Comuna Valle de Anisacate

Ruta Pcial. N°5 km 37-Valle de Anisacate
Dpto. Sta. María Pcia de Córdoba Argentina.
e-mail: administracion@valledeanisacate.gob.ar
Te. 03547-494262. Celular Corporativo 3547-632939

Valle de Anisacate, 18 de enero del año 2024.

RESOLUCION N°: N007/2024

VISTO: La necesidad de contar con la actualización y regulación de la planta urbana dentro del Radio Comunal en adelante PLAN de ORDENAMIENTO URBANO de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica Municipal Nº 8102, sus modificatorias y complementarias. **Y CONSIDERANDO:** Que en la zona urbana se prestan los servicios determinados por el Art. 186 de la constitución provincial como agua potable, recolección de residuos, regado de calles, energía eléctrica, conservación y forestación de calles, alumbrado público, desmalezado, asistencia social y salud. Que, por ello y para ordenar con un principio desarrollista la planta urbana en procura de un plan ordenado de construcciones que haga más viable la vida en sociedad, de la comunidad en general. Que con la participación de profesionales se ha implantado un plan de desarrollo que sigue modernos lineamientos y es preciso actualizar el sistema vigente hasta la fecha. ES POR ELLO, QUE LA HONORABLE COMISIÓN EJECUTIVA DE LA COMUNA DE VALLE DE ANISACATERESUELVE:

ART.N°1): APRUÉBASE como Resolución N007/2024 la modificación del PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO que se acompaña como anexo "A" de la presente y dentro del Radio Comunal de Valle de Anisacate., Departamento Santa María, Provincia de Córdoba. Que el ANEXO "A" forma parte integrante de la presente Resolución, conforme a los respectivos considerandos y atento que resulta potestativo de este Organismo la fijación de los principios y conceptos constructivos y edilicios dentro del radio urbano.

ART.N°2): CONSTA El ANEXO "A" PLAN DE ORDENAMIENO URBANO de tres libros, veintidós (20) artículos y Anexo I que detalla las secciones del Valle de Anisacate incluyendo la sección D incorporada a esta comuna de pronta inclusión legal y Anexo II planimetría de ochava.

ART.N°3): COMUNÍQUESE, exhíbase, publíquese, dese al registro de la Comuna y remítase copia de la presente Resolución Nº: N007/2024 al Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba.

SEBASTIAN PEREZ
SECRETARIO

COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARIA

MARTA FLORENCIA OLMEDO
TESORERA
COMUNA VALLE DE ANISACATE

NICOLAS A. MERLO
PRESIDENTE COMUNAL
COMUNA VALLE DE ANISACATE

Comuna Valle de Anisacate

Ruta Pcial. N°5 km 37-Valle de Anisacate
Dpto. Sta. María Pcia de Córdoba Argentina.
e-mail: administracion@valledeanisacate.gob.ar
Te. 03547-494262. Celular Corporativo 3547-632939

PLAN DE ORDENAMIENT O URBANO DE VALLE DE ANISACATE

INDICE:

LIBRO I: GENERALIDADES- ALCANCES-VIGENCIA-LEGISLACION COMPLEMENTARIA-GLOSARIO-ABREVIATURAS
LIBRO II:DIAGNOSTICO-ZONIFICACION-INDICES URBANOS.
LIBRO III: CODIGO DE EDIFICACION.

LIBRO I
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO VALLEDE ANISACATE .2024/2029.

1) GENERALIDADES

1.1) TITULO: Por Resolución n° N007/2024, la normativa aprobada por la Comisión Comunal en ejercicio será titulada como PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO 2024-2029, de la Comuna de Valle de Anisacate del Departamento Santa María en la Provincia de Córdoba, República Argentina.

1.2)ALCANCES: La Resolución se aplicará en todo el ejido aprobado y en toda la ampliación aprobada de la Comuna de Valle de Anisacate, de acuerdo a los planos contenidos en ANEXO I que forma parte de la presente.

1.3) VIGENCIA: la presente normativa rige a partir de la fecha de aprobación de la Resolución resultante, por el término de 5 (cinco) años, al término de los cuales se evaluará de acuerdo a los índices de crecimiento y densidad, la necesidad del replanteo o no, de los índices fijados.

1.4) LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA APLICABLE: Son incorporadas al presente P.O.U, las siguientes legislaciones internacionales, nacionales y provinciales, y sus decretos reglamentarios que formen parte, para ser aplicables a todo tipo de emprendimiento e intervención en el ejido de Valle de Anisacate a saber:
Leyes Internacionales, Nacionales (Art. N° 75 inc. N° 22 de la Constitución Nacional), Códigos Nacionales, Legislaciones Provinciales y Regionales de Protección de Patrimonio Natural y Cultural, Ley de Ambiente Provincial , Código Civil , Ley Orgánica provincial , Ley Pacto Fiscal , Ley de Regionalización, leyes aplicable a lo edilicio, Ley aplicable a Defensa Civil, Ley aplicable a incendios y toda otra legislación relativa o complementaria con la materia que ocupa el presente P.O.U, Ley Provincial de Tránsito, Resolución Comunal n°: 008/2018, Resolución Comunal n°: 0152021, Reglamentación Ley de Propiedad Horizontal

1.5)GLOSARIO:

ACERA: Espacio de la calle o de otra vía pública, junto a la línea Comunal deedificación.Deacuerdoalazonificación,destinadaaltránsitodepeatones.

MARTA FLORENCIA OLMEDO
TESORERA
COMUNA VALLE DE ANISACATE

COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARIA

ISMASCIAN PEREZ

NICOLAS A. MERLO
PRESIDENTE COMUNAL
COMUNA VALLE DE ANISACATE

Comuna Valle de Anisacate

Ruta Pcial. N°5 km 37-Valle de Anisacate
Dpto. Sta. María Pcia de Córdoba Argentina.
e-mail: administracion@valledeanisacate.gob.ar
Te. 03547-494262. Celular Corporativo 3547-632939

ALERO: Elementovoladizonoaccesibledestinadoexclusivamentepararesguardode vanos muros.
ALTURA DE FACHADA: Medida vertical para la fachada principal sobre la línea Comunal o la de retiro obligatorio.
AMPLIAR: Aumentar la superficie cubierta o volumen edificado.
ANTECOCINA- ANTECOMEDOR: Local unido o comunicado a la cocina y cuyo uso depende de ésta
ANUNCIO: todo lo que constituye una advertencia visible desde la vía pública comprendiendo: avisos, letreros, carteles o aparatos proyectores con movimiento eléctrico o mecánico, que persiga fines lucrativos. Pudiéndose distinguir, entre esto solos simples y luminosos; estos últimos se caracterizan por emitir o reflejar luz artificial de fuentes colocadas ex profeso.
ANTEBAÑO: Habitáculo en baño compartimentado.
ARBOLADO URBANO: forestación plantada en el límite entre la vereda o acera y la calzada dentro de la franja verde mínimo a de 1.00 m.
AUTÓCTONO: Originario del lugar o región.
ASCENSOR: Mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para alzar o descender personas o cosas. Este término no incluye los montaplatos, cabrias guinches, correas sin fin , conductores a cadena o mecanismos similares.

"B"

BALCON: Elemento accesible y transitable, voladizo o no, techado o no, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto o baranda. Barrio: conjunto urbano formado por amanzanamiento, calle, avenidas y espacios verdes identificables por el nombre del loteo aprobado.
BARRIO CERRADO O VILLAS RESIDENCIALES: figura legal y comprende una urbanización cerrada con límites físicos.
BARRIOS DE CHACRAS: Tipología urbana periférica con actividades campestres.
BIEN CULTURAL: Son aquello objetos materiales tangibles o intangibles en los cuales se denota un valor, producido por el hombre.
BIEN NATURAL: Son aquellas formaciones físicas y biológicas o grupos de aquellas formaciones que tengan un valor desde el punto de vista científico o estético.
BOVEDA: Techo de ladrillos o de piedra de superficie curva que cubre el espacio comprendido entre dos muros o columnas o pilares, cualquiera sea su figura geométrica generadora.
BOULEVAR: Calle ancha, arbolada, dividida en su parte central por una isleta también forestado ajardinada
BUÑA: Junta rehundida que separa una superficie en diferentes áreas y/o materiales.

"C"

CABALLERIZAS: Espacio techado o edificio como habitáculo para caballos, con ubicación.
CABAÑAS: Vivienda tipológica en troncos y tablas, generalmente utilizada como modalidad de alojamiento turístico.
CALICANTO: Mampostería de piedra y mortero de cal y arena. Suele alternarse con ladrillos y/o cascotes
CALZADA: Parte de la calle, espacio comprendido entre dos veredas y cuyo objetivo es el tránsito vehicular
CALLE: Espacio comprendido entre dos líneas comunales de diferentes Manzanas. Incluye veredas y calzada
CAÑIZO: Estructura de sostén, cubierta con cañas.

COMUNA EL VALLE DE ANISACATE DPTO SANTA MARIA

Comuna Valle de Anisacate

Ruta Pcial. N°5 km 37-Valle de Anisacate
Dpto. Sta. María Pcia de Córdoba Argentina.
e-mail: administracion@valledeanisacate.gob.ar
Te. 03547-494262. Celular Corporativo 3547-632939

CATASTRO COMUNAL: Banco de datos que incluye la verificación de la Titularidad del Dominio los datos de los parcelarios, su ubicación, N° de Lote Oficial, Manzana Oficial, Barrio, Circunscripción, Sección, Manzana General, Parcela, Pueblo o Localidad, Pedanía, Departamento y Provincia.
CAZUELA: Espacio de la acera o vereda reservado para el plantado de árboles, que puede variar de 0,60 m X 0,60 m a 0,90 m X 0,90m de acuerdo a la dimensión de la vereda y a la especie a plantar.
CAZUELA CORRIDA: La que, en lugar de disponer individualmente de un cuadrado por especie, unifica un área paralela al cordón de la vereda, generalmente de 1 m que se cubre con césped.
CERCA: Vallado materializado con elementos diversos, permitiendo la continuidad visual o una cierta privacidad entre el espacio público y el espacio privado.
CLUB DE CAMPO: Tipología urbanística deportiva.
CODIGO DE EDIFICACIÓN: Compendio de normas y disposiciones que regula y control a la construcción de edificios, formando parte del PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO como LIBROIII.
COLUMNA: Punto de apoyo generalmente de forma cilíndrica, de mayor altura que diámetro.
COCHERA: Espacio cubierto para resguardo vehicular.
COMPLEJO TURÍSTICO: Conjunto de instalaciones e infraestructura de servicios turísticos: cabañas, canchas, piscinas, club house, administración, etc.
CONDOMINIOS: Urbanización tipológica, caracterizadas por edificación es multifamiliares, en distintos edificios, de Planta Baja y Planta Alta, dentro de una fracción de terreno, a jardinada, definida legalmente por P.H.
CONDUCCIÓN TÉCNICA: Seguimiento técnico de la obra ejecutado por Profesional firmante responsable con relación al cumplimiento de lo que consigna la documentación aprobada.
CONDUCTO: Espacio cerrado lateralmente, dispuesto para conducir aire, gases líquidos, a través de uno o más niveles edificados.
COTA DEL PREDIO: Cota del "Nivel Comunal" más el suplemento que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la "Línea Comunal" que corresponde al frente del predio, tomada en relación a la materialización de los cordón es cuneta ya ejecutados en la correspondiente calle, y teniendo en cuenta la pendiente establecida para la vereda.
CHIMENEA: Conducto destinado para llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

"D"

DATOS CATASTRALES: Información oficial a corroborar por Área de Catastro de la Comuna.
DATOS LEGALES: Son los que registran toda información pertinente al propietario, el dominio, las declaratorias, domicilio, documentación personal, etc.
DERECHO DE CONSTRUCCIÓN O PERMISO DE CONSTRUCCIÓN: Pago del arancel correspondiente por contribución que incide sobre la construcción de obras, de acuerdo a lo que fija la Resolución Tarifaria vigente.
DIRECCIÓN TÉCNICA: Seguimiento técnico que realiza el profesional firmante en obras de primera categoría controlando la edificación de las mismas según proyecto aprobado.
DESPENSA FAMILIAR: Local destinado en la vivienda para guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcionada a las necesidades del consumo.

COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE
DEPTO. SANTA MARIA

"E"

ECOLOGÍA: Estudio científico de las relaciones entre los seres vivos y el medio en que viven. Defensa y protección del medio ambiente.

ECOSISTEMA: Conjunto de los seres vivos en un mismo medio y relación de equilibrio con los elementos no vivos virtualmente unidos a ellos.
EDIFICIO: Obra cubierta destinada a ser habitada, o destinada al desarrollo de todo tipo de actividades.
EDIFICIOS COMERCIALES: Locales destinados a la compra venta.
EDIFICIOS ESPECIALES: Serán denominados así, para la presente Normativa, los siguientes: Bancos, instituciones financieras, cines, auditorios, casinos, clubes, bingos, albergue estudiantil, moteles, hoteles, hostería, teatros, restaurantes, confiterías, bares, locales bailables, sindicatos, colegios profesionales, salas velatorias.
EDIFICIOS EDUCACIONALES: Entran en la clasificación de edificios especiales para las siguientes actividades: Guarderías, Jardines de Infantes, Escuelas Primarias Urbanas y Rurales, Escuelas Primarias para capacidades diferentes, Escuelas Medias, Escuelas Secundarias Especiales, Escuelas Terciarias, Escuelas Técnicas de Oficios, etc.
EDIFICIOS SANITARIOS: Entran en la clasificación de edificios especiales para las siguientes actividades: Dispensarios, Consultorios de Especialidades Varias, Clínicas, Sanatorios, Hospitales.
EMPRESA PRESTADORA DE SERVICIOS URBANOS: Energía eléctrica, Telefonía, Televisión por satélite, etc.
ESPACIO AEREO: Espacio que ocupa el tendido de algunas redes de servicios como la electricidad, el teléfono y la televisión por cable.
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Condición general del estado físico en que se halla un inmueble.
ESTRUCTURA DE SOPORTE: Sistema de sujeción de una saliente de un plano publicitario, marquesina, de un toldo, etc. con relación al paramento de una fachada.
ENTREPISO: Estructura resistente horizontal, generalmente revestida en su cara inferior por un cielorraso y en la superior por un solado.
ESTRUCTURA: Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio o instalación.
EXPEDIENTE DE OBRAS PÚBLICAS Y PRIVADAS: Registro documental, que puede ser interno o externo, donde se reúnen las presentaciones desde el inicio a la finalización de una obra pública o privada, o de presentaciones relacionadas a mensuras, subdivisiones, loteos, urbanizaciones, redes de infraestructura, etc.

"F"

FACHADA PRINCIPAL: Paramento exterior de un edificio ubicado sobre la línea Comunal, la línea de retiro obligatorio o próximo a estas.
FACHADA SECUNDARIA: Paramento exterior de un edificio sobre patios laterales o de fondo.
FONDO: Espacio que en un predio queda libre de edificación por encima del plano horizontal de arranque y limitado por los planos verticales que pasan por las líneas divisorias posteriores y laterales y por la línea de fondo correspondiente al predio.
FRACCIONAMIENTO: Toda división de terreno que no origina fracciones de superficie menor a los diez mil metros cuadrados de superficie, sin aperturas de calle.
FRENTE: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita un predio con la vía o lugar público.
FOS:(Factor de Ocupación del Suelo) Es el coeficiente o cociente que resulta de dividirla superficie de piso edificado sobre la superficie de la parcela o solar.
FOT: (Factor de Explotación de la Tierra, o Factor de Ocupación Total). Es el coeficiente o cociente que resulta de dividir la superficie total edificada sobre la superficie de la parcela o solar.

COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE DPTO. SANTA MARIA

Comuna Valle de Anisacate

Ruta Pcial. N°5 km 37-Valle de Anisacate
Dpto. Sta. María Pcia de Córdoba Argentina.
e-mail: administracion@valledeanisacate.gob.ar
Te. 03547-494262. Celular Corporativo 3547-632939

"G"

GALERIA: Espacio cubierto, abierto lateralmente y generalmente con columnas.
GARAGE: Sector de la vivienda para guardar vehículos.

