

FUNDAMENTOS

ORDENANZA DE MODIFICACIÓN AL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANISMO.

VISTO:

Lo expresado en el Código de Edificación y Urbanismo respecto de la necesidad de actualizar su contenido de manera permanente,

Y CONSIDERANDO:

Que desde el mes de Septiembre se está trabajando con la Comisión Asesora Permanente del Código de Edificación y Urbanismo, con el objetivo de generar la Normativa necesaria para las Zonas Urbanas incorporadas debido a la ampliación del Ejido Municipal y realizar una revisión de lo Normado en el actual Código,

Que en virtud de dicha revisión se detectan diferentes situaciones, las cuales oscilan entre la incorporación de nuevas definiciones y/o incisos que puedan apoyar y/o mejorar los aspectos de algún artículo hasta la quita de algunos de ellos en razón de la falta de claridad y aplicabilidad en relación al objetivo de lo que solicitan,

POR ELLO,

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE BELL VILLE,
DEPARTAMENTO UNIÓN, PROVINCIA DE CORDOBA, SANCIONA
CON FUERZA DE ORDENANZA N° 2069/2016**

Artículo 1º) Modifíquese el Código de Edificación y Urbanismo, Ordenanza 1866/2014 y sus modificaciones, en la siguiente forma:

Artículo 2º) Incorpórese al artículo **2.1.1.1. inciso a)** el siguiente ítem, el mismo quedará expresado de la siguiente manera:

- Construir y/o ejecutar el Montaje de Edificios y/o Estructuras de Carácter Temporal.

Artículo 3º) Modifíquese el artículo **2.1.2.3. inciso c)**, el mismo quedará redactado de la siguiente manera:

c) OTROS DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA EDIFICACIONES ESPECIALES Y ESTRUCTURAS DE CARÁCTER TEMPORAL

En aquellos casos en donde el Proyecto se considere de cierta envergadura, que corresponda a Edificios y/o Estructuras que por su escala, impacto formal, funcional o ambiental, o por tratarse de instalaciones especiales se requerirá de:

- Informe de factibilidad de localización urbana, expedido por las distintas áreas u organismos de incumbencia.
- Informe de factibilidad, gestionados por el interesado, en otros organismos y reparticiones competentes, como son las encargadas de la provisión de energía eléctrica, suministros de agua, cloacas, etc.
- Estudios de suelos, avalados por Profesional con Incumbencias y Habilitado por el Colegio Profesional respectivo.
- Cálculos a la acción del viento, según el Reglamento CIRSOC 102 “Acción del Viento sobre las Construcciones”, suscriptos por Profesional/es con incumbencia/s y Habilitado/s por el Colegio Profesional respectivo.

- Informes Técnicos de Seguridad e Higiene, evaluando todo aquello referente a medios de escape y evacuación, disposiciones y elementos contra incendios, etc., suscriptos por Profesional/es con incumbencia/s y Habilitado por el Colegio Profesional respectivo.
- La DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS, podrá solicitar ampliación de la documentación si lo considerase necesario.

Artículo 4º) Modifíquese el artículo **3.2.2.**, el mismo quedará redactado de la siguiente manera:

DISEÑO PRELIMINAR:

Se define como Diseño Preliminar a la Información Cualitativa y Cuantitativa que el Titular del Loteo conjuntamente con el/los Profesional/es entregan a la Municipalidad en forma de anteproyecto, con la finalidad de transmitir la Idea de Conjunto pretendida en relación a su inserción en la trama urbana, apertura y continuidades de calles, tipo de forestación propuesta, forma de los espacios verdes, etc; para así poder adecuar la propuesta a las exigencias Municipales en relación a una mejor Calidad Urbana.-

Artículo 5º) Suprímase el artículo **3.2.5.**

CERTIFICADO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

Artículo 6º) Modifíquese el artículo **3.4.1.**, el mismo quedará redactado de la siguiente manera:

CORAZÓN DE MANZANA

En todas las Zonas (descriptas en el Art. 3.3.1.1.) y Corredores (descriptos en el Art. 3.3.2.1.) se deberá respetar el Corazón de Manzana.

La parcela cuya área sea afectada por el Corazón de Manzana, podrá Edificar con superficie cubierta según el F.O.S de cada zona y con una altura máxima final (plano límite) de 5 mts.

Artículo 7º) Modifíquese el artículo **3.5.1.9.**, el mismo quedará redactado de la siguiente manera:

Se establecerá, que los pasajes destinados a servir lotes internos que no comuniquen calles, serán de carácter privado y solo podrán ser transferidos al dominio público cuando cumplieren con

las condiciones establecidas en el Art. 3.2.4.1. Inc. a-b-i-j-k y m, y se posibilite la circulación peatonal y vehicular por los mismos.

