

COMUNA DE CASA GRANDE

Pedanía San Antonio-Dpto. Punilla-Pcia. Córdoba

PLAN ESTRATEGICO URBANO INTEGRAL

USO DEL SUELO Y CODIGO DE EDIFICACION

RES 19/2019

Parte III

CODIGO DE EDIFICACION

Art. 14 - ALCANCE del código de edificación

El presente código alcanza a vecinos, propietarios, usuarios, profesionales, empresas, gobernantes y a toda persona física o jurídica que haga uso del suelo y/o sea responsable de acciones realizadas sobre todo predio público o privado involucrado dentro del ejido de la Comuna de Casa Grande.

Es de interés público y de cumplimiento obligatorio y valedero en el tiempo, considerando el crecimiento poblacional y los cambios de estado que ello ocasione.

Las acciones que regula son las vinculadas a la construcción edilicia, a servicios, a equipamientos urbanos, a espacios exteriores, a proyectos turísticos y a otros que afecten física, social y culturalmente a la Comuna de Casa Grande. Incluyen tareas de proyecto, conducción técnica, representación técnica, relevamiento, adecuaciones, ampliaciones, demoliciones, reconstrucción, puesta en valor, registros, informes de obras públicas y privadas. Alcanza a toda tarea aprobada con anterioridad, si la edificación, parqueización se modificara con ampliación, adecuación y/o refacción; siendo en este caso exigible el cumplimiento de lo establecido en el Proyecto Urbano Integral. Quedan afectados en el Proyecto Estratégico Urbano Integral los loteos, fraccionamientos, anexionen a lotes edificados o baldíos, intervenciones en espacios públicos y privados y en todo lo expresado o no que provoque impacto de alguna índole en lo natural, cultural o social. Será considerada la mirada reconstructiva integral de las propuestas/intervenciones y acciones a realizar dentro del ejido.

Las acciones y tareas deberán ser autorizadas, aprobadas y registradas por y ante la repartición pública comunal de Casa Grande como condición previa a la ejecución de las mismas.

Esta Parte reemplaza la Res comunal 27/98 siendo de validez lo mencionado en Res 27/ 98 cuando no se especifique en éste documento.

Art. 15 – OBJETIVOS del código de edificación

Las disposiciones de este reglamento tienen por objeto:

- reglamentar la aplicación de los ordenamientos urbanos expresados en el Plan Estratégico Urbano Integral;
- regular y controlar toda intervención edilicia/paisajística, explotación de bancos naturales de materiales, reparación, acondicionamiento construcción o demolición de cualquier género que se ejecute en propiedad pública o dominio privado en zonas urbanas, suburbanas y demás asentamientos humanos en el territorio comunal; así como todo acto de ocupación y utilización del suelo o de la vía pública, eventual o con construcciones;
- reglamentar que las construcciones en propiedad pública o privada sean acordes con la imagen urbana que se desea mantener y reconstruir;
- regular y supervisar todo tipo de anuncios y publicidad que se instalen en la localidad, así como la aplicación de medidas de seguridad y sanciones; regulando el control de las obras de instalación, conservación, modificación, ampliación, reproducción y retiro de los mismos, con el fin de dar seguridad y bienestar a los habitantes del ejido; y,
- regular la construcción e instalación de las obras de infraestructura urbana que se realice por parte gubernamental y por los particulares.

Art. 16 – DISPOSICIONES GENERALES

No se permiten ejecución de obras sin intervención de un profesional idóneo y habilitado para tal fin.

Art. 16.1 Todos los proyectos deberán presentar memoria descriptiva e informe ambiental con especificaciones correspondientes según se señala en Parte II y III para cada caso.

Art. 16.2 Cualquier construcción por vía seca (incluye prefabricadas) deberán cumplir las reglamentaciones vigentes. Se presentarán detalles y estudios de comportamiento sismorresistente, ignífugo, viento; Además de los de impacto y reconstrucción que requiera el profesional idóneo (funcionario comunal, asesor externo, visador del área técnica o personal destinado a la tarea. Autoridad de regulación).

Art. 16.3 Se prohíben las construcciones prefabricadas de fibrocemento y cualquiera que utilice asbesto-cemento que corren en el mercado, las construcciones de rollizos (secciones circulares) de madera apilados, las construcciones que cambian su material estructural y las que no cumplimentan con las normas de seguridad (IRAM entre otras) y reglamentaciones vigentes (Ley nacional CIRSOC y CIRSOC-INPRES, ley provincial, resoluciones comunales y las que surgieran) de cumplimiento ineludible para este ejido. No se admiten construcciones prefabricadas para edificios públicos y los correspondientes a categoría A signados en CIRSOC. No se admiten viviendas sin local dormitorio/s diferenciados constructivamente, quedan prohibidos los monoambientes.

Art. 16.4 En la ejecución de todos los proyectos e intervenciones arquitectónicas se deberá asegurar la aplicación de Ley de Higiene y Seguridad 19587.

Art. 16.5 La Comuna podrá solicitar la presentación de copia de títulos del lote (Boleto o Escritura) si lo considera necesario para su aprobación.

Art. 16.6 Todos los relevamientos deberán presentarse con informe técnico avalado por profesional actuante en la tarea. No se dará curso a la

presentación si no cumple con reglamentaciones vigentes. Así mismo se evaluará la acción a tomar. La aprobación (final de obra) quedará sujeta al estudio de lo presentado y su apego a las leyes de construcción (actualmente CIRSOC y CIRSOC-INPRES, Ley 10670, Bomberos, Res. 63 APRHI) vigentes a nivel nacional o en su defecto a las provinciales y resoluciones comunales existentes y que pudieran surgir.

Art. 16.7 Los proyectos y relevamientos deberán contar con desarrollo paisajístico, considerar propuesta reconstructiva de flora autóctona. Se admiten colocar en el lote: molle, algarrobo criollo, horco quebracho (blanco y colorado), chañar, mistol y tala. Se deben preservar las especies localizadas como espinillos, piquillín y cualquiera de las mencionadas anteriormente. Se permitirá plantar árboles frutales siempre que no reemplacen la forestación autóctona. No se permite plantar coníferas, ni olmos debiendo controlar el estado y crecimiento (mediante podas) de las existentes. Toda intervención deberá cumplimentar el código ambiental vigente.

Art. 16.8 Será obligatorio colocar un árbol cada 5m, dos como mínimo de las especies en las veredas de cada lote (especificado para cada US) y reemplazar los olmos y coníferas existentes. Ejecutar cazuelas de 60cm por 60cm en veredas limitando con línea de cordón de vereda.

Art. 16.9 Línea de Edificación en vereda

En calles con veredas menores a 2,50 (dos con cincuenta) metros se establece la obligatoriedad para todas aquellas edificaciones a construirse, retirar la Línea de Edificación a un mínimo de 2,50 (dos con cincuenta) metros a partir del cordón de la vereda, destinándose el espacio comprendido entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación para el ensanche de vereda.

Para la correcta aplicación de lo dispuesto en el presente Artículo, en todos los casos en que el cordón de la vereda no esté perfectamente definido o materializado, a pedido del recurrente, la Autoridad de Aplicación otorgará un "Certificado de cordón de vereda".

Este espacio de restricción de la propiedad debe ser respetado solamente en planta baja desde el nivel de la vereda hasta 2,70 (dos con setenta) metros de

altura. Por debajo de este nivel y por arriba de esa altura, el propietario podrá recuperar el terreno hasta la Línea Municipal (Gráfico 4).

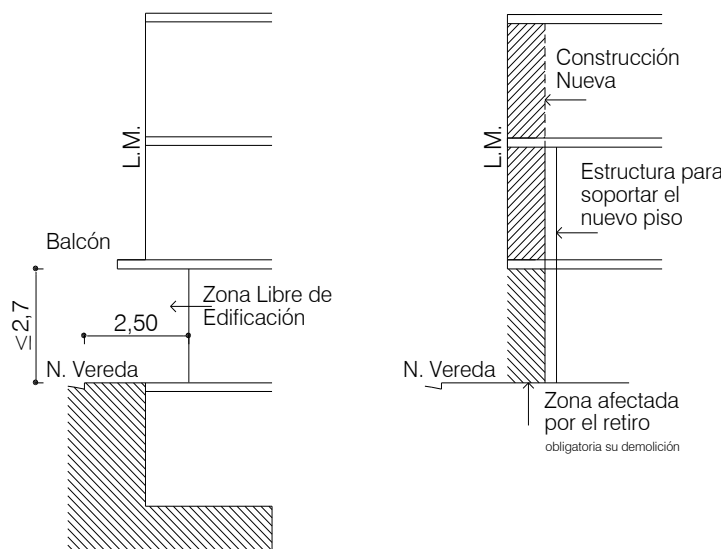


Gráfico 4

En obras existentes no podrán ejecutarse modificaciones de fachadas y otros trabajos que requieren permiso de edificación en la zona afectada por ensanche de vereda, sin cumplir con esta condición y sin desplazar la construcción a la nueva Línea de Edificación, pudiendo en este caso dejar, en la actualmente existente los elementos constitutivos de la estructura resistente.

Este retiro podrá aplicarse en cada unidad locativa. Si las modificaciones o ampliaciones se realizaren en pisos altos se deberá desplazar la estructura resistente de planta baja de tal manera que sea posible demoler en el futuro la zona de ensanche. En este espacio no podrán materializarse las medianeras de edificios nuevos; asimismo, en el caso de las medianeras existentes éstas deberán obligatoriamente demolerse al producirse el retiro por renovación de ambos colindantes.

No obstante y dada las características estructurales, de diseño, etc., de cada edificio, las condiciones a cumplimentar, podrán variar según estudios particularizados y con la intervención de la Autoridad de Aplicación, que dictaminará para cada caso.

Art. 16.10 Construcciones por debajo del nivel del terreno

Se permitirá construir hasta la Línea Municipal por debajo del nivel del terreno sólo en los triángulos de ochavas reglamentarias.

Art. 16.11 Retiros de Línea de Edificación

Los retiros de Línea de Edificación de frente, laterales o de fondo, se fijan en Parte II del Plan Urbano Estratégico Integral o en Res. 83/2012 si en este no se especificara.

La superficie de dichos retiros no podrá ser cubierta, ni por salientes, balcones, aleros o cornisas.

Art. 16.11 Cerramientos al frente en terrenos sobre elevados

En aquéllos predios en que el nivel natural del terreno esté sobre elevado con respecto a la cota del nivel de la vereda, podrán ejecutarse un muro o tapia cuya altura no deberá superar los 2,00 (dos) metros desde el nivel de vereda, el que actuará como muro de contención

En caso que el terreno esté sobre elevado con respecto a nivel de la vereda en más de 2,00 (dos) metros, se ejecutará el muro antes mencionado hasta una altura máxima de 2.00 (dos) metros, que sólo podrá superarse teniendo en cuenta las características particulares de la topografía, de modo de no afectar las posibilidades edilicias del predio.

