesitan previo consentimiento de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos .

**USO CONDICIONADO:** Es aquél cuya implantación depende del uso dominante, no admitiéndose sin la existencia previa y simultánea de éste y necesitan previo consentimiento de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

**USO PROHIBIDO:** Es aquel que por su incompatibilidad, por sí mismo, o en su relación con el uso dominante, debe quedar excluido del ámbito que se señala.

Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos dominantes y complementarios.

**PARÁGRAFO.** Los usos que no se encuentren asignados en cada sector, están prohibidos

**Artículo 17°:** Son **objetivos fundamentales** de la regulación del uso del suelo:

- a. Complementarse con los propósitos de ordenamiento de la localidad.
- b. Asegurar la compatibilidad ambiental y funcional entre los distintos usos del suelo y sus respectivas localizaciones.
- c. Preservar o mejorar las características ambientales urbanas.
- d. Obtener asentamientos de actividades acorde con las condiciones más convenientes de infraestructuras existentes o a instalar.
- e. Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar el funcionamiento de la actividad de acuerdo a modernos patrones de asentamiento y de utilización del suelo.

## 1.2 ZONIFICACIÓN

### DIVISIÓN DEL EJIDO MUNICIPAL EN ZONAS:

**Artículo 18°:** Se divide al ejido municipal en diversas zonas, tomando como base los usos del suelo actuales y/o futuros, de la siguiente manera (Ver Anexo I):

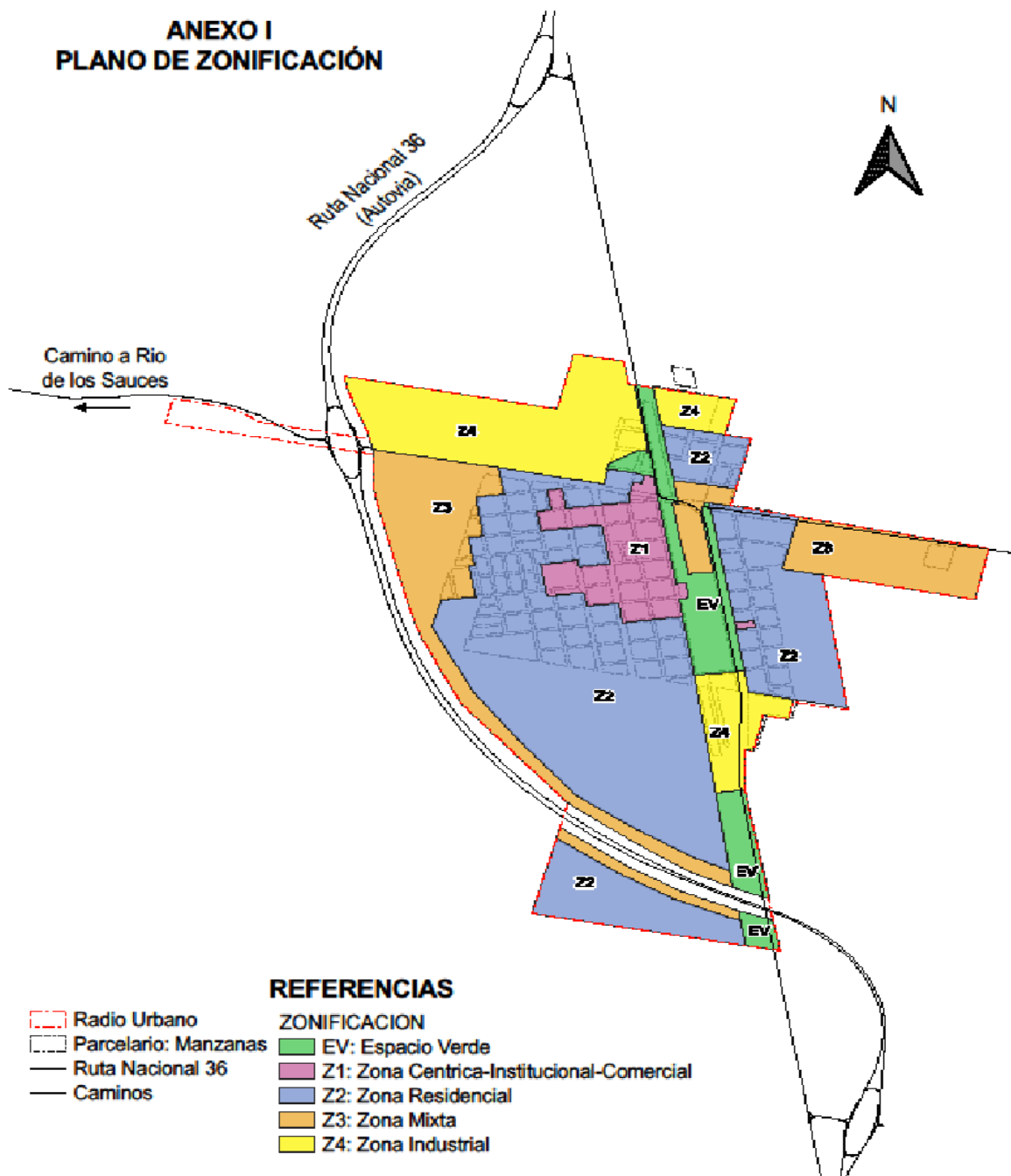
Z1: ZONA CÉNTRICA - INSTITUCIONAL - COMERCIAL

Z2: ZONA RESIDENCIAL

Z3: ZONA MIXTA

Z4: ZONA INDUSTRIAL

### ANEXO I PLANO DE ZONIFICACIÓN





## **DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS, USOS DE SUELO, LINEAMIENTOS CONSTRUCTIVOS Y DISEÑO URBANO.**

**Artículo 19º:** Las zonas determinadas en el artículo anterior estarán comprendidas por los inmuebles ubicados dentro de las mismas de acuerdo al plano adjunto:

### **Z1: ZONA CENTRICA INSTITUCIONAL COMERCIAL**

| <b>Z1: ZONA CÉNTRICA - INSTITUCIONAL - COMERCIAL</b> |                                             |                       |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|
| <b>F.O.T.</b>                                        | <b>1,5</b>                                  |                       |
| <b>F.O.S.</b>                                        | <b>0,7</b>                                  |                       |
| <b>PLANTAS PERMITIDAS</b>                            | <b>2</b>                                    |                       |
| <b>REQUISITOS MÍNIMOS DE SUBDIVISIÓN</b>             | <b>FRENTE MÍNIMO: 10 m</b>                  |                       |
|                                                      | <b>SUPERFICIE MÍNIMA: 250 m<sup>2</sup></b> |                       |
| <b>ARBOLADO</b>                                      | <b>1 ÁRBOL CADA 8 MTS DE FRENTE</b>         |                       |
| <b>DISEÑO URBANO</b>                                 | <b>RETIRO MÍNIMO DE FRENTE</b>              | <b>NO APLICA</b>      |
|                                                      | <b>RETRANQUEO MÍNIMO DE FONDO</b>           | <b>4 MTS</b>          |
|                                                      | <b>RETIRO LATERAL</b>                       | <b>NO APLICA</b>      |
|                                                      | <b>ALTURA MÁXIMA</b>                        | <b>6 MTS + TANQUE</b> |
|                                                      | <b>MARQUESINAS Y CARTELERÍA</b>             | <b>PERMITIDAS</b>     |

#### **Uso dominante:**

- Oficinas Institucionales
- Oficinas de asociaciones comerciales o Industriales
- Asociaciones Profesionales
- Bancos
- Instituciones educativas
- Instituciones deportivas
- Gimnasios
- Bares, Café y Confiterías
- Bibliotecas y museos
- Restaurantes
- Comercios minoristas
- Oficinas
- Salón Velatorio
- Consultorios, clínicas, sanatorios
- Salas de espectáculos y/o esparcimiento
- Salas de exposiciones, auditorios
- Hotelería, hosterías y Apart-hotel
- Heladerías, panaderías
- Expendio de combustible

**Uso Complementario:**

- Vivienda individual y colectiva
- Estacionamientos
- Actividad Profesional.