"H"

HALL: Ingreso de un edificio.

"I"

INFRAESTRUCTURA: Comprende a extensión de todo tendido subterráneo de red (agua, gas, etc.) aplicase también a los servicios cuya prestación se realiza en forma aérea (electricidad, teléfono, televisión por cable etc.)
INSTALACIONES ESPECIALES: Conjunto de equipos accesorios a las instalaciones de aire acondicionado, ascensores e infraestructura.

"L"

LINEA COMUNAL: Línea de deslinde entre lo público y privado, de una Comuna.
LINEA DE FONDO: Línea de edificación de retiro de fondo.
LINEA DE FRENTE: Línea de retiro de edificación con respecto a la línea Comunal.
LINEA DE ESQUINA: Línea curva o en ochava de deslinde de lo público y privado en las esquinas, cuya función es permitir buenas visuales.
LOCAL: Cada uno de los habitáculos de un edificio destinado a distintos usos.
LOTEO: Parcelamiento que debe cumplir con las leyes respectivas y disposiciones del POU

."M"

MAMPOSTERÍA: Paramentos de distintos materiales: ladrillos comunes, bloques de cemento, mampuestos pétreos, unidos con mortero que conforman un sistema constructivo.
MARQUESINA: Alero sin puntos de apoyo, comercial o residencial que avanza en el frente delo edificado.

"O"

OBRAS: Trabajo que comprende el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, estructura, instalaciones, demoliciones, mensuras o urbanizaciones.
OBRAS POR PRESUPUESTO: Serán considerados en la presente normativa las siguientes: panteones, nichos, estaciones terminales de pasajeros, instalaciones deportivas al aire libre, estaciones de servicios para automotores, templos para cultos religiosos, monumentos, universidades, laboratorios, de acuerdo a las clasificaciones de los Colegios respectivos actuantes.
OCHAVA: Chaflán de un edificio en esquina, producto del trazado de una línea imaginaria que une una distancia en relación a la unión de los dos cordones de vereda de las calles perpendiculares que la forma. Ver ANEXOII
OFFICE: Local anexo a la cocina o al comedor con actividades complementarias de la cocina.

"P"

PALIER: Descanso o rellano a nivel de ingreso, entrepiso o piso.
PARAVACHASCA: Designa Área Turística regional.

COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE
SANTA MARIA

Comuna Valle de Anisacate

Ruta Pcial. N°5 km 37-Valle de Anisacate
Dpto. Sta. María Pcia de Córdoba Argentina.
e-mail: administracion@valledeanisacate.gob.ar
Te. 03547-494262. Celular Corporativo 3547-632939

PATIO DE FONDO: Espacio descubierto ubicado a partir del contra frente del edificio.
PATIO DE FRENTE: Espacio descubierto ubicado a partir del frente del edificio, que tiene uno o más lados coincidentes con la línea comunal o medianera.
PATIO INTERIOR: Espacio descubierto que, en todos sus lados, está delimitado por la edificación
PISO: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguientes o sobrepuesto.
PLAYA DE ESTACIONAMIENTO: Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente para estacionar vehículos en tránsito.
PREDIO: Lote de terreno.
PREDIO DE ESQUINA: Lote que tiene dos lados adyacentes sobre la vía pública
PREDIO INTERMEDIO: El que tiene un solo lado sobre la vía pública con excepción de aquellos predios que tienen lados intermedios con salidas a distintas calles.

"Q"

QUINCHO: Espacio con estructura de madera, generalmente de rollizo, y cubierta de paja, cuando contienen cerramientos habitables, se computan como viviendas.

"R"

RECONSTRUIR: Rehacer luego de demolido, en el mismo sitio, exactamente lo que antes estaba, sin alteración de formas o medidas
REFACCIONAR: Ejecutar obras de mejoramiento, en un edifico existente.
REFORMAR: Modificar una edificación por supresión o agregación sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado.
RETRETE: Equivalente a toilette.
RETIRO: Distancia de un área existente con respecto a una línea determinada.
RETIRO DE EDIFICACIÓN: Distancia obligatoria, de acuerdo a la normativa en vigencia, comprendida entre la línea comunal y la línea de edificación.
RIBERA: Orilla de curso de agua (río o arroyo).

"S"

SALA: Espacio cubierto de uso diurno.
SALA DE ESPERA: Espacio cubierto que se usa para permanecer antes de ser atendido.
SALA DE ESTAR: Espacio cubierto de reunión.
SOLADO: Revestimiento del suelo natural exterior, interior o en altura.
SUBDIVISIÓN: Todo parcelamiento de terreno que origine dos o más lotes.
SUPERFICIE CUBIERTA: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entre pisos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada balcones, terrazas cubiertas, voladizos, pórticos, galerías, quinchos, etc. Que componen los pisos de un edificio con inclusión de aleros y cornisas cuya saliente sea mayor de 0,50 m.
SUPERFICIE SEMICUBIERTA: las que, estando techadas, tienen su contorno parcialmente cerrado, dos o más lados abiertos, no siendo apta para la habitación, oeste expuesta a la intemperie (no se consideraran como cerramiento, rejas, alambres, cadenas, mosquitero, etc.).

"T"

TABIQUE: Muro no apto para soportar carga.

COMUNA DE VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARIA

TAPIA: Muro de cerco construido sobre la línea Comunal, o sobre la línea de fondo o sobre las líneas divisorias de predios, libre de toda edificación adosada al mismo.
TOCADOR: Local auxiliar de aseo en el que sólo se admitirá el lavabo como única instalación sanitario
TOILETTE: Local de aseo en que sólo se podrá instalar no más de un inodoro, un bidet y un lavado
TOLDO: Todo elemento de cualquier material que pueda ser extendido y recogido sobre la vereda o a continuación de lo edificado en patios a una altura que diste del solado no menos de 2,20m
TRANSFORMAR.: Modificar mediante obras un edificio, con el fin de cambiar su uso o destino.

"U"

USO: Propósito para el cual es utilizado, destinado o dispuesto un predio, edificio, estructura, instalación totalmente o en alguna de sus partes.
UNIDAD DE USO: Cada característica de uso funcionalmente independiente.
USO COMERCIAL: Corresponde a zona, sector, un predio, un edificio o una de sus partes donde se comercializan productos o servicios sean éstos generados o almacenados en el mismo.
USO COMERCIAL DIARIO: Corresponde al tipo de comercio de compra y venta de productos de consumo diario.
USO COMERCIAL MIXTO: Corresponde a un uso donde cohabitan comercio.
USO COMERCIAL PERIODICO: Corresponde a la compra y venta de productos de necesidad periódica.
USO RESIDENCIAL: Corresponde a un edificio o a una de sus partes destinado a vivienda permanente o transitoria
USO RESIDENCIAL MIXTO: Corresponde a una zona o sector de prioridad residencial con comercio periódico o diario.

"V"

VESTÍBULO: Local de ingreso, de paso o de conexión.
VIA PÚBLICA: Espacio de cualquier naturaleza declarado abierto al tránsito por la Comuna e incorporado al dominio público, como avenidas, calles, pasajes, plazas, parques u otros espacios libres.
VIDRIERA: Espacio de un local comercial para la exposición de productos, generalmente de vidrio que cierra el vano de un local.
VIVIENDAS UNIFAMILIARES: Unidades habitacionales para un grupo familiar.
VIVIENDASMULTIFAMILIARES: Unidades habitacionales compuestas por grupos de departamentos.
VOLUMEN EDIFICADO: Espacio ocupado por la edificación existente en el loteo predio por encima o por debajo del plano horizontal correspondiente al nivel cero.

1.6) ABREVIATURAS:
C.C.: Código Civil
C.C.L: Comisión Comunal
P.C.: Presidente Comunal
RES.: Resolución
L.C.: Línea Comuna
L.F.: Línea de Fondo
L.E.: Línea de Edificación
L.C.E.: Línea Comunal de Esquina

COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARIA

Comuna Valle de Anisacate

Ruta Pcial. N°5 km 37-Valle de Anisacate
Dpto. Sta. María Pcia de Córdoba Argentina.
e-mail: administracion@valledeanisacate.gob.ar
Te. 03547-494262. Celular Corporativo 3547-632939

m2: Metro cuadrado.
m.l.: Metro Lineal.
C.AR3: Colegio de Arquitectos Regional 3
L.P.: Ley Provincial
D.A.C.Y.T: Agencia Córdoba Ambiente, Cultura y Turismo
L.A.: Ley de Ambiente, Modificación y decreto reglamentario
L.P.P.: Ley Provincial de Protección del Patrimonio Natural y Cultural
L.P.T.: Ley Pcial. De Turismo y Decretos modificatorios

LIBRO II

2. PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO

2.1. SITUACION ACTUAL –DIAGNOSTICO

Distintas variables han contribuido a determinar la situación actual.
La incidencia de la buena accesibilidad, consolidada desde las autovías de la Ruta Provincial N°5 y Ruta Nacional 36 hasta Alta Gracia, la inminente puesta en funcionamiento de la autovía variante Ruta Provincial N° 5.
La implementación de las autoridades comunales de un plan de obras públicas, apertura y consolidación de la trama urbana desarrollo de la infraestructura dotando de agua corriente y energía eléctrica a todo el ejido comunal y capacidad de expansión a posibles anexos.
La creciente demanda en tierras y construcción, permiten establecer parámetros significativos:
El uso predominante de unidades habitacionales de permanencia en las secciones A,B,C, y el anexo de la sección D, Lomas de Anisacate con un gran incremento de viviendas de fin de semana, vino acompañado por el arribo de diferentes tipologías en respuesta al mercado inmobiliario, dentro de las cuales resaltan la modalidad de alojamiento en cabañas y una consolidación de emprendimientos de tipo comercial sobre la ruta provincial N° 5 y comercios de cercanía distribuidos en las vías más importantes de los distintos barrios de la localidad.
Si bien se puede apreciar que el nivel de construcción en un 60% es bueno, y en un 30% es óptimo, se detecta en la totalidad un10% de construcciones de baja calidad, o con niveles determinación incompletos.
La tendencia espontánea de forestación individual privada, en numerosos casos se contrapone con las recomendaciones de la utilización de ciertas especies, agrupamiento, conservación de los valores paisajísticos, constituyendo verdaderas barreras de visuales en el entorno y significativas situaciones de riesgo en caso de incendios zonales. Siendo esta situación evaluada como una debilidad y amenaza que hay que corregir en el lugar y la región.
La proliferación de viviendas de fin de semana por el sistema de prefabricación, con armado insitu, en escasos días, con niveles determinación incompletos, en muchos casos sin los permisos correspondientes, ha configurado una situación actual, donde esta tipología constituye un deterioro de los valores cualitativos y cuantitativos del sector., determinando que dichas construcciones exigen un procedimiento de regulación y control específico.
Si bien la Normativa, establecía la prohibición de la construcción de medianeras macizas, dado la topografía variable, y los diversos casos presentados con relación a afectación es por colindancias, será objeto de regulación.

SEBASTIAN PEREZ
SECRETARIO

COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARIA

NICOLAS A. MERLO
PRESIDENTE COMUNAL
COMUNA VALLE DE ANISACATE

FLORENCIA OLMEDO
TESORERA
COMUNA VALLE DE ANISACATE

Las variantes en medidas de lotes, la presencia de lotes de 10 m.l. de frente, o de dimensión es menores, establece la necesidad de introducir modificaciones con respecto a los retiros laterales.
La previsión sobre usos del suelo, no consignados en la normativa anterior, de acuerdo a la dinámica de crecimiento actual, genera modificación del uso del suelo a partir de nuevos requerimientos funcionales que den respuesta a la actual demanda de servicios y radicación de nuevas actividades comerciales que definen modificaciones en las zonas.
La ubicación de cartelería publicitaria existente, sin regulación, incorporando una imagen desordenada, en cuanto a tamaños, materiales y colores empleados, define la necesidad de la regulación.

2.2) PROPUESTA DE OBJETIVOS

Definir una Normativa que, en función de la situación actual, teniendo en cuenta la preservación de los recursos naturales, signifiquen el desarrollo sustentable de la comunidad toda, definir un perfil edilicio que no altere las condiciones de villa serrana pero que acompañe una mayor oferta de servicios,unamayorofertaderecursosparaeldesarrollodeactividadesrecreativasydeportivas. La posibilidad de la radicación de tipologías para albergar actividades industriales de pequeña escala que no alteren la identidad de la villa para fomentar el empleo local.

2.3) DISPOSICIONES GENERALES

Son disposiciones generales las siguientes:
Las viviendas prefabricadas, en sistemas económicos, solamente podrán solicitar el permiso correspondiente, mediante la presentación de la documentación requerida plano de proyecto y conducción técnica con registro colegio profesional y certificado de aptitud técnica,

Todas aquellas viviendas que se instalar en sin el permiso correspondiente, o no cumplan con lo indicado por la presente normativa, serán objeto sus propietarios, sin excepción de la correspondiente sanción, derivando cada caso a tratamiento legal, el cual será ejercido por el tribunal de faltas administrativo.

1)Las disposiciones contenidas dentro de la presente Normativa con respecto a la nueva forestación general, y la nueva forestación de linderos colindantes, y frentes de predios significará la adecuación a las alturas y especies permitidas en los casos de forestaciones existentes que no cumplan con la preservación de visuales, o en los casos de existir especies altamente peligrosas para zona de riesgo de incendios. El incumplimiento o negativa del propietario, previa notificación emitida fehacientemente, dará lugar a la autoridad de aplicación a efectuar los trabajos de poda o extracción de especies en infracción a la normativa, con cargo del infractor.
2)De acuerdo a la tipología del edificio a construir, en el caso de vivienda permanente y transitoria, se deberá cumplimentar con la presentación del proyecto de un mínimo de 40 m2, la cual deberá ser construida en el término de 2 años, sin excepción.
3)La localización de Templos, Iglesias, Capillas y Ermitas, deberá cumplir con el requisito de ubicarse en terrenos con una superficie mínima de600 m2, con ubicación central en el predio, y solicitar la factibilidad de Uso del Suelo, donde se localicen actividades complementarias y no actividades incompatibles con las actividades de la Institución Religiosa, debiendo resguardarse en cualquier localización la emisión de ruidos molestos, y al mismo tiempo la calidad de vida de los núcleos residenciales.
4)La cartelería a ubicar en los espacios públicos, comercios, marquesinas deberán solicitar el permiso

COMUNA VALLE DE ANISACATE DPTO. SANTA MARIA

correspondiente, debiendo presentaren los formularios que serán entregados por la Comuna la característica de los carteles, medidas, materiales, colores. Conteniendo la Comuna de Valle de Anisacate, calzadas comunes y rutas provinciales dentro de su planta urbana, se deberá cumplimentar con la Ley de Tránsito Provincial.

La cartelería a colocarse en los tramos de Rutas Provinciales, dentro del Ejido de La Comuna de Valle de Anisacate, deberán cumplimentar con las disposiciones vigentes en la Localidad, tanto como con las emanadas desde la órbita provincial como por ejemplo en la Ley de Tránsito Provincial, y en dichos casos, de existir una infracción, en los ya existentes o en los colocados a partir de la presente Normativa en infracción, la Autoridad de Aplicación Provincial correspondiente procederá a su remoción, a los efectos del cumplimiento de la Ley correspondiente.

5) Todos los edificios con acceso de público deberán cumplir con los requisitos para acceso de discapacitados, sistemas de evacuación en emergencias, sistemas alternativos de provisión de energía y sistemas contraincendios.

6) La presentación de Complejos turísticos, y nuevas urbanización es deberán cumplimentar con las disposiciones de la Agencia Córdoba Ambiente en lo relacionado a Aviso de Proyecto, Informe Ambiental, y/o Estudio de Impacto ambiental de acuerdo a la complejidad del emprendimiento. Toda nueva presentación sobre proyectos de urbanización, sean estos abiertos o cerrados, deberán ser presentados con planos de relevamiento topográfico, conteniendo las curvas de niveles respectivos, y acompañados por maqueta de proyecto.