Artículo 8º) Modifíquese el artículo 3.5.5.1., el mismo quedará redactado de la siguiente manera:

Cuando se subdivida un lote edificado, las dimensiones de los lotes resultantes deberán respetar las establecidas por el presente Código y las construcciones deberán ajustarse de tal modo que cumplan con el mínimo de retiros, patios de ventilación e iluminación, factor de ocupación del suelo y toda reglamentación vigente en la zona edilicia de que se trate.

En todos los casos que considere necesario, en virtud de evaluar alguna situación particular que se pueda generar, la Secretaria de Desarrollo Urbano podrá solicitar un informe a la Comisión Asesora Permanente del Código de Edificación y Urbanismo, para que dictamine sobre la viabilidad de las Propuestas de Subdivisiones presentadas.

Artículo 9º) Modifíquese el artículo 4.5.8., el mismo quedará redactado de la siguiente manera:

VIVIENDAS.

En las zonas industriales dominantes (no peligrosas, explosivas e inflamables), el Uso Residencial para Viviendas Unifamiliares, podrá efectuarse en parcelas resultantes de lotes industriales, y no pudiendo ocuparse con más de una (1) Vivienda por Lote.

Se requerirá estudio previo de Factibilidad de Localización.

Artículo 10º) Incorpórese al artículo 5.1.1. el inciso 11), el mismo quedará redactado de la siguiente manera:

11) Edificios y/o Estructuras de carácter Temporal.

Artículo 11º) Incorpórese el artículo 5.1.1.11., el mismo quedará redactado de la siguiente manera:

EDIFICIOS y/o ESTRUCTURAS DE CARÁCTER TEMPORAL

Se clasificarán dentro de este grupo, todo edificio y/o estructura o parte del/la mismo/a, cuyo destino sea albergar y/o contener actividades de Espectáculos Públicos y/o Recreativas.

El carácter temporal reside en que dichas estructuras se erigen respondiendo a un acontecimiento/evento en particular de corta duración.

Se incluyen, entre otros: estructuras metálicas en forma de escenarios, gradas, carpas, instalaciones de arte efímero, etc.

Artículo 12º) Modifíquese el artículo **5.2.1.4.1**, el mismo quedará redactado de la siguiente manera:

VIVIENDAS COLECTIVAS

En el caso de Viviendas Colectivas y/o Agrupadas, para todas las Zonas y/o Corredores en donde las mismas se encuentren permitidas, se fijan las siguientes superficies mínimas:

Tipología	M2
A – 1 Dormitorio	35.00
B – 2 Dormitorios	50.00
C – 3 Dormitorios	65.00

Artículo 13º) Modifíquese el artículo **7.1.2.**, el mismo quedará redactado de la siguiente manera:

DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Se considerará trasladada la línea de edificación a los retiros a reglamentarse por el Departamento Ejecutivo Municipal debiéndose destinar dichos retiros a jardines privados.

La superficie destinada al Retiro podrá ser cubierta por Salientes en Fachadas, Balcones, Cuerpos Cerrados, Aleros y/o Marquesinas, con idéntico tratamiento a lo establecido en la Sección 8 – De las Fachadas, para cada uno de los casos enunciados. Las proyecciones de estos elementos sobre el plano horizontal del terreno serán consideradas para el cálculo del F.O.S. de la Obra.

Por tratarse de un traslado de línea de edificación dentro del mismo predio, los cuerpos salientes, balcones, etc. podrán llegar a los ejes medianeros en tanto no generen Vistas a Linderos según lo indicado en el Código Civil. Los elementos divisorios entre predios no deberán impedir la continuidad de la vista desde la vía pública. Para lo cual cumplirán con las mismas exigencias que las verjas.

Se establece la obligatoriedad para todos aquellos Edificios a construirse en el Ejido Municipal, según la Zona o Corredor a la que los mismos estuvieran determinados quedando definidos según las siguientes condiciones.

Artículo 14º) Modifíquese el artículo **8.1.4.**, el mismo quedará redactado de la siguiente manera:

CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA

Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier otro conducto, no podrán colocarse al exterior de los muros de fachada principal.

Los conductos de desagües pluviales y desagües que pertenezcan a artefactos acondicionadores de aire no podrán ser visibles en la fachada principal.

Estos conductos no podrán bajo ningún concepto descargar inmediatamente en las aceras ni sobresalir de la Línea Municipal.

Artículo 15º) Modifíquese el artículo **8.2.1.**, el mismo quedará redactado de la siguiente manera:

SALIENTES EN FACHADAS

En los primeros 2,50 m de altura, no se permitirá ninguna clase de salientes en antepechos ni escalones por fuera de la LM. /L.E. en vereda y tampoco se permitirán vitrinas salientes ni hojas de celosías, puertas, portones o ventanas que abran para afuera. Los umbrales y antepechos no podrán sobresalir en más de cero coma cero dos (0,02) metros fuera de la Línea Municipal.