**Uso Restringido:**

- Industrias y talleres de productos.
- Expendio de combustibles.
- Galpones para guardado de maquinaria rural o de alto porte.

**Uso Condicionado:**

- Supermercados de gran tamaño.
- Locales bailables

**Z2: ZONA RESIDENCIAL**

| <b>Z2: ZONA RESIDENCIAL</b>              |                                                                                    |                               |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>F.O.T.</b>                            | <b>1,5</b>                                                                         |                               |
| <b>F.O.S.</b>                            | <b>0,7</b>                                                                         |                               |
| <b>PLANTAS PERMITIDAS</b>                | <b>2</b>                                                                           |                               |
| <b>REQUISITOS MÍNIMOS DE SUBDIVISIÓN</b> | <b>FRENTE MÍNIMO: 12 m (10 m viviendas sociales)</b>                               |                               |
|                                          | <b>SUPERFICIE MÍNIMA: 300 m<sup>2</sup> (250 m<sup>2</sup> viviendas sociales)</b> |                               |
| <b>ARBOLADO</b>                          | <b>1 ÁRBOL CADA 8 MTS DE FRENTE</b>                                                |                               |
| <b>DISEÑO URBANO</b>                     | <b>RETIRO MÍNIMO DE FRENTE</b>                                                     | <b>3 MTS</b>                  |
|                                          | <b>RETRANQUEO MÍNIMO DE FONDO</b>                                                  | <b>4 MTS</b>                  |
|                                          | <b>RETIRO LATERAL</b>                                                              | <b>NO APLICA</b>              |
|                                          | <b>ALTURA MÁXIMA</b>                                                               | <b>6 MTS + TANQUE DE AGUA</b> |
|                                          | <b>MARQUESINAS Y CARTELERÍA</b>                                                    | <b>PERMITIDAS</b>             |

**Uso dominante:**

- Vivienda colectiva
- Vivienda individual

**Uso Complementario:**

- Vivienda individual, anexa a otra actividad.
- Estacionamiento colectivo.
- Concesionarios de Autos
- Consultorios, clínicas, sanatorios, geriátricos
- Comercios de pequeña escala,
- Comedores; Restaurantes y parrillas
- Bares, Café y Confiterías; Comercios minoristas



- Actividad Profesional
- Panaderías, heladerías

**Uso Restringido:**

- Industrias y talleres de regionales de no más de 50 m<sup>2</sup>.
- Depósitos de productos inocuos a las actividades antes nombradas de hasta 50 m<sup>2</sup>.

**Uso Condicionado:**

- Talleres de reparación de automóviles, con anexo de concesionarias, (bajo restricciones sonoras).
- Gomerías
- Tintorerías
- Corralón y depósitos para la construcción
- Estaciones de servicio.
- Locales bailables
- Locales de esparcimiento y/o entretenimiento.
- Discotecas y bares.

**Z3: ZONA MIXTA**

| <b>Z3: ZONA MIXTA</b>                    |                                             |                                 |
|------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>F.O.T.</b>                            | <b>1,0</b>                                  |                                 |
| <b>F.O.S.</b>                            | <b>0,6</b>                                  |                                 |
| <b>PLANTAS PERMITIDAS</b>                | <b>2</b>                                    |                                 |
| <b>REQUISITOS MÍNIMOS DE SUBDIVISIÓN</b> | <b>FRENTE MÍNIMO: 15 m</b>                  |                                 |
|                                          | <b>SUPERFICIE MÍNIMA: 450 m<sup>2</sup></b> |                                 |
| <b>ARBOLADO</b>                          | <b>1 ÁRBOL CADA 8 MTS DE FRENTE</b>         |                                 |
| <b>DISEÑO URBANO</b>                     | <b>RETIRO MÍNIMO DE FRENTE</b>              | <b>3 MTS</b>                    |
|                                          | <b>RETRANQUEO MÍNIMO DE FONDO</b>           | <b>4 MTS</b>                    |
|                                          | <b>RETIRO LATERAL</b>                       | <b>1,5 MTS</b>                  |
|                                          | <b>ALTURA MÁXIMA</b>                        | <b>6 MTS</b>                    |
|                                          | <b>MARQUESINAS Y CARTELERÍA</b>             | <b>(BAJO PERMISO MUNICIPAL)</b> |

**Uso dominante:**

- Vivienda individual permanente o temporaria.
- Vivienda colectiva,
- Actividad Profesional;
- Hotelería
- Comercio
- Talleres de reparación de automóviles, con anexo de concesionarias, (bajo restricciones sonoras).
- Gomerías
- Tintorerías
- Corralón y depósitos para la construcción
- Estaciones de servicio

- Locales bailables
- Locales de esparcimiento y/o entretenimiento
- Estacionamientos
- Galpones para guardado de maquinarias agrícolas o de gran porte.

**Uso Complementario:**

- Estacionamiento colectivo.
- Confiterías, restaurantes, bares y parrillas.
- Parques y paseos.
- Comercio artesanal y/o regional.

**Z4: ZONA INDUSTRIAL**

| <b>Z4: ZONA INDUSTRIAL</b>               |                                               |                   |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|
| <b>F.O.T.</b>                            | <b>1,2</b>                                    |                   |
| <b>F.O.S.</b>                            | <b>0,7</b>                                    |                   |
| <b>REQUISITOS MÍNIMOS DE SUBDIVISIÓN</b> | <b>FRENTE MÍNIMO: 50 m</b>                    |                   |
|                                          | <b>SUPERFICIE MÍNIMA: 2.500 m<sup>2</sup></b> |                   |
| <b>PLANTAS PERMITIDAS</b>                | <b>2</b>                                      |                   |
| <b>ARBOLADO</b>                          | <b>1 ÁRBOL CADA 10 MTS DE FRENTE</b>          |                   |
| <b>DISEÑO URBANO</b>                     | <b>RETIRO MÍNIMO DE FRENTE</b>                | <b>6 MTS</b>      |
|                                          | <b>RETRANQUEO MÍNIMO DE FONDO</b>             | <b>4 MTS</b>      |
|                                          | <b>RETIRO LATERAL</b>                         | <b>2 MTS</b>      |
|                                          | <b>ALTURA MÁXIMA</b>                          | <b>6 MTS</b>      |
|                                          | <b>MARQUESINAS Y CARTELERÍA</b>               | <b>PERMITIDAS</b> |

**Uso dominante:**

- Industrias y/o depósitos incómodos, molestos o restringidos.
- Comercios en general.
- Talleres Automotores
- Industrias y talleres de regionales de más de 50 m2.
- Estaciones de servicios
- Hipermercados
- Depósitos de gran porte (de más de 100m2)
- Estacionamientos
- Comercio de servicio a la industria;
- Asistencia pública.
- Industrias o depósitos insalubres o peligrosos.

**CAPÍTULO 2: FRACCIONAMIENTO Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO**

**SECCIÓN 1: GENERALIDADES SOBRE FRACCIONAMIENTO**

**1.1 FRACCIONAMIENTO**

**Artículo 20º:** Se entiende por Fraccionamiento a toda subdivisión de la tierra. Pueden efectuarse bajo las siguientes formas:



- a. Subdivisión Simple
- b. Subdivisiones Especiales
- b. Urbanización o Loteo
- c. Urbanizaciones Especiales

**Artículo 21°:** Cuando el predio a subdividir esté ubicado simultáneamente en distintas zonas normativas, las nuevas parcelas, bloques o manzanas que se conformen en su consecuencia, deberán respetar los límites de las zonas establecidos por la presente norma, de manera de quedar incluidas en forma integral dentro de cada una de las zonas.

**Artículo 22°:** Los fraccionamientos que no puedan satisfacer los requerimientos mínimos especificados con anterioridad en este Código, serán resueltos mediante la aplicación del Régimen de Propiedad Horizontal, regulado en el Libro Cuarto, Título V del Código Civil y Comercial de la Nación.