Los sistemas de tratamientos de desagües cloacales en estos casos, deberán responderá lo recomendado por el mismo Organismo Provincial.

7) Las factibilidades de energía eléctrica y de provisión de agua a dichos emprendimientos deberán tramitarse ante los organismos Comunales y Provinciales respectivos: E.P.E.C., y, (de acuerdo a la Circular correspondiente en Vigencia) los que determinarán las capacidades de carga de los servicios correspondientes.

8) El desconocimiento de las presentes Normativas, que involucra a propietarios, profesionales, encargados de obra, empresas constructoras, etc., definen que las infracciones ejecutadas en función del no cumplimiento de las condiciones generales y particulares fijadas significará la aplicación de acciones punitivas que se encuentran tabuladas anualmente por la Tarifaria Comunal, Código de Faltas y/o aquellas que la Comisión Comunal decida en función de casos específicos.

En los casos de Notificaciones o citaciones reiteradas, no atendidas por los responsables involucrados, se acudirá a la instancia de una intervención legal por parte de la Comuna.

Aquellas edificaciones ejecutadas como obradores, los contenedores, las letrinas, los vehículos en desuso como tal, y todo tipo de chatarra, tendrán un tiempo perentorio que les será comunicado a partir de la vigencia de la Presente Normativa para su erradicación, no siendo admitida su permanencia por degradar el paisaje urbano rural.

9) Las urbanizaciones por el sistema de condominios deberán incluir el sistema legal de P.H., dichos condominios se regirán por los índices urbanos correspondientes a cada zona.

10) En los tramos correspondientes a colindancias de loteos y rutas de interconexión, las competencias a las cuales estarán sujetas las obras privadas, incluirán al estado Comunal, a Vialidad Provincial, y en el caso de ríos, arroyos y todo curso de agua a A.P.R.I., por lo cual, se deberán solicitar los permisos respectivos a cada una de las competencias a los efectos de cualquier tipo de obra que pueda involucrarlas.

COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE DPTO. SANTA MARIA

Comuna Valle de Anisacate

Ruta Pcial. N°5 km 37-Valle de Anisacate
Dpto. Sta. María Pcia de Córdoba Argentina.
e-mail: administracion@valledeanisacate.gob.ar
Te. 03547-494262. Celular Corporativo 3547-632939

2.4) ZONIFICACION:

La extensión del Ejido define la necesidad de establecer una clasificación.
Se definen dos tipologías
AREAS URBANAS.
AREAS COMPLEMENTARIAS.

2.5) AREAS URBANAS
Las Áreas Urbanas de Valle de Anisacate y su zona de influencia están conformadas por los siguientes Loteos aprobados:
EN VALLE DE ANISACATE: DE SUR A NORTE.

A) SECCIONC
B) SECCIONB
C) SECCIONA

2.6) AREAS COMPLEMENTARIAS
CONSTITUYIEN LAS AREAS DEL TERRITORIO COLINDANTEAL EJIDO POSIBLES DE INCLUSION AL MISMO. SECCION D LOMAS DE ANISACATE

2.7) ZONIFICACION EN AREAS URBANAS.
Se definen las siguientes zonas:

ZRM: ZONA RESIDENCIAL MIXTA.
Incluye Los Barrios Sección A, Sección B, Sección C

ZR:ZONARESIDENCIAL
Incluye, Sección D. y Área potencialmente a anexarse al ejido comunal

2.8) ZRM: ZONA RESIDENCIAL MIXTA.

USO DEL SUELO PERMITIDO:
USO DOMINANTE:
Serán uso del suelo dominante en esta Zona los siguientes:
a)Vivienda y Comercios.

USO COMPLEMENTARIO
Serán uso del suelo complementario en esta zona limitado a las vías de circulación principales:
Comercio diario y comercio periódico.
Asistencia pública.
Guarderías.
Inmobiliarias.
Estudios profesionales.

COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARIA

Comuna Valle de Anisacate

Ruta Pcial. N°5 km 37-Valle de Anisacate
Dpto. Sta. María Pcia de Córdoba Argentina.
e-mail: administracion@valledeanisacate.gob.ar
Te. 03547-494262. Celular Corporativo 3547-632939

Gastronomía.
Bares.
Confiterías.
Recreación.
Galerías comerciales.
Minimercados.

USO CONDICIONADO:
Lavanderías.
Corralones.
Depósitos
Talleres

USO NO PERMITIDO:
Industrias. Aserraderos.

2.8.1)FRACCIONAMIENTO DE LA TIERRA.

No se podrá subdividir la tierra en lotes menores a 500 m2 en los Loteos en general. El ancho mínimo del lote resultante es de 15 metros, en caso de que la subdivisión resultante genere un pasillo privado el ancho mínimo será de 8 metros, en caso de ser calle publica el ancho mínimo es de 12 metros. En subdivisiones de más de 10 lotes se deberá generarse espacio verde con una superficie no menor al 10% de la superficie de la parcela a subdividir no computando en esta superficie la superficie de calles o pasajes.

2.8.2) FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO, Y FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL.
F.O.S.
En general del 50% , para vivienda en particular y el60% para emprendimientos comerciales en las vías permitidas.
F.O.T.
El factor de ocupación total será 1%

2.8.3)ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura permitida será de10,50 metros incluyendo tanque de agua chimeneas y salientes.

2.8.4) UNIDADES DE VIVIENDA
Una vivienda cada 300 m2.

2.8.5) RETIROS LATERALES:
En terrenos de hasta 10 metros de frente, se puede adosar a una de las medianeras, no coincidiendo lo adosado con construcción en el lote colindante, dejando en la otra medianera 1.00 metros libres.
En terrenos de 10 metros de frente, se puede adosar a una de las medianeras, idem anterior, dejando en la otra medianera 2.00 metros libres.

COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARIA

En terrenos de 12 metros de frente se puede construirá 1.00 metro de cada línea medianera.
En terrenos mayores a los consignados, se deberá dejar libre el 10% del ancho a cada lado del predio en cuestión.

2.8.6) RETIROS DE FRENTE Y DE FONDO.

Retiro mínimo de frente 3,00 metros desde línea municipal.
Retiro de fondo 1 metro lineal desde eje medianero sin apertura de aberturas para ventilación y iluminación en caso de que se coloquen aberturas o viviendas el retiro mínimo es de 3.00 mts.
En las vías comerciales, correspondientes a Ruta Provincial Nº 5, Calle El Halcón, Calle Siete colores, calle El cardenal, se dejará un retiro de frente del 5% del largo del terreno.

2.8.7) CERCAS.
El cercado de los predios deberá ejecutarse pudiendo utilizarse paramentos macizos hasta una altura de 0,60 metros, pudiendo materializarse hasta los 2,00 metros con alambrado común, alambrado tejido, con postes de madera, con empalizadas de cañizos, con enrejado, con alambre artístico, lo cual será presentado formando parte del Proyecto. Podrá contener pilares, portones que abrirán para dentro del lote, y/o canteros coincidentes con la Línea Comunal.

2.8.8) TRATAMIENTO DE LOS EFLUENTES
De las viviendas individuales será por intermedio de lechos nitrificantes, la distancia mínima a eje medianero será de 2,00 ml. La capacidad mínima de cámara séptica es de 1000 ltrs.
De tres o más viviendas será centralizado el sistema de tratamiento.
De complejos turísticos, será mediante aviso de proyecto, informe ambiental, o estudio de impacto ambiental.

2.8.9) FORESTACION

Ver LIBRO III.

2.9) ZONA RESIDENCIAL-BARRIO LOMAS DE ANISACATE

2.9.1) USO DEL SUELO DOMINANTE.

USO PERMITIDO
Serán de uso dominante y promocionado en esta Zona las viviendas unifamiliares privadas.

2.9.2 USO COMPLEMENTARIO
Serán de uso complementario en esta zona los servicios complementarios al turismo a saber:
Viviendas colectivas agrupadas, Comercios diarios.

2.9.3) USO CONDICIONADO

COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARIA

Comuna Valle de Anisacate

Ruta Pcial. N°5 km 37-Valle de Anisacate
Dpto. Sta. María Pcia de Córdoba Argentina.
e-mail: administracion@valledeanisacate.gob.ar
Te. 03547-494262. Celular Corporativo 3547-632939

Serán condicionados por su superficie cubierta, hasta un máximo de 100m2, los comercios de aprovisionamiento, los cuales deberán construirse con sistemas de primera categoría, con niveles óptimos determinación.
Serán de uso condicionado la tipología de galpones solicitando estudio de factibilidad.

2.9.4) USO NO PERMITIDO
Industria, talleres, aserraderos, corralones, depósito de sustancias peligrosas.

2.9.5) FRACCIONAMIENTO DE LA TIERRA
Se podrá subdividir en general en lotes mínimos de 500 m2.con frente mínimo de 15 metros en caso de que la subdivisión resultante genere un pasillo privado el ancho mínimo será de 6 metros, en caso de ser calle pública el ancho mínimo es de 12 metros. En subdivisiones de más de 10 lotes se deberá generarse espacio verde con una superficie no menor al 10% de la superficie de la parcela a subdividir no computando en esta superficie la superficie de calles o pasajes.

2.9.6) RETIROS:

LOTES DE 10.00m DE FRENTE:

LOTES ENTRE MEDIANERAS:

FRENTE: Retiro mínimo de 3.00 ml.

LATERAL: Retiro mínimo de 1.00ml. de cada lateral o bien uso de medianera (siempre la propia y con las medidas de seguridad correspondientes) y dejando en el lateral o puesto 2.00 ml de retiro.

FONDO: el retiro mínimo obligatorio será de 3.00metros lineales.
Se autoriza la ejecución de "quinchos" en el fondo del terreno ocupando ambos laterales; el mismo deberá poseer cubierta inclinada a un agua, o techo plano con los desagües correspondientes sobre terreno propio, sin afectar a vecinos.

La altura máxima permitida será de 3.50 m tomando la misma desde piso interior terminado y el ancho máximo permitido de 4.00m.

LOTES QUE SUPEREN LOS 10.00m DE FRENTE hasta los 15.00m DE FRENTE

LOTES ENTRE MEDIANERAS:

FRENTE: Retiro mínimo de 3.00ml.

LATERAL: Retiro mínimo de 1.00 ml. de cada lateral.

FONDO: de 3.00 metros lineales.

COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARIA

Comuna Valle de Anisacate

Ruta Pcial. N°5 km 37-Valle de Anisacate
Dpto. Sta. María Pcia de Córdoba Argentina.
e-mail: administracion@valledeanisacate.gob.ar
Te. 03547-494262. Celular Corporativo 3547-632939

Se autoriza la ejecución de "quinchos" en el fondo del terreno ocupando ambos laterales; el mismo deberá poseer cubierta inclinada a un agua, o techo plano con los desagües correspondientes sobre terreno propio, sin afectar a vecinos.
La altura máxima permitida será de 3.50m tomando la misma desde piso interior terminado y el ancho máximo permitido de 4.00 m.

LOTES QUE SUPEREN LOS 15.00m DE FRENTE

LOTES ENTRE MEDIANERAS:

FRENTE: Retiro mínimo de 3.00 ml.

LATERAL: Retiro mínimo de 3.00 ml.de cada lateral.

FONDO: 3.00 metros lineales.

Se autoriza la ejecución de "quinchos" en el fondo del terreno ocupando ambos laterales; el mismo deberá poseer cubierta inclinada a un agua, o techo plano con los desagües correspondientes sobre terreno propio, sin afectara vecinos.
La altura máxima permitida será de 3.50m tomando la misma desde piso interior terminado y el ancho máximo permitido de 4.00 m.

LOTES EN ESQUINA:

Se tomará como FRENTE el lado de menor dimensión y cuyo Retiro mínimo será de 3.00 ml.
El lado perpendicular de mayor dimensión deberá dejar un retiro mínimo de 2.00 ml. por toda su longitud.

LATERAL (que será medianera) Podrá utilizarse la misma, con las medidas de seguridad correspondiente sin afectar al lote colindante.

FONDO: será de 3.00 metros lineales.

Para F.O.S., F.O.T., ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, UNIDADES DE VIVIENDA, RETIROS, CERCAS, FORESTACION Y CUADRO DE RELACIONES se considera idem. ZR (zona residencial)

COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARIA

Comuna Valle de Anisacate

Ruta Pcial. N°5 km 37-Valle de Anisacate
Dpto. Sta. María Pcia de Córdoba Argentina.
e-mail: administracion@valledeanisacate.gob.ar
Te. 03547-494262. Celular Corporativo 3547-632939

LIBRO III

TITULO, ALCANCES. OBLIGACIONES, GENERALIDADES.

TITULO

3.1) Este Código, será conocido y citado como **CODIGO DE EDIFICACIÓN, LIBRO III DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE VALLE DE ANISACATE.**

3.2) ALCANCES DEL CODIGO DE EDIFICACIÓN

3.3) Las disposiciones del Código de Edificación se aplicarán a todas las propiedades públicas y privadas, y alcanzarán a los asuntos relacionados con la Construcción, alteración, demolición, inspección y mantenimiento de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, inflamables o parte de ellas, incluyendo los terrenos en que se asientan y el espacio que
Las rodea, aplicables en todo el Ejido de la Comuna de Valle de Anisacate.

3.4) OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

3.5) Un propietario, usuario profesional o empresa, por el sólo hecho de estar comprendido en los alcances de este Código, conoce las disposiciones que se exigen en él, y quedan sujetos a las responsabilidades que se derivan de su aplicación. Compete a cada uno de ellos cumplir con los preceptos del Código, y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, no debiendo limitarse afirmar la documentación.

3.6) Todas las entidades públicas y privadas, como así también los propietarios particulares, tienen la obligación de solicitar el Permiso o Aviso de obra correspondiente a cualquier tipo de intervención edilicia o complementaria, de acuerdo a lo que fija la presente Normativa.

3.7) A los efectos de regular los distintos aspectos que atañen a la ejecución de una obra se determinarán las siguientes áreas de responsabilidad.

3.8)RESPONSABILIDAD COMUNAL:

La aprobación de los planos por parte de la Comuna no implica que la misma asuma responsabilidad alguna respecto de la estabilidad y seguridad del edificio. La visación y aprobación del plano de proyecto, relevamiento y mensura no implica la otorgación de derechos contra terceros. La Comuna se compromete en cuanto a la idoneidad del personal técnico permanente o transitorio que se afecte a la visación e inspección de las obras. Este personal deberá tener acceso franco a las obras, previa presentación de una habilitación por parte de la Comuna, en los horarios de labor Comunal. La Comuna ordenará la suspensión de los trabajos cuando éstos se realicen sin el permiso respectivo, o cuando teniendo dicho permiso no se ejecuten de acuerdo a la documentación aprobada y en consecuencia a las disposiciones en rigor.

SEBASTIAN PEREZ
SECRETARIO

COMUNA VALLE DE ANISACATE DPTO. SANTA MARIA

VERONICA OLMEDO
TESORERA
VALLE DE ANISACATE

NICOLAS A. MERLO
PRESIDENTE COMUNAL
COMUNA VALLE DE ANISACATE

Comuna Valle de Anisacate

Ruta Pcial. N°5 km 37-Valle de Anisacate
Dpto. Sta. María Pcia de Córdoba Argentina.
e-mail: administracion@valledeanisacate.gob.ar
Te. 03547-494262. Celular Corporativo 3547-632939

3.9) RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO:
Es responsabilidad del propietario de la obra, el mantenimiento de las condiciones de seguridad, higiene y recato durante la ejecución de los trabajos de edificación y hasta el otorgamiento del CERTIFICADO FINAL DE OBRAS. Esta responsabilidad se extiende a los lotes baldíos. El Propietario deberá resguardar la seguridad de los operarios y de las personas que transitan en las inmediaciones de la obra, colocando vallas que impidan el paso franco, no dejando pozos descubiertos, o cables vivos o escombros o materiales que por su ubicación pudieran perjudicar al ocasional transeúnte. La higiene de una obra en ejecución de resguardará, no permitiendo la acumulación de escombros o residuos que faciliten la instalación de animales o alimañas. El recato de una obra se resguardará instalando baños adecuados para el personal. La descarga de materiales sobre la vereda podrá hacerse en forma transitoria hasta el traslado final de los mismos al interior del predio no se permite la acumulación de escombros sobre la vereda.