Art. 16.12 Muros medianeros

Los muros medianeros entre propiedades deberán tener una altura mínima de 2,00 (dos) metros medidos sobre el nivel del solado o territorio natural, más alto, accesible y adyacente a la pared divisoria. Su materialización sólo puede realizar en zona céntrica y/o donde no sea obligatorio dejar retiros laterales y de fondo.

Art. 16.13 Veredas

En lotes edificados la ejecución de las veredas se efectuará con materiales y formas constructivas que variarán según:

- a) En calzadas acordonadas o pavimentadas, el piso de las veredas se materializarán con mosaico calcáreo o similar, antideslizante.
- b) En calzadas de tierra no acordonadas las veredas se materializarán con cualquier material que cumpla con el requisito de antideslizante y con el nivel de terminación mínimo de hormigón pobre o de cascote apisonado de 0,08m de espesor, enrasado con mortero reforzado.

Las veredas deberán ser ejecutadas con una cota de nivel horizontal superior a la de la calzada en su punto más alto. Cuando exista cordón cuneta, éste dará la altura. Cuando no exista tal elemento se deberá solicitar a la Autoridad Competente, la correspondiente cota de nivel de cordón vereda.

Las veredas de lotes consecutivos deberán ser continuas y no formarán de ninguna manera dientes y/o sobresaltos. En su perfil longitudinal, deberán mantener la pendiente del eje longitudinal. No se permite la construcción de escalones sobre las veredas. Casos especiales queda a juicio de la Autoridad de Aplicación indicar su condición.

La pendiente de las veredas normales en sentido transversal será de 1,5% (uno coma cinco por ciento) con en sentido al cordón de la misma.

Entradas para vehículos. Los ingresos para vehículos tendrán una pendiente máxima de 10% (diez por ciento).

El Mantenimiento de la vereda corresponde al propietario frentista de cada lote, debiendo estar en perfectas condiciones de transitabilidad, libre de malezas y obstrucciones. Si estuviera deteriorada a juicio de los organismos municipales/comunales competentes, se exigirá su inmediata reparación.

El Arbolado se regirá por Código ambiental siendo en su defecto plausible lo especificado en este reglamento.

Las rampas para discapacitados se ejecutarán en las esquinas de todas las veredas y/o circulaciones peatonales de cualquier carácter. El ancho mínimo de las rampas será 0,90 m; la pendiente máxima de 12 %, pudiendo tener un escalón de hasta 1,5 cm. de altura máxima entre calzada y rampa. El solado será antideslizante.

Las rampas se ubicarán a partir del punto de tangencia de la línea del cordón de vereda de la esquina, hacia el interior de la cuadrada con una distancia mínima de inicio de 0,50m y máxima de 2,50m. Se ubicarán enfrentadas la de una acera con respecto de la del frente y perpendiculares al eje de calzada.

En caso de adaptaciones de veredas existentes o en caso de que por sus características dimensionales no pueda aplicarse lo anterior se podrán ejecutar paralelas a la línea de cordón cuneta exigiéndose en estos casos barandas de 0,70m de altura.

Todos los lotes de esquina deberán proyectar y ubicar las rampas de esquina para su aprobación.

Art. 17 – DISPOSICIONES PARA ZONAS DE MEDIA Y BAJA DENSIDAD

Las viviendas (unifamiliares y multifamiliares) no podrán tener más de dos niveles sobre el terreno natural salvo se indique en especificidad en Parte II de este documento.

Las construcciones complementarias, anexas permitidas solo podrán tener un nivel, en planta baja, sin entresijos.

La altura máxima permitida es de ocho (8) m incluye nivel superior de tanque de reserva de agua, cerramiento del mismo o cumbre.

Art. 18 USO DE SUELO CONDICIONADO/ESPECIFICADO

Art. 18.1 Las construcciones de **uso comercial** (venta de bienes) tendrán límite de 100m² de superficie. Se permitirán edificios de mas de 100m² de superficie, solo en zona Z3

Art. 18.2 Destino comercial y recreativos

Art. 18.2.1 Los **Camping** podrán localizarse únicamente en zona Z2, predios que colindan con riveras de río o arroyos deberán contar con la aprobación de la Agencia Córdoba Ambiente a los fines de la aplicación de la

Ley Provincial y su decreto Reglamentario, actualizaciones y cualquier otro de aplicabilidad en vigencia al momento de presentar el proyecto.

Art. 18.2.2 Las **edificaciones hoteleras** cualquiera sea su localización y envergadura deben cumplir con lo especificado en Art. 18.2.1. Además de adecuarse y reunir las condiciones específicas exigidas en la legislación Provincial vigente de acuerdo a la categoría en que se encuadre el Hotel.

Art. 18.2.3 Las **residencias colectivas** serán permitidas una cada 500m² de superficie de lote. El conjunto habitacional de mas de 10 viviendas deberá contar con sistema de tratamiento de efluentes cloacales aprobado por la Dirección de Agua y Saneamiento y presentar AVISO de proyecto y de ejecución a la Agencia Córdoba Ambiente. Deben cumplirse las condiciones edilicias de Art. 18. 3

Art. 18.3 Las **condiciones edilicias** a cumplir en los diseños proyectuales de viviendas unifamiliares de uso residencial y las destinadas a usos específicos en el Art. 18 son:

- características tipológicas compatibles con el perfil de la localidad de Casa Grande.
- No se podrá intervenir en construcciones históricas de mas de 60 años de antigüedad y que se conserven en la actualidad, sin presentar un proyecto de preservación cultural edilicia admitido conservando mas del 70% de la misma, sin modificación y preservación de la fachada existente.
- No se permite el montaje de tinglados de chapa (parabólicos), se autoriza el uso de chapa prepintada y no reflexiva de la luz solar.
- Los techos deberán ser inclinados, salvo el caso de terrazas accesibles con pavimentos.
- **No se permite** bajo ningún concepto el **uso de membranas de aluminio reflexivos de la luz solar** en techos inclinados o planos especificados en párrafo anterior y se estudiará el caso de tratamientos de pinturas especiales a tal efecto y de bajo impacto ambiental.

- La Comuna está autorizada a rechazar proyectos de equipamientos de uso comercial u otro que por sus características funcionales o tipológicas no sea compatible con el uso dominante residencial del ejido comunal. Tal rechazo se presentará por resolución fundada de la Comisión Directiva de la Comuna.
- Los locales de uso comercial minorista cuyo ingreso y atención al público estén sobre calles internas de la localidad, exceptuados los de las zona US6 y colectoras de RN N°38, se les podrá eximir de cumplimentar el retiro verde obligatorio de frente si presenta propuesta para estacionamiento que no interfiera con el libre tránsito vehicular.
- Es obligatorio el uso de Biodigestor para el desagüe de efluentes cloacales de toda edificación.
- Las escaleras de uso privado en viviendas deberán ser diseñadas de acuerdo al uso, al tránsito de personas/mobiliario u otro. Deberán contar barandas de 0,90m de altura en por lo menos un lado si en ancho de la misma no supera 1m. En caso de superar 1m de ancho, las barandas deberán materializarse en ambos lados. El ancho del escalón sin contar zócalos y elementos de sujeción y/o barandas deberá ser de 0,80m como mínimo. Para el diseño de huellas (H) y contrahuellas (CH) no deberán superar el valor resultante de la siguiente expresión: $2CH+1H=60\text{cm}$. La H mínima será de 28cm, la altura de las CH máxima de 18cm. Todas las H y CH de una misma escalera deberán ser iguales en ancho y/o altura.
- Todos los locales deberán estar iluminados y ventilados, exceptuando cocheras semicubiertas, pasos o pasillos, hall de distribución interna (cuyas área no supere los 2m^2) y depósitos siempre que éstos no acopien sustancias/materiales u otros que se caractericen por su peligrosidad o pongan en riesgo la vida de las personas y/o seres vivos (animales/vegetación) en caso de producirse alguna catástrofe o accidente.

- La iluminación (I) y ventilación (V) de los locales será determinada como porcentaje del área interna de cada local (A). Siendo $I = 10\% A$ y $V = 5\% A$.
- Los vidrios de las aberturas de todos los niveles sobre la planta baja que colinden con la línea municipal de los edificios serán laminados (mínimo de espesor = 12mm) o templados (mínimo de espesor = 6mm). Siendo estos espesores para área mínima de 1m². Si las áreas superan las mínimas establecidas, el espesor del vidrio aumenta, debiendo contemplar el vidrio armado a determinar según disposición del ente regulador sino hubiere reglamentación vigente.
- Los locales dormitorio, cocina, Kitchenette, estar, comedor. Cocinacomedor, estarcomedor, locales comerciales deberán ventilar a patio mínimo de 3m x 3m si el edificio tiene un solo nivel. Si se supera un nivel el patio deberá tener un radio correspondiente a 1/7 de la altura de fachada, no pudiendo ser menor a 3m x 3m. Baños y lavaderos podrán ventilar por conducto de manera natural o forzada.
- No se podrá invadir visualmente con aberturas en los ejes medianeros a los vecinos colindantes. En el caso de balcones que limiten con ejes medianeros deberán materializar cerramiento lateral de 2m de altura.
- Ninguna instalación de servicios, construcción, aleros permanente o provisoria podrá constituir en los retiros obligatorios, especificados en Parte II de este Plan Estratégico Urbano Integral o si aquí no se especificara en Res. 83/2012.
- Las alturas mínimas interiores para los locales habitables será de 2,40m medida desde nivel de piso terminado a terminación inferior de cielorraso. En el caso de techos inclinados se respetará esta altura desde el muro de menor altura.
- En el caso de salones y locales donde se reúnan más de 50 personas la altura mínima interior medida desde nivel de piso terminado a terminación inferior de cielorraso será de 4,50m.

- En todos los casos se exigirá el cumplimiento de la NAG en correspondencia con el ente regulador. Siendo obligatorio prever las rejillas de ventilación en cocinas y locales donde se coloquen calentadores instantáneos, calefones o calderas a gas.
- Se especificará en el diseño la intervención para reducción de consumo de agua y detalle la propuesta.