### 1.1.1 SUBDIVISIÓN SIMPLE

**Artículo 23°:** Se considera Subdivisión Simple a toda modificación del estado parcelario que importe la creación de nuevas parcelas, sin apertura de pasajes, calles o caminos públicos. Ello mientras que no se supere la cantidad de veinticinco lotes, ya sea en el mismo trámite o en base a lo establecido por las subdivisiones sucesivas, según corresponda.

**Artículo 24°:** Caso contrario, toda parcela que se genere como consecuencia de la Subdivisión Simple no podrá volver a subdividirse con esta figura, sino que su fraccionamiento se deberá encuadrar en la forma de urbanización o loteo independientemente del número de lotes que se originen, es decir, requerirá apertura de calles y provisión de infraestructura. En el plano del fraccionamiento se deberá dejar constancia que las parcelas resultantes sólo podrán ser objeto de una nueva subdivisión si se encuadran en la forma urbanización o loteo; esta limitación quedará anotada en el Dominio del Registro General de la Propiedad.

**Artículo 25°:** En aquellos casos en que se proyecte una Subdivisión Simple con parcelas que tengan frentes a pasillos, se deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

- a. Las parcelas deberán tener las dimensiones mínimas que se establecen para la zona.
- b. Cuando se generen hasta cuatro parcelas, el pasillo tendrá las siguientes dimensiones: 3,00 m de ancho mínimo y 36,00 m de longitud máxima. Estos pasillos son privados, de uso común y de tránsito peatonal y en el acceso deberán llevar dos mojones u obstáculo similar que impidan el acceso vehicular.
- c. Cuando se generen cinco o más parcelas, el pasillo tendrá las siguientes dimensiones: 12,00 m de ancho mínimo y 75,00 m de longitud máxima. Estos pasillos son privados, de uso común y se permite el acceso vehicular; en el extremo del pasillo, se deberá construir un ensanchamiento del mismo para permitir el giro y retorno de los vehículos, según el perfil de calles sin salida.
- b. El pasillo deberá estar conectado a una calle pública.
- c. El pasillo de acceso deberá ser escriturado en condominio entre los adquirentes de las parcelas adyacentes con servidumbre de paso a favor de todas las parcelas frentistas con anotación catastral y en el Registro de la Propiedad.



d. Los pasajes privados y servidumbres de paso deberán cumplir lo establecido en el Libro Cuarto, Título XI del Código Civil y Comercial de la Nación.

### 1.1.2 SUBDIVISIONES ESPECIALES

**Artículo 26°:** La subdivisión por **PARTICIÓN DE CONDOMINIO** es una subdivisión especial que hace referencia a todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulta a nombre de dos o más propietarios de acuerdo a escritura/s pública/s existente/s y cuyo dominio figura en el Registro General de la Provincia a nombre de las mismas. Aquellos casos en donde el dominio haya sido inscripto con una fecha anterior a la sanción de este Código, podrán acogerse a los siguientes beneficios, siempre que se cumplan los requisitos que se establecen a continuación:

- a. Se aceptarán las dimensiones y/o conformaciones impuestas por la escritura, siempre que cumpliese con las normas en vigencia al momento de la confección de la escritura.
- b. Si la escritura del condominio no especificara partes, medidas o superficies para cada uno de los condóminos, y la parcela a subdividir puede cumplir con las medidas mínimas previstas en las disposiciones de este Código, sólo se permitirá la subdivisión que reúna las siguientes condiciones: las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas por este Código para la zona en que se ubica el lote a subdividir, aceptándose una tolerancia de un 5% en las dimensiones lineales y 10% en las superficies cuando no puedan cumplimentarse las mismas.
- c. En las parcelas resultantes, se deberán cumplir con todos los indicadores urbanísticos establecidos en la zona (FOS, FOT, alturas, retiros) y con las disposiciones del Código referidas a Edificación.
- d. Cuando la subdivisión deba proyectarse con un pasaje o pasillo privado se deberán cumplimentar las condiciones mínimas establecidas para SUBDIVISIONES SIMPLES de la zona donde se encuentra la Subdivisión propuesta.
- e. El número de parcelas resultantes de la Subdivisión nunca podrá ser superior al número de condóminos que figuren en la escritura.
- f. No podrán considerarse en esta excepción los condominios resultantes de los obtenidos por compra bajo el régimen Propiedad Horizontal, como tampoco los escriturados con fecha posterior a la puesta en vigencia de este Código.

**Artículo 27°:** Se considera **SUBDIVISIÓN POR PARTICIÓN HEREDITARIA** a todos los casos previstos en el Código Civil y Comercial de la Nación y deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a. Acompañar Declaratoria de Herederos ordenada por el Juez competente.
- b. El número de lotes resultante de la Subdivisión no podrá ser mayor de  $(n + 1)$  siendo "n" el número de herederos, más una parcela considerada de costas.
- c. Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas por este Código para la zona en que se ubique la Subdivisión propuesta, aceptándose como tolerancia un 5% en las medidas lineales y un 10% en las superficies.
- d. En las parcelas resultantes, se deberán cumplir con todos los indicadores urbanísticos establecidos en la zona (FOS, FOT, alturas, retiros) y con las disposiciones del Código referidas a Edificación.



**Artículo 28°:** En caso de no poder satisfacer las condiciones mínimas establecidas para las dimensiones de frente y superficie en este Código, las subdivisiones serán resueltas mediante la aplicación del Régimen de Propiedad Horizontal, regulado en el Libro Cuarto, Título V del Código Civil y Comercial de la Nación.

**Artículo 29°:** Se considera **SUBDIVISIÓN POR RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** a toda aquella subdivisión especial por la que se crean sub-parcelas o unidades funcionales, que no se registran como tales en el registro catastral, dado que a tales efectos, el terreno se considera una propiedad indivisa.

**Artículo 30°:** Se denomina *unidad funcional* al derecho de propiedad horizontal, el cual consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional y comunicación con la vía pública, sea de manera directa o por un pasaje común.

La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

**Artículo 31°:** Las dimensiones mínimas de las unidades funcionales deberán homologarse a las previstas por este Código para la zona en que se ubica el lote a subdividir. En las parcelas resultantes se deberán cumplir con todos los indicadores urbanísticos establecidos en la zona (FOS, FOT, alturas, retiros) y con las disposiciones de este Código referidas a la edificación.

### **1.1.3 URBANIZACIÓN O LOTEÓ**

**Artículo 32°:** Se considera Urbanización o loteo a todo fraccionamiento de tierra con apertura de calles de uso público, y a todo aquel fraccionamiento por el cual se generen más de veinticinco parcelas, aunque no haya apertura de calles, por ser las mismas preexistentes.

**Artículo 33°:** Todo proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta los siguientes aspectos: (1) el desarrollo futuro de la zona en el que se localice, (2) el nivel de consolidación del entorno, (3) la consideración de las características geofísicas y ambientales de la zona, (4) la articulación con los trazados existentes en el entorno, (5) las características de la red vial, (6) el tipo de amanzanamiento y parcelamiento propuestos y (7) las superficies y localización de los espacios verdes y equipamiento comunitario.

El principal propósito del estudio del proyecto será el de contribuir al crecimiento armónico de la localidad, a través de la creación de barrios, núcleos residenciales o zonas que aseguren un uso racional del suelo, la variedad espacial y garanticen una buena calidad ambiental y paisajística.

### **1.1.4 URBANIZACIONES ESPECIALES PLANES DE VIVIENDA**

**Artículo 34°:** Se consideran como urbanizaciones especiales las referidas a planes colectivos de vivienda estatales.



**Artículo 35°:** Toda urbanización especial a realizar que tenga por objeto la ejecución de planes de viviendas a través de operatorias públicas y/o de organizaciones no gubernamentales se registrará por las prescripciones de este Código, además de las que pudieran corresponder según lo dispuesto por los organismos oficiales provinciales y nacionales.