3.10) RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL:
El responsable de la documentación es el profesional firmante del proyecto. El profesión actuante es el responsable de la ejecución de la obra.

3.11) RESPONSABILIDAD DE LA EMPRESA:
La responsabilidad de las empresas contratistas que intervengan en la materialización de obras de edificación, responderán a las reglamentaciones de la legislación correspondiente.

3.12) ASPECTOS FORMALES Y CONCEPTUALES DEL CODIGO

3.13) REDACCIÓN DEL CODIGO DE EDIFICACIÓN
Las palabras y expresiones de este Código se consignan con el siguiente criterio:

a) El género masculino, incluye femenino y neutro.
b) El número singular incluye el plural.
El verbo usado en tiempo presente incluye el futuro.

3.14) IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO DECIMAL
Todos los documentos que se relacionen con el presente Código, serán escritos en IDIOMA NACIONAL, salvo los tecnicismos y modismos sin equivalente en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable, redactados en idiomas extranjeros, deberán presentarse con la respectiva traducción al idioma castellano.
Esta obligación no comprende las publicaciones, manuscritos, etc. presentados a título informativo. Así mismo, es obligatorio el uso del SISTEMA METRICO DECIMAL para consignación de medidas de longitud, área, volumen, fuerza, peso, etc.

ASPECTOS DE PROCEDIMIENTO

4.0) PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS COMPETENCIA DEL SOLICITANTE.

4.1) VISACIÓN PREVIA

SEBASTIAN PEREZ
SECRETARIO

MARTA FLORENCIA OLMEDO
TESORERA
COMUNA VALLE DE ANISACATE

NICOLAS A. MERLO
PRESIDENTE COMUNAL
COMUNA VALLE DE ANISACATE

Comuna Valle de Anisacate

Ruta Pcial. N°5 km 37-Valle de Anisacate
Dpto. Sta. María Pcia de Córdoba Argentina.
e-mail: administracion@valledeanisacate.gob.ar
Te. 03547-494262. Celular Corporativo 3547-632939

Toda presentación de planos, deberá realizarse inicialmente por medio de una visación previa en la Comuna. El solicitante (Profesional o Propietario), deberá presentar 2 (dos) copias del documento a visar, debidamente firmadas por ambos, y acompañadas por la NOTA DE PEDIDO, en formulario entregado por la Comuna donde figurarán los datos del Dominio y Catastrales y la firma del presentante. (ANEXO III).

4.2) SOLICITUD DEL PERMISO DE OBRA:
Se deberá solicitar permiso de obra en los siguientes casos:
-Construir edificios nuevos, ampliar, refaccionar, reconstruir, transformar o reformar lo ya construido, modificar la fachada principal, o cerrar o abrir o modificar vanos de la misma, que pueda no afectar a la estructura y el carácter arquitectónico de la edificación.

-Extracciones Forestales.
Cualquier tipo de publicidad en predios públicos, bordes de Ruta, predios privados.

4.3) SOLICITUDDE AVISO DE OBRA:
Se deberá dar aviso de obra para los casos que se detallan a continuación y que no impliquen modificaciones a planos u obras existentes:
Cerrar el frente, elevar muros de cerco, ejecutar aceras, cordones.

4.4) FORMULARIO
Para dar aviso de obra, la documentación a presentar estará formada por:
FORMULARIO ANEXO 2.
MEMORIA DESCRIPTIVA.
DATOS DEL PROPIETARIO Y PROFESIONAL.

4.5) DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN DEL PERMISO DE EDIFICACION

El expediente completo para iniciar la tramitación respecto del permiso de edificación, constará de los siguientes documentos:

-Libre de deuda de tasa por servicio a la propiedad
-Una copia del plano general de la obra Visado por la Comuna.
-Una copia del mismo aprobada por los Colegios respectivos.
-Un formulario con la solicitud del permiso de edificación.
-Copia de la escritura de dominio.
-Copia de D.N.I
-Certificado de mensura de amojonamiento
-Pago de arancel de derechos de construcción.

4.6) PERMISO DE DEMOLICIÓN
En los casos que se requiera la demolición total de una edificación, se solicitará por nota el permiso de demolición debiendo consignar los datos catastrales, de dominio y material fotográfico.
En el caso de demolición parcial, será indicada en los planos en el color reglamentario.

4.7)PLANO GENERAL DE LA OBRA:
Las partes componentes del plano general de la obra serán las siguientes:

Comuna Valle de Anisacate

Ruta Pcial. N°5 km 37-Valle de Anisacate
Dpto. Sta. María Pcia de Córdoba Argentina.
e-mail: administracion@valledeanisacate.gob.ar
Te. 03547-494262. Celular Corporativo 3547-632939

a)CARÁTULA:
Los planos, deberán tener en el borde inferior derecho un espacio destinado a la carátula tipo, cuyas dimensiones serán de 18,50cm.en sentido horizontal y 29,70 cm. En sentido vertical, donde deberá constar:

*Circunscripción, Sección, Manzana, Parcela, Manzana Oficial, Lote Oficial y Nº de cuenta de rentas provincial.
*Nombre, domicilio y D . N . I del propietario, domicilio del inmueble, Barrio, Localidad, Pedanía, Departamento, Provincia.
*Detalles de las superficies: superficie del terreno, superficie construida, superficie a construir, superficie relevada, superficie total, superficie libre.
*Croquis de ubicación, donde se detallará: situación del predio dentro de la manzana, número de ésta, ancho de calle, vereda, nombre de las calles circundantes, dimensiones de cada lado del terreno con sus ángulos respectivos, según título y según mensura, y distancia a las dos esquinas.
*Firma y domicilio del propietario del proyecto, del proyectista, del conductor técnico, y del calculista, con su correspondiente Nº de Matrícula.

4.8) ELEMENTOS DEL PLANO GENERAL DE OBRAS
Plantas: planta baja, entrepisos, subsuelos, planta alta, Escala 1:100. Deberá señalarse lo siguiente: Ejes divisorios de predios, dimensiones de predios, ángulos, consignaciones de las medidas de ochava si las hubiese, espesores de muros y salientes, determinación de la L.C. y la L.E. y cordón de vereda.
En el caso de existir niveles interiores entre solados de distintos locales, se acotará el solado de cada uno de ellos con relación al nivel cero, fijado como base. Los locales serán acotados y se designarán conforme a su destino.

PLANTA DE TECHOS-TERRAZAS
Deberán indicarse dirección de las pendientes de los techos inclinados, dirección de las aguas de los techos planos, conductos, chimeneas, salidas de escaleras, tanques. Escala1:100

CORTES: Deberá realizarse dos como mínimo, uno transversal y uno longitudinal, debiendo indicarse en la planta con letras mayúsculas y dirección.
En los mismos serán acotadas todas las alturas con respecto al nivel de la cota cero fijada en la planta.

FACHADAS: Se realizará como mínimo la o las visibles desde la vía pública, dibujadas en geometral, con indicación de los materiales determinación y pinturas en todos sus elementos Escala1:50.

PLANTA DE INSTALACIÓN SANITARIA: Se consignará con exactitud el trazado de las cañerías primarias, secundarias, cámaras de inspección, cámara séptica y sangría, de acuerdo a las especificaciones según anexo.Escala1.100

PLANILLAS: Se incluirán en el plano general las siguientes planillas: de aberturas, de iluminación y ventilación.

DEMOLICIONES: Se indicará lo que deba demolerse, pudiéndose realizarse en plano adjunto con indicación de planta y corte.

SUPERFICIE CUBIERTA: Se consignará la superficie total incluyendo galerías de acuerdo a reglamentación en un 50 o 100%, aleros mayores de 0,50 m, y balcones en voladizo

COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARÍA

Comuna Valle de Anisacate

Ruta Pcial. N°5 km 37-Valle de Anisacate
Dpto. Sta. María Pcia de Córdoba Argentina.
e-mail: administracion@valledeanisacate.gob.ar
Te. 03547-494262. Celular Corporativo 3547-632939

COLORES: Se establece para todas las copias a presentar, la utilización de los siguientes colores:

PLANO DE OBRA NUEVA: Rojo

PLANO DE AMPLIACIÓN: existente Negro, a demoler Amarillo, ampliación Rojo

PLANO DE RELEVAMIENTO: Negro

PLEGADO DE PLANOS: El formato de los planos, una vez plegados, deberá ser igual a la medida de la carátula, sin incluir la pestaña correspondiente, de tal modo que la carátula siempre quede visible.

4.9) INCUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES DE LA DOCUMENTACIÓN
En la documentación a presentar se admiten solamente los nombres y firmas de los propietarios titulares, del profesional responsable y empresa constructora de existir. Podrán presentarse todos los juegos de planos que desee el propietario con un mínimo de: dos copias para la visación previa y cuatro copias para el armado del expediente, los cuales deberán contener los sellos de aprobación del Colegio o Consejo respectivo. Si los documentos presentados para la visación previa no estuviesen completos, el profesional deberá efectuar las correcciones señaladas.
Los planos para visación previa, deberán contener sin excepción, las firmas del propietario y profesional responsable.
Sí al solicitar la Final de Obra, se comprueba que la superficie construida, excede en un 5% de la superficie consignada en planos, será obligatoria la presentación de un plano conforme a obra.

4.10) PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS COMPETENCIA DE LA COMUNA
DIFUSIÓN DE LA NORMATIVA: la que deberá ser expuesta para consulta o venta.
VISACIÓN DE PLANOS: deberá ser efectuada por personal técnico, en los días y hora fijados por la Comuna para tal fin
RESPONSABILIDAD DEL VISADOR: El visador deberá indicar en el plano a visar, todas las irregularidades que signifiquen faltantes o infracciones a la normativa en vigencia.

4.11) EXPEDIENTES COMPLETOS:
Se archivará el Expediente con la siguiente documentación:
a)formulario de solicitud de Visación Previa
Plano de Visación Previa, Plano aprobado por el Colegio respectivo, copia del Recibo de Pago del Permiso de Construcción, solicitud de Certificado Final de obras y copia de la misma, copia de escritura de dominio, certificado de mensura de amojonamiento, copia de D.N.I del propietario.

5.0) ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTES A LINEAS DE CERCA Y VEREDAS

5.1) LÍNEA COMUNAL Y DE EDIFICACIÓN.
Toda nueva edificación que se levante en el Ejido Comunal, con frente a la vía pública, deberá respetarla L. C., señalada por la oficina de la Comuna.
Los retiros de la edificación con respecto a la L.C. serán los que fije el POU de la Comuna.

COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARIA

Se permitirá avanzar sobre la línea de edificación establecida, un máximo de 1,20 m a partir de los 2,50 m., con relación al nivel de la vereda.
Establécese la obligatoriedad para todos aquellos edificios a construir y para los casos en que el cordón de vereda no esté materializado, solicitar a la Comuna la determinación de la L.C., y de la L.E.
En las zonas afectadas por ensanches de vereda en edificaciones existentes, no podrán ejecutarse modificaciones en las mismas, sin desplazar la construcción de la nueva L.E. que se establezca.
El espacio resultante del retiro de la L,E., que establezca para cada zona el POU, deberá destinarse a jardines privados, cuya superficie no podrá ser cubierta más que por salientes, balcones, aleros, cornisas, etc. , debiendo cumplimentarse lo exigido en el punto C.
El propietario o frentista podrá solicitar el permiso para hacer uso provisorio del espacio de frente destinado al ensanche, para lo cual y durante el tiempo otorgado mediante permiso, deberá cercarlo, de acuerdo a las disposiciones que fíjela Comuna en cuanto a dimensiones y materiales.

5.2) LINEA DE OCHAVA

Como normativa general, se tomará en cuenta la definición de ochavas correspondientes a los loteos aprobados, sean estas curvas o rectas, con la diferenciación de que en el caso de los loteos aprobados en donde la ochava no existe, se deberá materializar.
En las esquinas, la L.C. será ochava, y si no está ya delimitada, deberá ser perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las dos L.C. La formación de esas ochavas es de utilidad pública, por lo tanto, la Comuna exigirá su ejecución a medida que se solicite permiso de construcción de nuevos edificios o cercas, o modificaciones internas o externas en las ya existentes.
La dimensión mínima de la ochava, estará determinada por la unión de dos puntos distantes a 9 (nueve) metros de las líneas de veredas concurrentes y ubicados, cada uno de ellos, en las respectivas líneas de vereda. En los casos de intersección de calles con callejuelas, se tomarán 6 (seis) metros.
En los casos de no estar definidas las líneas de vereda, la Comuna, fijará la longitud de la ochava.
En los casos que se proyecte redondear la ochava, la parte más saliente de la curva será tangente a la L.O. reglamentaria.
Cuando las esquinas tengan un ángulo de 75° o mayor de 105° la Comuna, podrá fijar ochavas menores, y aún suprimirlas cuando el ánguloalcance135°.
El retiro definido por el POU. , se modifica en menores medidas en ochavas curvas.

5.3) CERCAS Y VEREDAS

Todo propietario de un terreno baldío, con frente a la vía pública, está obligado a construir y a conservar en su frente, la cerca divisoria, entre la propiedad privada y la vía pública, de acuerdo a este Código y a lo que fija el POU.
Todo edificio nuevo a construir deberá obligatoriamente tener cercado su predio de acuerdo a lo que fija este Código y el POU.
Cuando la Comuna observe la existencia de cercas que no estén dentro de lo especificado por el presente Código, notificará al propietario o al profesional responsable de la obra para que sea modificada o demolida, y puesta en condiciones, para lo cual se fijará un plazo personalmente cuando el propietario o el profesional acuda a la Comuna, de acuerdo a lo fijado en la notificación respectiva.
Para realizar construcciones de cercas, se solicitará en la Comuna las instrucciones correspondientes.
Cuando se comience a construir un edificio sin la cerca correspondiente, se notificará al propietario o profesional responsable, que deberá paralizar la obra hasta la realización de la misma.
Todo predio cercado, esté edificado o no, deberá mantener condiciones de higiene y acondicionamiento, teniendo en cuenta que queda terminantemente prohibido la quema de gramíneas o basura como sistema de

limpieza de los predios. Se responde con esta prohibición a las normativas en Vigencia correspondiente a la Ley de Ambiente, ya las estrategias sobre peligro de incendios.

5.4) ASPECTOSESPECIFICOS

Los predios se cercarán con los siguientes materiales: postes de madera, postes de hormigón, alambrado artístico, alambrado común, rejas, alambrado olímpico.
En la LC. Se podrá cercar utilizando una base de cerco de mampostería de hasta los 2m de altura.
En la LM. se podrá cercar utilizando una base de cerco de piedra o mampostería 0,60m de altura, la que podrá ser completada hasta los 2m de altura con los materiales indicados.
En todos los predios de esquina, en lotes que terminen en línea recta, se deberá cercar definiendo la ochava respectiva, de acuerdo a las condiciones geométricas y dimensionales fijadas con anterioridad.

5.5) FORESTACION DE CERCAS

La forestación de las cercas, deberá ser en todos los casos en el interior del predio, no permitiéndose la forestación del espacio público, en el cual solamente se colocará el arbolado urbano de acuerdo a las condiciones fijadas. Queda terminantemente prohibido la forestación de las cercas con cualquier tipo de especies de la familia de las coníferas: pinos, lamberthianas, tuja, casuarinas, araucarias, etc.; por sus características de altura, de densidad, y sus condiciones proclives a tomar fuego y trasladarlo a los predios vecinos.
Las especies permitidas para forestación de cercos, son las siguientes: jazmín chileno, grataegus, cotoneaster, ligustro disciplinado, formios, retama, altheas, abelias, corona de novia, rosas trepadoras, laurel de adorno, etc.
La forestación de los cercos, ejecutada con especies de acuerdo a lo indicado en el sin constituir una barrera con respecto a la calidad paisajística de las vistas generales.
Aquellas propiedades existentes con cercos ejecutados antes de la promulgación de esta normativa deberán realizar la adaptación a la presente normativa, bajando la altura correspondiente a las especies colocadas en la línea de medianera y de frente, y/o sustituyendo las especies prohibidas.