Art. 18.4 Reglamentación para piscinas

Las piletas de natación (públicas o privadas), natatorios o similares en terrenos de alojamientos unifamiliares, individuales o de complejos hoteleros, cabañas, departamentos y en general en donde se prevea alojamiento de personas, deberán contar con las medidas de seguridad y sanitarias encuadrada en legislación vigente, las exigidas para la habilitación emitida por bomberos y las detalladas a continuación:

- las instalaciones emplazadas al aire libre deberán contar con un cerramiento perimetral de 0,70m de altura mínima. Pudiendo utilizarse distintos materiales como vidrio, mayas plásticas o de polímeros no tóxicos aprobados por IRAM, rejas o mayas metálicas colocados y anclados en forma permanente.
- No se permitirán instalaciones eléctricas en el perímetro contiguo a la piscina.
- Deberá ejecutarse una vereda perimetral a la piscina con material antideslizante cuyo ancho mínimo se determinará de acuerdo a la capacidad de la misma no pudiendo ser menor a 0,60m.
- En caso de instalaciones cubiertas (con cerramientos laterales y techadas), Se deberá restringir el acceso al público en horarios en horarios no autorizados, exhibiendo en cartelerías claras y visibles los horarios habilitados para su uso. Se deberá contar con personal idóneo para seguridad de los usuarios.
- Quedan exceptuadas al cumplimiento de los puntos enunciados en los párrafos anteriores del Art.18.4, las piscinas instaladas en los lotes

destinados a la construcción de viviendas unifamiliares no rentables y destinadas a esparcimiento de sus habitantes en cuyo caso la sanidad y seguridad quedan bajo la responsabilidad del jefe de familia en su carácter de propietario tenor/poseedor de cualquier título del predio.

Art. 18.4.1 Respetar en el diseño de parquización/forestación en el predio y veredas la integración de especies nativas sugeridas en este reglamento.

Art. 18.5

Las intervenciones en cerramientos de Eje medianero y tratamientos de línea comunal, incluyen ochavas, veredas, cierres perimetrales de lotes, arbolado constituyen ejecuciones de utilidad pública y deben estar representada su materialización en los planos que se presenten en la comuna/municipio. Los ingresos a los predios privados deberán proyectarse e indicarse gráficamente en todos los casos.

Art. 18.5.1 Es obligatorio demarcar las ochavas o el ensanche de las existentes y se materializarán cuando se realicen construcciones de edificios o cercos nuevos, refacción de edificios o cercos existentes y/o sea necesario por razones de seguridad pública o privada, visibilidad de tránsito o estética.

La ochava quedará determinada al unir dos puntos que se constituyen al cortar las líneas concurrentes de cordón de vereda a una distancia de 9 m. desde la intersección de las mismas. Se podrá materializar en el tramo que esta la línea coincida con los límites catastrales de la parcela. Debiendo tener ésta una longitud mínima de 3,50m.

No se podrá ocupar en Planta baja el espacio delimitado formando parte de la vereda para tránsito peatonal público. En planta alta no es obligatorio la ejecución de ochavas pudiendo volar la construcción hasta 1,20 m de la línea de edificación, siempre que el voladizo esté como mínimo a 2,50m de altura desde el nivel de piso terminado de vereda.

Art. 18.5.2 Todo propietario o tenor está obligado a constituir las veredas en toda su extensión al frente del lote que de a calle pública. Se entiende por esto: la nivelación del terreno y el sembrado y mantenimiento de la superficie

transitable de gramíneas. Se permite la construcción de una franja de 0,80m de ancho, semipermeable en el eje de la vereda, materializada con hormigón, piedra o madera.

En el caso de la existencia de material rocoso importante, solo se exigirá la nivelación de una franja contigua a la línea de vereda de 1m. de ancho. En caso de topografía accidentada la Comuna establecerá las condiciones de nivelación y constructivas de éstas.

Art. 18.5.3 La línea comunal/municipal se podrá materializar con cerca de mampostería o material de construcción con altura máximas de 0,70m y hasta 1.80m con cerco vivo, reja, tejido de alambre.

En los ejes medianeros se puede materializar hasta un altura de 0,40m con mampostería piedra o material de construcción completando con 1,60m (hasta llegar a los 2m) con cerco vivo, tejido de alambre.

Art. 18.5.4 Es obligatorio que los frentistas a calles públicas coloquen árboles en las veredas frente a sus lotes, con una distancia máxima entre sí de 5m. Las especies a colocar en el caso que el código urbano no lo determine será un aramo amarillo con entubado para riego, caño Ø100 a un metro de profundidad como mínimo alternado entre dos espinillos.

Art. 18.5.5Artefactos climatizadores/adornos salientes visibles desde la vía pública

Por arriba de los 2,70 (dos coma setenta) metros medidos desde el nivel municipal, los artefactos acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes se pueden colocar en las fachadas de los edificios nuevos o existentes siempre que su instalación no sobresalga del plomo del paramento (LE). Deberán estar correctamente fijados y contener protecciones especiales y no podrán bajo ningún punto de vista desagotar de manera directa a las aceras.

PARTE IV

PRESENTACION Y DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

Art. 19. ADHESION DEL CODIGO CIVIL

De la jurisdicción y competencia; La Comuna de Casa Grande en concordancia con lo dispuesto por la Constitución de la Provincia de Córdoba, Art. 186, inc. 11 y la Ley Provincial 8102 de Municipios y Comunas, en el ámbito de su competencia material y en el ejercicio del poder de policía que le es inherente, regula y coordina los planes urbanísticos y edificaciones en todo el ámbito de su ejercicio comunal, estableciendo las restricciones que legalmente correspondan como así también el procedimiento administrativo y el régimen de faltas relativos a la materia.

Art. 20. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO EN EL AREA DE OBRAS PRIVADAS

Art. 20.1 Autorización de la construcción de edificios

Bajo ningún concepto se permite intervención alguna en lotes/parcelas sin previa consulta al ente municipal/comunal. Toda intervención edilicia/paisajística requiere de un profesional interviniente que deberá ser idóneo.

El profesional para actuar como Proyectista, Conductor, Director Técnico o Relevador de una Obra, deberá cumplimentar con la condición necesaria de estar habilitado para el ejercicio profesional ante los Colegios Profesionales correspondientes e inscribirse en el registro de profesionales del municipio/Comuna de Casa Grande.

En el referido registro deberá constar Nombre y Apellido, Número de Matrícula Profesional, domicilio legal y firma del profesional.

El propietario/poseedor del inmueble deberá manifestar la autorización de profesional/es intervinientes en las tareas convenidas entre ellos mediante

presentación de contrato de servicio entre partes o manifiesto por mail, previamente deberá verificar esté registrado en el municipio/comuna de Casa Grande.

Las obras sin intervención profesional no serán aprobadas por lo que no obtendrán final de obra; a excepción de las que se presenten como relevamiento cumplimentando todas las reglamentaciones vigentes a cargo del profesional interviniente.

La mano de obra que ejecuta la construcción del/los edificio/s, queda bajo responsabilidad del propietario y profesional interviniente. En el caso de contratar a una persona quien se presenta con un equipo de trabajo y/o empresa/s se exigirá la debida habilitación que corresponda según el caso y el registro de las figuras legales en este ente gubernamental. Siendo la Ley de Seguridad e Higiene en el Trabajo N° 19.587, decreto 911/96 o cualquiera que la modifique o reemplace o este en vigencia de ineludible cumplimiento.

El registro de mano de obra para ejecución de obras se realizará con la presentación de copia de DNI, Nombre y Apellido, declaración de domicilio actual, especialidad y firma.

Art. 20.1.1 Etapas para Obra Nueva

Se determina obra nueva a proyectos, ampliaciones. No se incluyen en esta clasificación, refacciones, restauraciones, adecuaciones, relevamientos, demoliciones.

La Obra Nueva deberá cumplir las tres etapas que a continuación se mencionan.

1 - Obtención del Permiso de Edificación.

2 - Presentación del Aviso de Avance de Obra. Solicitud de inspecciones requeridas.

3 - Obtención del Certificados y de Final de Obra.

Art. 20.1.2 Permiso de Edificación

Se deberá solicitar permiso de Edificación para:

- construir edificios nuevos o efectuar mejoras.
- ampliar, refaccionar, reconstruir, transformar o reformar lo ya construido cuando ello implique modificaciones a planos aprobados o a construcciones existentes.

Art. 20.1.2.1 Requisitos para obtener el Permiso de Edificación

Art. 20.1.2.1.1 Aprobación de Visado previo

Sin perjuicio del cumplimiento de las etapas anteriormente enunciadas, en instancia administrativa anterior y en carácter obligatorio, el administrado deberá solicitar un informe de visado previo presentando 2 (dos) copias de planos firmados por el o los Propietarios y Profesional/es responsables junto al informe ambiental de acuerdo a lo requerido en el Art. 20.1.3.1

Este ingresa a Catastro quien lo remite a Obras Privadas en un plazo no mayor de 5 (cinco) días hábiles.

Realizada la presentación, en un plazo no mayor de 15 (quince) días hábiles, prorrogable por igual término, y por única vez, de acuerdo a la magnitud del emprendimiento y para superficies totales que no superen los 300m², se emitirá el informe de visado pudiendo estar aprobado u observado.

Esta tiene por finalidad cooperar con el profesional actuante en su tarea de ajustar el proyecto a las disposiciones de esta Resolución/Ordenanza y hacerle conocer, en su caso, las observaciones que correspondan de acuerdo a las reglamentaciones y normas vigentes, lo que no releva a dicho profesional de asumir la total responsabilidad de las tareas que realiza y cumplir en forma estricta todas las reglamentaciones vigentes en la materia, a los fines de lograr las condiciones objeto de esta Resolución/Ordenanza. El visado previo no otorga derecho ni permiso a iniciar trabajos de obra.

El propietario/poseedor y profesional intervinientes podrán solicitar más de un visado, siendo estos plausibles de tasas específicas cada vez que se requieran, hasta obtener la aprobación del mismo.

En casos específicos se podrá establecer visado digital quedando a cargo de la autoridad competente del área de Obras Privadas establecer en qué casos se utilizará este recurso, cuál será formato requerido del archivo, dirección de correo para el envío, plazo de respuesta.