**Artículo 36°:** No se admitirán urbanizaciones especiales que por su localización y dimensión generen barreras a la extensión de la planta urbana actual con cierre de las vías públicas proyectadas. Las urbanizaciones especiales deberán adecuarse a los requisitos de continuidad de la trama urbana a través de los espacios públicos que el Municipio establezca.

### **URBANIZACIONES CERRADAS**

**Artículo 37°:** Se designan como Urbanizaciones Cerradas a toda división de la tierra, dentro del Radio Municipal actual y futuro, que presente un recinto cerrado en su perímetro con respecto al entorno y tenga accesos controlados.

**Artículo 38°:** No se admitirán en todo el Radio Municipal, urbanizaciones cerradas en cualquiera de sus formas (barrios cerrados, country club, barrios fincas, barrios chacras y similares).

### **SECCIÓN 2: DISPOSICIONES SOBRE EL TRAZADO Y AMANZANAMIENTO**

**Artículo 39°:** En el trazado de las manzanas deberán cumplimentarse las siguientes normas:

- a. Su forma deberá ser cuadrada y/o rectangular, pudiéndose aceptar cualquier otra forma justificada: por el trazado de los sectores colindantes, por su orientación, por la topografía o por condiciones paisajísticas y ambientales, atendiendo en todos los casos al ordenamiento del conjunto, que no se obstaculice el tendido de las redes de infraestructura y siempre que tales manzanas permitan la inscripción de la manzana de dimensiones mínimas establecida para la zona.
- b. Los lados de las manzanas no excederán de 120 m ni serán inferiores a 60 m, con tolerancia en más o en menos de un 5% si por razones de la trama vial del entorno lo justificaran.
- c. En las esquinas deberán trazarse las Líneas de Ochava; según lo que se establece en este Código.
- d. El relieve topográfico deberá tener una altimetría tal que permita la libre evacuación de las aguas de lluvia a las calles colindantes.
- e. En todo nuevo amanzanamiento que sea colindante con un loteo existente conformado por manzanas con una sola línea de lotes frentistas a la vía pública y el otro frente de los lotes sea el límite del loteo, deberá realizarse una calle en dicho límite. La alternativa de conformar manzanas que incluyan los lotes existentes y nuevos lotes, quedará sujeta al estudio particularizado por parte de la Dirección de Planeamiento Urbano del Municipio.

**Artículo 40°:** El trazado vial del fraccionamiento deberá efectuarse respetando las siguientes pautas fundamentales:

- a. Deberá darse continuidad a la trama existente del Municipio en un todo de acuerdo con calles y caminos existentes y facilitando el enlace racional y perfecto de aquellos.

- b. El trazado vial deberá jerarquizarse mediante la asignación diferenciada de anchos de calles según las características, dimensiones y forma del terreno, y según su urbanización y la atracción vehicular de los usos previstos. Dichas vías deberán atender la localización de los espacios verdes, los equipamientos comunitarios y considerar el aprovechamiento de los recursos paisajísticos, visuales y ambientales.
  - c. Se reducirá, en lo posible, el número de cruces y empalmes sobre las vías principales.
  - d. Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área a fraccionar, topografía y/o trazado de la red vial del loteo o de las áreas colindantes requieran ángulos distintos, en cuyo caso el encuentro deberá suavizarse.
  - e. Las vías locales y de menor jerarquía deberán tratarse de tal manera que puedan crearse áreas de tránsito peatonal preferencial, donde la circulación vehicular sea de menor velocidad y sin riesgo para las personas.
  - f. Las calles perimetrales a trazar podrán realizarse en el terreno del interesado, o bien, en parte del terreno del interesado y en parte del terreno del colindante, en cuyo caso se requiere la conformidad de este último de transferir al Dominio Público Municipal la superficie correspondiente, lo cual deberá documentarse expresamente por Escritura Pública y ser acompañada del plano de mensura correspondiente en el momento de iniciación del expediente de urbanización.
  - g. En caso de no existir la necesidad de dar continuidad de las vías existentes y del trazado vial en el perímetro del fraccionamiento, el ancho de las calles será determinado por la Dirección de Planeamiento Urbano del Municipio.
  - h. Las calles transversales a dicho perímetro, cuya longitud no exceda los 80 m, podrán diseñarse como calles sin salida, siendo obligatoria la ejecución del ensanchamiento en su extremo cerrado con la finalidad de permitir el giro y salida de los vehículos que en ella ingresan.
- El ancho del ensanchamiento será de 27,00 m como mínimo con una calzada de 6,00 m e isleta central con radio mínimo de 5,00 m y veredas de 2,50 m. La calle de ingreso tendrá un largo máximo de 80,00 m, un ancho mínimo de 12,00 m con una calzada de 7.00 m y veredas de 2,50 m.

**Artículo 41°:** Toda nueva propuesta de loteo que implique modificación a la continuación del trazado vial existente, quedará sujeta a estudio particularizado de la Dirección de Planeamiento Urbano del Municipio.

**Artículo 42°:** Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 10%, salvo condiciones topográficas especiales que justifiquen una pendiente mayor que deberá ser autorizada por la Dirección de Planeamiento Urbano del Municipio. La pendiente mínima admisible para asegurar un adecuado drenaje es del 0,40%. En los casos en que la topografía del terreno no permita alcanzar dicho valor se aceptará un mínimo del 0,30% para calles pavimentadas y 0.35% en caso de calles de firme natural.

**Artículo 43°:** Los radios de giro mínimos para el diseño de intersecciones o encuentros entre vías de igual o diferente jerarquía serán definidos por la Dirección de Planeamiento Urbano del Municipio y en ningún caso serán menores de 5,00 m (cinco metros).

**Artículo 44°:** En toda operación de urbanización en inmuebles afectados por cursos de agua, barrancas o cañadones, será obligatorio el trazado de una calle lateral en una o ambas márgenes de los mismos según corresponda. Sobre las márgenes correspondientes al curso de agua, barrancas o cañadones, se deberá dejar una franja de espacio verde paralela a la vía prevista, con un ancho no menor de 15 m, la que se computará como espacio verde en toda su superficie. Entre este espacio verde y la calzada se deberá construir una acera cuyo ancho mínimo será de 2 m. Este espacio no deberá tener pendientes abruptas, deberá ofrecer seguridad a los vecinos de la zona y ser protegido de desmoronamientos y/o destrucciones.

**Artículo 45°:** El propietario de un terreno que presente un cañadón tendrá a su cargo la realización de los trabajos correspondientes para proteger sus márgenes. Por otra parte, deberá permitir el libre acceso al sector del cañadón, de técnicos de la Municipalidad cuando se deba realizar su limpieza y/o ejecutar cualquier tipo de obras tendientes a su mejoramiento y/o conservación, previa notificación a su titular.

**Artículo 46°:** En las subdivisiones sobre rutas troncales nacionales y provinciales, se deberá dejar una calle colectora cuyas características deberán cumplimentar las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los organismos competentes provinciales y/o nacionales.

## **SECCIÓN 2: DISPOSICIONES SOBRE EL PARCELAMIENTO**

**Artículo 47°:** En todo Fraccionamiento, ya se trate de urbanización o de subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas de anchos y superficies que se establezcan para cada zona en este Código. En parcelas de esquina se considerará como ancho mínimo al lado menor.

**Artículo 48°:** En el trazado de las parcelas deberán respetarse las siguientes disposiciones generales:

- a. Los lotes deberán ser preferentemente rectangulares o acercarse a tal forma, en lo posible. En el caso de manzanas irregulares, las parcelas emergentes deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones reglamentarias para la zona, no pudiendo su frente ser inferior al ancho establecido para la zona, debiendo cumplir además con el promedio ponderado de sus anchos.
- b. Las líneas divisorias que nazcan de la L.M., deberán formar con ésta un ángulo de 90 grados, siempre que razones físicas y/o técnicas no justifiquen lo contrario.
- c. La relación entre ancho y fondo de las parcelas deberá ser preferentemente no inferior a un tercio.
- d. En aquellos casos que por razones de fuerza mayor no puedan cumplimentarse las dimensiones mínimas establecidas por zonas, se podrá aceptar una tolerancia de un 5% en las dimensiones lineales y 10% en las superficies. Ello sólo se admitirá si en las parcelas resultantes se puedan cumplimentar todos los indicadores urbanísticos establecidos en la zona (FOS, FOT, alturas, retiros) y con las disposiciones del Código de Edificación.