5.5.1) FORESTACION DE PREDIOS

Fuera de las especies consignadas para los cercos, a colocar por dentro de los predios particulares, se consignan regulaciones con respecto a la colocación de especies arbóreas.
Con respecto a las medianeras se deberá guardar una distancia mínima de 3 metros entre las mismas y las especies arbóreas.
Deberán incorporar en la parquización un mínimo del 50% de especies autóctonas, 1 especie cada 200 metros, con el objeto de preservar el ecosistema natural.
Dentro de las especies exóticas a colocar, se podrá incorporar coníferas en cantidad de 2 árboles cada 800 metros cuadrados de terreno, o proporción equivalente.
Se penalizará el incumplimiento según Tarifaria Comunal.

5.6) VEREDAS

En todo el Ejido de Valle de Anisacate, los propietarios podrán ejecutar las veredas teniendo en cuenta el nivel adecuado con relación a las edificaciones ejecutadas y a la topografía variable de los terrenos, teniendo en cuenta que el nivel definitivo restaría dado si en el futuro se decide la pavimentación de las calzadas.

COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE DEPTO. SANTA MARIA

Las veredas podrán ejecutarse dejando en el espacio correspondiente al límite entre la vereda y la calzada una franja de 1 m. Por el largo de la propiedad libre de material es de vereda, conformando un espacio verde en el cual se podrá plantar la forestación urbana dejando entre especie y especie 5 m.
Lo restante al espacio verde, conformará la vereda propiamente dicha para el paso peatonal, con las siguientes especificaciones técnicas: sobre el terreno perfectamente emparejado con una leve pendiente hacia la calzada, se hará la vereda de ladrillos de plano o piedra de la zona, conjuntas que permitan el escurrimiento de las aguas.
Tengan la calzada pavimento o no, la terminación de la vereda se hará con un cordón de ladrillos de punta y se tomarán las juntas con mezclas reforzadas:1/4.1.3.
El ancho de la vereda, se determinará de acuerdo al ancho de la calle, de acuerdo a las zonas, o de acuerdo a las Avenidas, la Comuna determinará en cada caso a la medida respectiva.
Cuando por las características del terreno hubiera diferencia de nivel entre una vereda existente y una nueva, o entre distintos sectores de una vereda, la transición se hará por medio de un plano inclinado, "rampa" con una pendiente máxima del 12% (doce por ciento).
A medida que se efectúen los cordones cunetas, los frentistas tendrán la obligatoriedad de efectuar las veredas, según lo establezcan las normas en vigencia.
Aquellas veredas que fueran destruidas total o parcialmente a consecuencia de trabajos realizados por empresas de servicios, serán reconstruidas inmediatamente por el causante, con materiales iguales a los existentes antes de la destrucción.
El propietario podrá denunciar por nota ante la Comuna, la necesidad de reparación o construcción.
Toda empresa que deba realizar trabajos con remoción de veredas o pavimentos, deberá solicitar permiso a la Comuna, y en esta solicitud, deberá hacerse constar:
a) objeto del permiso; b) lugar y dimensión de la parte de la vereda o calzada que quiera abrirse; c) clase de pavimento o vereda existente; d) tiempo de demora del trabajo concedido por la Comuna el permiso del que se habla en el art. Precedente, el interesado queda obligado a dejar, a la terminación década sección del trabajo, los pavimentos o veredas en la misma condición en que las encontró.
El solicitante del permiso de que se habla en los artículos precedentes, queda obligado a tomar las precauciones necesarias a fin de evitar todo peligro para la circulación de peatones o vehículos.
Las excavaciones de veredas que deban quedar abiertas durante la noche, serán cubiertas por el responsable de la obra con tablones de madera dura que permitan la circulación, indicando el peligro con señales convenientemente dispuestas.

5.7)FORESTACION EN VEREDA.

La forestación en vereda estará a cargo de los Propietarios, o de la Comuna cuando respondiera a un Plan de Forestación establecido.
Se plantará con las siguientes condiciones:
Las especies serán solamente de porte menor para las calles comunes, cuyas dimensiones son entre los 12 metros y los 18metros, manteniendo entre especie y especie 6 metros de separación.
Las especies en Calles de 20 metros, siempre que estas no correspondan a la traza de ninguna Ruta atravesándola zona urbana, podrán tener especies de porte mediano manteniendo entre especie y especie 8 metros de separación.
1)Solamente la Ruta Provincial de 50 metros de ancho podrá tener arbolado urbano de gran porte, intercalado con especies de mediano porte, manteniendo entre especie y especie12 metros de separación.

COMUNA DE VALLE DE ANISACATE
SANTA MARIA

No se permitirá en veredas forestación con especies de la familia de las "Coníferas", ni tampoco incorporar delimitaciones de vereda con la inclusión de parapetos, palenques, muros pétreos, dejando totalmente despejada al paso peatonal el espacio de la vereda totalmente, al constituir un espacio público y no privado.
Se deberá solicitar el permiso correspondiente para la forestación de la vereda, en la Comuna, por medio de una Nota determinando las especies a poner.
De existir una Planificación estableciendo por Áreas determinada especie para caracterización del sector, cerca indicado por la Comuna a sus efectos.

6.) ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTES A LA EDIFICACIÓN

6.1) CLASIFICACION DE LA EDIFICACION

Los edificios se clasificarán según el destino y capacidad de los mismos.
Toda nueva construcción, ampliación, refacción o modificación parcial o total de edificios existentes, a los efectos de la ampliación de este Código, se clasificarán en uno o varios de los siguientes tipos:
Edificios educacionales, Edificios sanitarios, Edificios comerciales, Edificios para reunión bajo techo, Edificios para reunión al aire libre, Edificios para oficinas, Edificios industriales, Edificios para depósitos, Edificios para usos peligrosos, Edificios con destinos especiales.

6.2) Son edificios residenciales, aquellos destinados a la vivienda familiar, o colectiva, y los alojamientos de uso permanente y transitorio.
Son edificios educacionales todos aquellos que se dediquen total o parcialmente a la enseñanza en todos sus niveles.
Son edificios sanitarios aquellos destinados a la salud en todos sus niveles de complejidad y en toda la diversidad de sus áreas de prestación.
Son edificios comerciales aquellos destinados a la compra venta de artículos en general, y que incluyen un lugar de escala reducida o no, para el almacenamiento de los productos que se comercializan.
Son edificios para reunión bajo techo, aquellos destinados a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, religiosos, sociales, culturales recreativos, u otras actividades similares.
Son edificios o estructuras para reunión al aire libre aquellos destinados a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, deportivos, recreativos, culturales u otros fines similares.
Son edificios para oficinas, aquellos destinados a la realización de transacciones o tramitaciones, al ejercicio de profesionales y actividades que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías, excepto las destinadas a una exposición transitoria. Son edificios industriales, de industrias inocuas, aquellos destinados a la manufactura de cualquier producto, excepto los clasificados como peligrosos, depósitos en general, guardacoches, guarda lanchas, colectivos, hangares, Frigoríficos para conservación.
Son edificios para uso peligroso aquellos destinados a la manufactura, depósito y o uso de materiales peligrosos tales como materiales combustibles, inflamables o explosivos, fáciles de quemar o productos que puedan emanar o producir gases venenosos, o que puedan explotar en caso de incendio. Materiales corrosivos, tóxicos, álcalis ácidos, u otros líquidos o gases nocivos, pinturas o barnices, químicos o sintéticos que indiquen peligro de llama, humo, explosión, etc.

6.3) PRESENTACIONES CON DESTINOS NO CONSIGNADOS.

Para la ejecución de obras con destinos especiales que no estén contemplados en este Código, será obligación del propietario y o profesional responsable de la misma, la consulta a la Comuna a los fines de

determinar las disposiciones y reglamentaciones para dichas obras, teniendo en cuenta que deberán en cuadrarse acorde a la legislación Provincial sobre Ambiente.

7.) FACHADAS

Es obligatoria la presentación de los planos de fachada, en los que se dejará constancia expresa de sus materiales y sus acabados. Las fachadas secundarias, tanques, chimeneas, ventilaciones, torres y construcciones auxiliares, estén sobre el edificio o aisladas, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico. El proyecto de estas obras, estará contenido en el plano de fachadas.
En todas las fachadas se señalarán con exactitud las líneas divisorias de las propiedades linderas.
No podrán comunicar directamente con la vía pública por medio de puertas y ventanas, los locales donde se realicen tareas que produzcan vapores, polvo, gases o malos olores.
El estilo arquitectónico y decorativo de la fachada es libre en cuanto no afecte la estética del lugar, y respete la composición arquitectónica del edificio.
Los arreglos de fachada se considerarán completamente libres, siempre que se cumpla lo dispuesto en el Art. anterior.
La modificación de los elementos estructurales, como vigas y columnas, podrán ser realizadas siempre que estos trabajos sean conducidos técnicamente por profesionales, como arquitectos, ingenieros, o constructores autorizados para la realización de estos trabajos. Se deberá presentar proyecto de remodelación con firma del propietario y profesional responsable.
La colocación o instalación de agregados no establecidos en este Código, sólo se permitirá cuando no se afecte la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar. Además en ningún caso se podrá sobresalir de los perfiles autorizados por el presente Código y del POU.
Queda prohibido colocar defensas al frente de las vidrieras de los negocios que puedan ofrecer peligro para el público y como así también en las ventanas de las vidrieras particulares que estén ubicadas sobre la LC. y en verjas que tengan la altura de 2.00 m sobre el nivel de la vereda.
Respecto de las salientes de fachada en viviendas se establece lo siguiente:
Si fuera del retiro de edificación, existiera un pergolado, cañizo, o toldo como extensión de la vivienda que llegue hasta la LC. , no se permitirá ninguna clase de saliente por fuera de la misma.

7.1) RESPECTO DE LA SALIENTE DE FACHADA EN COMERCIOS COICIDENTES CON LA LINEA COMUNAL

De acuerdo al POU, en la zona comercial mixta, donde solamente el comercio se podrá edificar a un 5% del largo del terreno, no se permitirán salientes de vitrinas, celosías, o ventanas que abran para afuera en planta baja.
Cuando el salón comercial sea de planta baja o un piso, a una altura mínima de 2,70m de altura, podrán contener salientes, por ejemplo: pantallas horizontales o verticales, balcones con un máximo de saliente de 1.00m que sin constituir cuerpos cerrados deberán tener la altura reglamentaria de un parapeto.
Por fuera de la LC, en el espacio público, los comercios, no podrán contener marquesinas.
No se permitirán cuerpos cerrados que avancen por fuera de la LC.

COMUNA VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARIA

Comuna Valle de Anisacate

Ruta Pcial. N°5 km 37-Valle de Anisacate
Dpto. Sta. María Pcia de Córdoba Argentina.
e-mail: administracion@valledeanisacate.gob.ar
Te. 03547-494262. Celular Corporativo 3547-632939

7.2) TOLDOS

En el frente de los edificios los toldos y sus brazos de extensión deberán distar del solado no menos de 2.50m en la parte más baja.

Cuando los toldos, fueran sostenidos por alambre extendido, amarrado o largueros, y soportes verticales, estos últimos, se colocarán equidistantes entre sí por un mínimo de 2,50 m. Estos soportes y toda la estructura, deberán ser desmontables y no ofrecerán aristas o elementos agudos al alcance de los peatones. Los toldos se plegarán o recogerán hacia los muros de la fachada, o hacia el voladizo que le sirve verticalmente de sostén. Si hubiera guarda toldos, estos deberán armonizar con la composición de la fachada.

8.) LOCALES

8.1) GENERALIDADES

La determinación del destino de cada local, será la que resulte coherente con respecto a su ubicación y dimensiones, no aceptando la arbitrariedad, en caso contrario del solicitante.

La Comuna podrá rechazar proyectos donde se manifieste explícitamente la intención de futuras divisiones de locales y que no cumplimenten lo exigido por el Código.

8.2) CLASIFICACION DE LOCALES

A los fines del cumplimiento de las distintas exigencias prescriptas por este Código, los locales de un edificio, se clasificarán en:

Locales habitables de primera categoría: son aquellos destinados a desarrolla actividades con la residencia, trabajo recreativo, y que impliquen la permanencia continuada de personas. Se encuentran incluidos dentro de esta categoría los ambientes siguientes: dormitorios, cuartos de servicio, costura otra bajo, cocina ante cocina, comedor, estar, salones en general y aquellos que por sus dimensiones, destino o importancia se *consideren como tal.*

Locales habitables de segunda categoría: son aquellos destinados a la permanencia temporaria de personas. Se encuentran dentro de esta categoría los siguientes locales: salas de espera, baños, toilettes, lavaderos, vestuarios, garajes y todos aquellos que por su uso fueran similares a los descriptos.

Locales no habitables: se consideran dentro de esta categoría aquellos locales que por las actividades que en ellos se desarrollan, no requieren de la permanencia de personas sino un uso transitorio: despensas familiares, vestidores, depósitos familiares, salas de máquina u otros similar.

8.3) ALTURAS DE LOS LOCALES

La altura mínima de los locales será la que a continuación se detalle:

Locales habitables de primera categoría: cuando el techo es plano, la altura mínima de estos locales es de 2,40m., cuando los techos son inclinados, la altura mínima en el arranque, será de 2,20 m.

Locales habitables de segunda categoría: la altura mínima de los mismos será de 2,20 m.

Locales no habitables: para guardado, o instalaciones complementarias ídem anterior.

Todo local podrá tener entrepiso o piso intermedio de altura menor a lo establecido en el punto a siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:

1-el entrepiso y la parte que cubre, no podrá tener una altura inferior a 2.20 m cada una

2-la superficie de la planta del entrepiso, podrá ser igual o menor a la mitad de la superficie del local.

3-entre el entrepiso y el local, deberá existir una completa continuidad con los valores señalados.

COMUNA VALLE DE ANISACATE DPTO. SANTA MARIA

8.4) LOCALES PARA SERVICIOS SANITARIOS

Todo edificio que se construya deberá cumplir con las exigencias de servicios sanitarios que se indican en este Código.

Todo edificio destinado a la actividad humana, deberá tener un local sanitario, que cuente por lo menos con un inodoro, y un lavatorio, que será independiente de los locales de trabajo o de uso permanente y sus puertas impedirán la visión del interior del mismo.

Los edificios en que desarrollen actividades para atención pública de personas de ambos sexos, deberán tener locales sanitarios separados para cada sexo, excepto en los siguientes casos:

Que el baño este destinado a una unidad familiar.

8.5) MINGITORIOS

En los locales sanitarios destinados a hombres, se podrán sustituir inodoros por mingitorios en las siguientes proporciones:

En edificios de reunión al aire libre y/ o bajo techo, se podrá sustituir el 75% de los inodoros.

En todos los demás edificios de uso público, solamente el 30%.

Las cantidades resultantes se tomarán por exceso o defectos si la fracción es mayor o menor a 0.5.

8.6) LAVATORIOS

Se deberán colocar lavatorios según la siguiente proporción:

1 (uno) lavatorio por cada 6 (seis) inodoros según lo establece la tabla, con un lavatorio como mínimo por cada local sanitario.

En los edificios de uso público, el cálculo de los locales sanitarios se realizará según la cantidad de empleados que trabajen en los mismos. Cuando no se pueda establecer el número de empleados por sexo, se considerará la mitad de los locales sanitarios para cada sexo. Así mismo deberán contar con un mínimo de un local sanitario para cada sexo para el uso exclusivo del público en general.