Art. 20.1.2.1.2 Solicitud de Permiso de edificación

Para poder dar comienzo a las obras, el propietario/poseedor y el profesional intervinientes, deberán solicitar el Permiso de Edificación, una vez obtenida la aprobación del visado y cumpliendo los siguientes pasos:

- a) pago de tasas/sellados/liquidaciones y de la contribución que incide sobre la construcción de obras fijadas en la Resolución Tarifaria Anual.
- b) solicitud de autorización firmada por el propietario/poseedor y el profesional interviniente dirigida a la autoridad competente.
- c) informe de libre deuda comunal/municipal del inmueble en el que se efectuará la obra o plan de pagos según corresponda.
- d) certificado de amojonamiento firmado por el propietario/poseedor y el profesional interviniente,
- e) planilla de honorarios presentada en los colegios de profesionales correspondientes.
- f) dos planos donde conste el registro de la obra ante el Colegio Profesional interviniente.
- g) Cuatro (4) copias del plano general firmadas por el propietario/poseedor y el profesional interviniente. Tres serán devueltas al propietario/poseedor, una acreditará el permiso de edificación, lo que obliga a solicitar inspecciones de obra según Art. 20.1.3, dos indicarán aprobado y una se archivará en la Comuna.
- h) Informe Técnico, Informe de Impactos, Informes especiales, Declaración jurada memoria descriptiva del proyecto en el caso de que la superficie total del diseño sea mayor a 350m² o que por las características o complejidad del diseño o emplazamiento, la Autoridad de regulación lo requiera.

i) Informes de Factibilidad de Localización urbana cuando el Proyecto corresponda a edificios que por su escala, impacto formal, funcional o ambiental, requieran de esos informes, o en aquellos casos que lo determinan las reglamentaciones/resoluciones vigentes. Serán presentados previamente a considerar el otorgamiento del Permiso de Edificación. Dichos informes serán gestionados por el interesado, simultáneamente ante las Reparticiones y Organismos competentes, las que deberán receptar directamente la información y expedirse en un plazo no mayor a los 10 (diez) días, prorrogables por igual término y única vez, cuando la complejidad del caso lo justifique. Este, será el único documento del proceso de cada trámite que se incorporará al expediente de obra, quedando bajo la forma de declaración jurada y responsabilidad del administrado, la coincidencia entre el contenido de los planos generales presentados para la obtención del permiso, con los ingresados para obtener cada una de las factibilidades que constan como referencia y anexo gráfico de las mismas.

j) Una vez obtenido el Permiso de Edificación podrá comenzar las tareas de ejecución del edificio/parquización, debiendo permanecer el plano con el mismo en el lote donde se llevan a cabo las tareas. Este será presentado ante el inspector cuando lo requiera.

Art. 20.1.2.1.3 Obras a ejecutar por etapas

La solicitud de obra a ejecutar por etapas deberá ir acompañada de la documentación prevista en el artículo Art. 20.1.2.1.2 Agregando las etapas de ejecución. Para la etapa de la obra a ejecutar inicialmente, el plano general en la escala conveniente con el programa total a desarrollar, debiendo completarse la documentación en oportunidad de dar comienzo a las etapas subsiguientes.

Para cada etapa se procederá como si cada una fuera obra nueva, en lo referente a Permiso de Edificación.

Art. 20.1.2.1.4 Modificación de Planos de Proyectos en Ejecución

Si durante la ejecución de las obras, se produjeran modificaciones de lo establecido en el Permiso de Edificación, el propietario y el profesional

responsable deberán gestionar un nuevo Permiso de Edificación de Proyecto en ejecución, cumplimentando nuevamente todo lo establecido en el punto Art. 20.1.2.1.2 y liquidar la correspondiente alícuota diferencial de la contribución que incide sobre la construcción de obras, establecida en la ordenanza tarifaria municipal/comunal vigente, si correspondiere.

Art. 20.1.3 Aviso de Avance de Obra

El propietario/poseedor y profesional responsable, deberán presentarse a la Autoridad de Aplicación, en el momento de la obra que se determinará por vía reglamentaria, a fin de que se le otorgue un certificado de avance de obra, si este lo requiere según se especifica a continuación.

a) Categoría A: comprende toda edificación que no se encuentre destinada a albergar gran cantidad de personas o al uso intensivo de público. Quedan incluidas en este grupo las ampliaciones, las viviendas unifamiliares o multifamiliares que no superen las cuatro (2) unidades de vivienda, los pequeños comercios, o establecimientos de pequeña escala que no superen los cientoochenta (180) metros cuadrados cubiertos.

Será de carácter obligatorio para el Propietario/poseedor y/o Profesional intervinientes en la ejecución de la obras solicitar con 10 días de anticipación una primera inspección al replantear la obra, otra inspección para instalación del sistema exterior de desagüe cloacal(cámara séptica o biodigestor y sangría), previo al cierre/tapado del mismo y la tercera a nivel de cerramiento horizontal. En los casos de construcción en seco o especiales deberá solicitarse inspección de la estructura, antes de colocar los cerramientos.

b) Categoría B: comprende toda edificación cuyo destino sea el de multifamiliares con más de cuatro (2) unidades de vivienda, o construcciones con una superficie cubierta igual o mayor a cientoochenta (180) metros cuadrados cubiertos, destinadas a albergar gran cantidad de personas o al uso intensivo de público, como edificios residenciales, sanitarios, educativos, comerciales, de oficinas, recreativos, espectáculos públicos, o cualquier proyecto que pueda presentar cierta complejidad constructiva, o potenciales riesgos en el desarrollo de las actividades previstas.

La determinación de categorías precedente no es taxativa y la Autoridad de Aplicación, podrá alterarla en situaciones especiales, de conformidad a las pautas de control y seguimiento de la normativa vigente en materia de construcción. Será obligatorio para el Propietario y/o Profesional intervinientes en la construcción de Obras.

Art. 20.1.4 INSPECCIONES

El propósito de las inspecciones es verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes y de ninguna manera significa avalar la calidad de los trabajos.

Se realizarán inspecciones en obras relevadas y obras nuevas.

En el caso de las inspecciones para relevamientos serán obligatorias y se verificará que lo declarado en la documentación se corresponda con lo edificado.

En el caso de Obras Nuevas las inspecciones podrán ser acordadas o no. Debiendo realizarse en horarios disponibles al personal que ejecute la obra o que el propietario/poseedor o profesional dispongan en concordancia con la disponibilidad de la Autoridad de Aplicación.

La calidad de los trabajos ejecutados es responsabilidad única y exclusiva del profesional o profesionales intervinientes.

La Autoridad de Aplicación podrá para aquellos casos en que por la índole de las actividades a desarrollar sea necesario preservar la seguridad pública, exigir la presentación de documentación probatoria del estado de lo edificado y de la calidad de los trabajos.

Realizada una inspección en una obra, el inspector dejará constancia de la misma, como así también de las irregularidades verificadas.

Todo propietario está obligado a permitir el libre acceso a su propiedad a los fines de que los inspectores puedan verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Reglamentación.

En la obra deberá mantenerse permanentemente en buen estado y a disposición del inspector o autoridad municipal competente la totalidad de la documentación aprobada: Permiso de Edificación.

Art. 20.1.4.1 Solicitud de Inspección en Obra Nueva

Presentado el plano a los fines del artículo anterior, la Autoridad de Aplicación, efectuará la inspección que corresponda, expidiéndose en un plazo de 5 (cinco) días, dejando constancia por escrito de la misma y autorizar la continuación de los trabajos. Vencidos todos los plazos sin haber obtenido la resolución correspondiente, los responsables podrán continuar con las obras.

Solicitada la inspección en tiempo y forma, en el caso de continuarse las tareas de ejecución sobre ítems posteriores a los previstos en el Art. 20.1.3 de la presente, serán a cargo y exclusiva responsabilidad del Propietario/poseedor y Profesional, las tareas que por observaciones de la inspección deban realizarse en la obra.

Sin perjuicio de lo descrito anteriormente, el Propietario/poseedor y/o Profesional intervinientes y/o la Autoridad de Aplicación, podrán requerir inspecciones parciales de la obra en cualquier etapa de la construcción.

Practicada la inspección a que se refiere la presente disposición, en caso de haberse ejecutado los trabajos en forma reglamentaria y de acuerdo a plano de Permiso de Edificación otorgado, la Autoridad de Aplicación autorizará en el Plano de Permiso de Edificación, la continuación de los trabajos.

En las diferentes instancias de inspección, a realizar tanto para las obras de categoría A y categoría B, será motivo de impedimento para la continuidad de los trabajos, la detección de modificaciones con respecto al proyecto original. Quedará suspendido el permiso otorgado en tanto presente y se apruebe la documentación con modificación de proyecto.

Los profesionales, Empresas, capataces, inquilinos, propietarios/poseedores, deberán permitir la entrada a un edificio o predio, y facilitar la inspección a todo inspector habilitado por Municipio/Comuna a tal efecto. En su defecto el inspector dejará constancia del impedimento en acta a fin de aplicar las

penalidades correspondientes. Las inspecciones deberán ser realizadas en horario de trabajo del personal de la obra.

Atendiendo a resoluciones/reglamentaciones vigentes, estas modificaciones, no deberán contravenir normas de edificación, condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y/o salubridad, ni alterar en lo esencial el proyecto originalmente aprobado.

De acuerdo a la escala de las mismas, el propietario/poseedor y profesional responsables, deberán presentar previo al otorgamiento del certificado final de obra, un plano conforme a obra según lo dispuesto en este artículo.

Corresponde para esta categoríaB, con carácter obligatorio para el Propietario/poseedor y/o Profesional intervinientes en la ejecución de la obras solicitar inspección con 10 días de anticipación al alcanzar los siguientes tareas:

1. Replanteo de la obra. Para los casos de edificaciones sujetas a subdivisión bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, se deberá acreditar, además, si no se hubiese efectuado con anterioridad, el cumplimiento de la Ley de Prehorizontalidad N°19.724 y sus modificatorias.
2. Luego de la instalación del sistema exterior de desagüe cloacal (cámara/s séptica o biodigestor/es y sangría), previo al cierre/tapado del mismo.
3. Terminada la ejecución de la estructura portante de cada nivel o del edificio según se especifique en permiso de edificación o reglamentación vigente.

Queda a consideración de la Autoridad Competente establecer otras situaciones de solicitud de avance de obra/inspecciones para edificios o intervenciones no especificadas en el Art. 20.1.3, que excedan la complejidad y/o no categorizadas como A y B.

Art. 20.1.5 Certificados de Final de Obra

Una vez finalizadas las obras, en las condiciones previstas, el propietario/poseedor y el profesional interviniente, solicitarán los Certificados de Obras correspondientes, presentando el permiso de edificación y una declaración jurada suscrita por todos los responsables, dejando constancia que las construcciones ejecutadas se encuentran conforme al permiso de edificación otorgado, a las normas vigentes y que el estado de obra es el que se detalla en la memoria descriptiva adjunta.

El Certificado de Obra será requisito indispensable para dar por concluido el procedimiento de autorización de construcción de obras, y para la aprobación de los planos de propiedad horizontal, cuando correspondiera.

La Autoridad de Aplicación deberá expedirse, para edificios u proyectos de hasta 300 m² de superficie total, en un plazo máximo de quince (15) días hábiles de haberse presentado la solicitud en forma y las condiciones requeridas por las normas vigentes, el que podrá prorrogarse por única vez, por igual término. Dicha prórroga será dispuesta por resolución de la Autoridad de Aplicación y notificada a los interesados.

Para el otorgamiento del Certificado Final de Obra, el inmueble no debe contar con deuda ante la Comuna.

