

Esquema de Planeamiento Urbano y Código de Edificación



Municipalidad de General Deheza

ESQUEMA
DE
ORDENAMIENTO URBANO
Y
CODIGO DE EDIFICACION

MUNICIPALIDAD
DE
GENERAL DEHEZA

AÑO 2008



El planeamiento urbano, la ejecución de la obra pública y la prestación de los servicios públicos sólo son posibles si se cuenta con la información detallada del territorio.

La zonificación en áreas conduce a ordenar el territorio de manera de acompañar los procesos de cambio; demográfico, de organización social, de actividad económica, de usos de suelo; a fin de aminorar desequilibrios y situaciones de conflicto por incompatibilidades de usos que pueden resultar inconvenientes para sus habitantes en el tiempo actual y en el futuro.

Por eso el ordenamiento urbanístico del Ejido del municipio de General Deheza se regirá por el Código de Edificación y Urbanismo (aprobado por ordenanza N° 1764/08) que tendrá por objeto regular los aspectos territoriales de su competencia de modo que contribuya y sean compatibles con un desarrollo armónico.

Las disposiciones del código se aplicarán a las obras que se construyan en cualquier punto del Ejido Municipal de General Deheza.-

Las disposiciones se aplicaran por igual tanto a las propiedades privadas como a las públicas y/o gubernamentales.

INDICE

TAREA A: DETERMINACION DEL PROBLEMA DE ESTUDIO.

TAREA B: RELEVAMIENTO

Actividad 1:

- 1) Espacio Natural.
- 2) Espacio Adaptado.
- 3) Estructura Socioeconómica.
- 4) Estructura Legal Administrativa.

Actividad 2:

Diagnóstico.

Actividad 3:

Prognosis.

TAREA C: ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO

PLANOS

PLANO Nº 01.	Trama urbana original.
PLANO Nº 02	Trama urbana actual.
PLANO Nº 03.	Zonificacion propuesta.

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO

TAREA A: DETERMINACIÓN DEL PROBLEMA DE ESTUDIO.

El crecimiento industrial y la tecnificación del sector agropecuario de las últimas cuatro décadas han generado en la provincia de Córdoba un éxodo de la población rural hacia los centros urbanos. A este proceso de dinámica demográfica se le debe sumar la afluencia de personas que migran de pequeñas poblaciones a otros centros poblados donde las oportunidades laborales y perspectivas de trabajo son más alentadoras.

En estas localidades se produce un fenómeno de crecimiento desordenado, sin estrategias evolutivas ni objetivos urbanísticos que provocan, por lo general, un deterioro en la calidad de vida de la población.

El “ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO” (en adelante EOU), que pretende implementar la Municipalidad de General Deheza tiene por objetivo fundamental organizar física y ambientalmente el territorio municipal, en la búsqueda de un crecimiento y desarrollo sustentable.

La elaboración de una propuesta o modelo urbanístico, requiere de una etapa de relevamiento de las estructuras fundamentales, públicas y privadas de la localidad, una etapa de diagnóstico de las condiciones urbanas y una etapa de pronóstico que permita desencadenar en la elaboración de un modelo acorde a los objetivos propuestos.

El marco normativo legal que habrá de sustentar este EOU, será el “CODIGO DE EDIFICACION Y URBANISMO” (en adelante CEU). Las Zonificaciones propuestas y legalizadas por el CEU, no se deben interpretar como un mecanismo restrictivo, sino como el medio para lograr un crecimiento ordenado y desarrollo sustentable, con la premisa de anteponer las necesidades del ser humano, salvaguardando su salud física y promoviendo la convivencia ciudadana.

TAREA B: RELEVAMIENTO.

B.1. ACTIVIDAD 1.