En los edificios residenciales, se deberá contar con los siguientes servicios públicos sanitarios mínimos:

Cada unidad de vivienda, tendrá como mínimo un inodoro, un lavatorio y una ducha o bañera. En la cocina o espacio para cocinar una pileta de cocina.

En dormitorios colectivos, no menos de un inodoro, un lavatorio y una ducha por cada 10 personas.

En los edificios deportivos, en los que se realicen actividades en los cuales el personal o parte del él requieren el uso de duchas, deberán tener una ducha en una relación de 1 a 10 (uno a diez) por sexo.

En los locales donde se almacenan, preparen o sirvan alimentos, los locales sanitarios no podrán abrir directamente a ellos, sino que tendrán un vestíbulo intermedio.

Los surtidores de agua para beber, será obligatoria su colocación en los siguientes casos: Edificios de reunión bajo techo, se colocarán bebederos distribuidos en forma que horizontalmente la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar no sea mayor de 50 metros, y verticalmente también en el piso alto si lo hubiera.

8.7) PISOS DE LOS SANITARIOS.

Los locales sanitarios que contengan inodoro, mingitorios, bañeras, duchas o toilettes, deberán tener pisos de material no absorbente, antideslizantes, y estarán totalmente separados de cualquier otro por tabiques divisorios sólidos que se extiendan de piso a techo sin otra abertura que las destinadas a ventilación, iluminación y acceso.

COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARIA

8.8) DESAGÜES DE SANITARIOS Y COCINAS.

Las propiedades en general, hasta que se instale red cloacal, deberán tener locales sanitarios, y cocinas, con desagües a cámaras de inspección, cámaras sépticas, biodigestor y sangrías o lechos nitrificantes o planta de tratamiento de líquidos cloacales. Las cuales deberán ser construidas con sistema ecológico, o de raíces radiculares, o doble cámara de decantación para las viviendas individuales, y en el caso de complejos turísticos o más de dos cabañas deberán contener sistema de tratamiento central, estando terminantemente prohibida la construcción de pozos absorbentes o pozos negros.
Queda prohibido verter a la vía pública, como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y las aguas servidas.
Las construcciones sanitarias precarias existentes tipo letrinas, deberán demolerse a partir de la vigencia de la presente Normativa.

8.9.) VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES:

Se exigirá un mínimo del 5 % de ventilación y un 10 % de iluminación, salvo para instalaciones específicas y especiales.

8.10.) DE LOS POZOS ALJIBES, CISTERNAS, SANGRÍAS Y SUS CONTRUCCIONES.

Existiendo o no el servicio de Agua Potable, se permitirá la ejecución de pozos de agua, aljibes, cisternas, debiendo ajustarse las mismas de acuerdo a las siguientes condiciones:
UBICACIÓN: No se podrá ejecutar a menos de 2.00 metros de las medianeras, de lo edificado, y no menos de 15 metros de las sangrías a construir o existentes.
SOLICITUD DE EJECUCIÓN: deberá presentarse un plano de ubicación, conforme a lo indicado en el punto anterior, con todas las medidas necesarias, lo cual no podrá variarse en la obra, sin autorización escrita comunal.
EJECUCIÓN: Los pozos deberán ser totalmente calzados, excepto en el tramo rocoso, con mampostería maciza de 0.15 m. de espesor por lo menos, debiendo terminar en un brocal de 0.80 m. de alto en el caso de que sea a cielo abierto, o sino cubierto con una losa de H°A°, si es cerrado.
Los aljibes serán en todos los casos, calzados con mampostería de 0.15 m. por lo menos y estucado totalmente; llevarán igual terminación superior que los pozos. Las perforaciones por caños no serán calzadas, Las cisternas serán también calzadas y estucadas como los aljibes, y cerradas con tapas de H°A°, con contra tapas de 0.60m.para su limpieza.
Las sangrías deberán ejecutarse del tipo ecológico en todos los predios. Todas las sangrías y obras complementarias deberán ubicarse alejadas metros de los ejes medianeros, y a 1metro de la Línea Comunal.
En el caso de la ejecución de más de tres cabañas se deberá presentas aviso de Proyecto en Cba. Ambiente, y ejecutar planta de tratamiento de desagües cloacales.

9.) LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

Los locales para instalaciones complementarias, son lugares destinados a la ubicación de servicios de infraestructura de los edificios en general.

9.1.) LOCALES PARA MEDIDORES

Cuando los medidores se instalen agrupados o en baterías, el local que se les destine, tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado, además cumplirá con lo siguiente:

COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARIA

Medidores de electricidad; se seguirán las instrucciones establecidas por la Cooperativa de Energía de Anisacate o el Ente Regulador que surgiera en el futuro Medidores de gas, (para cuando exista red domiciliaria.) se seguirán las instrucciones establecidas por el Ente Regulador de gas que posea jurisdicción dentro de la Provincia de Córdoba, y de la Comuna de Valle de Anisacate.

10.) PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES:

10.1.) PATIOS:
Los patios se clasificarán a los efectos de la presente Normativa en:
Patios de Primera Categoría.
Patios de Segunda Categoría.

10.2.) PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA:
Son aquellos que se generan de acuerdo al proyecto, como ventilación en el corazón de un edificio, y como mínimo deberán ser de12 m2 con un lado mínimo de 3 metros.

PATIOS DE SEGUNDA CATEGORÍA: Son aquellos que permiten su inscripción en un círculo de 3 m de radio.

10.3.) ACCESO A LOS PATIOS:
Los patios tendrán fácil acceso, por cuestiones de higiene y para salida necesaria.
No podrán ser cubiertos con materiales constructivos, solamente eventualmente por toldos corredizos.

11.) ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES:

11.1) GENERALIDADES:
Las aberturas para iluminación y ventilación de locales podrán cerrarse con puertas vidrieras, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio, o cualquier sistema translúcido que permita la transmisión efectiva de la luz solar desde el exterior.
La ventilación se generará a partir de que parte o la totalidad de los cerramientos podrán abrirse para permitir las condiciones habitables de ventilación requeridas para cada caso y actividad. Las superficies opacas se podrán sumar a la superficie de iluminación. La superficie de los vacíos de iluminación y ventilación estará supeditada al destino, superficie, forma y altura de los locales correspondientes.

11.2.) CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN SEGÚN LA CATEGORÍA DE LOCALES.
Los locales de primera categoría deberán iluminar y ventilar a patios de primera categoría o al exterior del edificio.
Los locales de segunda categoría podrán iluminar y ventilar a patios de primera o segunda categoría.
Los baños familiares podrán iluminar y ventilar según las condiciones anteriores y por conductos.
Los locales no habitables podrán iluminar y ventilar según las condiciones a patios de primera, segunda, y por conductos.
Los locales con reglamentaciones especiales, deberán cumplimentar las condiciones específicas que los Organismos pertinentes fijen para cada caso.

COMUNA VALLE DE ANISACATE DPTO. SANTA MARIA

12.1.) PUERTAS DE SALIDA EN GENERAL.
Las puertas de salida, por seguridad, abrirán hacia fuera, y de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido para pasajes corredores, escaleras u otros medios de salida. Deberán tener una luz libre de1.20 m como mínimo.
No será permitido que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá sobre un rellano, descanso o plataforma. La altura mínima libre será de 2.00 m, y será posible, en puertas de seguridad, o comunes, abrirlas rápidamente, sin el uso de la llave desde el lado interior.

12.9.) RAMPAS PARA DISCAPACITADOS, NIÑOS, ANCIANOS, ETC.
Todos los edificios destinados al uso público que se materialicen a partir de la vigencia de la presente normativa y en aquellos edificios terminados que existan desniveles que constituyan una barrera física de acceso para los discapacitados deberán preverse accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas para discapacitados, niños, ancianos, etc.
Los desniveles deberán ser salvados con una o más rampas dependiente máxima del 6% y un ancho mínimo de 1.00 m. Los pasillos de circulación deberán tener un ancho mínimo de 1.50 m para permitir el giro completo de una silla de ruedas. Las puertas de acceso a despachos, oficinas, sanitarios, y a todo lugar que se suponga de acceso al público deberán tener una luz libre de 0.80 m como mínimo.

13.) INSTALACIONES DE DESAGÜES PLUVIALES.
El desagüe de los techos de un edificio se hará por medio de los caños de los materiales aprobados por los organismos correspondientes que se encuentran en plaza.
No se permitirá en ningún caso la desembocadura de desagües pluviales por sobre el nivel de la vereda. Esta prohibición se hace extensiva a caños de desagüe de techo y/u otros elementos. Para todos los casos en que los techos tengan pendientes hacia los muros medianeros o hacia las fachadas, el agua de la lluvia deberá ser recogida mediante conductos adecuados, prohibiéndose el escurrimiento de la misma en tales casos. No se permitirá el emplazamiento de desagües pluviales junto a los muros medianeros debiendo estar separados de ellos una distancia no inferior a 0.50 m Los casos especiales serán presentados por nota a la Comuna para asesoramiento técnico.

14.) INSTALACIONES ELECTRICAS.
Todas las Instalaciones eléctricas que se realicen dentro del ejido Comunal, ya sea de origen privado, estatal o mixto, deberán contar con un Expediente de Aviso y conforme a lo establecido por la reglamentación Comunal y de los organismos pertinentes.
Para iniciar el trámite de construcción del pilar correspondiente domiciliario, el propietario deberá gestionar ante la comuna un Libre de Deuda, que deberá presentar ante la Cooperativa de energía, o en su defecto una constancia de Moratoria actual. Las indicaciones técnicas de la construcción del pilar reglamentario dependerán de lo que indique el Organismo específico.

15.) INSTALACIÓN DE GAS.
Para las instalaciones y redes de gas envasado, la presente Normativa fija que toda obra de gas, deberá cumplimentar con las reglamentaciones que específicamente fija el Organismo pertinente.
GAS NATURAL
De factibilizarse la construcción de la red de gas natural durante la vigencia de la presente Normativa, regirán los reglamentos específicos controlados por los Entes Reguladores que asuman el régimen de

COMUNA VALLE DE ANISACATE DPTO. SANTA MARIA

provisión, los cuales se aplicarán donde dicha red se extienda, quedando las especificaciones anteriormente detalladas para las áreas sin cobertura de la futura red.

16.) PRECAUCIONES CONTRA LOS INCENDIOS.

Todas las que se realicen dentro del ejido comunal deberán incorporar y cumplir las prescripciones de seguridad contra incendios, que para cada caso se establecen en las presentes Normativas.

Es obligación del propietario, de la empresa constructora, o del constructor responsable solicitar ante la Comuna las inspecciones sobre los requisitos establecidos para la seguridad contra incendios, sin cuyo Certificado de Inspección no se extenderá ningún Certificado de Final de Obra, ni se habilitará ningún comercio que no contenga los elementos solicitados.

Las exigencias que deben cumplir los edificios para la seguridad contraincendios, quedan establecidos conforme a la clasificación determinada para los mismos de acuerdo a lo siguiente:

a) Los edificios para vivienda dispondrán de un extinguidor químico o similar cada 200 m2 de superficie cubierta o fracción.

b) Los edificios con afluencia de público dispondrán de un (1) extinguidor químico cada 100 m2 de superficie cubierta o fracción de planta.

c) La estructura resistente será de material incombustible, como así también las escaleras de acceso a las distintas plantas, las que en ningún caso podrán tener un ancho menor de 1.20 m.

d) Las edificaciones industriales o de servicio, cumplirán contener en estado un extinguidor químico o similar cada 300 m2de superficie cubierta. Y dispondrán de alarmas contra incendios, las cuales deberán ser sistemas aprobados por los Entes respectivos.

e) Todo propietario deberá cumplir con los requisitos incorporados en la presente Normativa con respecto a la cantidad y distancia de especies arbóreas fuertemente peligrosas por sus contenidos resinosos.

f) Todo propietario deberá mantener en buen estado de conservación, con la carga correspondiente los extinguidores exigidos, los cuales podrán ser controlados periódicamente por la Comuna o Bomberos Voluntarios correspondientes.

g) El propietario será el responsable de renovar la carga de los matafuegos cuando se haya vencido o alterado el plazo de su eficacia.

h) Cuando se comprobase el incumplimiento de las exigencias previamente establecidas, se intimarán a los responsables, para que ejecuten las correcciones necesarias, en los casos de viviendas, y en las restantes categorías de edificios, la penalidad consistirá en clausurar y multar.

i) Los edificios en los cuales se agrupen personas, o con acceso de público deberán cumplimentar, para su habilitación, con las inspecciones correspondientes de seguridad general y específica, para lo cual la Comuna derivará, de acuerdo a los convenios regionales, a los entes Municipales o Provinciales correspondientes, dichos controles, como así el tratamiento legal de los incumplimientos respectivos a los tribunales de faltas correspondientes.

17.) INSTALACIONES QUE PRODUZCAN VIBRACIONES Y RUIDOSMOLESTOS.

Queda prohibido instalar, aplicadas a muros divisorios de unidades locativas o de predios, aunque sean del mismo dueño, las siguientes instalaciones:

a) Construir canchas de fútbol cinco, paddle o bochas, en los muros divisorios.

b) Colocar todo tipo de máquinas, aparatos, artefactos, instalaciones que produzcan trepidaciones, ruidos de golpes, o daños en los muros medianeros y/ o a través de los mismos.

c) Todo aquello que esté específicamente determinado en el Código civil, sobre restricciones al dominio.

COMUNA DPTO. SANTA MARIA

d) Podrá permitirse arrimar canteros para plantas a un muro divisorio siempre que se interponga un revestimiento impermeable que impida el daño sobre el muro, evitando aquellos materiales que causen humedad u otro perjuicio.
e) Todo propietario tiene la obligación de evitar que las aguas de lluvia que caigan en su propiedad, perjudiquen las vecinas, a tal efecto la Comuna podrá ordenar se ejecuten a cargo del causante las obras para evitar dichos perjuicios.
f) Las filtraciones de humedad, en las paredes medianeras deben ser subsanadas por el causante y conforme a lo que fijan las leyes respectivas.

18.) CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO, OBRAS PARADAS, O PELIGROSAS.
Toda construcción en mal estado, que presenta un peligro público, deberá ser demolida por su propietario, o en caso de factibilidad efectuar las reparaciones para ponerla en condiciones.
La comuna podrá notificar al propietario, poner un plazo para su presentación y fijar un tiempo para ejecutar la intervención.
El incumplimiento respecto a lo solicitado podrá ser causa de la demolición por parte de la Comuna, con costas a cargo del propietario.
Toda construcción o parte de ella que se considere en mal estado, con riesgo para la comunidad cuando presente muros vencidos y su desplome alcance al tercio del espesor del mismo, cuando presente grietas que a juicio del peritaje técnico por parte de la Comuna sean consideradas peligrosas para su estabilidad, cuando sus fundaciones estén descubiertas y en mal estado, se extenderá un informe a los efectos de su demolición.
Toda construcción declarada en estado de peligro significará la notificación al propietario por parte de la Comuna, emplazándolo para la realización de las intervenciones necesarias y determinará los plazos a estipular. Cuando el propietario no habitase la propiedad en cuestión, y se ignorase su domicilio, se publicará la Notificación correspondiente por el término de 8 días, al cabo de los cuales se podrá realizar lo necesario por cuenta de la Comuna, y con cargo al titular del dominio.
Cuando el riesgo fuera inminente, la Comisión Comunal podrá ordenar la demolición de acuerdo a lo indicado por la presente Normativa.

El cobro de las costas será requerido por la vía judicial.

19.) DISPOSICIONES PUNITIVAS
Las infracciones a la presente Normativa serán penadas de acuerdo a lo consignado en el Código de Faltas Comunal, quedando a disposición de la Comisión Comunal dictaminar, con los asesoramientos técnicos necesarios, sobre aquellos casos que signifiquen una diferente modalidad.
Serán responsables por el cumplimiento de las Normativas en vigencia determinadas por el PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE VALLE DE ANISACATE a saber:
El o los Propietarios.
El o los Profesionales actuantes.
Los Arquitectos, Ingenieros, Maestros Mayores de Obra, Técnicos constructores, Empresas Constructoras.
Serán responsables los encargados de la obra, o en su reemplazo algún delegado que trabaje en las mismas de tener a disposición del control técnico a cargo, en representación de la Comuna Valle de Anisacate, de una copia de toda la documentación de la obra en cuestión.