La Autoridad de Aplicación, en función de los grados de terminación o finalización de las construcciones, expedirá los certificados de obra que se detallan a continuación:

a) Certificado Final de Obra: Presentada en forma de la solicitud, la Autoridad de Aplicación, extenderá Certificado Final de Obra, cuando los trabajos estén completamente terminados, conformes a Plan Estratégico Urbano Integral y a la documentación presentada (informes y plano aprobado) y en correspondencia con las inspecciones realizadas por el ente gubernamental y solicitadas por el propietario o profesional interviniente según se indicó en permiso de edificación.

b) Certificado de Obra concluida parcialmente: Presentada en forma la solicitud, y en caso de que parte de la obra esté finalizada y constituya unidad funcional, la Autoridad de Aplicación, extenderá el Certificado de Obra concluida parcialmente debiendo -la obra ejecutada- cumplimentar correspondencia con la documentación presentada (planos visados con permiso de edificación) e inspecciones realizadas por el ente gubernamental y solicitadas por el propietario o profesional interviniente según se indicó en permiso de edificación.

En caso de que por restricciones económicas el propietario necesite habilitar la obra sin tenerla terminada, el Municipio/Comuna podrá emitir un Certificado Parcial de Obra,

La obra debe estar en condiciones de ser habitada, con conexión de agua e instalados sanitarios en baño y equipamientos fijos en cocina.

Tanto para solicitar el Certificado Final de Obra como el Parcial, el propietario deberá presentar el Certificado de Final de Obra o Baja de la Obra del Colegio profesional correspondiente a fin de verificar la intervención de profesional responsable en el desarrollo de la obra.

Art. 20.1.6 Obras conforme a Reglamentación

Presentada la solicitud en forma, si la obra cumpliera con todas las disposiciones en materia constructiva y urbanística vigentes a la fecha de su construcción, la Autoridad de Aplicación procederá a la aprobación de los planos.

Art. 20.1.6.1 Obras no conforme a Reglamentación

Art. 20.1.6.1.1 Las obras que hayan sido ejecutadas en contravención a las reglamentación de edificación, no podrán ser aprobadas, cualquiera sea su antigüedad. Cuando ésta, por su naturaleza o magnitud, afecte el dominio público, el derecho adquirido por terceros en virtud de un instrumento legal de interés, o la seguridad o salubridad pública serán anotadas en el registro de Obras Privadas como "Obra Registrada".

Art. 20.1.6.1.2 En ningún caso se le dará final de obra a construcciones en infracción, cualquiera sea su antigüedad, cuando la contravención por su naturaleza o magnitud afecte el dominio público, el derecho adquirido por terceros, en virtud de un instrumento legal de interés general o la seguridad o salubridad pública. La documentación a presentar será la exigida para los registros de obra, la Autoridad de Aplicación hará las comunicaciones pertinentes a los fines del registro catastral de las mejoras. Quedando sujeta la edificación a situación de demolición. “Registro Condicionado”

Art. 20.1.6.1.3 La aprobación o registro de los planos no libera a los responsables de las penalidades que pudieran corresponderles por violación de esta Reglamentación. La Autoridad de Aplicación, cuando a su juicio sea posible o necesario, deberá exigir el cumplimiento total o parcial de las disposiciones sobre edificación aplicables al caso. “Adecuación de Obra”

Art. 20.1.6.1.4 De Obras Registradas. La Autoridad de Aplicación deberá llevar un registro actualizado de las Obras Registradas, conforme lo dispuesto en el Art. 201.6.1, el que estará abierto a la consulta de los interesados.

Art. 20.1.6 .2 Adecuaciones de Obras

Con el único objetivo de preservar la vida de los seres vivos, la seguridad de los ciudadanos y el bien común se establece que en todos los casos de obras no construidas con intervención profesional, el propietario/poseedor tiene la obligación de asesorarse sobre la adecuación a realizar en la construcción existente para responder a los reglamentos, normas y resoluciones vigentes que refieran a la construcción de obras civiles /edificios y adecuar el edificio una vez ejecutado. Todo profesional interviniente tendrá que informar y proponer la adecuación de la obra ejecutada a las reglamentaciones, normas y resoluciones vigentes y ejecutar la adecuación antes de presentar el plano de relevamiento para visado previo.

Para las tareas de adecuación se presentará un informe técnico y se solicitará permiso de ejecución de obras y/o demolición si el caso lo requiriera al ente regulador. Dependiendo de la envergadura de la obra, el área de Obras públicas podrá solicitar documentación gráfica anexa.

Art. 20.1.7 Autorizaciones específicas

Art. 20.1.7 .1 Trabajos que requieren Aviso de Iniciación

Para la ejecución de aquellas obras que no impliquen modificaciones a planos aprobados u obras existentes, tales como: cercar el frente, elevar muros de cerco, ejecutar veredas, cordones de veredas, limpiar, pintar, revocar o cambiar el revestimientos de fachadas, siempre que se encuentren sobre línea municipal no será necesario solicitar Permiso de Edificación, pero el propietario y el profesional deberán dar Aviso de Iniciación de Obra, agregando una descripción de los trabajos a realizar.

Cuando en obras existentes, por razones de seguridad deban realizarse trabajos de emergencia, los mismos podrán efectuarse de inmediato, debiendo comunicarse a la Autoridad de Aplicación, dentro del término de dos (2) días hábiles de iniciadas, mediante nota suscrita por el profesional habilitado, quien deberá declarar que los mismos se realizan bajo su exclusiva responsabilidad que no tiene otro motivo que la reparación de los daños.

Art. 20.1.7 .2 Trabajos que no requieren Permiso de edificación ni Aviso de obra

Para realizar los trabajos de mantenimiento no será necesario solicitar Permiso ni dar Aviso de Obra, salvo aquellos señalados en el punto anterior.

Art. 20.1.8 Demoliciones

La tarea de demolición podrá ser solicitada por el propietario/poseedor a través de un profesional actuante.

Si la envergadura de la tarea lo requiere la Autoridad competente podrá requerir intervenciones específicas atendiendo a criterios la seguridad de las personas o negarse a la ejecución en el caso de poner en riesgo personas, construcciones aledañas y/o algún patrimonio cultural o social.

Art. 20.1.8.1 Permiso de Demolición

Toda obra de demolición, total o parcial, deberá solicitar autorización por escrito describiendo la totalidad de las tareas a realizarse, seguridades,

preocupaciones necesarias y presentando un informe técnico y la documentación gráfica necesaria para interpretar la ejecución de la tarea.

Art. 20.1.9 Irregularidades de los documentos presentados

Si en cualquier etapa de la tramitación se detectara que los documentos están incompletos, presentan inexactitudes, equívocos o incorrecciones en la liquidación o pago de sellados o derechos en el caso que correspondiera, se suspenderá la autorización que hubiese sido concedida. La Autoridad de Aplicación deberá notificar este hecho a los responsables, e intimarlos para que se completen o subsanen, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, si las inexactitudes detectadas ocultaran o modificaran algunos datos esenciales para el otorgamiento de la autorización. Dicha suspensión, sólo será levantada una vez que se hayan cumplimentado todas las exigencias de la presente Resolución y demás normas en vigencia.

Art. 20.1.10 Obligación de conservar la documentación aprobada

La Municipalidad/Comuna, luego de asentadas catastralmente las mejoras introducidas tras la certificación Final de Obra, en los casos correspondientes, mantendrá archivada la totalidad o parte de la documentación presentada en forma gráfica o digital con la finalidad de garantizar y mantener actualizado un Registro del Patrimonio Edificio de la Comuna de Casa Grande.

No obstante, lo anteriormente establecido, el o los propietarios estarán obligados a tener en custodia la documentación que acredite haber dado cumplimiento a las exigencias de las normas vigentes.

Art. 20.1.11 Responsabilidades

Art. 20.1.11.1 Responsabilidad Profesional

El profesional será responsable de las infracciones al Código que se cometan en la ejecución de obras que no concuerden con Planos aprobados, excepto en aquellos casos en que las mismas sean decididas por el propietario/poseedor en cuyo caso el profesional deberá dejar constancia en la Comuna de tal situación a fin de efectuar su descargo. Presentar plano de adecuación conforme a obra.

Art. 20.1.11.2 Responsabilidad compartida

Serán solidariamente responsables del cumplimiento de todas las exigencias del procedimiento de autorización y regularización administrativa de Obras y de las demás disposiciones que se establecen en la presente Reglamentación, los profesionales, los propietarios y los constructores, sin perjuicio de la responsabilidad que les correspondiera por otras disposiciones exigidas en materia urbanística y constructiva.

Art. 20.1.11.3 Otras Responsabilidades

El profesional que renuncie a alguna tarea aprobada cuyo permiso de edificación estuviera concedido, sin haberla terminado o empezado, tendrá la obligación de dejar constancia en el municipio/comuna. En este caso el propietario/poseedor tendrá un plazo de cinco días hábiles para reemplazar y nombrar un nuevo profesional a cargo de las tareas inconclusas o no empezadas.

Art. 20.1.12 Cartel de Obra

El Profesional o los profesionales que intervienen en la obra, proyectista, conductor, administrador o director técnico, tienen independientemente la obligación de exhibir con vista a la vía pública en forma conjunta o separada el cartel de obra reglamentario. Este cartel contendrá los datos de dichos profesionales (nombre, matrícula profesional y teléfono de contacto) y los datos del expediente municipal por el cual se otorgó el Permiso de Edificación. Además, se ajustará a lo exigido por el Colegio Profesional correspondiente.

Este Cartel de Obra, obligatoriamente será expuesto al inicio de los trabajos de la obra, y hasta su efectiva finalización.

Art. 21.0.13Aforos por Revisión de Planos:

Al momento de ingresar el trámite, se deberán abonar los aforos paravisado previo de planos y tasas de liquidación para obtención de permiso de edificación (definitiva).El monto de los mismos, como así también, cantidad de cuotas autorizadas y cuota mínima, serán establecidos en la Resolución Tarifaria Anual.

Art. 20.1.14 Presentación Definitiva

Para la presentación para su Aprobación Definitiva, el expediente deberá constar de:

- Plano visado en previa en condiciones.
- Plano aprobado por el Colegio Profesional que correspondiere.
- Plano visado por la Dirección de Agua y Saneamiento si correspondiera.
- Certificados de Avance de Obra
- Libre deuda Comunal.
- 4 Copias de plano.

Art. 20.1.15 Rechazos

Podrá ser rechazado todo expediente que no observe las disposiciones del presente Código, que estén en contradicción con las disposiciones del Código Civil, que se refiera a proyectos localizados en Loteos no aprobados o que produzcan un impacto ambiental que a criterio de la Comisión Directiva Comunal sea negativo para la imagen de la ciudad/comuna

Art. 20.1.16 Aprobación de la Documentación

Estando la documentación presentada en orden, el Municipio/Comuna procederá a la aprobación del expediente, firmando los Planos en su representación, el Presidente Comunal o la persona que la Comisión Directiva habilite a través de la Resolución respectiva. Posterior a esta instancia podrá solicitar el Final de Obra.

