

ORDENANZA N° 1348/2023

VISTO:

La necesidad de actualización del Código de Edificación existente el cual fue aprobado por Ordenanza N° 911/2009, dados los requerimientos actuales y la urgente necesidad de dar respuesta a los mismos.

Y CONSIDERANDO:

Que establecer pautas claras en normativas técnicas que sean acordes a los tiempos en que vivimos y las necesidades actuales, previendo mecanismos y procedimientos precisos, razonables, modernos a fin de que la administración municipal pueda aplicar normas que den respuestas a las exigencias técnicas que se requieren siempre salvaguardando aspectos de conservacionismo, control de impactos de los distintos desarrollos.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE TANCACHA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA:

Artículo 1º): ANÚLESE el inciso 2.1.2.3. de la Ordenanza N° 911/2009 y **REEMPLACESE** por el siguiente:

2.1.2.3. DEL EXPEDIENTE PARA SOLICITAR PERMISO DE EDIFICACIÓN:

El expediente completo para iniciar la tramitación propiamente dicha constará de:

- a) **Nota**, solicitando **permiso de edificación**, por duplicado, y **según modelo a definir por la Municipalidad**. Una para archivo municipal y otra para ser devuelta al propietario.
- b) **Constancia de libre deuda municipal y constancia de pago de permiso de edificación**. (Cantidad 1). El pago del permiso de edificación se hará sólo después de haber logrado el visado previo del plano. El importe de dicha contribución será la definida en la Ordenanza Tarifaria que anualmente se establezca
- c) **Memoria Descriptiva**, si así lo solicitara la Municipalidad (Cantidad:1)



**40 años
de democracia**
1983-2023

MUNICIPALIDAD DE TANCACHA

CONCEJO DELIBERANTE

DEPARTAMENTO TERCERO ARRIBA | PEDANÍA CAPILLA DE RODRIGUEZ | CÓRDOBA | ARGENTINA
Bartolomé Mitre 529 - CPA X5933BPK - Tancacha - Tel./Fax: (03571) 460901
concejodeliberante@tancacha.gob.ar

- d) **Certificado de límites y Amojonamiento** (Cantidad: 1): se **sugiere** a los propietarios y profesionales que presenten a la Municipalidad planos de proyecto de edificaciones, que adjunten un “certificado de límites y amojonamiento”, expedido por profesional habilitado, para disminuir el riesgo de invasión del dominio público o privado, e intentar evitar las onerosas consecuencias que esta invasión generaría a los involucrados en la infracción. Los elementos que deberá incluir dicho certificado serán definidos oportunamente por la Municipalidad. Independientemente de que se hubiera o no presentado este Certificado, la Municipalidad no será responsable en caso de producirse una invasión sobre otra propiedad, en ningún caso, aun habiendo visado, registrado o aprobado planos de proyecto, ampliaciones, refacciones, etc. o habiendo tenido cualquier tipo de intervención sobre las edificaciones (inspecciones, finales de obra, etc.).
- e) Copia del **Plano General**, previamente **Visado** por la Municipalidad (Cantidad: 1).
- f) Copia del **Plano general** (Cantidad 3) aprobado por el Colegio Profesional participante (Arquitectos, Técnicos constructores, Maestros mayores de Obra, Ingenieros Civiles, etc.) que tendrán los siguientes destinos: 1(una) para la Municipalidad, dos (dos) para ser devuelta con la constancia de aprobación municipal. En el caso de que los interesados requieran presentar copias de planos ante otros organismos no municipales, deberán agregar tantas copias de planos como sean necesarias a cada caso.
- g) **Factura de Honorarios** o Planilla de Liquidación de aportes, aprobada por el Colegio Profesional interviniente, donde conste claramente el presupuesto o costo de la construcción, a fin de poder calcular la contribución que corresponde en concepto de derecho de edificación municipal.
- h) **Memoria Técnica** con cálculos estructurales de estabilidad. Sólo será exigible, cuando se trate de obras con elementos estructurales de elevada complejidad, o cuando el destino y uso de los locales amerite un mayor contralor, siempre según valoración de la Municipalidad y según su exclusivo criterio para exigirlo o no. La no exigencia de esta presentación ante la Municipalidad, no eximirá a los profesionales intervinientes, de la confección de esta memoria de cálculos estructurales de estabilidad, la que será el fundamento y base de cálculo del dimensionamiento que hagan de los distintos elementos estructurales resistentes, según los procedimientos y metodologías de cálculo definidos por la legislación vigente, existente o a dictarse.

Cuando se hayan cumplimentado todos los requisitos exigidos para solicitar permiso de edificación, se **sellará el plano general** con una **leyenda que indique su aprobación y será firmado por la autoridad municipal responsable**.

Asimismo, la Municipalidad, podrá visar y aprobar planos, aún cuando en el expediente no estuvieren presentes algunos de los elementos arriba señalados, según su criterio y análisis particular de cada caso.

La **aprobación del Plano General** implica la obtención del **Permiso de Edificación**, quedando el Profesional y Propietario autorizados para dar inicio a las obras.

Artículo 2º): ANÚLESE el inciso 2.1.2.4. de la Ordenanza N° 911/2009 y REEMPLACESE por el siguiente:

2.1.2.4. PLANO GENERAL DE OBRA (PROYECTOS)

Las partes de la edificación que deben quedar subsistentes se indicarán en color negro. Las nuevas, a construirse o ejecutar, con color rojo. Las que deban demolerse, con color amarillo.