COMUNA VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARIA

Comuna Valle de Anisacate

Ruta Pcial. N°5 km 37-Valle de Anisacate
Dpto. Sta. María Pcia de Córdoba Argentina.
e-mail: administracion@valledeanisacate.gob.ar
Te. 03547-494262. Celular Corporativo 3547-632939

20.) DISPOSICIONES LEGALES SUPLETORIAS ESPECIFICAS

Son de aplicación supletoria a las disposiciones del P.O.U. los siguientes artículos del C.C. a saber: Números:2611, 2615, 2616, 2618, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2628, 2629, 2630, 2633, 2634, 2635, 2639, 2654, 2655, 2658, 2745, las que se detallan en carácter meramente enunciativas, sin perjuicio de la total aplicación de todas y cada una de las disposiciones que pudieren corresponder del mencionado texto legal, pudiendo, la Autoridad de Aplicación Comunal requerir su fiel cumplimiento en cuanto hace a la restricción y límite de dominio, así como a las cuestiones de Medianería.

COMUNA DE VALLE DE ANISATE

RESOLUCIÓN N°007/2024

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO

SEBASTIAN PEREZ
SECRETARIO

COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARIA

NICOLAS A. MERLO
PRESIDENTE COMUNAL
COMUNA VALLE DE ANISACATE

MARTA FLORENCIA OLMEDO
TESORERA
COMUNA VALLE DE ANISACATE

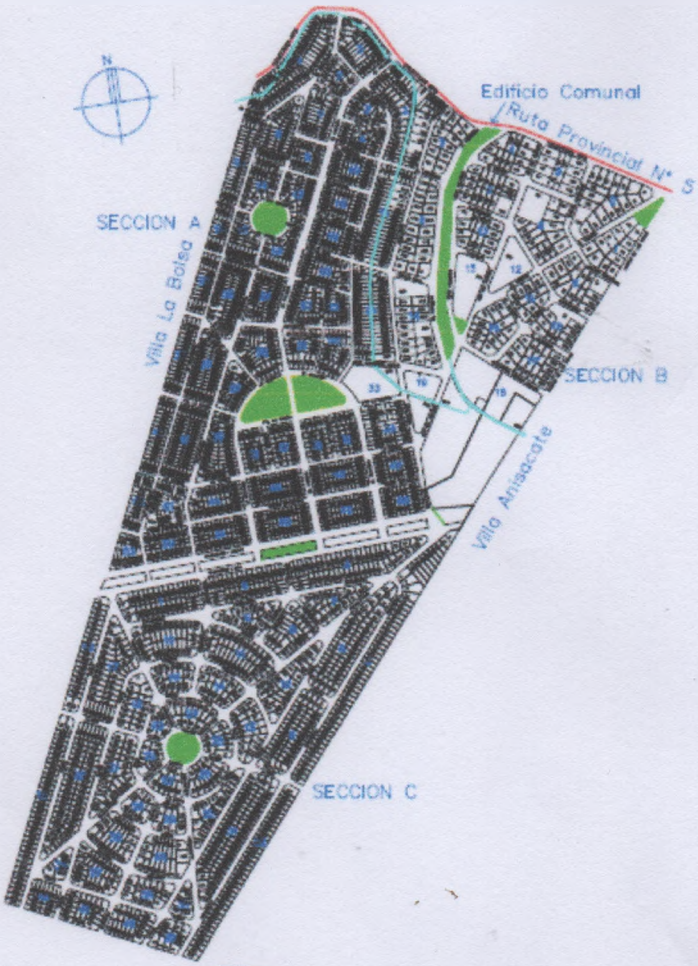
ComunaValledeAnisacate

RutaPcial.Nº5km37-ValledeAnisacate
Dpto.Sta.MaríaPciadeCórdobaArgentina.
e-mail: administración@valledeanisacate.gob.ar
Te.03547-494262.

ANEXO I

SECCIONES: A(01) B(02)Y C(03) PLANOS: U-330-U331-U405

VALLE DE ANISACATE
DEPARTAMENTO SANTAMARIA



SEBASCIAN PEREZ
SECRETARIO

COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARIA

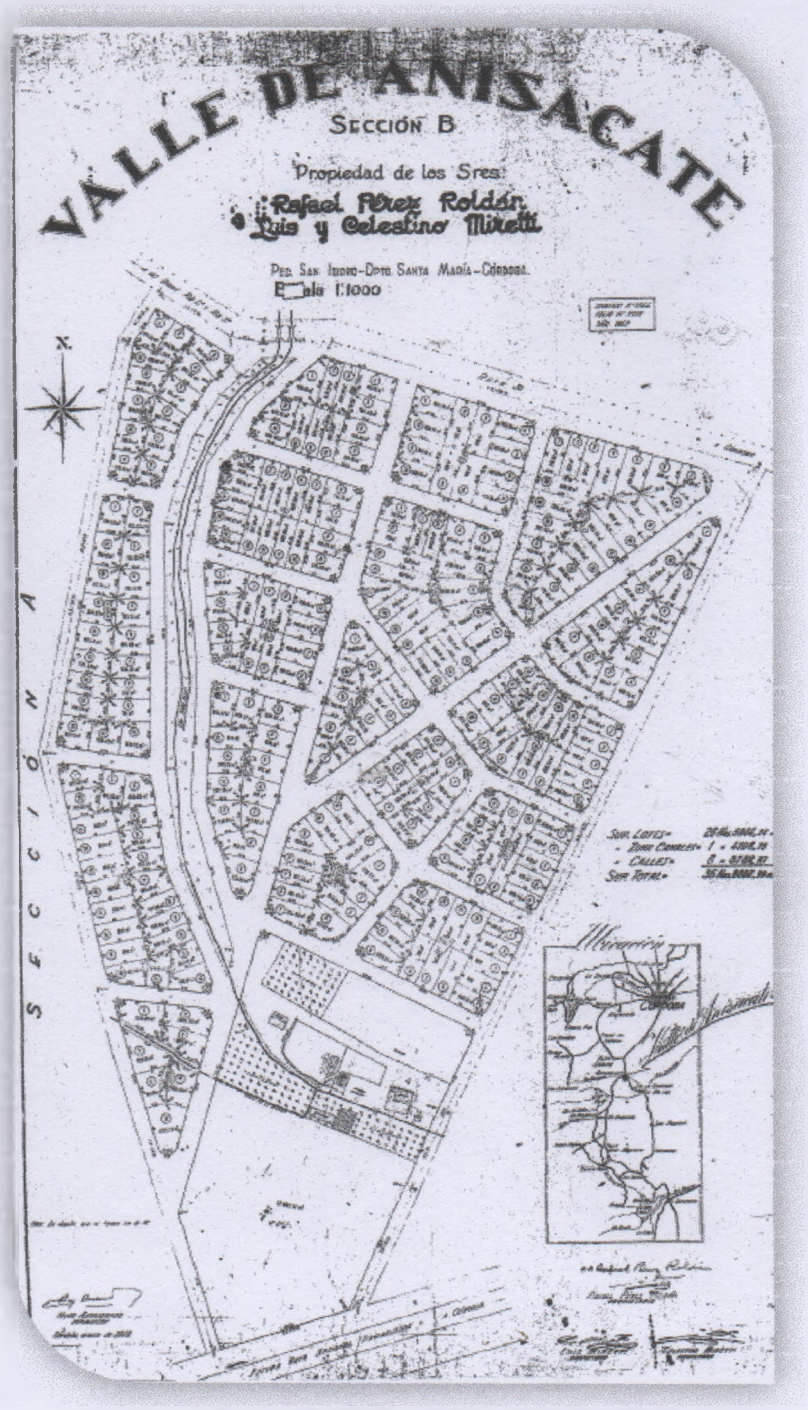
MARTA FLORENCIA OLMEDO
TESORERA
COMUNA VALLE DE ANISACATE

NICOLAS A. MERLO
PRESIDENTE COMUNAL
COMUNA VALLE DE ANISACATE

SECCION "A" U-330

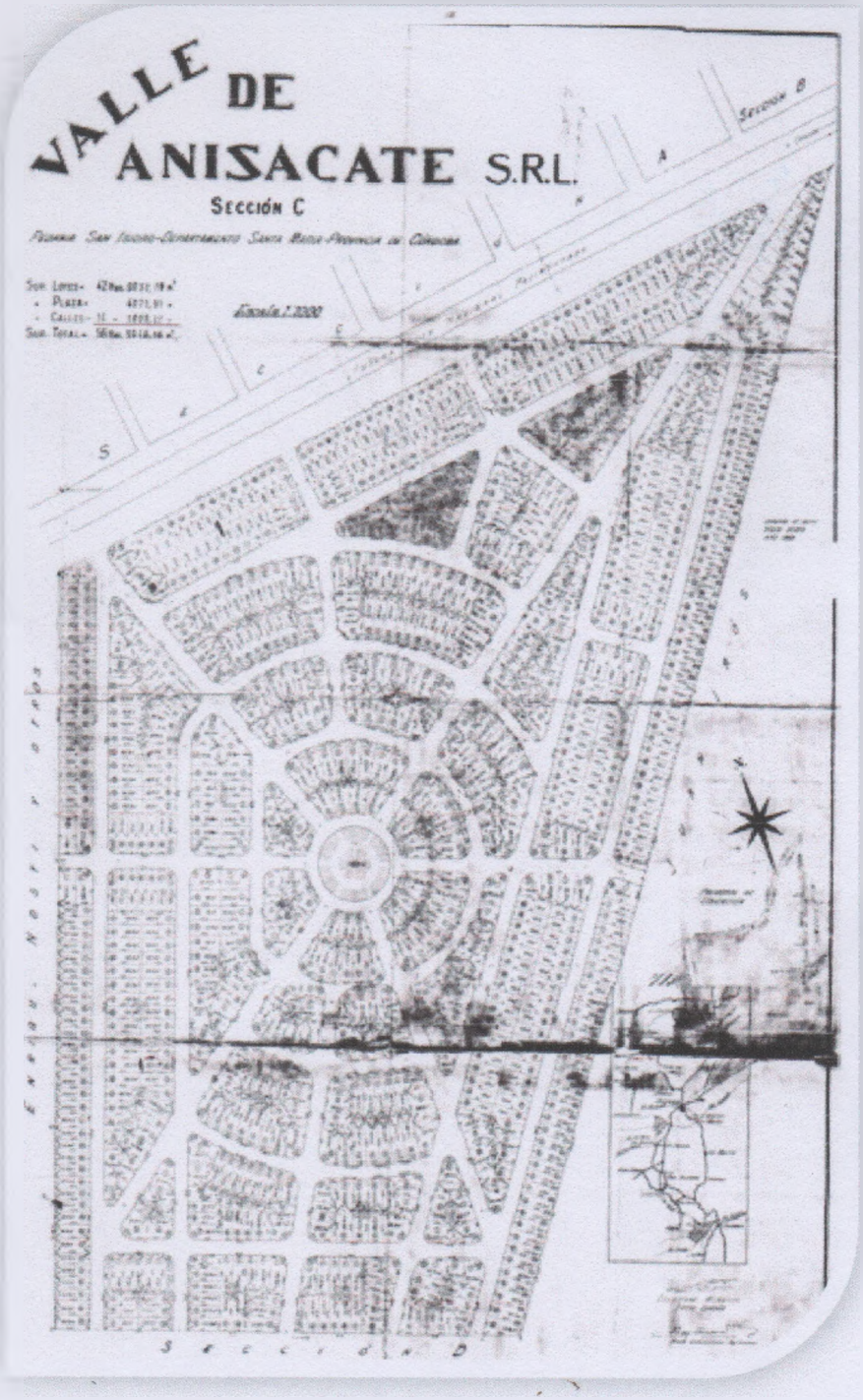
COMUNA VALLE DE ANISACATE 2024

SECCION "B" U331



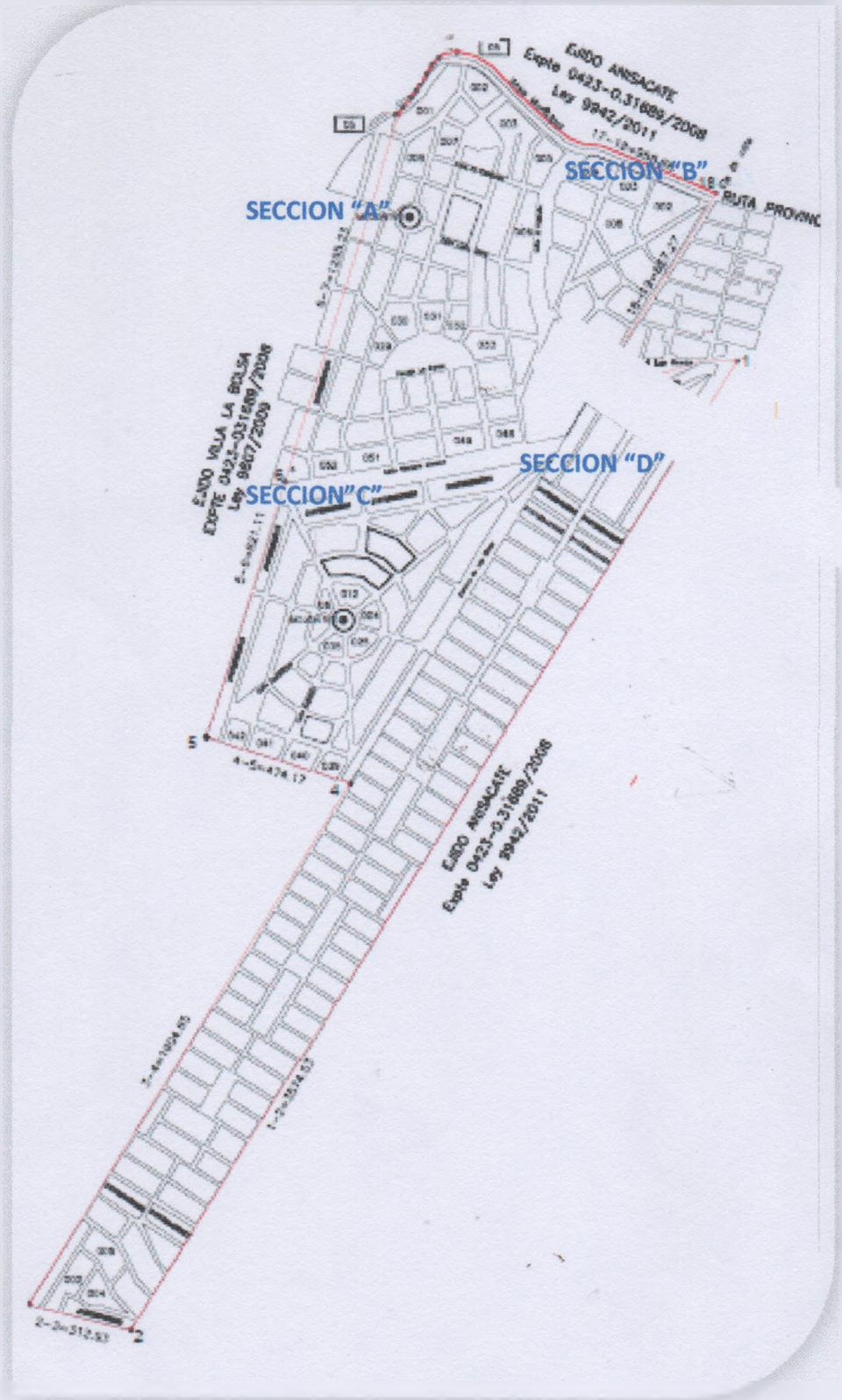
COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARIA

SECCION "C" U405



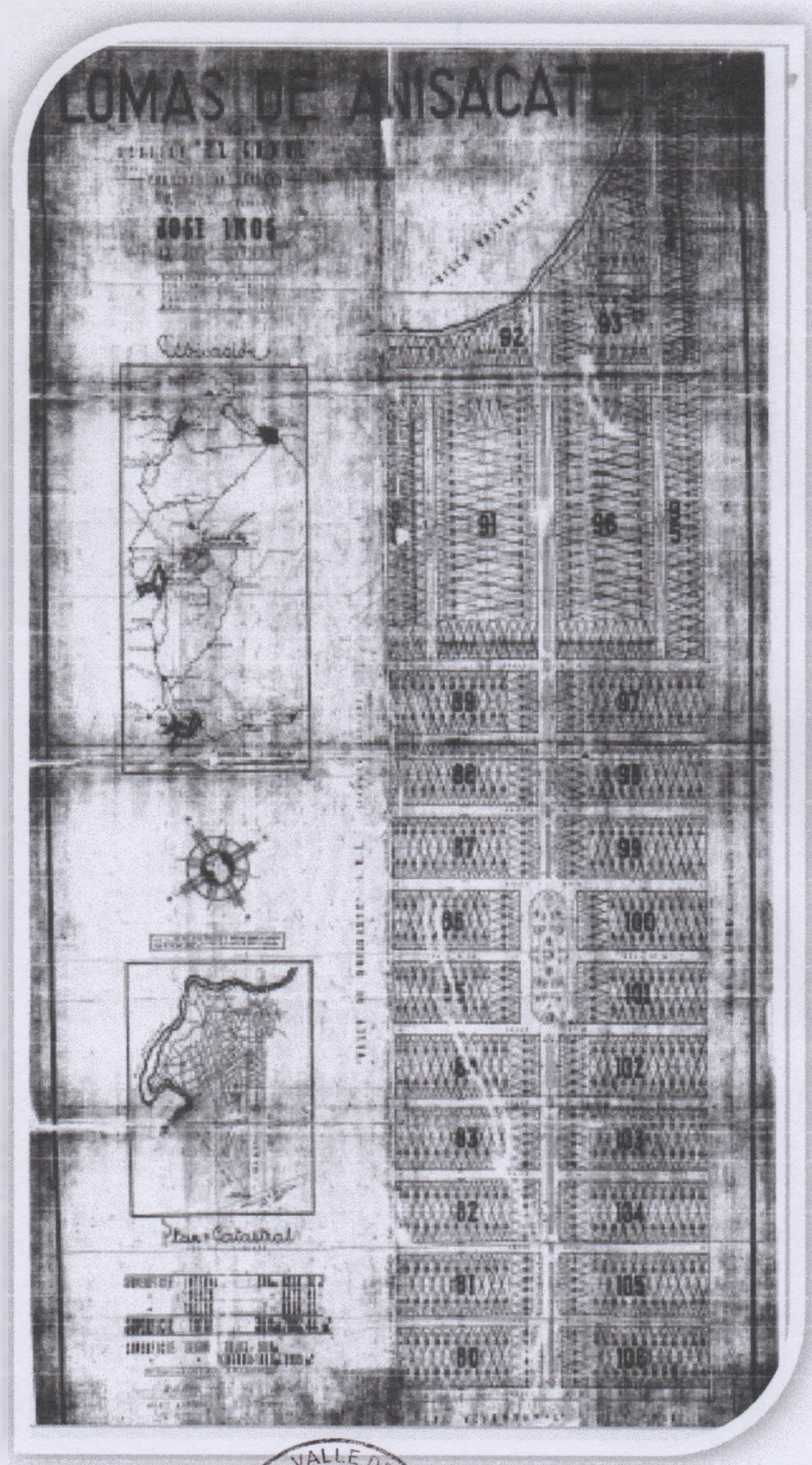
COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARIA

SECCIONES: A, B,C Y PRÓXIMA SECCIÓN A AÑADIRSE "D"LOMAS DE ANISACATE-



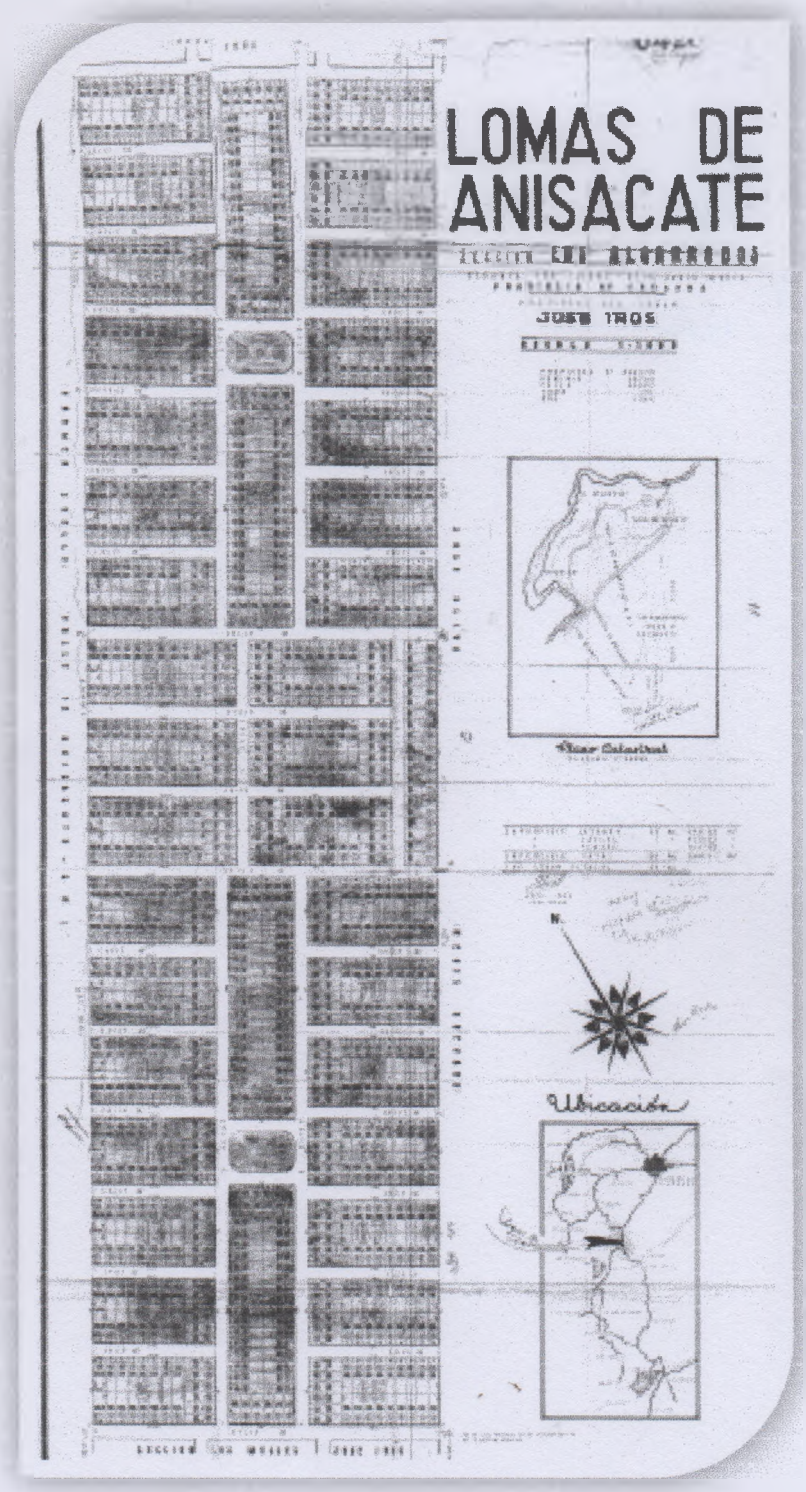
COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARIA

"EL CANAL"U-423

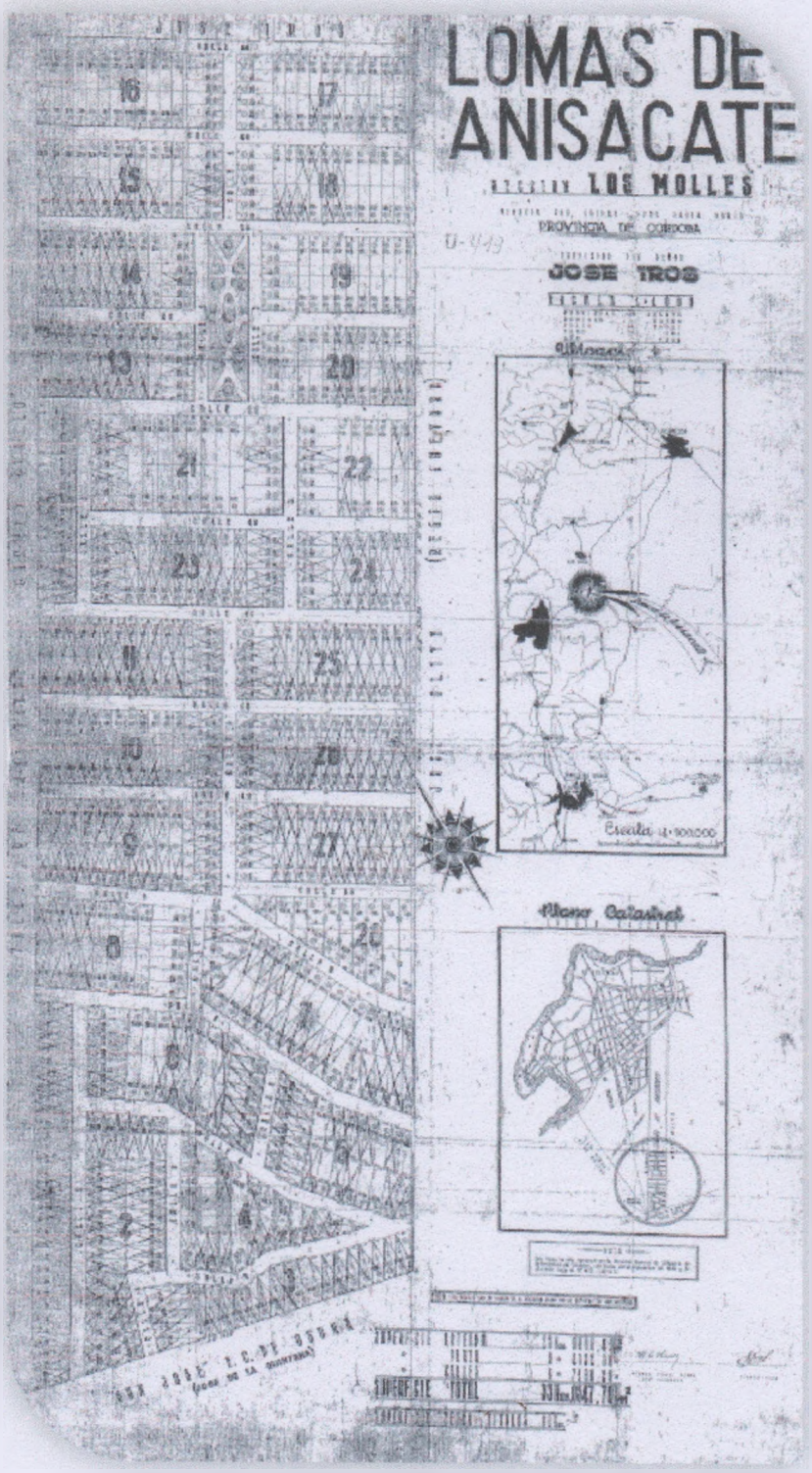


COMUNA DEL VALLE DE ANISACATE
DPTO. SANTA MARIA

“LOS ALGARROBOS”U420



"LOS MOLLES"U419



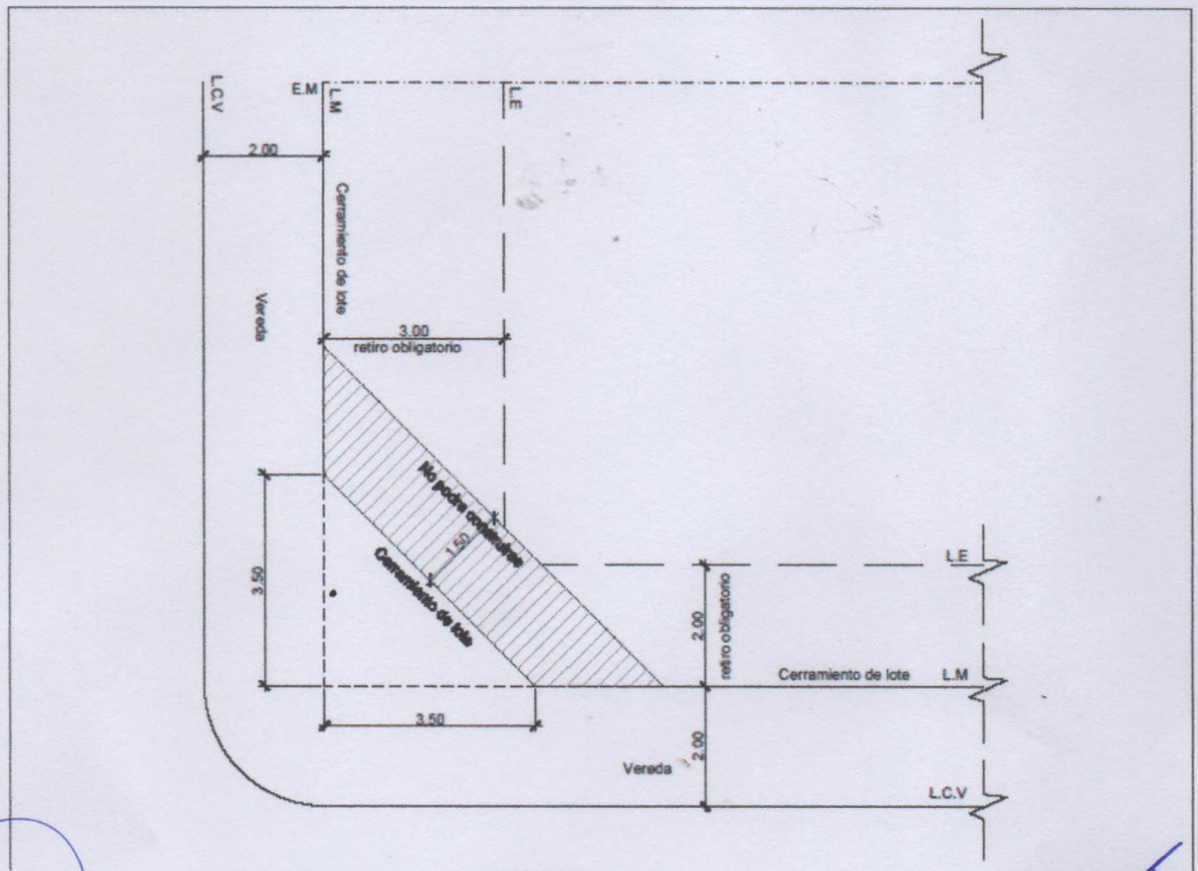
Comuna Valle de Anisacate

RutaPcial.Nº5km37-ValledeAnisacate
Dpto.Sta.MaríaPciadeCórdobaArgentina.
e-mail:administracion@valledeanisacate.gob.ar
Te.03547-494262.

ANEXO II

La **OCHAVA** será obligatoria, y se tomará desde el mojón del terreno a 3.50 ml de cada lado, y trazando la diagonal allí deberá colocarse el cerramiento del lote, y de allí dejandoun retiro de 1.50ml., el área que determine no podrá ser construida como así tampoco ocupada por especies arbóreas o elementos que superen el 1.00m de altura y pudiesen obstaculizar la visión. (fig. 1)

FIGURA1:OCHAVA



SEBASTIAN PEREZ
SECRETARIO

COMUNA VALLE DE ANISACATE 2024

NICOLAS A. MERLO
PRESIDENTE COMUNAL
COMUNA VALLE DE ANISACATE

MARTA FLORENCIA OLMEDO
TESORERA
COMUNA VALLE DE ANISACATE