B.1.1. ESPACIO NATURAL

Mediante esta tarea se pretende conocer el contexto en que se encuentra la población y su medio ambiente, circunstancias necesarias para la confección de una propuesta de ordenamiento urbano:

- **TOPOGRAFÍA:** El relieve de la trama urbana de General Deheza y su entorno, es generalmente plano con una suave pendiente de Oeste a Este, que oscila entre el 0,3% al 0,6%. El escurrimiento de las aguas de lluvia es natural, por el trazado de calles existentes, en circunstancias comprometidos por la orientación de las calles, como también por la existencia de una barrera artificial constituida por líneas de ferrocarril y Ruta Nacional. Las colectoras se transforman en canales laterales paralelos a los caminos rurales de acceso a la localidad.
- **SUELO:** El tipo de suelo es de origen eólico, conformado preferentemente por limos y limos loésicos, con baja estabilidad y bajo límite de plasticidad, con agregados susceptibles a erosiones hídricas y eólicas. La capacidad portante oscila entre 0,4 y 1,0 kg/cm² para las profundidades de fundación de las construcciones más comunes y posibles en la localidad. Entre los 6 y 8 metros de profundidad, existe una masa de suelo tipo tosca, impermeable que da origen a la primera napa freática de agua.
- **CLIMA:** El clima es templado, sin una gran amplitud térmica anual. La temperatura media anual es de 16,9 °. Posee un período medio libre de heladas de 242 días y un período de heladas comprendido entre la segunda quincena de mayo y la primera quincena de septiembre. Los vientos predominantes son del sector Norte y Noreste, especialmente entre los meses de agosto y noviembre. Los de mayor intensidad se producen desde el sector Sur. El régimen de lluvias oscila entre los

700mm a 800mm por año, de carácter estacional en el período estival. Esta situación asigna a la región la característica de semiárida, donde la sustentabilidad del sistema agropecuario se ve seriamente comprometido.

B.1.2. ESPACIO ADAPTADO

*** PROCESO HISTORICO:** la fundación de la localidad de General Deheza tiene por fecha el 30 de Junio de 1893, cuando el Gobernador de la Provincia de Córdoba, por ese entonces Dr. Dídimo Pizarro aprueba la fundación de la COLONIA LA AGRÍCOLA ubicada a la vera del Ferrocarril Nacional Andino, entre las Colonias de General Cabrera y Las Perdices. La localidad de General Deheza es declarada bajo los beneficios del régimen municipal por Decreto del Gobierno provincial con fecha 21 de Enero de 1929, y se aprueba la demarcación del primer Radio Urbano Municipal el 05 de enero de 1931, conforme a la memoria y planos confeccionados por el Ing. Pérez Are; según lo determinado en el Plano N° 1.

Este primer radio urbano estuvo delimitado por la línea del Ferrocarril y las actuales calles Tucumán y La Rioja; presentando un damero de manzanas delimitado por los actuales Bulevares 9 de Julio, Pueyrredón – Almirante Brown, 25 de Mayo y la línea del FFCC., constituido por manzanas regulares (100 m x 100 m) con calles de 20,00 metros y bulevares de 30,00 metros. El resto del radio urbano lo constituían pequeñas quintas (220 m x 220 m), que con el devenir de los tiempos fueron reemplazadas por loteos, con amanzanamientos que trataban de continuar, por lo general, con el trazado de las calles originales.

El constante y sostenido desarrollo de la localidad exigió permanentemente la disposición de espacio físico para el emplazamiento de nuevas urbanizaciones, las que al principio fueron establecidas a partir del aprovechamiento de las quintas comprendidas dentro del primer radio municipal, pero luego se utilizaron lotes anexados como apéndices a ese radio original delimitado y fueron perdiendo la fisonomía y funcionalidad que tuvo en sus orígenes.

La presencia del Ferrocarril (Nuevo Central Argentino, ex General Bartolomé Mitre) y la Ruta Nacional N° 158 (ex Ruta Provincial N° 1), limitan el crecimiento urbanístico hacia las direcciones Oeste y Noroeste, conformando una barrera de gran importancia.

El radio municipal original, de forma triangular y con calles de recorridos Noreste-Sureste y Noroeste-Sureste, presentan un grado de ocupación elevado del suelo, a excepción de algunos sectores de manzanas donde el crecimiento de la localidad no fue acompañado por la consolidación edilicia de esos bolsones. La incorporación de nuevos barrios de vivienda ha producido asentamientos de alta densidad poblacional en sectores algo distantes del área consolidada.