Este plano se ejecutará con los siguientes elementos:

a) Carátula, según modelo adjunto en Ordenanza N° 911/2009, con la salvedad que se agregará en la misma carátula: FOS y FOT requeridos por Código y valores de FOS y FOT relevados. Se agregará también la Superficie Edificada, además de la Cubierta y la Semicubierta. Se agregarán los **domicilios electrónicos y físicos** del Propietario y del Profesional.

b) Croquis de ubicación: (en la carátula) Detallará la ubicación del predio dentro de la manzana, ancho de calle, calzada y vereda, nombre de las calles circundantes, dimensiones de cada lado del terreno y distancia a las dos esquinas. El punto cardinal norte, deberá estar siempre señalado y orientado hacia la parte superior del plano.).

c) Observaciones: (en la Carátula, en el rectángulo inferior de la misma). Se deberán indicar las siguientes leyendas: **“Profesional y Propietario manifiestan que el presente proyecto será construido totalmente en el lote...(indicar aquí nomenclatura catastral provincial)...sin afectar derechos de terceros”. “En carácter de declaración jurada manifiesto que el presente proyecto cumple con las disposiciones del código de edificación, con las normas de la Empresa Provincial de Energía Eléctrica (EPEC) en lo referido a las instalaciones para provisión de energía eléctrica, con las normas del ente regulador competente en lo referente al servicio de gas (si se hubiese proyectado), y de toda otra disposición de carácter legal, del tipo y jurisdicción que fuese, que resulte aplicable al caso”.**

A continuación de estas leyendas firmarán Propietario y Profesional.

En caso de que el proyecto se realice frente a una calle de firme natural, sin cordón-cuneta, y no habiendo solicitado el propietario el nivel de vereda para proyectar la construcción por encima del mismo, o que habiéndolo solicitado no se le pueda indicar el mismo por no existir plano de proyecto de pavimento en esa cuadra, deberá colocar una leyenda en el sector “Observaciones” de la Carátula, que indique: **“El Propietario**

realizará, por su cuenta y cargo, las adecuaciones que resulten necesarias en su construcción, al construirse el pavimento frente a su propiedad (modificación de desagües pluviales, re adecuación de rampa de acceso a cochera, veredas, etc.).

A continuación de esta leyenda firmará el propietario nuevamente.

d) Planta baja: En escala 1:100, donde consten: ejes divisorios de predios, dimensiones del predio, ángulos de 90° o diferentes a 90°.

Los locales deberán ser acotados y se designarán conforme a su destino. En caso de divergencia sobre su designación, la oficina técnica lo designará según lo considere mas apropiado. Se consignarán las medidas de ochava, si la hubiere, las de espesores de muros y salientes, línea municipal, línea de edificación y cordón de vereda si existiere construido el cordón-cuneta o pavimento de ancho completo. Se acotarán los niveles de los solados interiores con relación al nivel existente del eje de calle (en calzadas de firme natural) o con relación al nivel superior del cordón de vereda en calzadas con cordón-cuneta o con pavimento de ancho completo construido.

e) Plantas restantes: (pisos altos, entresijos y subsuelos). Escala 1:100. Constará de: ejes divisorios de predios, línea municipal y línea de edificación, espesores de muros y salientes. Los locales deberán ser acotados y designados conforme a su destino (en caso de divergencia la designación la decidirá la oficina técnica).

f) Planta de techos y azoteas: Escala 1:100. Constará de: vacíos de patios, chimeneas y/o conductos de ventilación, salidas de escaleras, casillas de máquinas, tanques de agua, altura de parapetos, etc. Además, se deberá aclarar si son lugares transitables o intransitables.

g) Cortes: Escala 1:100. Se señalarán en las plantas con letras mayúsculas o números, exigiéndose dos (2) como mínimo, uno transversal y otro longitudinal. Deberán ser ejecutados de modo que resulten explicativos. Cada nivel de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles, serán acotados según se establece en el apartado d) de este artículo.

h) Fachadas: Escala 1:50 o 1:100. Las visibles desde la vía pública. Los edificios en torre, presentarán todas sus fachadas.

i) Planta de estructuras. Indicará fundaciones, columnas, vigas, perfiles, correas, encadenados horizontales y verticales, estructura de techos, etc. Podrá acompañarse una planilla de estructuras, si de esta forma se facilita su interpretación. La falta de indicación en el plano de uno o mas elementos estructurales, o la falta de indicación del dimensionamiento de uno o más de ellos o de sus armaduras y separaciones, aunque el plano general hubiere sido aprobado por la Municipalidad, no exime a los profesionales intervinientes (Proyectista y Conductor Técnico ó Proyectista D.T. y R.T.) de la responsabilidad exclusiva que les compete, quedando la Municipalidad exenta de toda responsabilidad al respecto. Próximo a esta planta se colocará una leyenda que indique:

“Toda la estructura proyectada cumplimenta con las disposiciones vigentes de la legislación nacional y provincial, siendo la responsabilidad exclusiva de los profesionales intervinientes en el Proyecto, Conducción Técnica, Representación Técnica y/o Dirección Técnica de la obra.”

j) Demoliciones: Se indicarán en Planta, cortes y fachada (de corresponder), en color amarillo. Se le anexará el presupuesto de obra correspondiente a los fines de regular los derechos de construcción.

k) Superficies: En Carátula se designarán las superficies siguientes: Superficie Cubierta, Superficie Semicubierta y Superficie Edificada.

l) Planta de instalación eléctrica: se consignará el emplazamiento de cajas de medidor, de fusibles, llaves, tomas de luz, cañerías, sección, cantidad de conductores, timbres y demás elementos que integren el circuito eléctrico.

m) Planta de instalaciones sanitarias: desagües cloacales y pluviales con indicación del diámetro y tipo de tubería. Descargas principales, secundarias y de ventilación. Ubicación de pozo absorbente, Cámara séptica y Cámaras de inspección. Indicación del sistema de provisión de agua potable: por perforación o provista de red distribuidora. Si es por perforación indicar la ubicación de esta con relación a los ejes medianeros. Si el Profesional lo desea podrá indicar los elementos propios de la instalación sanitaria en algunas de las otras plantas y/o cortes existentes sin necesidad de graficar una nueva planta.