**Artículo 49°:** Los lotes de esquina deberán trazar la ochava. La traza de la ochava se realizará según las disposiciones establecidas en el presente Código. La superficie triangular definida por la ochava y las Líneas Municipales convergentes será de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública y, por lo tanto, no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela. Deberá cubrirse con el solado correspondiente a las veredas y respetar el nivel de las mismas. El espacio comprendido entre las Líneas Municipales concurrentes y la Línea de Edificación de Esquina, no deberá ser ocupado por construcción de ningún tipo, ni por medidores ni instalaciones.

**Artículo 50°:** En el caso de subdivisiones en zonas donde se exija retiro de la Línea de Edificación, las parcelas de las esquinas deberán tener un frente cuya dimensión será un 20% (veinte por ciento) mayor que el frente mínimo establecido para el resto de las parcelas de la manzana.

**Artículo 51°:** Se podrá admitir la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, en las siguientes situaciones:

- a. Por razones de interés público y/o técnico urbanístico. En este caso se exigirá la debida fundamentación por parte del solicitante.
- b. Para conformar el límite entre dos zonas de diferentes características, cuando el resultado de la subdivisión genere una mejora en el ordenamiento del territorio. En caso que el límite entre zonas pase por el eje de una calle, se deberá priorizar la cesión del área correspondiente a dicha calle.
- c. Para anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:
  - c.1. El mejoramiento del estado parcelario.
  - c.2. Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
  - c.3. Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que forman pasillos de dimensiones menores a las exigidas.
  - c.4. Corregir una baja relación frente-fondo, entendiendo por tal a la inferior a un tercio. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
  - c.5. Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

**Artículo 52°:** No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres siempre que razones técnicas no justifiquen lo contrario.

**Artículo 53°:** Toda parcela deberá tener acceso a la vía pública. Sólo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública si se cumplimenta lo dispuesto en la Subdivisión Simple, o bien, cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera y siempre que ello no represente una solución urbanística inconveniente. En tal caso, la parcela remanente deberá tener la superficie mínima establecida para la zona.

**Artículo 54°:** Toda parcela en la que parte de su superficie esté afectada por prolongaciones de calles, no podrá ocuparse en el espacio afectado, con edificaciones de carácter permanente.



Dicha restricción deberá figurar en los planos de mensura y división y en escrituras traslativas de dominio.

**Artículo 55°:** El propietario de la urbanización será el responsable de mantener las parcelas en condiciones de higiene y libres de malezas, mientras las mismas no hayan sido transferidas a otro dominio. Una vez transferidas, el nuevo propietario será el responsable de las condiciones de higiene hasta tanto se materialicen las construcciones.

### **SECCIÓN 3: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES Y LOTEOS**

#### **CESIÓN DE ESPACIOS DE USO PÚBLICO: PLAZAS, PARQUES PÚBLICOS Y RESERVAS DE USO PÚBLICO.**

**Artículo 56°:** En toda intervención de urbanización o loteo, será obligatoria la cesión de superficies con destino a prolongación de calles, espacios verdes públicos, reservas de uso público y/o equipamiento social comunitario. Estas cesiones serán a título gratuito y a favor del Municipio y se incorporarán automática y legalmente al Dominio Público Municipal al aprobarse la urbanización o loteo.

**Artículo 57°:** La Dirección de Planeamiento Urbano (DPU) de la Municipalidad, está facultada para determinar el uso de las fracciones de reserva, conforme a los siguientes destinos:

- a. Plazas, plazoletas y/o espacios verdes
- b. Para uso público y/o equipamiento social

**Artículo 58°:** En los casos en que la DPU establezca el uso del predio donado para uso público y/o equipamiento social, la construcción y mantenimiento del predio estará a cargo del Municipio.

**Artículo 59°:** En toda urbanización en que la superficie a subdividir, de acuerdo con el título de origen o mensura, supere los 5.000 (cinco mil) metros cuadrados, el propietario debe donar a la Municipalidad gratuitamente y libre de gastos de escrituración para el donante una superficie de terreno equivalente al 10 % de dicha superficie con destino a reserva.

**Artículo 60°:** En los casos de emprendimientos afectados al régimen de propiedad horizontal, realizados en lotes que superen los 5.000 (cinco mil) metros cuadrados, el o los propietarios deberán donar a la Municipalidad gratuitamente y libre de gastos de escrituración para el donante una superficie de terreno equivalente al 10 % de dicha superficie con destino a reserva, la que deberá estar vinculada directamente a calle pública.

**Artículo 61°:** La ubicación de las fracciones destinadas a reserva será consensuada por la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad. Cuando el predio a donar resulte no conveniente a la Municipalidad, ya sea por sus características, ubicación, dimensiones, formas o preexistencia de otros espacios libres o de reserva en la zona, según informe fundado de Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad, el propietario estará



obligado a donar en otra ubicación una superficie de terreno igual o diferente, pero cuyo valor económico sea equivalente al de la propuesta.

**Artículo 62°:** Se podrán computar como parte del porcentaje destinado a espacios verdes, las siguientes superficies: El 20% de la superficie de canteros centrales de vías arteriales siempre que la misma no supere el 50% del porcentaje de espacio verde establecido para la urbanización. El 100% de las fajas verdes de uso público marginales a los cursos de agua o cañadones.

**Artículo 63°:** No se admitirán cesiones de superficies destinadas a espacios verdes de uso público y reservas de uso público en áreas no aptas por ser zonas marginales, bordes de canales, bordes de vías férreas, barrancas o espacios remanentes no funcionales.

**Artículo 64°:** En los espacios no parquizados de los espacios verdes y plazas públicas, el Municipio podrá autorizar la ocupación temporal para instalaciones móviles con finalidad recreativa tales como circo, ferias, fiestas.

**Artículo 65°:** En las urbanizaciones con superficie menor a 15.000 m<sup>2</sup> (1,5 Ha), los espacios verdes podrán distribuirse por grupos de parcelas o viviendas con obligación de mantenimiento a cargo de los frentistas a tales espacios.

## **PROVISIÓN DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA**

**Artículo 66°:** En toda Urbanización o Loteo corresponderá que se realicen obras de apertura y conformación de vías vehiculares y peatonales, realización de cordón cuneta y desagües pluviales, enarenado, forestación de veredas, alumbrado público, red eléctrica domiciliaria, red de agua potable y la red de desagües cloacales.

**Artículo 67°:** En toda nueva urbanización o loteo que por su localización no genere continuidad del actual trazado urbano, la extensión de las redes de infraestructura hasta la nueva urbanización o loteo y el costo de la misma, estarán a cargo de quien realiza el emprendimiento inmobiliario.

La extensión de las infraestructuras deberá ser calculada y diagramada de manera tal que sirva para el crecimiento urbano previsto para la zona, y los tramos de enlace de las infraestructuras deberán ser canalizadas en calles públicas. De ser necesario, se deberán ejecutar las fuentes de provisión de agua potable y de energía eléctrica.

**Artículo 68°:** Los proyectos y ejecución de las obras enumeradas en los artículos anteriores estarán a cargo exclusivo del propietario que realiza la Urbanización o Loteo. La Municipalidad se reserva el derecho de completar las obras de infraestructuras previstas para toda urbanización a cargo de los frentistas.

**Artículo 69°:** Las características de tales obras e instalaciones responderán a las exigencias que a nivel Municipal, provincial o nacional se establezcan y deberán ser aprobados, en cada caso, por la autoridad competente.