Art. 20.1.17 Disposiciones Transitorias

Art. 20.1.17.1 Validez de Visado de Previa Aprobada: la documentación aprobada tiene plazo de validez de 6 (seis) meses a partir de la fecha de aprobación. Si en el plazo establecido no se solicitara la aprobación de planos definitivos caducaran automáticamente.

Vencido dicho plazo, el propietario deberá revalidar la aprobación a fin de revisar la concordancia del proyecto con las reglamentaciones vigentes a ese momento.

En caso que la documentación presentada para solicitar la aprobación, se encuentre incompleta o haya sido observada, los responsables, tendrán un plazo máximo de noventa (90) días de notificados, para completarla o subsanarla. Vencido dicho plazo, se dispondrá la baja del expediente iniciado.

Art. 20.1.17.2 Proyectos Aprobados: los proyectos con planos definitivos, aprobados dentro del término fijado en el Art. 20.1.17.1o antes de la vigencia de la presente, contarán con un plazo de doce (12) meses desde tal aprobación o dicha entrada en vigencia, para dar comienzo a la respectiva obra. Se considerará obra comenzada, la que haya materializado como mínimo el 50% de los trabajos completos de cimentación, de lo cual se dejará constancia por medio de una declaración jurada suscrita por el profesional interviniente y el propietario. Asimismo, se fija como plazo máximo de finalización de obra el de cinco (5) años. Vencidos dichos plazos sin cumplimentarse lo dispuesto, se deberá iniciar nuevamente los trámites de aprobación de planos, de conformidad a lo dispuesto por la presente Ordenanza.

Art. 20.1.18 Conexión ala Red de Agua Corriente

Una vez finalizado el trámite de aprobación de Visado Previo, el propietario/poseedor estará en condiciones de solicitar la conexión de agua a la Comuna. No se conectará acceso a la red de agua corriente en aquellos lotes que permanezcan baldíos, siendo condición para acceder al servicio contar con Planos cuyo visado previo esté aprobado ante este Municipio/Comuna.

Art. 20.1.19 Suspensión de los Trabajos

Cuando se ejecute una obra sin contar con los Planos debidamente aprobados y con leyenda de Permiso de Edificación, o se esté construyendo sin cumplimentar las disposiciones del presente Plan estratégico Urbano Integral en todas las partes que corresponda o no concuerde lo construido con el Plano aprobado/Permiso de Edificación ponga en riesgo la seguridad de cualquier persona o bienes propios o linderos el Municipio/Comuna podrá ordenar la

paralización preventiva de la Obra a través del inspector, pudiendo en caso de negativa a acatar la orden por parte de su responsable, utilizar la fuerza pública.

Art. 20.1.20 Certificado de electricidad

Aprobada la documentación, el propietario podrá solicitar el Certificado para la provisión de luz por parte de la EPEC, cumplimentando Ley 10670 o vigente.

Art. 20.1.21 Paralización y clausura de Obras

La Autoridad de Aplicación paralizará toda obra que se realice sin tener concedido el Permiso de edificación o que teniéndolo, no se ejecute de acuerdo a las Ordenanzas y disposiciones en vigor y a las reglas del arte. Sólo cuando se regularice la situación administrativa o constructiva, la Autoridad de Aplicación, dejará sin efecto la suspensión.

En caso de no acatarse la orden de paralización, la Autoridad de Aplicación podrá disponer la Clausura de la obra. Si se violare la clausura dispuesta, sin perjuicio de las sanciones que resulten aplicables, la Autoridad de Aplicación dará inicio a las acciones que resulten pertinentes, solicitando en su caso al Departamento Ejecutivo la demolición de la obra.

Art. 20.1.2.1.3 Obras realizadas sin autorización Municipal

Los propietarios de las construcciones realizadas sin contar con el Permiso de Edificación, deberán presentar para su aprobación plano de las obras o mejoras introducidas, adjuntando declaración jurada suscrita por el propietario y el profesional interviniente, en donde conste que los planos se encuentran conformes a las edificaciones ejecutadas, debiendo cumplimentar, además, lo establecido en el punto Art. 20.1.2.1.2 para la aprobación de la documentación, y liquidar la respectiva alícuota diferencial de la contribución que incide sobre la construcción de obras, establecida en ordenanza tarifaria vigente, si correspondiere. Encuadrar la tarea en Relevamiento o Proyecto ejecutado según corresponda.

Las alícuotas para Proyecto ejecutado serán las mismas que las establecidas en la Tarifaria Anual para Relevamiento.

Art. 20.1.22 PENALIDADES

Sin perjuicio de las medidas previstas en el Art. 20.1.21 6, se establecen las siguientes penalidades:

Art. 20.1.22 .1Apercibimientos al propietario, profesional o constructor.

Art. 20.1.22 .2Multa variable, según las características de la infracción. Las multas serán fijadas conforme a la escala establecida en la Tarifaria Anual para los distintos tipos de faltas allí determinadas o establecidas en el Código Municipal de Faltas en vigencia llegada la constitución de este.

Art. 20.1.22 .3Suspensión en la tramitación ante la Municipalidad/Comuna por términos variables entre (3) tres meses y (5) cinco años.

Art. 20.1.22.4Promoción de sanción ética. En caso de que el o los profesional/es hayan ocultado información o falseado datos con el fin de obtener la autorización o permiso correspondiente, y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, la Municipalidad/Comuna de Casa Grande enviará de oficio los antecedentes del caso al Colegio o Entidad Profesional que correspondiere.

Art. 20.1.22.5Demolición. Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, la Autoridad reguladora podrá ordenar dentro de los plazos que fijare, se demuela toda la obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, para lo cual notificará al profesional o empresas responsables que hayan firmado el expediente de permiso de edificación y al propietario. Las sanciones mencionadas, en los **Art. 20.1.22 .1** y **Art. 20.1.22 .3**, solo se aplicarán a los profesionales y empresas matriculadas. La suspensión de la tramitación ante la Municipalidad/Comuna, solo se podrá aplicar por Resolución de Comisión.

Art. 21 DOCUMENTACION GRAFICA: PLANOS DE OBRA COMUNAL/MUNICIPAL.

Art. 21.1 El plano de Proyecto a presentar para obtener Permiso de Edificación, Plano de ampliación/modificación de Proyecto y Plano de proyecto ejecutado constará de los siguientes elementos gráficos y escritos:

Art. 21.1.1 Planta de Arquitectura (planta baja). Donde conste: ejes divisorios de predios o ejes medianeros (EM), dimensiones del predio (s/t, s/m, s/c), ángulos. Los locales deberán ser acotados y designados según destino; y se designarán las medidas de ochava si las hubiera, las de espesores de muros y salientes. Además de dos cotas perpendiculares por local, se solicitan cotas generales exteriores, cotas de aleros y salientes. Indicar Línea Municipal (LM), Línea de Edificación (LE) y Cordón Vereda (LCV), nombre de calle/s, cotas de nivel horizontal en terreno, exterior e interior de la vivienda, La cota ± 0.00 se indicará sobre LCV y a distancia media entre ejes medianeros. Indicar proyección y capacidad del tanque de reserva de agua si corresponde (por ejemplo construcción de un nivel), veredas perimetrales, ingresos, designación de aberturas, pisos en cocina, baño, lavadero y locales húmedos, proyecciones de aleros/salientes u otros y toda leyenda/dato que permita comprender el diseño. En vereda se deben indicar cazuelas, cotas de las mismas (60cm x 60cm separadas entre sí de 3m a 5m), especies arbóreas en cazuelas de veredas -mínimo dos espinillos y especie una perenne autóctona- o según se establezca en código de ambiente en vigencia. Se relevarán las especies autóctonas, ubicándolas en esta planta u en otra con proyección de las especies de la reforestación obligatoria según código ambiental vigente.

Art. 21.1.2 Plantas restantes (pisos altos, entrepisos y subsuelos). Donde conste: ejes divisorios del predio si la construcción toca alguno, locales acotados y designados conforme su destino con espesores de muros y salientes, cotas de niveles horizontales, ventilaciones y todos los datos necesarios lo que permitan comprender el diseño. Además de dos cotas perpendiculares por local, se solicitan cotas generales exteriores, cotas de aleros y salientes.. Indicar proyección y capacidad de tanque de reserva agua, veredas perimetrales, designación de aberturas, pisos en cocina, baño, lavadero y locales húmedos, proyecciones de aleros/salientes u otros y toda leyenda/dato que permita comprender el diseño.

Art. 21.1.3Planta de techos. Donde conste: vacíos de patios, chimeneas, salidas de escaleras, conductos de ventilación, casillas de máquinas, tanques, desagües pluviales, dirección de pendientes y altura de parapetos, cotas de niveles horizontales, ventilaciones, materiales y todos los datos necesarios lo que peritan comprender el diseño.

Art. 21.1.4Dos (2) cortes perpendiculares entre sí (por lo menos uno de los cuales que corte por la LCV). Deben abarcar líneas y ejes medianeros y/o municipales. Se señalarán en las plantas con letras mayúsculas, ejecutados de modo explicativo: materiales, locales y todo lo necesario para interpretar el diseño. Cada rasante del solado, azotea, terrazas, etc., serán acotados con relación a la cota del predio. Se solicitará según Normas IRAM de Dibujo Técnico (incluye IRAM 4525).

Art. 21.1.5 Fachadas. Se representarán todas las fachadas (cuatro o tres según corresponda) Deben abarcar líneas y ejes medianeros, cordón de vereda y/o municipales. Las visibles desde la vía pública se designarán como FACHADA PRINCIPAL SOBRE CALLE..., especificando materiales, tanque de reserva de agua, cotas generales, niveles horizontales, designación de aberturas y todo lo necesario para interpretar el diseño.

Art. 21.1.6Planilla de aberturas (áreas de iluminación y ventilación). En ellas se hará constar; Tipo, dimensión (ancho y alto), áreas y designación (correlativa en planta). Según modelo establecido.

Art. 21.1.7Declaración de haber cumplimentado con las reglamentaciones vigentes, especificando cada una.

Art. 21.1.8Planta de Fundaciones: indicando cotas, elementos, planos, designaciones, materiales, etc. según IRAM y reglamentación vigente.

Art. 21.1.9Planta de estructuras sobre planta baja y Planta de estructuras sobre niveles superiores (PA, Entrepiso, Primer Piso, etc si correspondiere para construcción de más de un nivel: indicando cotas a ejes, elementos, planos, designaciones, materiales, etc. según IRAM y reglamentación vigente.

Art. 21.1.10Planta de estructura bajo tanque de reserva de agua y sobre el mismo si correspondiera: indicando cotas, elementos, planos, designaciones, materiales, etc. según IRAM y reglamentación vigente.

Art. 21.1.11Detalles de estructuras necesarios y los indicados en visado previo. En caso de construcciones por vía seca se solicita grafique los paneles resistentes indicando cotas, materiales, designaciones y las especificaciones técnicas necesarias para su interpretación.El diseño debe cumplimentar la Res comunal 06/2009 y vigentes.