n) Planilla de aberturas según modelo siguiente:

PLANILLA DE ABERTURAS				
Designación	Medidas		Descripción	Cantidad
	A	B		

o) Planilla de Ventilación e iluminación, según modelo siguiente:

PLANILLA DE ILUMINACION y VENTILACION DE LOCALES																		
N°	DESIGNACION	ABERTURAS				MEDIDAS LOCAL					ILUMINACION			VENTILACION			OBSERVACION	
		A	B	A	B	A	B	A	B	Area	Coef	Sup	Sup	Coef	Sup	Sup	Ilum.	Vent.
		m	m	m	m	m	m	m	m	m2		req	pro		req	pro	cumplimenta	cumplimenta

p) Toda otra documentación gráfica (representación de detalles, instalaciones, provisión de agua, etc.) o elemento (leyendas, observaciones, aclaraciones, etc.) que a juicio exclusivo Municipal se considere necesaria o conveniente para una mejor interpretación y definición del proyecto.

La aprobación de los planos implica la obtención del Permiso de Edificación, quedando el profesional y propietario autorizados para dar inicio a las obras.

La presentación de documentación en otra escala a la referida, quedará sujeta a consideración de la Municipalidad.

La Municipalidad, podrá visar y aprobar planos, aún cuando en los mismos no estuvieren presentes algunos de los elementos arriba señalados, según su criterio y análisis particular de cada proyecto.

Artículo 3º): REEMPLAZAR el inciso 2.1.2.6 de la Ordenanza N° 911/2009 por los siguientes:

2.1.2.6. APROBACION DE PLANOS DE OBRAS YA EXISTENTES (RELEVAMIENTOS)

Deberán confeccionarse planos de aquellas obras ejecutadas con posterioridad al año 1970.

En caso de construcción existente, que no tenga plano de proyecto aprobado, el propietario deberá realizar la declaración voluntaria, registrando lo edificado a través de la presentación de un plano de **RELEVAMIENTO** de todo lo construido.

2.1.2.6.1 ELEMENTOS DEL EXPEDIENTE

La documentación a presentar será la siguiente:

- a) **Nota**, solicitando **aprobación de la edificación existente**, por duplicado. Una para archivo municipal y otra para ser devuelta al propietario.
- b) **Constancia de libre deuda municipal y constancia de pago de la contribución que incide por relevamiento de construcción existente**. (Cantidad 1). Exhibirá los originales y dejará copia de ambos comprobantes en la Municipalidad. El pago de la contribución municipal que corresponde por relevamiento, se hará sólo después de haber logrado el visado previo del plano. El importe de dicha contribución será la definida en la Ordenanza Tarifaria.
- c) **Certificado de límites y Amojonamiento** (Cantidad: 1): Se sugiere a los propietarios y profesionales que presenten a la Municipalidad planos de relevamiento de edificaciones existentes, que adjunten un “certificado de límites y amojonamiento”. Los elementos que deberá incluir dicho certificado serán

definidos por la oficina técnica municipal. Independientemente de que se hubiera o no presentado este Certificado, la Municipalidad no será responsable en caso de existir una invasión sobre otra propiedad, en ningún caso, aún habiendo visado, registrado o aprobado planos de relevamiento o habiendo tenido cualquier tipo de intervención sobre las edificaciones (inspecciones, finales de obra, etc.).

- d) Copia del **Plano General**, previamente **Visado** por la Sección Técnica (Cantidad: 1). En el caso que, como consecuencia del plano presentado, se hubiere ordenado al propietario la realización de adecuaciones edilicias (demoliciones, construcciones, reubicación, etc.) y/o pago de multa, para poder procederse con el visado del plano deberá presentar nuevo plano con las adecuaciones solicitadas realizadas y la constancia de la multa pagada si fuese el caso.
- e) Copia del **Plano general** (Cantidad 3) aprobado por el Colegio Profesional participante (Arquitectos, Técnicos constructores, Maestros mayores de Obra, Ingenieros Civiles, etc.) que tendrán los siguientes destinos: 1(una) para la Municipalidad, dos (dos) para ser devuelta con la constancia de aprobación municipal. En el caso de que los interesados requieran presentar copias de planos ante otros organismos no municipales, deberán agregar tantas copias de planos como sean necesarias a cada caso.
- f) **Factura de Honorarios o Planilla de Liquidación de Aportes**, aprobada por el Colegio Profesional interviniente, donde conste claramente el presupuesto o costo de la construcción, a fin de poder calcular la contribución que corresponde en concepto de derecho de edificación municipal.
- g) **Informe Técnico**, especificando antigüedad, estado de la construcción en general, etc.).

Cuando se hayan cumplimentado todos los requisitos exigidos para solicitar la aprobación de la edificación existente, **se sellará el plano general con una leyenda que indique su aprobación y será firmado por la autoridad municipal responsable.**

Asimismo, la Municipalidad, podrá visar y aprobar planos, aún cuando en el expediente no estuvieren presentes algunos de los elementos arriba señalados, según su criterio y análisis particular de cada caso.

2.1.2.6.2 ELEMENTOS DEL PLANO GENERAL de RELEVAMIENTO

a) Carátula, según modelo adjunto en Ordenanza N°.911/2009, con la salvedad que se agregará en la misma carátula: FOS y FOT requeridos por Código y valores de FOS y FOT relevados. Se agregará también la Superficie Edificada, además de la Cubierta y la Semicubierta. Se agregarán los domicilios electrónicos y físicos del Propietario y del Profesional.

b) Croquis de ubicación: (en la carátula) Detallará la ubicación del predio dentro de la manzana, ancho de calle, calzada y vereda, nombre de las calles circundantes, dimensiones de cada lado del terreno y distancia a las dos esquinas. El punto cardinal norte, deberá estar siempre señalado y orientado hacia la parte superior del plano.

c) NOTAS: (en la Carátula, en el rectángulo inferior de la misma). Se deberá indicar la siguiente leyenda: **“Profesional y propietario manifiestan que la construcción relevada está construida totalmente en el lote (indicar aquí nomenclatura catastral provincial), no afectando derechos de terceros.”**. Si existiese invasión deberá el profesional reemplazar la leyenda anterior con otra alusiva que exprese claramente la invasión existente.