**Artículo 70°:** En todo emprendimiento turístico que se localice en áreas que carezcan de red de desagües cloacales, se deberá prever la ejecución de plantas de tratamientos alternativos de efluentes cloacales, tales como plantas compactas, sistemas radicales u otros.

#### **SECCIÓN 4: TRÁMITES ADMINISTRATIVOS**

##### **TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES DE MENSURA EN GENERAL**

**Artículo 71°:** La documentación necesaria para dar apertura al expediente en el municipio es la detallada a continuación:

- a. Nota de solicitud de visación de planos donde se indiquen los datos principales de la parcela objeto de mensura (ubicación, nomenclatura catastral, número de cuenta, inscripción registral y nombre de los titulares/poseedores) y datos de contacto del profesional actuante.
- b. Plano de mensura en formato “.pdf”, el cual debe cumplimentar las resoluciones normativas vigentes de la Dirección General de Catastro.
- c. Certificado de visación emitido por el colegio de profesionales interviniente, Colegio de Agrimensores o de Ingenieros Civiles según corresponda.
- d. Constancia de Reserva de Nomenclatura (en caso de corresponder) otorgada por el área de Cartografía de Catastro de la Provincia.
- e. Inscripción registral del dominio (u dominio/s afectado/s).
- f. Contar con los impuestos municipales al día, excepto para los casos de Mensura de Posesión.
- g. Pago de la tasa municipal correspondiente al trámite presentado, conforme lo establecido por la Ordenanza General Tarifaria.
- h. En caso de realizar apertura de calles o donación de espacios públicos, se deberá solicitar el consentimiento municipal correspondiente.

##### **TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES DE URBANIZACIÓN O LOTEOS**

**Artículo 72°:** Toda Urbanización o Loteo requiere aprobación municipal con el objeto de verificar si se ajusta a lo dispuesto en el presente Código, teniendo especialmente en cuenta el desarrollo futuro de la zona en el cual se localice, el nivel de consolidación del entorno, la consideración de las características geofísicas y ambientales de la zona, la articulación con los trazados existentes, las características de la red vial, el tipo de amanzanamiento y parcelamiento propuestos y las superficies y localización de los espacios verdes y equipamiento comunitario.



**Artículo 73°:** Cuando se trate de Urbanización o Loteo, el trámite a realizar constará de dos etapas: factibilidad y habilitación.

**Artículo 74°: FACTIBILIDAD:** para solicitar la factibilidad se presentará en el Municipio una carpeta conteniendo nota solicitando factibilidad del anteproyecto de Urbanización o Loteo que deberá tener:

- a. Nombre o razón social del propietario (quien obrase en representación deberá probar tal carácter en forma legal).
- b. Acreditar la titularidad del dominio con título de propiedad (testimonio o fotocopia autenticada).
- c. Certificado del Registro de Propiedad de la Provincia de Córdoba donde conste que el propietario no se encuentra inhibido y que no existen gravámenes sobre inmueble.
- d. Certificado de Libre deuda del Inmueble mencionado extendido por la Municipalidad de Elena.
- e. Plano de mensura y subdivisión aprobado del que proviene el inmueble objeto de este trámite.
- f. Compromiso a efectuar la donación de las superficies destinadas al dominio público Municipal, en caso que corresponda.
- g. Pago de la tasa municipal correspondiente, conforme lo establecido por la Ordenanza General Tarifaria.
- h. Plano de ubicación del terreno, en donde se indicará el amanzanamiento e infraestructura real existente hasta 2 (dos) cuadradas a partir de su perímetro y en todo el entorno relacionado con el anteproyecto.
- i. Planos con cota de nivel del terreno, las correspondientes curvas de nivel con una equidistancia a determinar en cada caso, el que deberá relacionarse a desagües próximos existentes y por lo menos a dos puntos de la calle más cercana.
- j. Plano de anteproyecto de subdivisión/loteo firmada por el profesional habilitado, a escala proporcional y apto al tamaño de fraccionamiento donde conste:
  - f.1. Red vial (primaria, secundaria y terciaria).
  - f.2. Parcelamiento con medidas y destino de las parcelas.
  - f.3. Espacios verdes y reserva para el equipamiento comunitario.
  - f.4. Balances de superficie por manzanas y total, indicando las reservas.
- k. Memoria descriptiva del proyecto, la que incluirá certificaciones de los entes prestadores de los Servicios de agua, gas y energía eléctrica, sobre la posibilidad de dotación de los mismos.

**Artículo 75°:** Ya sea que se autorice o desautorice la subdivisión o loteo presentado, se notificará formalmente a las partes interesadas. Asimismo, en caso de no autorizarse la misma, se archivarán las actuaciones en el municipio.

**Artículo 76°: HABILITACIÓN DEFINITIVA.** Solo cuando esté otorgada la habilitación definitiva, se podrán publicitar y vender los lotes que surjan del proyecto de urbanización o loteo.



## **GENERALIDADES EN LA PRESENTACIÓN DE EXPEDIENTES**

**Artículo 77°:** Toda la documentación detallada con anterioridad debe ser presentada vía mail a la casilla “planeamientoelena@gmail.com” para dar apertura al expediente en el municipio. Por lo tanto, se requiere que la documentación sea firmada de manera digital por el profesional interviniente.

**Artículo 78°:** Una vez controlada la documentación y en condiciones técnicas admisibles, se emitirá el libre de deudas municipal, en caso de corresponder, con el objetivo de subsanar la situación impositiva actual del inmueble en estudio, y se indicará el importe de la tasa municipal a abonar en relación al trámite presentado.

**Artículo 79°:** Cumplidos todos los requisitos ya mencionados, se deberá presentar en el Municipio tres copias del plano de mensura en trámite, en formato papel, para proceder al visado municipal correspondiente, de manera tal que se dé prosecución al trámite ante la Dirección General de Catastro de la provincia de Córdoba.

**Artículo 80°:** En aquellos casos en los cuales se haya realizado donación de espacio público, junto con el visado municipal se procederá a entregar la ordenanza en la cual se indica la aceptación del mismo por parte del municipio.

## **PLANOS CON OBSERVACIONES**

**Artículo 81°:** En caso de que el expediente iniciado ante el municipio presente observaciones, las mismas serán indicadas de manera clara y concisa al profesional interviniente para que proceda a su debida corrección. Luego, con el plano en condiciones debe presentarlo nuevamente al municipio para dar continuidad al mismo.

**Artículo 82°:** Se establece como tiempo de tolerancia admisible un plazo de 90 días, dentro del cual el profesional podrá presentar las correcciones indicadas sin abonar la tasa de reapertura, caso contrario será necesario abonar la tasa según el tarifario vigente para dar prosecución al trámite.

## **CONTROL MUNICIPAL**

**Artículo 83°:** En todos los casos la Municipalidad podrá controlar el amojonamiento, la línea de edificación, la materialización de las esquinas, las medidas indicadas en los planos, entre otros.

## **DE LOS PROFESIONALES ACTUANTES**

**Artículo 84°:** No se dará curso a ningún expediente de aprobación de planos si el profesional actuante no se encuentra legalmente habilitado para realizar el trabajo presentado, conforme a lo establecido por la Dirección General de Catastro según las incumbencias correspondientes.



## **TÍTULO IV - ASPECTOS NORMATIVOS DE LA EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO 1: ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTE A LÍNEAS**

#### **SECCIÓN 1: LÍNEA MUNICIPAL, NIVELES, OCHAVAS Y MEDIANERAS**

##### **Artículo 85°:**

##### **1.1 LÍNEA MUNICIPAL**

Alineación: Toda nueva obra u ampliación que se levante con frente a la vía pública deberá estar referida a la Línea Municipal y/o Línea de Edificación. A tal efecto, el propietario del lote deberá amojonar el mismo con un profesional Agrimensor, para conocer fehacientemente las líneas medianeras y línea municipal al comenzar el replanteo de la obra. En ningún caso podrá transponer la Línea Municipal de Edificación, como así tampoco las construcciones en subsuelo.