Art. 21.1.12Planillas de losas, reglamentario.

Art. 21.1.13En todos los casos se solicitará el diseño estructural y en ningún caso se verificará el cálculo de estructuras

Art. 21.1.14Sólo se aceptarán plantas de Instalaciones eléctricas, detalle de acometida (pilar) y planillas de circuitos eléctricos y mecánicos si cumplimentan con Ley 10.281 y reglamentos vigentes. En caso contrario bastará con expresar leyenda que indique su cumplimiento.

Art. 21.1.15Planta de desagüe cloacal con indicación de materiales, diámetros y pendientes de cañerías, tipo y ubicación de artefactos y recintos sanitarios. Debe graficarse con el terreno completo e indicar las distancias de cañerías, cámaras y componentes del desagüe a los ejes (EM) y líneas (LM) del terreno.

Art. 21.1.16En el caso de un diseño de más de un nivel se representarán las plantas de desagüe cloacal según corresponda, indicando materiales, diámetros y pendientes de cañerías, tipo y ubicación de artefactos, recintos sanitarios y bajadas a niveles inferiores.

Art. 21.1.17Toda otra documentación gráfica que la Autoridad Comunal/ Municipal competente considere necesaria para su interpretación.

Art. 21.2El plano de Relevamiento, Plano de Transcripción constará de los siguientes elementos gráficos y escritos:

Art. 21.2.1 Atenderán lo establecido en los Art. 21.1.1 al Art. 21.1.6 inclusive y Art.1.17.Y de los Art. 21.1.8 al Art. 21.1.16 se cumplimentará lo que se pudiera constatar en el trabajo profesional.

Art.21.2.2 En todos los casos deberá realizar planta de desagüe cloacal indicado el drenaje de las mismas (pozo, cámaras, biodigestor u otro) y las distancias de estos elementos a los ejes y líneas limitantes del terreno.

Declaración de haber cumplimentado o no con las reglamentaciones vigentes, especificando cada una.

Art. 21.2.3 Debe certificar la condición de la obra en un informe técnico.

Art. 21.3 La documentación deberá ser presentada en escala 1:100.

Art. 21.3.1 Los detalles pueden tener otra escala.

Art. 21.3.2 Unicamente si se realizara como elemento independiente de la planta de arquitectura, la planta de relevamiento y proyecto de vegetación, podrá realizarse en Esc. 1:200, deberá tener las cotas de niveles horizontales.

Art. 21.3.3 Quedará sujeta a consideración de la Autoridad Municipal competente la presentación en otras escalas de algún detalle específico que se solicitare.

Art. 21.4 Carátula, tamaño y plegado de planos, colores y leyendas.

Art. 21.4.1 Carátula: El plano a presentar de la obra, deberá contener una carátula que se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina. Su formato será: $a \times b = 20,0\text{cm.} \times 29,0\text{cm.}$ Según modelo adjunto(Gráfico 1).


1,40	CIRC.:	SECC.:	MANZ.:	PARC.:
6,80	OBRA:			
3,00	PROPIETARIO:			
	Calle:			
	Barrio :			
	Localidad: CASA GRANDE			
	Departamento: PUNILLA			
	Esc. 1:100			
3,00	Sup. del terreno:	m ²	Manzana oficial:	
	Sup. cubierta:	m ²		
	Sup. semicubierta :	m ²		
	Sup. cubierta total:	m ²		
	Sup. libre:	m ²		
	UBICACION:			PROPIETARIO: Domicilio: _____ PROYECTISTA: Domicilio: _____ CONDUCTOR TECNICO: Domicilio: _____
29,00	(manzana completa, distancia a esquinas, colas y designación lote)			
6,50				
3,00	Calle:			
	Ancho de calle:	m		
	Ancho de calzada:	m		
	Ancho de vereda:	m		
	Pavimento:	SI/NO		
3,00	PLANO DE (proyecto/proyecto ejecutado/ampliación/relevamiento*/transcripción)			
	OBSERVACIONES y ANTECEDENTES:			
	Certifico haber cumplido con Res.27/98, Res.83/2012, Res.06/2019, CIRSOC, INPRES-CIRSOC (Ley 10575), Ley 10,281 y vigentes, (en proyecto/ampliación/proyecto ejecutado y año de construcción)			
5,50	* Cumple con Res.27/98, Res.83/2012, Res. 06/2019, CIRSOC, INPRES-CIRSOC (Ley 10575), Ley 10,281 y vigentes, Año: (o "NO cumple" en relevamiento/transcripción)			
	(Espacio Certificado de Obra)			
	(Espacio Certificado de Obra)			
	(Espacio Certificado de Obra)	((Espacio para Municipio/Comuna)		(Espacio Colegio Profesional)
	6,00			6,00
	10,00		10,00	
	20,00			

Gráfico 1

Art. 21.4.1.1 Contendrá las variables que se expresan a continuación.

- Datos catastrales.
- Nombre del propietario.
- Ubicación de la obra.
- Tipo de obra.
- Superficie.
- Ancho de calle, calzadas y veredas.
- Croquis de ubicación. Conteniendo: norte, medidas generales de la manzana completa, medidas del lote S/C, medidas del lote hasta las esquinas, orientación, ancho y nombre de calles, (el área de catastro, o quien corresponda, deberá certificar todos estos datos y medidas de lote S/C).
- Firmas y domicilios de los propietarios y profesionales intervinientes que correspondan al tipo de trabajo con arreglo a disposiciones de este código y leyes pertinentes.
- Indicación de trabajo. En cuadrado en PROYECTO, PROYECTO EJECUTADO, RELEVAMIENTO, TRANSCRIPCIÓN o el que pudiera indicar el ente regulador comunal/municipal o Colegio de Arquitectos.
- Declaración de cumplir con reglamentaciones de construcción y sismorresistencia, de la Empresa Provincial de Energía Eléctrica (EPEC) en lo referido a las instalaciones para provisión de energía eléctrica, de los entes reguladores competentes en lo referente a los servicios de gas, cloaca, agua (sistema de provisión y desagüe) y otros que pudieran intervenir, como también las resoluciones vigentes a nivel nacional, provincial y municipal/comunal que competen al área de Catastro y de Obras Privadas.
- Escala del plano.
- Observaciones.

- Espacios para certificación catastral, para permiso de edificación, para Certificado de obra (avance de obra) y para sellados.

Art. 21.4.2 Plegado y Formato

El plegado del plano se hará según Norma IRAM sobre dibujo técnico N°: 4504

Sea cual fuere el formato de la lámina, una vez, plegada, deberá tener, sin incluir la pestaña la medida de la carátula ($a \times b = 20\text{cm. y } 29\text{cm.}$). Los formatos, máximo y mínimo de las láminas, se indican en el Gráfico 2. Entre estos límites podrán adoptarse otros formatos requeridos por la índole del dibujo. En el extremo inferior izquierdo de la lámina, como lo indican las figuras y para cualquier formato, se dejará o adherirá una pestaña de 4 cm. por 29 cm. para encarpetar en el expediente.

En casos excepcionales y por razones de dibujos o necesidades técnicas justificadas, se permitirá rebasar el máximo fijado a condición de que las medidas lineales de los lados formen cantidades enteras múltiplos de a y de b .

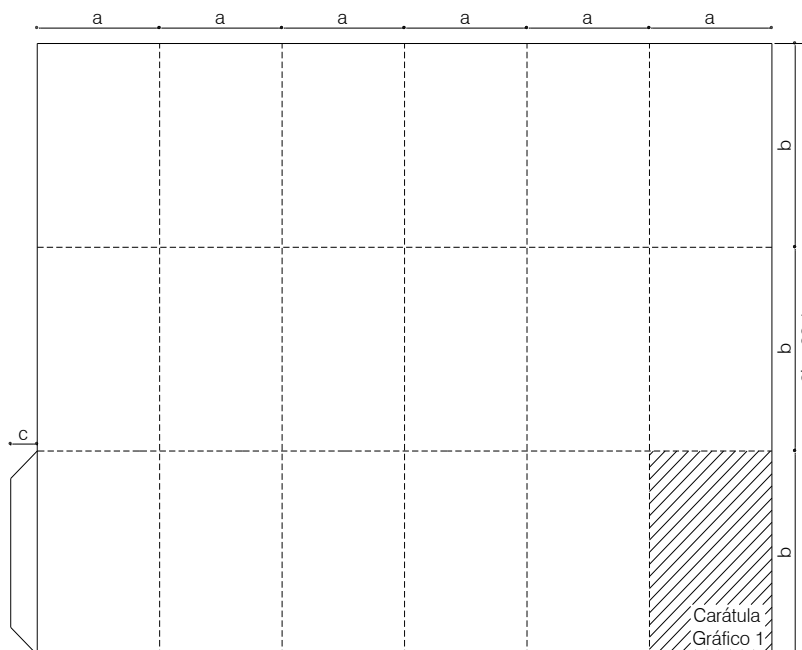


Grafico 2

El procedimiento a seguir para el plegado será el indicado en Gráfico 3, de modo que quede siempre al frente de la carátula de la lámina.

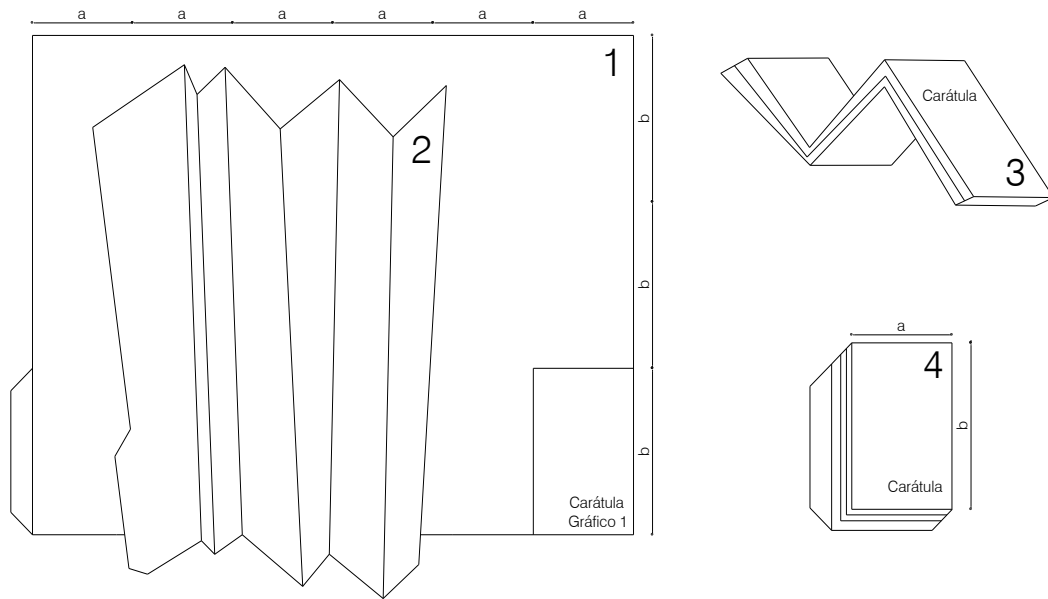


Grafico 3

Art. 21.4.3 Colores y Leyendas

Los Colores serán firmes, nítidos y francos. La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez serán, fáciles de leer o interpretar.