Arriba de los 2,50 m de altura y cuando la calzada tenga 8,00 m de ancho o más, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de L.M. en forma de pantallas verticales u horizontales, pilastras o similares, que tengan un saliente o vuelo máximo de 0,50 m.

Estos detalles deberán previamente ser autorizados por la Empresa prestadora del servicio de Energía Eléctrica (E.P.E.C.) en función de las líneas del tendido eléctrico que pasen delante del Lote en el cual se proyecte dicha saliente.

Artículo 16°) Modifíquese el artículo **8.2.1.1.**, el mismo quedará redactado de la siguiente manera:

SALIENTES DE BALCONES

Los balcones en los pisos altos y hasta los 6,00 m podrán tener un saliente de la L.M. de acuerdo a los anchos de calles, de 12.00 m a 15.00 m (1,00 m), mayores de 15.00 m (1.50 m). Estos balcones podrán llegar hasta 0.15 m de la línea divisoria de la propiedad. En las ochavas, las salientes de los balcones podrán ser las mismas que las establecidas en el presente Artículo siempre que no rebasen una línea paralela a cordón de la vereda distante 0.50 m de la misma. En calles menores de 12,00 m no podrán tener salientes de balcones.

En todos los casos previstos, no podrán tener desagües que descarguen directamente sobre la Vía Pública.

Estos Balcones deberán previamente ser autorizados por la Empresa prestadora del servicio de Energía Eléctrica (E.P.E.C.) en función de las líneas del tendido eléctrico que pasen delante del Lote en el cual se proyecte dicha saliente.

Artículo 17°) Modifíquese el artículo **8.2.1.2.**, el mismo quedará redactado de la siguiente manera:

CUERPOS SALIENTES CERRADOS O CUBIERTOS

Se permitirán cuerpos cerrados o superficies cubiertas que avancen por fuera de la Línea Municipal con idéntico tratamiento que lo establecido en el artículo 8.2.1.

Estos Cuerpos deberán previamente ser autorizados por la Empresa prestadora del servicio de Energía Eléctrica (E.P.E.C.) en función de las líneas del tendido eléctrico que pasen delante del Lote en el cual se proyecte dicha saliente.

Artículo 18º) Modifíquese el artículo **8.2.1.3.**, el mismo quedará redactado de la siguiente manera:

SALIENTES DE ALEROS Y MARQUESINAS

a) Un alero o marquesina se mantendrá por encima de los 2,50 m medidos desde la vereda, su borde exterior distará del cordón de la vereda un mínimo de 1,50 m inclusive en las esquinas, pudiendo llegar hasta 0,15m de la línea divisoria de la propiedad. Estos aleros y/o marquesinas deberán respetar el arbolado urbano.

Estos aleros y/o marquesinas no podrán tener soportes de apoyo sobre la vía pública. En caso de llevar vidrios, éstos serán “de seguridad” y estarán armados e incorporados a la estructura.

b) Podrá tener un saliente de la L.M. equivalente a 0,50 m.

c) La Municipalidad podrá en cualquier momento y con simple notificación exigir la reforma del voladizo cuando se reduzca el ancho de la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para el Servicio Público.

Estos Aleros y/o Marquesinas deberán previamente ser autorizados por la Empresa prestadora del servicio de Energía Eléctrica (E.P.E.C.) en función de las líneas del tendido eléctrico que pasen delante del Lote en el cual se proyecte dicha saliente.

Artículo 19º) Modifíquese el artículo **8.2.1.5.**, el mismo quedará redactado de la siguiente manera:

AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA

La colocación o instalación de agregados no establecidos en este Código solo se permitirá cuando no se afecte a la composición arquitectónica del edificio y estética del lugar.

Cuando se trate de incorporaciones en las Fachadas deberán cumplir con lo establecido en los artículos 8.2.1., 8.2.1.2. y 8.2.1.3.

Artículo 20º) Suprímase el artículo **9.1.1.6.**

DE LOS PATIOS MANCOMUNADOS

Artículo 21º) Modifíquese el artículo **14.1.1.9**, el mismo quedará redactado de la siguiente manera:

LOCALES COMERCIALES

En las Zonas 1, 2 y 3A conjuntamente con los Corredores que las complementan, se deberán incorporar Locales Comerciales sobre la vía pública, el acceso a los mismos se dará de manera independiente desde la vereda o previendo los accesos según lo indicado en el Art. 5.2.3.

Artículo 22º) LA presente Ordenanza Municipal comenzará a regir a partir de su promulgación.-

Artículo 23º) FACÚLTESE, al Departamento Ejecutivo a reglamentar la presente.

Artículo 24º) COMUNIQUESE al Departamento Ejecutivo, publíquese, dese al Registro Municipal y protocolícese.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE BELL VILLE, A LOS VEINTIUN DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS. -