En caso de que la edificación relevada se encuentre frente a una calle de firme natural, y no habiendo solicitado el propietario el nivel de vereda para haber construido la edificación por encima del mismo, o que habiéndolo solicitado no se le pueda indicar el mismo por no existir plano de proyecto de pavimento en esa cuadra, deberá colocar una leyenda en el rectángulo inferior de la Carátula, que indique: **“El Propietario realizará, por su cuenta y cargo, las adecuaciones que resulten necesarias en su construcción, al construirse el pavimento frente a su propiedad (modificación de desagües pluviales, re adecuación de rampa de acceso a cochera, veredas, etc.).**

A continuación de estas leyendas firmará el propietario nuevamente.

d) Planta baja: En escala 1:100, donde consten: ejes divisorios de predios, dimensiones del predio, ángulos.

Los locales deberán ser acotados y se designarán conforme a su destino. En caso de divergencia sobre su designación, la Municipalidad lo designará según lo considere mas apropiado. Se consignarán las medidas de ochavas, si las hubiere, las de espesores de muros y salientes, línea municipal, línea de edificación y cordón de vereda si existiere construido el cordón-cuneta o pavimento de ancho completo. Se acotarán los niveles de los solados interiores con relación al nivel existente del eje de calle (en calzadas de firme natural) o con relación al nivel superior del cordón de vereda en calzadas con cordón-cuneta o con pavimento de ancho completo.

e) Plantas restantes: (pisos altos, entresijos y subsuelos). Escala 1:100. Constará de: ejes divisorios de predios, línea municipal y línea de edificación, espesores de muros y salientes. Los locales deberán ser acotados y designados conforme a su destino (en caso de divergencia la designación la decidirá la oficina técnica).

f) Planta de techos y azoteas: Escala 1:100. Constará de: vacíos de patios, chimeneas y/o conductos de ventilación, salidas de escaleras, casillas de máquinas, tanques de agua, altura de parapetos, etc. Además, se deberá aclarar si son lugares transitables o intransitables.

g) Cortes: Escala 1:100. Se señalarán en las plantas con letras mayúsculas o números, exigiéndose dos (2) como mínimo, uno transversal y otro longitudinal. Deberán ser ejecutados de modo que resulten explicativos. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles, serán acotados según se establece en el apartado d) de este artículo.

h) Fachadas: Escala 1:50 o 1:100. Las visibles desde la vía pública. Los edificios en torre, presentarán todas sus fachadas.

i) Superficies: En Carátula se designarán las superficies siguientes: Superficie Cubierta, Superficie Semicubierta y Superficie Edificada.

j) Planta de Instalación sanitaria: (sólo elementos visibles) desagües pluviales y desagües cloacales, Si no fuese factible determinar la ubicación del pozo absorbente, cámara séptica y cámaras de inspección, se indicará tal situación con una leyenda al lado de la planta. Indicación del sistema de provisión de agua potable: por perforación o provista de red distribuidora. Si es por perforación indicar la ubicación de esta con relación a los ejes medianeros. Si el Profesional lo desea podrá indicar los elementos propios de la instalación sanitaria en algunas de las otras plantas y/o cortes existentes sin necesidad de graficar una nueva planta.

k) Planilla de aberturas según modelo siguiente:

PLANILLA DE ABERTURAS				
Designacion	Medidas		Descripción	Cantidad
	A	B		

l) Planilla de Ventilación e Iluminación, según modelo siguiente:

PLANILLA DE ILUMINACION y VENTILACION DE LOCALES																		
N°	DESIGNACION	ABERTURAS				MEDIDAS LOCAL					ILUMINACION			VENTILACION			OBSERVACION	
		A	B	A	B	A	B	A	B	Area	Coef	Sup	Sup	Coef	Sup	Sup	Ilum.	Vent.
		m	m	m	m	m	m	m	m	m ²		req	pro		req	pro	cumplimenta	cumplimenta

m) Toda otra documentación gráfica (representación de detalles, instalaciones, provisión de agua, etc.) o elemento (leyendas, observaciones, aclaraciones, etc.) que a

juicio exclusivo Municipal se considere necesaria o conveniente para una mejor interpretación y definición del plano general de relevamiento.

La presentación de documentación en otra escala a la referida, quedará sujeta a consideración de la Municipalidad.

La Municipalidad, podrá visar y aprobar planos de Relevamiento, aún cuando en los mismos no estuvieren presentes algunos de los elementos arriba señalados, según su criterio y análisis particular de cada Relevamiento.

2.1.2.6.3 OBSERVACIONES SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE APROBACION o REGISTRO DE RELEVAMIENTOS

2.1.2.6.3.1 PROCEDIMIENTO DE APROBACION DE RELEVAMIENTOS

Si la construcción **cumple** con las disposiciones en materia constructiva vigentes se procederá a continuar con el proceso de aprobación del mismo.