Rojo: los planos de proyecto, ampliaciones, refacciones. Obra nueva, a construirse o ejecutarse graficarán de color rojo.

Amarillo: los planos o sectores de edificios a demoler en un plano se dibujarán de color amarillo. Debiendo solicitar el permiso de demolición correspondiente a la Autoridad competente.

Negro: los planos de Proyecto ejecutado, Transcripción y Relevamiento. Partes de la edificación que deben quedar subsistentes se dibujarán de color negro.

Todos los muros en corte deberán ser lavados con el color especificado según la tarea descrita en este artículo.

Las puntas de las líneas del dibujo se establecerán según normas IRAM sobre dibujo técnico N°: 4525 y N°: 4526.

Color de la carátula: llevará el color según la tarea que corresponda. En el caso que un plano contenga dos tareas a graficar con colores diferentes (ejemplo

rojo y negro), la carátula llevará el color rojo en primera instancia, si corresponde tarea con esta asignación de colores en el plano. En caso de combinar tareas de demolición con otras, la carátula no se dibujará de color amarillo, salvo que se trate de un plano que solo contenga tarea de demolición.

Leyendas y cuadros: se colocarán en lugares libres de la lámina y en donde no entorpezcan la lectura de los dibujos. Las leyendas serán obligatorias en la carátula y en cuerpo del plano como se especifica en Art. 12.3, Art. 21.1.1, Art. 21.1.2 y Art. 21.1.14

Art. 22 Parte

GLOSARIO / DEFINICIONES

Acepciones utilizadas en este documento Plan Estratégico Urbano Integral y su reglamentación.

Se dispone lo siguiente:

- los verbos usados en tiempo presente, incluyen el futuro.
- las palabras de género masculino, incluyen el femenino y neutro.
- el número singular incluye el plural.
- todos los documentos que se relacionan con la presente serán escritos en idioma nacional (español), salvo los tecnicismos sin equivalente en nuestro idioma.

Las palabras y expresiones consignadas en este Capítulo tendrán para los fines de todo el documento los significados que se determinan a continuación. No incluye glosarios de reglamentos vigentes, los que se adoptan por implicancia legal.

Alero o cornisa: elemento en voladizo no accesible destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

Altura de fachada: altura permitida a las fachadas media sobre la "Línea de edificación", incluye tanque de reserva de agua.

Ampliar: aumentar la superficie cubierta o el volumen de lo edificado.

Antecocina y Antecomedor: locales unidos o comunicados directamente a la cocina y cuyo uso depende de esta.

Balcón: elemento en voladizo accesible y transitable, techado o no, y limitado por un parapeto o baranda.

Calzada: espacio de la calle destinado a tránsito vehicular.

Calle: espacio público que incluye calzada y vereda.

Cochera o Guardacoches: edificio o parte de éste, cubierto o semicubierto, destinado a proteger vehículos de la intemperie.

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

Cota de predio: punto medio de la línea municipal tomada sobre el nivel de vereda correspondiente al predio.

Cota de referencia: punto tomado en la línea de cordón de vereda, corresponde al nivel ± 0.00

Cuerpo cerrado: es un cuerpo saliente en voladizo de la fachada con sus caras cerradas.

Chimenea: conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de combustión.

Dispensa familiar: en la vivienda, local destinado al acopio de alimentos en cantidad proporcional a las necesidades de consumo del grupo familiar.

Edificio: Construcción estable, hecha con materiales resistentes/rígidos, para ser habitada o para otros usos. Puede tener un nivel (PB) o varios (PB y pisos).

Entrepiso: estructura resistente y rígida horizontal a media altura entre dos niveles.

Espacio urbano: se considera espacio urbano al espacio de la vía pública y el comprendido entre las Líneas Municipales y/o de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.

Estructura: sistema conformado por planos o elementos que sometidos a cargas resisten solicitaciones, conforman el sostén del edificio y cumplimentan las reglamentaciones CIRSOC e INPRES-CIRSOC y vigentes

Fachada principal: vista del paramento exterior de un edificio ubicado sobre la Línea de Edificación.

Fachada de fondo: la vista interna más próxima a la línea divisoria de fondo de la parcela.

Fachada de frente interno: la vista de fondo en parcelas afectadas por centro de manzana que se comunica directamente con éste.

Fachada Interna: vista que se materializa en el interior de las parcelas y no se comunican directamente con el centro de manzana o con el espacio de la vía pública.

Fachada lateral: vista que se materializan distanciándose de las líneas divisorias de parcela (eje medianero) generando un espacio lateral entre el

edificio y el eje medianero, no responde a las cuatro acepciones (fachada...) anteriores.

Factor de ocupación del suelo (FOS): coeficiente fijado por ente gubernamental o la Municipalidad para establecer la superficie cubierta edificable de una parcela en su proyección horizontal sobre el terreno, incluye todos los voladizos.

Factor ocupación total (FOT): coeficiente fijado por ente gubernamental o la Municipalidad para establecer la superficie cubierta edificable en una parcela.

Galería: corredor cubierto, con su lado mayor abierto.

Guardacoches: edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger de la intemperie a los vehículos.

Hall o vestíbulo: local de paso o conexión entre otros de destino definido.

Kitchenette: espacio destinado a ubicación de cocina, lavaplatos y heladera.

Línea de edificación: límite máximo señalado por la Municipalidad dentro del predio para materializar la fachada.

Línea de frente interno: línea que define un polígono interior a las manzanas que lo contienen y que obtiene trazando líneas paralelas a las líneas municipales de cada manzana, a las distancias fijadas y medidas según lo estipula la respectiva Resolución/Ordenanza.

Línea divisoria de fondo de la parcela: línea comprendida entre las divisorias laterales y opuesta a la línea municipal.

Línea divisoria lateral de la parcela: toda la línea distinta de la línea divisoria de fondo que divide predios.

Línea municipal: línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías o lugares públicos o futuros.

Local: cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.

Local habitable: el que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas con exclusión lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

Lugar para carga y descarga: local o espacio cubierto o descubierta de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir y/o maniobrar para su carga o descarga, fuera de la vía pública.

Marquesina: alero en piso bajo.

Niveles: corresponde a la suma de planta baja y pisos que contenga un edificio.

Nivel municipal: cota fijada por el ente gubernamental o Municipalidad para el nivel superior del cordón de vereda, en el punto que se corresponda con el medio del lote.

Office: Antecomedor, antecocina.

Organismo de aplicación: repartición comunal/ municipal, ente gubernamental, a la que de acuerdo a sus funciones, le compete intervenir en la aplicación, reglamentación, control, revisión y/o modificación del presente Plan Estratégico Urbano Integral.

Palier:descanso o rellano a nivel de los pisos.

Pérgola: plano superior de un nivel, totalmente permeable constituido por elementos filares separados entre sí más de 20cm (distancia libre) sin cerramiento en su plano y laterales que conforman el espacio inferior que constituye.

Plano límite:el que define cualquiera de las caras de volumen máximo edificable.

Plano portante:plano estable refiere a muro portante, arco, pórtico, marco estructural u otro que se establezca según Ley provincial 10575 y vigentes

Planta baja: sector del edificio cuyo nivel horizontal tiene acceso directo desde la línea municipal.

Planta alta: sector del edificio cuyo nivel horizontal está sobre la planta baja.

Playa de estacionamiento:espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente a aparcar vehículos.

Piso:espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del solado o techo siguiente sobrepuesto. Excluye la planta baja.

Refaccionar: Ejecutar obras de conservación.

Reformar: Alterar una edificación por supresión, agregación o reforma sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Alterar una instalación.

Retiro de edificación: Distancia obligatoria comprendida entre la línea de edificación (LE) y la línea municipal (LM).

Restaurar: tareas de ejecución que replican el proyecto inicial.

Semisótano: piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura a nivel de un patio o vereda; se computa como un nivel.

Solado: revestimiento sobre contrapiso en suelo natural o de un entrepiso.

Superficie cubierta: Suma de las superficies parciales de los locales, entrepisos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada que componen los niveles de un edificio excluye superficies de semicubiertas.

Superficie cubierta edificable: la que resulta de multiplicar el área del lote por los coeficientes que varían según la ubicación del mismo conocidos como "Factor de Ocupación Total" (FOT) y "Factor de Ocupación del Suelo" (FOS).

Superficie cubierta total: Es la superficie cubierta edificada o a edificar incluyendo la superficie semicubiertas.

Superficie de nivel: Área total de un piso comprendido dentro de las paredes exteriores, menos: las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida de y locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio.

Superficie semicubierta: es la superficie del edificio que posee cerramiento superior y al menos tres de sus laterales totalmente abiertos (sin cerramientos), incluye aleros y cornisas.

Tabique: cerramiento lateral portante o no.

Tabique no portante: muro no apto para soportar cargas.

Tabique de hormigón armado: plano estructural portante.

Terraza: espacio descubierto destinado a uso recreativo, ubicada en los pisos o entresuelos exteriores.

Toldo: Elemento en voladizo siendo la tela su elemento básico de conformación.

Unidad Funcional: Local o conjunto de locales que sea susceptibles de ser utilizado para habitación o trabajo en forma autónoma.

Uso: Propósito para el cual es destinado, utilizado o dispuesto un predio, edificio, estructura, instalación, locales o alguna de sus partes.

Vereda o acera: Espacio de la calle o de obra vía pública, junto a la Línea Municipal o de edificación, destinado a tránsito de peatones.

Vía pública: Espacio de cualquier naturaleza abierta al tránsito por ente gubernamental o la Municipalidad e incorporado al dominio público.

Vidriera: Vidrios o locales que cierran un vano de un local.

Vitrina: escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrio o cristal, no comunicado con locales.

ABREVIATURAS:

CV: conducto de ventilación

DEM.: Departamento Ejecutivo Municipal.

Decr.: Decreto.

EM: Eje Medianero

FOS: Factor de ocupación de suelo
FOT: Factor de ocupación de terreno
I: iluminación
LM: Línea Municipal.
LF: Línea de Fondo
LE Línea de Edificación
LCV: Línea Cordón Vereda
LME: Línea Municipal de Esquina
Ord.: Ordenanza
PA: planta alta
PB: planta baja
S/C: según catastro
S/T: según título
S/M: según mensura
Res.: Resolución
V: ventilación