*** SUBDIVISIONES:** En el amanzanamiento de la traza fundacional, sus parcelas y fraccionamientos fueron perdiendo su fisonomía original debido a las sucesivas ventas o sucesiones familiares. En los loteos más actuales la conformación es más ordenada, con dimensiones adaptadas a la utilización residencial (10 x 20 metros a 10 x 25 metros). Las divisiones de las manzanas trajeron aparejados lotes con frentes de dimensiones muy variadas (10 a 35 metros) y de gran profundidad (50 metros). Esto trae como consecuencia que en todo el ámbito del ejido urbano donde se manifiestan este tipo de lotes, los fondos de los mismos son destinados a depósitos, criaderos, huertos, departamentos para familiares o para inquilinatos, etc., estos sectores de los lotes son por lo general difíciles de controlar y mantener en condiciones de higiene y salubridad, cuando no, de hacinamiento.

*** USOS DEL SUELO:** Se advierte en todo el ámbito de la localidad un crecimiento no planificado, donde la actividad comercial está dispersa, la actividad residencial se confunde con la industrial, etc., motivos que justifican la existencia de un EOU y un CEU. La actividad comercial es dispersa, presentando algunos sectores con mayor densidad, pero que no alcanzan a conformarse como actividad predominante, ya que en las mismas parcelas aparecen viviendas residenciales en el sector posterior o en plantas altas. La actividad industrial está representada por establecimientos fabriles de diversas magnitud e importancia; ubicándose en forma dispersa en todo el radio urbano. Las edificaciones de mayor antigüedad se encuentran en el núcleo central (aproximadamente 60 años) donde gran parte de las mismas se ha comenzado a reciclar. Las zonas periféricas se encuentran ocupadas, en general por barrios oficiales de viviendas que son de reciente data y con regular a buen estado de conservación. La ocupación del espacio urbano es elevada con escasa disponibilidad de lotes baldíos en el área central, mientras que en los sectores perimetrales la existencia y proliferación de barrios de viviendas origina una alta ocupación del

espacio físico, quedando muy pocos bolsones entre ambos sectores, con parcelas baldías.

La localidad se comunica a través de la Ruta Nacional N° 158 (ex Ruta Provincial N° 1), que se ve comprometida porque a lo largo de la misma se ha desarrollado un eje industrial de gran importancia. Paralela a la ruta se encuentran las vías del Ferrocarril Nuevo Central Argentino, con un cruce principal en calle Francisco Maino y tres cruces alternativos que vinculan la zona rural Oeste con la comunidad. Estos dos elementos citados, constituyen una barrera de crecimiento de la localidad en dirección Noroeste.

*** OCUPACION DEL SUELO:** La edificación presenta una tipología definida de viviendas en una sola planta, salvo contadas excepciones en el área central. La densidad poblacional de General Deheza es media, teniendo su mayor concentración en el área central fundacional y en la periferia por la existencia de los barrios de viviendas oficiales.

La localización periférica de los barrios de vivienda incide en la extensión del área de servicios tradicionales que abastece la Municipalidad y trae como consecuencia la existencia de pequeños bolsones de baja densidad poblacional en zonas próximas al área central.

La profundidad de algunos lotes en el área central provoca el uso del espacio físico para la crianza de animales o depósitos, que ocasionan perjuicios contra los vecinos y se convierten en focos de proliferación de roedores y alimañas.

Las zonas constituidas por quintas (220m x 220m), se han incorporado al espacio urbano mediante amanzanamientos cuyas dimensiones más comunes son de 100 metros por 44 metros, generando en su gran mayoría lotes de 10 metros de frente por 22 metros de fondo, lo que limita las posibilidades de expansión de las viviendas ejecutadas.

La superficie del Radio Urbano oficial de la Municipalidad de General Deheza es de 1088 hectáreas, con una superficie de efectiva prestación de servicios públicos municipales de 875 hectáreas, y la población estimada para el año 2007 es de 12.000 habitantes, originando una densidad media total de 13,7 habitantes por hectárea.

Considerando los datos censales del año 1991, la localidad de General Deheza tenía 7.717 habitantes y 2.271 hogares, determinando un coeficiente de composición familiar de 3,4 habitantes por hogar.

Los registros de la D.G.R. y D.G.C., tenían empadronados un total de 3.586 cuentas o propiedades para un total de 169 manzanas (año 1992). Estos datos nos permiten determinar que existían 13,4 viviendas por manzana y 21,2 parcelas por manzana como valores promedio.