Si la construcción relevada **no cumple** con las disposiciones en materia constructiva vigentes, la Municipalidad podrá adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

- a) Ordenar al propietario la realización de **todas las modificaciones edilicias** que estime convenientes la Municipalidad, para adecuar la construcción a la legislación vigente, como: demoliciones, construcciones, etc.
- b) Exigir **modificaciones edilicias** y complementariamente aplicar una **multa** por un importe que se ubique en el intervalo previsto en inciso c) siguiente.
- c) Establecer **sólo una multa, sin modificaciones edilicias**, cuyo valor oscilará entre: el 10% de un sueldo municipal mínimo correspondiente a la Categoría uno (01) y diez (10) sueldos municipales mínimos correspondientes a la Categoría uno (01), cuando la aprobación no afecte el dominio, el derecho adquirido por terceros en virtud de un elemento legal de interés, la seguridad o salubridad pública, ni pueda generar molestias o perjuicios a vecinos
- d) **Eximir de toda sanción y exigencia** al propietario, aprobando el plano correspondiente, cuando la aprobación no afecte el dominio, el derecho adquirido por terceros en virtud de un elemento legal de interés, la seguridad o salubridad pública, ni pueda generar molestias o perjuicios a vecinos.
- e) Ordenar **otra medida**, a juicio exclusivo municipal, distinto de las anteriores, a analizar oportunamente según el caso presentado.

2.1.2.6.3.2 PROCEDIMIENTO y DISPOSICIONES PARA LA INSTANCIA PREVIA: “PLANO REGISTRADO”

Será de aplicación este inciso para aquellas construcciones relevadas que la Municipalidad considere según su exclusivo criterio, que la infracción cometida amerita algún tipo de intervención edilicia para hacer cesar la infracción y que el propietario necesite y que por lo tanto requiera expresamente de la instancia intermedia de REGISTRO DE RELEVAMIENTO, en un momento previo a la intervención sobre la edificación que con posterioridad deberá realizar.

En estos casos el plano de Relevamiento llevará el sello municipal: **“PLANO REGISTRADO”**. Esto implicará que queda la construcción en infracción **DECLARADA pero NO APROBADA**, quedando el propietario con la **obligación de intervenir sobre su propiedad a fin de hacer cesar la infracción**, para luego proceder a tramitar la aprobación de la misma, según el procedimiento regular previsto en el código de edificación.

La Municipalidad analizará la falta y decidirá si decide permitir la instancia previa de PLANO REGISTRADO o si exige ineludiblemente la realización de adecuaciones edilicias, para que una vez realizadas las mismas se proceda directamente a la APROBACION del plano de relevamiento.

Siempre que se utilice la instancia de PLANO REGISTRADO, el plano deberá llevar una **leyenda alusiva**, firmada por el propietario, en la que el mismo manifieste su conocimiento y compromiso de hacer cesar la infracción en forma inmediata. Posteriormente el propietario deberá gestionar la APROBACION definitiva del mismo, una vez que haya cesado su infracción.

La Municipalidad, podrá intimar al propietario, en cualquier oportunidad, a fin de que realice las acciones necesarias para que cese la infracción. En caso de desobediencia podrá aplicar una multa a determinar por la Municipalidad y adoptar otras medidas tendientes a la concreción de lo intimado.

Previo a la colocación del sello “PLANO REGISTRADO” la Municipalidad exigirá, total o parcialmente según su criterio, la documentación de acuerdo a lo establecido en el inciso 2.1.2.6.1 del código de edificación. La Nota indicada en el apartado a) de dicho inciso solicitará “aprobación o registro” de la edificación existente. La Municipalidad otorgará uno u otro, o ambos según corresponda. En el caso que un plano lleve el sello de Plano Registrado, la contribución municipal que se haya cobrado al propietario por la presentación del plano de relevamiento, no volverá a cobrarse cuando se presente nuevamente el plano para su aprobación definitiva. La contribución establecida en la Ordenanza Tarifaria vigente, al momento de REGISTRARSE el plano, se calculará exceptuando la existencia de la infracción que amerita la intervención.

Cuando, se solicite el VISADO de un plano que, en un trámite siguiente, llevará sello de PLANO REGISTRADO, el visado no implica registro ni aprobación del mismo, sólo indica el cumplimiento de una etapa previa a la de su registro, momento en el que se colocará el sello: Plano Registrado.



40 años
de democracia
1983-2023

MUNICIPALIDAD DE TANCACHA

CONCEJO DELIBERANTE

DEPARTAMENTO TERCERO ARRIBA | PEDANÍA CAPILLA DE RODRIGUEZ | CÓRDOBA | ARGENTINA
Bartolomé Mitre 529 - CPA X5933BPK - Tancacha - Tel./Fax: (03571) 460901
concejodeliberante@tancacha.gob.ar

Planos de Relevamiento con pequeña invasión al terreno vecino. (Terrenos del mismo o distintos titulares):

En todo plano de relevamiento en el que el profesional relevador evidencie la invasión de la construcción sobre el terreno vecino, y en una distancia que a exclusivo juicio y apreciación municipal se considere pequeña (el espesor de un muro portante y algo más), dicho plano podrá llevar sello municipal que indique PLANO REGISTRADO. Dicho sello implicará que queda la construcción en infracción DECLARADA pero NO APROBADA, quedando el propietario con la obligación de intervenir sobre su propiedad a fin de hacer cesar la invasión, y luego tramitar la APROBACION definitiva de la misma, según el procedimiento regular previsto. Además el Propietario deberá firmar bajo la siguiente leyenda a incluir en el plano: Quien suscribe, ...(nombre del titular registral, DNI N°.....), propietario de la edificación relevada en este plano, manifiesta que es de su pleno conocimiento que la construcción invade terreno vecino, y que se compromete a revertir dicha situación en forma inmediata.

Este inciso será de aplicación aún en el caso en que el titular de los lotes afectados sea el mismo.

Planos de Relevamiento con invasión de gran magnitud sobre el terreno o terrenos vecinos. (Terrenos del mismo o distintos titulares)

Cuando la invasión de la construcción al terreno vecino supere la pequeña invasión contemplada en el párrafo anterior, cuya valoración de magnitud realizará la Municipalidad exclusivamente, no se permitirá la opción de PLANO REGISTRADO como contempla este inciso. En consecuencia para lograr la aprobación del plano de relevamiento, previamente el propietario deberá proceder a realizar tareas de adecuación edilicia (demoliciones, nuevas construcciones, etc) o la aprobación de los planos de agrimensura que resulten técnicamente necesarios para generar un nuevo límite o la unión de los lotes si perteneciesen a un mismo propietario.