El incumplimiento será penado con un apercibimiento económico, la Municipalidad de Elena podrá solicitar la demolición la parte construida que invada la línea municipal.

En todas las construcciones que se encuentren fuera de la L.M. o esquinas que no estén ochavadas, solo se autoriza los trabajos necesarios para la conservación de ellos, prohibiéndose terminantemente toda clase de modificación, ampliación, etc, en la zona afectada.

##### **1.2 NIVEL**

Todos los pisos de la construcción deberán quedar, una vez terminados, de modo que la evacuación de las aguas pluviales hacia la vía pública se realice con facilidad. A tal efecto se establece que los declives nunca serán inferiores al 1%. En caso de pisos en niveles inferiores. Se recomienda que el nivel de piso interior terminado de los ambientes a construir estén +0,30 cm por encima del nivel de calzada existente.

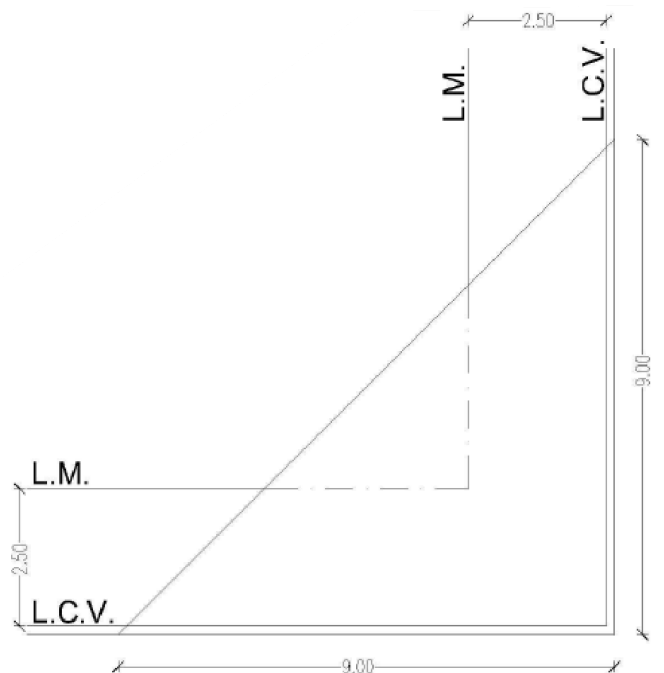
##### **1.3 OCHAVA**

En los predios en esquina, es de utilidad pública la formación de ochavas o ensanche. La Comuna no pagará indemnización por la tierra que según la reglamentación deberá destinarse a ochava y se exigirá su ejecución a medida que se solicite permiso para apertura de calles, construcción de aceras y edificios nuevos, remodelación interna o externa de los existentes.

En el caso de la intersección de calle y pasaje peatonal no transitable por vehículos, se eliminará la obligación de realizar ochava.

Las ochavas que resulten del trazado, se determinarán por la intersección de las líneas de cordón de vereda con la que se unen dos puntos de estos cordones ubicados a nueve metros de su encuentro. La línea de ochava no cumple la obligatoriedad de seguirla, pero si respetarla en planta baja.

En edificios de dos plantas o más, en cuya planta baja se ocupe el espacio destinado a ochava para colocar una columna que sustente la planta alta, esta deberá estar a 1.20m de la pared del mismo.



#### 1.4 MEDIANERA

No podrán colocarse vanos de ningún tipo sobre paredes ubicadas en medianera, salvo autorización expresa de la otra parte, o que el mismo tenga cerramiento fijo y sin visuales, que se ubique a más de 3m del nivel del solado o terreno natural accesible más alto adyacente a la pared divisoria.

Todo árbol que se plante dentro de terrenos privados, no podrán estar colocados a menos de 3m de cualquier eje medianero.

Los cercos o paredes medianeras serán ejecutados con materiales que garanticen su estabilidad estructural, paredones de ladrillos cocidos, ladrillos block, block cerámicos, con columnas estructurales cada 3 mts y cemento. Se puede optar por medianeras premoldeadas de hormigón.

### CAPÍTULO 2: NORMAS DE DISEÑO URBANÍSTICO

#### SECCIÓN 1: DE LAS FACHADAS, CERCOS Y ACERAS

##### Artículo 86°:

#### 1.2 FACHADAS

Se permitirán salientes de la Línea de Edificación, mediante cornisas y balcones, con un volado máximo de 1.50 metros, las que deberán encontrarse a más de 3.00 metros de altura sobre el nivel del cordón de vereda.

Enfrente de los edificios, las marquesinas y toldos y sus brazos de extensión tendrán una altura mínima de 2.20 metros y su ancho máximo será la dimensión de media vereda y en



ningún caso podrá superar los 2.00 metros. Los toldos serán mantenidos en perfecto estado de conservación.

En calles arboladas los toldos se instalarán de modo que no alcancen a los troncos y que no afecten a los árboles.

La Municipalidad podrá exigir el retiro tanto de los soportes como del toldo que no se adecue a la reglamentación, cuando lo juzgue necesario mediante resolución fundada.

En cualquier posición los toldos no impedirán la vista de las chapas de nomenclatura, semáforos y señalización oficial de las calles.

Los carteles y/o letreros están regulados por zonas en las planillas de usos del suelo.

Los revoques de los muros de fachadas son obligatorios ya sea en edificios o verjas, salvo que el estilo arquitectónico, la decoración o el uso de ladrillo visto o materiales especiales no lo permita así.

Queda prohibido colocar en el frente de vidrieras o ventanas de negocios o casas particulares defensas que puedan ofrecer peligro al público.

### **1.3 ACERAS**

Las aceras deberán respetar las condiciones establecidas para cada zona, en caso de no estar regulado se construirán de mosaicos calcáreos con colocación normal u otro tipo de mosaicos comúnmente aceptados para este fin o cemento barrido y que acepte la Municipalidad de Elena, siempre que sea antideslizante. Tendrán junta de dilatación transversal cada 10m y una junta longitudinal al cordón de la vereda, ambas de 0.02m.

No se aceptarán en veredas pisos cerámicos, porcelánicos o porcelanatos de ningún tipo.

Las aceras deberán respetar las condiciones establecidas para cada zona, en caso de no estar regulado serán construidas con un ancho libre mínimo para la circulación de 1.20m, además de un cordón de 0.10m de hormigón. Todo objeto, como mobiliario urbano, señalización, arbolado, deberá colocarse fuera de este canal libre de paso.

Las aceras tendrán una pendiente transversal desde la L.M. al cordón de las mismas que podrá variar entre el 1 a 2%, y una pendiente longitudinal de no más del 4%, superando este valor se tratará como rampa. No podrán tener escalones longitudinales ni transversales debiendo permanecer libres de obstáculos y malezas, sin resaltos perpendiculares al sentido de la marcha o rejas cuyas separaciones superen los 0.02m.

Los escalones de acceso a la propiedad no podrán avanzar de la línea municipal hacia la vereda. En caso debidamente justificado la Municipalidad de Elena podrá permitir el avance máximo de 0.40m. El acceso de vehículos se hará por rampas en el cordón cuyo avance máximo desde el mismo a la línea municipal será de 1m.

Todos los propietarios de los terrenos dentro del área municipal, con edificación o sin ella, tienen la obligación de proceder, por cuenta propia, a ejecutar cazuelas para árboles.

Dichas cazuelas serán de 0,75 x 0,75m mínimo, a nivel de la acera, en la parte correspondiente a los frentes de sus propiedades, debiendo colocar árboles de cualquiera de las especies indicadas para dicho uso. Las cazuelas estarán ubicadas sobre la línea divisoria de los predios y a una distancia aproximada de 10m entre ellas.



En las esquinas, las plantas deberán ubicarse hacia el interior de la cuadra respecto a la línea teórica diagonal que forma la prolongación de la ochava hasta el cordón de la vereda.