Una estimación a la fecha, determina una población de 12.000 habitantes y 3500 hogares, con un coeficiente de composición familiar de 3,4 habitantes por hogar. De igual modo, los actuales registros de la D.G.R. y D.G.C., tienen empadronados un total de 4.539 cuentas o propiedades, para un total de 242 manzanas; con un índice de 14,5 viviendas por manzana y 18.75 parcelas por manzana como valores promedio. La representación gráfica del estado de densidad poblacional se indica en el Plano N° 2.

*** EQUIPAMIENTO:** General Deheza cuenta con dependencias de nivel Municipal, Provincial y Nacional que evidencian una buena situación en cuanto a equipamiento disponible, según el siguiente detalle:

- Educativo:
 - ◆ Guarderías: Existe una dependiente de la Municipalidad y cinco de carácter privado.
 - ◆ Nivel Pre-primario: Existen cuatro establecimiento, tres de dependencia provincial y uno privado.
 - ◆ Nivel primario: Ídem anterior.
 - ◆ Nivel Secundario: Existen tres establecimientos, uno de dependencia provincial y dos privados. Las especialidades se orientan a Bachiller en Gestión Administrativa, Bachiller y Técnico en Producción con Especialización Agrícola y Producción de Bienes y Servicios; y Bachiller con Especialidad en Mantenimiento y Técnico en Producción de Bienes y Servicios, Sub Orientación en Producción Industrial Especialidad Química. En las instituciones de carácter privado, también se dictan clases nocturnas para adultos en nivel primario y

secundario con título de Bachiller en Producción de Bienes y Servicios y Análisis de Proyecto, además se cuenta con carreras intermedias no universitarias, de Técnico Superior en Análisis de Alimentos, Técnico Superior en Mantenimiento Industrial, Analista en Sistemas de Computación y Analista en Recursos Humanos.

- ♦ Nivel especial: Existe un establecimiento de educación especial orientado a alumnos con discapacidades, dependiente de la provincia y un establecimiento de apoyo a discapacitados adolescentes y mayores tendientes a lograr su inserción laboral y social.
- Sanitario:
 - ♦ Se dispone de un Hospital Vecinal que depende de la Municipalidad y cubre los servicios de medicina general, pediatría, partos, geriatría y obstetricia; con cinco médicos, dos especialidades y trece camas para internación.
 - ♦ En el ámbito privado existen dos clínicas, que ofrecen los servicios de clínica médica, cardiología, rayos X, traumatología, cirugía general, ginecología, pediatría, neurología, medicina del trabajo, oftalmología, otorrinolaringología, alergia, dermatología y ecografías. Atendida por doce (12) médicos y diez (10) empleados, dispone de diez (10) camas, siete (7) para internaciones, dos (2) para parto y una (1) para terapia intermedia.
- Cultural:
 - ♦ Existen salones multifuncionales pertenecientes a cedes sociales como: Sociedad Italiana de Socorros Mutuos “UNIONE E BENEVOLENZA”, Deheza Foot Ball Club, Asociación Atlética Tiro y Gimnasia “CLUB ACCION JUVENIL”, y Club de Abuelos, donde se desarrollan eventos socio-culturales para la comunidad.
 - ♦ La Municipalidad tiene grupos dependientes tales como: Banda Infanto Juvenil que cuenta con edificio propio y a través de la Casa de la Cultura se desarrollan 22 talleres que incluyen diferentes tipos de danzas, coros, instrumentos, teatro, pintura, cerámica, telar e idiomas

que funcionan en establecimientos propios, con sedes en, Casa de la Cultura, Casa de la Música y en el Edificio de la ex Policía.