Este inciso será de aplicación aún en el caso en que el titular de los lotes afectados sea el mismo.

Artículo 4º): AGREGUENSE los incisos siguientes, a la Ordenanza N° 911/2009.

2.1.2.10: OBSERVACIONES GENERALES

2.1.2.10.1: MODIFICACIONES DE OBRA y CORRECCIONES: En todos los casos en que haya sido necesario introducir **modificaciones, correcciones**, etc., se deberán presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras ni enmiendas ni agregados, provistas del correspondiente sellado, si correspondiese, para poder solicitar la Inspección Final de Obra. **No se permitirán agregados en tinta** sobre los planos, excepto aclaraciones que estime necesarias realizar la Municipalidad, y escritas por ella. Para cualquier modificación o corrección que considere procedente el profesional deberá presentar nuevas copias con las modificaciones realizadas en Autocad y ploteado el plano nuevamente.

2.1.2.10.2: La Municipalidad, podrá aprobar, aquellos planos de proyectos o relevamientos que excedan los límites permitidos por la normativa edilicia, cuando, según su criterio y el análisis particular de la situación, la aprobación no afecte el dominio, la seguridad o salubridad pública, ni pueda generar molestias o perjuicios a vecinos.

La Municipalidad, cuando a su juicio sea posible o necesario, deberá exigir el cumplimiento total o parcial de las disposiciones sobre edificación aplicables al caso.

2.1.2.10.3 CONTROL DE CÁLCULO Y DATOS CONSIGNADOS: La Municipalidad no realiza control de cálculos ni de la información consignada, sobre planos y demás elementos que integran el expediente de presentación, tanto para proyectos, ampliaciones, relevamientos, etc. El Profesional que firma la documentación (planos y otros), contratado por el propietario, es el único responsable de los datos en ellos consignados y de los cálculos realizados, **desligando a la Municipalidad de toda responsabilidad** al respecto, aunque los planos hubieran sido aprobados por la Municipalidad. Ello sin perjuicio de la responsabilidad que pudiere corresponderle, además, al propietario.

2.1.2.10.4 Un documento (plano, informes, memoria, etc.) **VISADO**, no es un documento **APROBADO**, sólo indica el cumplimiento de una etapa previa a la aprobación.

2.1.2.10.5 DE LOS NIVELES DE VEREDA

La Municipalidad otorgará **nivel de vereda** a aquellos propietarios que lo soliciten y que tengan su propiedad con frente a una calle con proyecto de pavimento existente en el archivo municipal. Si la Municipalidad no tiene proyecto de pavimento en esa calle, no está obligada a suministrar el nivel de vereda.

El propietario abonará a la Municipalidad la contribución establecida por dicho servicio, según el importe que específicamente se haya definido en la Ordenanza Tarifaria.

La Municipalidad no será responsable de las adecuaciones de niveles o de otro tipo, que deba hacer un propietario en su propiedad como consecuencia de la pavimentación de la calle que da a su frente. Solo existirá responsabilidad municipal en caso que el propietario hubiese solicitado, previo a la obra de pavimentación, nivel de vereda y la municipalidad lo hubiese suministrado y luego no hubiese respetado el mismo al construir el pavimento.

La simple aprobación de un plano de proyecto o de un plano de relevamiento, aunque en los mismos se indiquen los niveles de la construcción y de la calzada de tierra, no da derecho al propietario a reclamar al Municipio resarcimiento alguno si el pavimento que en un futuro se construyese frente a su propiedad obstruyese o dificultase el desagüe pluvial de la propiedad.

2.1.2.10.6 INEXACTITUD DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS: Si en cualquier etapa de la tramitación y aún después de aprobados, se detectara que los documentos están incompletos, presentan inexactitudes, equívocos, errores u omisiones técnicas, no

cumplimentan alguna disposición del código de edificación, errores en la liquidación o pago de sellados o derechos en el caso que correspondiera, se suspenderá la autorización que hubiese sido concedida. La Municipalidad deberá notificar este hecho a los responsables, e intimarlos para que se completen o subsanen, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, si las inexactitudes detectadas ocultaran o modificaran algunos datos esenciales para el otorgamiento de la autorización. Dicha suspensión, sólo será levantada una vez que se hayan cumplimentado todas las exigencias de la presente Ordenanza y demás normas en vigencia.

2.1.2.10.7 OBLIGACION DE CONSERVAR LA DOCUMENTACION APROBADA.

El o los propietarios están obligados a tener en custodia la documentación que acredite haber dado cumplimiento a las exigencias de las normas vigentes, sin perjuicio de la que además pudiera archivar la Municipalidad, no estando ésta última obligada a hacerlo.

Artículo 5°): AGRÉGUESE el siguiente inciso 2.1.4 a la Ordenanza N° 911/2009:

2.1.4: PLAZOS DE VIGENCIA de VISACIONES y PERMISOS DE EDIFICACION:

Las **visaciones previas, aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza**, caducarán automáticamente a los trescientos sesenta y cinco **(365) días corridos** desde su entrada en vigencia, si en el plazo establecido no se solicitara la aprobación de planos definitivos de la obra en cuestión.

En caso de que la **documentación presentada para solicitar la aprobación**, se encuentre **incompleta o haya sido observada**, los responsables, tendrán un plazo máximo de ciento veinte **(120) días corridos**, a contar desde la fecha de su notificación, para completarla o subsanarla. Vencido dicho plazo, se dispondrá la baja del Expediente iniciado. En este caso si quisiera aprobar el plano, deberá dar inicio nuevamente al expediente volviendo a pagar las tasas que correspondan y completando toda la documentación exigida nuevamente.