No se podrá rebajar el cordón de la calzada por otra circunstancia que no sea el de acceso de vehículos y deberá ser solicitado por aviso de obra.

**RENOVACIÓN DE VEREDAS.** la Municipalidad de Elena podrá solicitar la renovación de vereda por considerarse fuera de uso, en los siguientes casos:

- a. No esté de acuerdo con este código.
- b. Por el uso se torne resbaladiza o cuando parte de ella se haya levantado o desgastado.
- c. Las raíces de los árboles las hayan levantado.

## **CAPÍTULO 2: ACCESIBILIDAD**

**Artículo 87°:** En aquellos edificios de acceso de público, sea su dominio público o privado y edificios de viviendas colectivas, deberá preverse accesos y circulaciones adecuadas para personas con discapacidad en la forma y modos que garanticen su seguridad y respondiendo a las normas específicas en la materia de orden municipal como de otros órdenes del estado, Ley 24.314.

### ***INGRESOS: PUERTAS DE INGRESO Y RAMPAS DE ACCESO***

**Artículo 88°:** En toda **obra pública/privada** que se destine a actividades que supongan el ingreso de público, que se ejecuten a partir de la puesta en vigencia de la presente reglamentación, deberá preverse accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas para personas con discapacidad que utilicen sillas de ruedas, de conformidad con las especificaciones que a continuación se detallan:

**a.** Todo acceso deberá permitir el ingreso de personas que utilicen sillas de ruedas. A tal efecto la dimensión mínima de las puertas de entrada, se establece en 0,90 m. En el caso de no contar con portero, la puerta será realizada de manera tal que permita la apertura, sin ofrecer dificultad, por medio de manijas ubicadas a 0.90 m del piso y contando además con una faja protectora en la parte inferior de la misma, de 0.40 m. de alto ejecutado en material rígido.

**b.** Deberá preverse que los medios de circulación posibiliten el normal desplazamiento de las personas que utilicen sillas de ruedas.

Cuando la solución arquitectónica obligue a la construcción de escaleras de accesos o cuando existe diferencia entre el nivel de la acera y el hall de acceso principal deberá preverse una rampa de acceso de pendiente máxima aquella que determinen los siguientes cuadros y con los descansos necesarios.

## INTERIOR

| Relación h/l | Porcentaje | Altura a salvar (m) | Observaciones |
|--------------|------------|---------------------|---------------|
| 1:05         | 20,00%     | 0,075               | sin descanso  |
| 1:08         | 12,50%     | 0,075 0,200         | sin descanso  |
| 1:10         | 10,00%     | 0,200 0,300         | sin descanso  |
| 1:12         | 8,33%      | 0,300 0,500         | sin descanso  |
| 1:12,5       | 8,00 %     | 0,500 0,750         | con descanso  |
| 1:16         | 6,25%      | 0,750 1,000         | con descanso  |
| 1:16,6       | 6,00%      | 1,000 1,400         | con descanso  |
| 1:20         | 5,00%      | 1,4                 | con descanso  |

## EXTERIOR

| Relación h/l | Porcentaje | Altura a salvar (m) | Observaciones |
|--------------|------------|---------------------|---------------|
| 1:08         | 12,50%     | 0,075               | sin descanso  |
| 1:10         | 10,00%     | 0,075 0,200         | sin descanso  |
| 1:12         | 8,33%      | 0,200 0,300         | sin descanso  |
| 1:12,5       | 8,00%      | 0,300 0,500         | sin descanso  |
| 1:16         | 6,25 %     | 0,500 0,750         | con descanso  |
| 1:16,6       | 6,00%      | 0,750 1,000         | con descanso  |
| 1:20         | 5,00%      | 1,000 1,400         | con descanso  |
| 1:25         | 4,00%      | 1,4                 | con descanso  |

### ***PRESTACIONES INTERIORES: PASILLOS DE CIRCULACIONES Y BAÑOS***

**Artículo 89°:** En aquellos edificios de acceso público, sea su dominio público o privado y edificios de viviendas colectivas los pasillos de circulación deberán tener un lado mínimo de 1.50 m para permitir el giro completo de la silla de ruedas.

Las puertas de acceso a despachos, ascensores, sanitarios y todo local que suponga una luz libre de 0.90 m como mínimo.

Además, deberá contar como mínimo con un local destinado a baño adaptado, con el siguiente equipamiento: inodoro, lavatorio, espejo, grifería y accesorios especiales. El mismo posibilitará la instalación de un inodoro cuyo plano de asiento estará a 0.53 m del nivel del piso terminado, con barrales metálicos laterales fijados de manera firme a pisos y paredes.

Los barrales tendrán la posibilidad de desplazarse en forma lateral o hacia arriba, con radio de giro de noventa grados (90°). El lavatorio se ubicará a 0.90 m del nivel del piso terminado y



permitirá el cómodo desplazamiento por debajo del mismo, de la parte delantera de la silla utilizada por el usuario.

La grifería indicada será la tipo cruceta a palanca. Se deberá prever la colocación de elementos para colgar ropa o toallas a 1.20 m de altura y un sistema de alarma conectado al Office, accionado por botón pulsador, ubicado a un máximo de 0.60 m del nivel del piso terminado. La puerta de acceso abrirá hacia afuera con una luz libre de 0.90 m mínimo y contará con una manija adicional interior ubicada del lado opuesto a la que accione la puerta. La dimensión máxima del local será tal que permita el cómodo desplazamiento de la silla de ruedas cuyo radio de giro es de 1,50 m.

En los edificios destinados a empresas públicas o privadas de servicios públicos y aquellos en los que exhiban espectáculos públicos, que se construyan o refaccionen a partir de la vigencia de la presente reglamentación, deberán preverse acceso, medios de circulación e instalaciones adecuadas para personas discapacitadas que utilicen sillas de ruedas, con las mismas especificaciones que las establecidas anteriormente.

Los edificios destinados a empresas públicas o privadas de servicios públicos, deberán contar con sectores de atención al público con mostradores que permitan el desplazamiento de la parte delantera de las sillas de ruedas, La altura libre será de 0.70 m y la altura del plano superior del mostrador no superará los 0.85 m.

El acceso a personas con discapacidad a edificios que cuenten con facilidades para los mismos como así también a los medios de circulación vertical, servicios sanitarios, etc, se indicarán mediante la utilización del símbolo internacional de acceso para discapacitados motores en lugar visible y a 1.20 de altura del nivel del piso terminado.

Todo edificio destinado a esparcimiento o espectáculos públicos, deberá reservar espacios para usuarios de sillas de ruedas en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y la obstrucción de los medios de salida. Cada espacio reservado tendrá 0.80m de ancho por 1.20m de largo, destinado un 2% de la totalidad de localidades a espacios reservados.

En salas donde sea prioritaria la buena recepción de mensajes sonoros, se instalarán sistemas de sonorización asistida para personas hipoacúsicas.

El presente código de Edificación fue confeccionado de manera interdisciplinaria por los profesionales que se detallan a continuación.



**Cdra. Eugenia Martina**  
Secretaría de Finanzas  
Planeamiento urbano y Medio  
Ambiente.  
Municipalidad de Elena

**Ing. Alfonsina García**  
Ingeniera Agrimensora  
Asesoría en Planeamiento  
Urbano y Ordenamiento  
territorial.

**Arq. Milena Busilli**  
MP: 1-9546  
Asesoría en Planeamiento  
Urbano e Infraestructura.  
Municipalidad de Elena.



DADA EN SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DELIBERANTE DE ELENA EN LA SEDE DEL MISMO DE LA LOCALIDAD DE ELENA, PROVINCIA DE CÓRDOBA A LOS VEINTISÉIS DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

  
BORIS BUSSOLOTTI  
PRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE ELENA

  
AGUSTINA QUIROGA  
SECRETARIA DEL CONCEJO  
DELIBERANTE  
MUNICIPALIDAD DE ELENA