- ◆ La localidad tiene una tradición cultural que se manifiesta con la celebración de los “Festejos Patronales” en honor a la Virgen Patrona de la localidad “Nuestra Señora de la Asunción”, con 106 años de conmemoración ininterrumpida, coincidiendo con la realización de eventos institucionales, sociales, deportivos, etc.
 - ◆ La Secretaría de Cultura, organiza eventos anuales tradicionales como la “Peña de la Amistad” y el “Deheza no se Duerma”; mientras que el Club de la Mediana y Tercera Edad organizan anualmente la “Fiesta de las Colectividades”.
-
- Religioso: En la localidad de General Deheza se profesan una variada gama de prácticas religiosas, entre las que enumeramos:
 - ◆ Católica Apostólica Romana: Cuya Iglesia se ubica en Asunción 15, frente a la Plaza San Martín y la Capilla Santa Rita en Matheu y Uruguay. En adhesión a esta religión se han erigido grutas dispersas en todo el ámbito del radio urbano (nueve en total).
 - ◆ Cristiana Evangélica de los Hermanos: Cuyo Templo se ubica en Azcuénaga N° 76.
 - ◆ Iglesia Misionera del Poder Pentecostal: Con Templo ubicado en Pasaje Bolivia N° 137.
 - ◆ Comunidad Cristiana: Con Templo ubicado en calle La Rioja N° 83.
 - ◆ Testigos de Jehová: Con Templo ubicado en calle Laprida N° 750.
 - ◆ Hermanos del Verbo: Con Templo ubicado en Bv. San Martín N° 764.
 - ◆ Iglesia Asamblea Cristiana: Con Templo ubicado en Laprida 795.
 - ◆ Cementerios: Existe un Cementerio comunitario tradicional con una Capilla Ecuménica y un Cementerio Parque, ambos dependientes de la Municipalidad.
 - Institucional Público y Privado:
 - ◆ Policía: Con una Comisaría para el Distrito General Deheza, dependiente de la Departamental Juárez Célman.

- ◆ Resguardo Aduanero.
 - ◆ IASCAV (Dependiente de la Secretaría de Agricultura y Ganadería de la Nación).
 - ◆ Juez de Paz.
 - ◆ Gobierno Local: El Gobierno Municipal consta de Intendencia y seis Secretarías; Concejo Deliberante y Tribunal de Cuentas, con sede de actuación en el edificio principal de la Municipalidad ubicado en Nuestra Señora de la Asunción 81, frente a la plaza General San Martín y dependencias complementarias para la Secretaría de Promoción comunitaria y Registro Civil. Las Secretarías de Cultura y de Deportes desarrollan sus actividades en complejos afines. El organismo municipal fundamenta su funcionamiento en la Ley Orgánica Municipal N° 8102 del Gobierno Provincial, debido a que el municipio no cuenta con Carta Orgánica propia.
- Deportivo:
 - ◆ Hay dos entidades privadas con actividades deportivas: Asociación Tiro y Gimnasia Club Acción Juvenil y Deheza Foot Ball Club; además de las actividades desarrolladas por la Escuela Municipal de Deportes y los gimnasios de explotación privada.
- Espacios Verdes:
 - ◆ Dentro del ejido urbano existen bulevares y espacios verdes de calles con gran variedad de especies de árboles.
 - ◆ En el radio urbano de la localidad hay cinco plazas y siete plazoletas según se observa en el Plano N° 3, de la localidad.
 - ◆ En la periferia o cordón circundante al radio urbano existen plantaciones que funcionan como cortinas de viento. En ambos accesos por Ruta Nacional N° 158 (Norte y Sur), la forestación llega hasta seis kilómetros del límite de la localidad conformando un cordón parqueizado; contando además con emprendimientos forestales privados de Aceitera General Deheza, Cooperativa Eléctrica General Deheza, Ciclovía General Deheza – General Cabrera y General

Deheza – Las Perdices, que suman más de ciento cincuenta hectáreas forestadas, en las inmediaciones de la localidad.

- ♦ En los loteos más recientes se asignaron espacios verdes en todo el perímetro y espacios, destinados al uso recreativo y deportivo.

- Entidades Intermedias:

- ♦ Cooperativas: Las de mayor importancia son Cooperativa Eléctrica General Deheza Ltda., COTAGRO y COAS.
- ♦ Sociedades de fomento: Tienen gran importancia comunitaria y desarrollo y se manifiestan a través de cooperadoras escolares, policiales y de bomberos; Centro de Jubilados y Pensionados, Hogar de Día, Club de la Mediana y Tercera Edad, Club de Abuelos; Sindicatos con Sedes Sociales: Municipal, Molinero, Luz y Fuerza y Transportistas; Centros Tradicionalistas, Aero Club Gral. Deheza, Fundación Multiplicar y Fundación Educando, Grupo Boy Scout, Grupos de prevención y lucha contra enfermedades, etc.