Serán válidas las notificaciones realizadas por la Municipalidad a través del correo electrónico del propietario y/o del Profesional. La fecha de la última observación realizada (con las correcciones a realizar) por la Municipalidad al Propietario y/o profesional, o la fecha en que la Municipalidad intime para concluir el trámite de aprobación, será la fecha de partida para computar los 120 días de plazo arriba indicados.

La Municipalidad, sólo a su exclusivo criterio, podrá extender los dos plazos arriba indicados, si así lo considerase oportuno.

Artículo 6°): REEMPLACESE el inciso 2.5.1 de la Ordenanza N° 911/2009, por el siguiente:

2.5.1 EFECTO DE LAS PENALIDADES:

Sin perjuicio de las medidas previstas en el Artículo 3°, inciso 2.12.6.3, de esta Ordenanza, se establece para el resto de casos, que la imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor, o sea la corrección de las irregularidades que la motivaron.

Las sanciones establecidas en “DE LAS PENALIDADES” se refieren exclusivamente a la aplicación de este código y no tienen relación con otras de carácter municipal.

Estas sanciones serán graduadas según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.

Artículo 7°): REEMPLACESE el inciso 2.5.3.2 de la Ordenanza N° 911/2009, por el siguiente:

2.5.3.2 APLICACIÓN DE MULTAS POR DETERMINADAS INFRACCIONES:

Se aplicará una multa variable entre un mínimo de: el 10% de un sueldo municipal mínimo correspondiente a la Categoría uno (01) y un máximo de: diez (10) sueldos municipales mínimos correspondientes a la Categoría uno (01), por las siguientes infracciones:

- a- Efectuar en obras autorizadas trabajos en contravención.
- b- Iniciar obras sin permiso o sin dar el aviso correspondiente.
- c- Impedir el acceso a las fincas a los inspectores en función.
- d- No dar cumplimiento a órdenes municipales que fueron impartidas obligando a respetar determinada disposición de la normativa vigente.
- e- Otras.

Artículo 8°): ANULENSE los artículos 9°, 10°, 11° y 12° de la Ordenanza N° 872/2008, que determinaban consideraciones sobre las OCHAVAS

Artículo 9°) ANULENSE los gráficos de ochava de la Ordenanza N° 911/2009, y REEMPLACESE el inciso 3.3.3. (DE LA OCHAVA) de la Ordenanza N° 911/2009, por el siguiente:

3.3.3. DE LA OCHAVA:

- En los predios de esquina es obligatorio el retiro de construcciones de planta baja en la zona de ochava. —

La ochava exigida estará determinada por la que cumpla con la condición menos restrictiva para el vecino, de las dos siguientes:

- 1) por la unión de dos puntos, que se obtendrán al cortar la línea de cordones concurrentes a la distancia de **9,00 (nueve) metros** a partir de la intersección de dichas líneas de cordón. Para la correcta aplicación de lo dispuesto en el presente Artículo, en todos los casos en que el cordón de la vereda no esté



**40 años
de democracia**
1983-2023

MUNICIPALIDAD DE TANCACHA CONCEJO DELIBERANTE

DEPARTAMENTO TERCERO ARRIBA | PEDANÍA CAPILLA DE RODRIGUEZ | CÓRDOBA | ARGENTINA
Bartolomé Mitre 529 - CPA X5933BPK - Tancacha - Tel./Fax: (03571) 460901
concejodeliberante@tancacha.gob.ar

perfectamente definido o materializado, a pedido del recurrente, la Municipalidad otorgará "Certificado del cordón de la vereda".

- 2) La intersección de las líneas municipales concurrentes marcan el punto (a), desde allí se alejan tres **(3) metros** (mínimo) hacia cada lado. Originando los puntos en cada extremo (b) y (c), la unión de estos puntos define el segmento (b-c) que es el límite de ocupación.

Por fuera de la línea de la ochava en pisos altos, y a partir de los 2,70 (dos con setenta) metros medidos desde el nivel de vereda, se podrán volar hasta la prolongación de las dos líneas municipales. - Por fuera de la línea de ochava en planta baja, se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que: a) Su sección esté contenida en un cilindro vertical de 0,80 (cero coma ochenta) metros de diámetro máximo hasta 2,20 (dos coma veinte) metros sobre el suelo. b) Su ubicación esté contenida por el triángulo formado por la prolongación de las "líneas de edificación" y la "línea de ochava". c) La distancia entre el círculo que contiene a la columna y la fachada sea por lo menos de 2,00 (dos) metros. d) La fachada sea desplazada paralelamente ampliando la ochava, un valor igual al diámetro del círculo circunscrito a la columna. - No se permitirá sobre elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la vereda de ochava con la cota de las veredas de las calles concurrentes. Esta obligación se mantiene aún en los casos en que se permite un punto de apoyo. - En caso de la intersección entre calle vehicular y pasaje peatonal, no es obligatoria la realización de ochava

Artículo 10°): ANULESE el inciso 3.3.4.8. CORDONES

Artículo 11°): ANULENSE los incisos 3.5., 3.5.1, 3.5.1.1, 3.5.1.2., 3.5.1.3, 3.5.1.4., 3.5.1.5., 3.5.1.6., 3.5.2., 3.5.2.1, 3.5.2.2. y REEMPLACECELOS por los siguientes:

3.5. DE LOS PATIOS PARA ILUMINACION y VENTILACION

a) DIMENSIONES

Los lados de los patios que sirvan para iluminación y ventilación deberán permitir Inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro $D = 1/3 H$; siendo H la distancia desde el piso del local a ventilar hasta el respectivo nivel del paramento más alto que lo conforme perteneciente al predio del edificio. El valor de D no será nunca inferior a 3 metros.