- Finanzas:

- ♦ Desarrollan su actividad bancaria y financiera los Bancos Provincia de Córdoba, Nuevo Banco Bisel y Mutual de las Comunidades, quien genera y promueve programas de fácil acceso al crédito para consumo o para emprendimientos productivos. También se accede al crédito mediante el financiamiento con tarjetas de crédito privadas, con locales propios.

- Comunicaciones y Transporte:

- ♦ Telefonía privada: Telecom dispone de una Central Telefónica con XXX líneas habilitadas, cuyo plantel externo fue renovado en el año 1995.
- ♦ Telefonía semipública: La Cooperativa Eléctrica General Deheza Ltda., dispone de un servicio propio mediante una red de fibra óptica que cubre todo el ejido urbano, contando en la actualidad con XXX líneas.

- ◆ Transporte ferroviario: El Ferrocarril Nuevo Central Argentino que atraviesa el radio urbano, comunica a la localidad con las ciudades de Villa María y Río cuarto. En la actualidad no realiza transporte de pasajeros, pero sí un elevado volumen de transportes de cargas.
- ◆ Rutas Nacionales: Paralelo al Ferrocarril se encuentra la Ruta Nacional N° 158 (ex Ruta Provincial N° 1), que comunica con las ciudades antes dichas.
- ◆ Transporte de pasajeros: El sistema de transporte de pasajeros, se realiza, básicamente mediante colectivos de línea (Transporte Villa María, La Victoria, SAT y T.A.C.); 45 remises habilitados, 4 vehículos para transporte escolar y 4 empresas de fletes.

*** INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS:**

- Red de Distribución de Agua Potable:

Ejido Urbano: La Municipalidad de General Deheza tiene a su cargo la provisión del servicio de agua potable incluyendo todas las etapas del proceso (captación, almacenamiento, tratamiento y distribución) según las características que se detallan a continuación:

- ◆ Captación y tratamiento: La captación se realiza mediante pozos semisurgentes en acuíferos subterráneos que van desde los 180 a los 280 metros de profundidad, siendo los de mayor caudal los de 180 metros. Tres están ubicados en el abastecimiento original (centro de la comunidad) y el restante en el sector Este de la localidad, lugar hacia donde se manifestó el crecimiento urbanístico de las últimas dos décadas. La calidad del agua extraída es buena y homogénea. No obstante en el abastecimiento original se realiza una cloración por goteo en las cañerías de salida hacia la red de distribución.
- ◆ Almacenamiento: Se dispone de un tanque elevado en el centro de la localidad de 260 m³ de capacidad, la dotación supera los 250 lts./hab/día con picos en período estival de 350 lts./hab/día situación que generó la implementación de medidores testigos que a futuro

serán implantados como obligatorios, atendiendo a principios de equidad social que relacione la tasa de servicio con el consumo real evitando las actuales desigualdades resultado de implementar una tasa plana para todos los contribuyentes.

- ◆ **Distribución:** La distribución alcanza a toda la comunidad y el estado general de la red es aceptable en las nuevas urbanizaciones, mientras que en el sector céntrico tradicional presenta falencias motivo por el cual se comenzó a reemplazarla por cañerías de PEAD. El reemplazo comenzó en el momento de ejecución de la obra de cloacas comunitarias. En la actualidad se intenta lograr el financiamiento a los fines de habilitar esta nueva red planificada como sistema de malla cerrada que permita optimizar el servicio y minimizar las interrupciones del mismo.

Parque Industrial: En este sector se dispone de una perforación semisurgente en acuíferos subterráneos a 80 metros de profundidad, almacenando en dos cisternas de 80 metros cúbicos y distribuida mediante un sistema de hidroneumático con tres bombas de impulsión.

- Red de distribución de energía eléctrica en media y baja tensión:

La Cooperativa Eléctrica de General Deheza Ltda., tiene a su cargo el servicio de distribución de energía eléctrica en baja y media tensión en la localidad, que se alimenta a través de la Estación de Rebaje de E.P.E.C. (132-33 KV); mediante una línea que abastece a la Subestación Transformadora de E.P.E.C. (33-13,2 KV). De esta subestación salen tres alimentadores principales; dos de los cuales alimentan todos los sectores urbanos mediante cuarenta transformadores de baja tensión y el restante la zona rural.

La Estación de Rebaje se encuentra ubicada entre la Ruta Nacional Nº 158 y vías del Ferrocarril Nuevo Central Argentino, a la altura de Frigorífico General Deheza; mientras que la Subestación transformadora está ubicada a una cuadra de la plaza central, en el mismo predio del edificio de la Policía de Córdoba.

- Alumbrado Público:

La Municipalidad de General Deheza tiene concesionado el servicio de prestación y mantenimiento de la red de alumbrado público que abarca la totalidad de los sectores urbanizados, mediante convenio con la Cooperativa Eléctrica General Deheza Ltda.

Las nuevas obras son ejecutadas alternativamente por la Cooperativa y el municipio, con una zona de cobertura que incluye la prestación del servicio de alumbrado público en plazas y espacios verdes, calles urbanas, paseos y accesos viales.

En la actualidad se cuenta con dos tipos de alumbrado, mediante columnas altas y bajas, con lámparas de vapor de sodio o mercurio. Las columnas y luminarias adoptan las formas y tipologías según su lugar de implementación (plazas, paseos sobre Ruta, bulevares, calles comunes e iluminación baja en calles céntricas).

- Pavimento:

La zona pavimentada abarca el 80% (ochenta por ciento) de las calles urbanas, en su gran mayoría de hormigón de cemento y con algunas arterias de concreto asfáltico. El 80% (ochenta por ciento) de las calles no pavimentadas tienen cordón cuneta y un mejoramiento de calzada con afirmado de triturado basáltico con cohesivo.

Las obras nuevas y bacheos son ejecutadas por la Municipalidad, que también dispone de equipos y personal para las tareas de mantenimiento de juntas, barrido y limpieza, sobre las calles pavimentadas.

- Cloacas:

El servicio de cloacas está a cargo de la Cooperativa Eléctrica de General Deheza Ltda., quien a partir de una necesidad ambiental proyectó y ejecutó la Obra de Cloacas entre los años 2001 al 2005, contando en la actualidad con una cobertura del servicio en el 95% de la trama urbana, con excepción del Parque Industrial “Adrián P. Urquía” y el Barrio San Bernardo.

El sistema general consta de una red de captación en caños de PVC con semitroncales y troncales que desembocan en la Planta Depuradora de

tratamiento, ubicada a 2000 metros al Este de la localidad. La situación geográfica y morfológica del terreno permitió que la conducción fuera por gravedad hasta la Planta Depuradora de tratamiento, donde se plantea una estación de bombeo para trasladar los líquidos a un subsistema de tres lagunas facultativas con aireación mecánica en la primera de ellas, para luego pasar por una pileta de cloración y ser utilizado estos efluentes para el riego de 10 hectáreas de forestación, evitando el volcamiento de los líquidos a cielo abierto o a cursos naturales de agua distantes de la localidad.

Actualmente el servicio dispone de 1800 conexiones realizadas y 1700 con servicio disponible, no conectados. El proyecto integral contempla la duplicación del sistema de Planta Depuradora de tratamiento con una proyección de 30 años para una población de 25000 habitantes.

- Recolección de Residuos Sólidos Urbanos y Riego:

La Municipalidad tiene a su cargo el servicio de recolección de residuos domiciliarios en todo el ámbito del radio urbano. La recolección de residuos sólidos urbanos domiciliarios se realiza con una frecuencia diaria y el resto de los residuos no patogénicos con doble o simple frecuencia semanal, según las zonas.

Para la recolección de los residuos patogénicos se dispone de un sistema privado, contratado mediante convenio por los municipios integrantes del Organismo Intermunicipal de Bromatología y Control Ambiental (OIBCA), del que la Municipalidad de General Deheza forma parte.

Sobre las calles no pavimentadas, la Municipalidad realiza tareas de mantenimiento y doble riego periódico.