Se debe poder medir el mismo valor D en el eje de cada abertura de local a ventilar a patio de esta categoría, cualquiera sea la forma del patio

b) FORMA DE MEDIR LOS PATIOS:

Las medidas de los patios se tomarán en la proyección horizontal del edificio, excluyendo salientes como aleros, cornisas, voladizos y/o balcones, sólo cuando éstos se ubiquen a una altura igual o menor a 5,00 (cinco) metros, medida sobre el nivel de la cota del patio y superen la dimensión de 0.50 (cero coma cincuenta) metros de salientes con respecto a los paramentos que limitan el patio.

c) ACCESO A LOS PATIOS:

Los patios serán accesibles para su limpieza, mediante puertas.

d) No se podrán dividir fincas, si como resultado de ello se afectan las dimensiones de los patios, salvo que se establezca servidumbre real.

e) PROHIBICION DE CUBRIR PATIOS

Los patios no podrán ser cubiertos con ningún material, salvo cuando resultaren innecesarios según las prescripciones vigentes o cuando se trate de toldos, por quien tenga el uso real del patio.

Artículo 12º): ANULENSE los incisos 3.6., 3.6.1, 3.6.2 y **REEMPLACECELOS** por los siguientes:

3.6. DE LA ILUMINACION y VENTILACION DE LOS LOCALES

3.6.1 DE LOS LOCALES:

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudieran fijar los solicitantes en el plano de proyecto o de relevamiento.

3.6.2. CLASIFICACION DE LOS LOCALES (solo a los efectos de Iluminación y Ventilación):

Sólo a los fines del cumplimiento de las exigencias de Iluminación y Ventilación,
los locales de un edificio se clasifican en:

a). **LOCALES PRINCIPALES:** los que se encuentran destinados para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas. Se consideran incluidos dentro de esta categoría a los siguientes ambientes: dormitorios, escritorios, estar, cocina, habitación de servicio, living, comedores, consultorios, cuartos de estudio, costura o trabajo, salones en general, y todos aquellos que por su dimensión, destino e importancia pueda ser considerado como tal.

b) **LOCALES NO HABITABLES:** Se consideran dentro de esta categoría los siguientes: vestidores, garajes, despensa familiar, depósitos familiares, vestíbulos, baños, toilettes, lavaderos y todo otro similar.

c) **LOCALES INDUSTRIALES O COMERCIALES:** Los que se encuentran destinados a la permanencia de personal en edificios industriales, comerciales o fabriles, administrativos, educacionales, etc.

En el caso que resultare dudosa la clasificación de un local dentro de las categorías precedentemente enunciadas, la oficina Técnica Municipal decidirá sobre la misma.

3.6.3. DE LA ILUMINACION Y VENTILACION DE LOS LOCALES

GENERALIDADES

Los vanos para la iluminación de locales estarán cerrados por puertas vidrieras, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio o cualquier otro sistema traslúcido que permita la transmisión efectiva de la luz desde el exterior.

La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de estos vanos sean abribles, de tal forma que permitan obtener las condiciones de ventilación requeridas para cada caso.

DE LAS AREAS MÍNIMAS DE ILUMINACION Y VENTILACION

Todos los locales de un edificio cumplirán, según sea su clasificación, con las siguientes prescripciones mínimas de iluminación y ventilación:

LOCALES PRINCIPALES: Deberán recibir aire y luz provenientes de patios con dimensiones mínimas según se indica en Art 12° inciso 3.5. de esta Ordenanza.

La superficie o **área de iluminación** no será inferior a la décima parte (**1/10**) del área libre del interior del local. La superficie o **área de ventilación** no será inferior a la vigésima parte (**1/20**) del área libre del interior del local.

LOCALES NO HABITABLES: Podrán no ser iluminados al exterior, pero siempre serán ventilados por tubos cuya sección transversal no será inferior a 1/400 avas parte de la superficie del local. El diámetro mínimo del tubo a emplear será de 200 milímetros.

Los tubos serán verticales o inclinados en no mas de 45 grados. Los tramos horizontales del conducto no podrán ser superiores a ¼ de la altura propia del mismo. El remate de (los) tubo (s) en la azotea distará por lo menos 1,00m por arriba de esta o cualquier paramento.

Podrán recibir aire y luz provenientes de pozo de aire cuyas dimensiones mínimas serán: el lado menor 0,70m., y la superficie 2,00 m².

LOCALES INDUSTRIALES O COMERCIALES: Deberán recibir aire y luz provenientes de patios con dimensiones mínimas según se indica en Art 12° inciso 3.5. de esta Ordenanza.

La superficie de **iluminación y ventilación** no podrá ser inferior a la doceava parte (**1/12**) del área interior libre del local, cada una.

LOCALES QUE NO REQUIEREN VENTILACION NI ILUMINACIÓN

Los locales comerciales con medios mecánicos de acondicionamiento de aire, los comedores, las escaleras de casas de familia o espectáculos públicos, los halls y vestíbulos, pasillos de viviendas familiares, podrán no ser ventilados ni iluminados.

DE LOS CASOS ESPECIALES

En todos los casos especiales no previstos en este Código, la Municipalidad resolverá los sistemas a adoptar para ventilación e iluminación.

Artículo 13°): Comuníquese, publíquese, dese al Registro Municipal y archívese.

Aprobada por los Ediles: Iván Ezequiel Annibali, Gastón Gabriel Bergoglio, Valentina Almada García, Balbina María Rivelli y Oscar Humberto Bizzarri, y rechazada por los Concejales: Elvio Alejandro Campos y Telma Eugenia Dujovne, quedando en consecuencia aprobada por mayoría de votos en Sesión Extraordinaria de fecha Jueves 28 de Diciembre de 2023, según consta en Acta N° 30/2023 del Libro de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Tancacha.