- Otros Servicios de prestación Pública o Privada:

- ♦ La Municipalidad tiene a su cargo la forestación de calles y espacios verdes y el mantenimiento del arbolado urbano y rural.
- ♦ La Municipalidad realiza estacionalmente tareas de desinfecciones, desmalezado, desratizaciones, etc. en forma puntual o general, y en distintas épocas del año.

- ♦ La Municipalidad presta el servicio de control de tránsito, inspección general, control bromatológico y educación vial.
- ♦ Los sistemas de desagotes de pozos absorbentes se realizan a través de servicios de particulares.

*** SISTEMA VIAL:**

La localidad de General Deheza presenta genéricamente un trazado triangular con manzanas de 100 metros por 100 metros (en su gran mayoría), con calles rectas, paralelas y perpendiculares a la Ruta Nacional N° 158.

El triángulo de la trama original está limitado por la Ruta Nacional N° 158, calle Tucumán y calle La Rioja; estas dos últimas por no tener la dirección del trazado de calles internas, originan manzanas irregulares de las más variadas formas y tamaños.

Los anchos de las calles son por lo general de 20 metros y los bulevares de 30 metros. Existen pasajes de 12 metros en los loteos más recientes originando manzanas de 44 x 100 metros y lotes de 22 metros de fondo.

- Dimensiones de las calzadas: Los anchos pavimentados se adaptan a las calles en que se encuentran.
 - ♦ En bulevares, 2 (dos) manos de 5,5 a 6 metros de ancho con cantero central.
 - ♦ En calles de 20 metros de ancho, calzada de 10 metros.
 - ♦ En pasajes de 12 metros de ancho, calzadas de 6 metros.
- Accesos: Los accesos a la localidad se producen, casi con exclusividad, a través de la Ruta Nacional N° 158 (Tramo Río IV – Villa María). También confluyen caminos vecinales de comunicación con la zona rural de influencia, afectados en su gran mayoría por problemas de erosión generado por las lluvias. La señalización y ordenamiento de tránsito es bueno tanto en el sistema vial interno como en el cordón de tránsito originado por la Ruta Nacional N° 158.

- Sistema Ferroviario: El trazado del sistema vial ferroviario (actualmente Nuevo Central Argentino), corre paralelo a la Ruta Nacional N° 158 y se plantea como medio de comunicación de verdadera importancia en especial para el transporte de carga de productos agropecuarios y sus subproductos derivados.

B.1.3. ESTRUCTURA SOCIO-ECONOMICA

La localidad de General Deheza nace con una marcada tendencia de colonización, de tipo agrícola ganadera, a partir de su fundación en fecha 30 de Junio del año 1893, bajo el nombre de Colonia “La Agrícola”.

Esta colonia fue asentada a la vera del Ferrocarril Nacional Andino en un sector rodeado de grandes estancias de producción agropecuaria incipiente; posteriormente por Decreto del Presidente de la nación Dr. José E. Uriburu se decide habilitar una estación de ferrocarril que se denominaría “General Deheza”, con fecha 10 de Diciembre de 1896, cuyo edificio propio fue inaugurado en el año 1905.

Si bien el nombre original fue Colonia “La Agrícola” con el tiempo se adoptaría el de “General Deheza”, sin que se tenga certeza de la fecha precisa de dicho cambio.

Las primeras cinco décadas a partir de su fundación la estructura socio-económica se basaba casi con exclusividad en la explotación agropecuaria y los precarios servicios que la complementaban.

A partir de la década del treinta y cuarenta del Siglo pasado, comienza una nueva tendencia de producción, fundamentada en el asentamiento de pequeñas industrias que a través del tiempo le fueron asignando un marcado perfil industrial a la localidad.

La población urbana activa fue adaptándose a los cambios del perfil productivo, transfiriendo personal del sector agropecuario a las actividades que demanda el sector industrial, requiriendo incluso, del aporte de población activa de la zona de influencia y de otras provincias donde las perspectivas laborales no eran tan favorables.

Estas transferencias poblacionales migratorias, son la causa y el origen del marcado crecimiento que la localidad mantiene en sus cuatro últimas décadas, con los

comprensibles inconvenientes acarreados por el crecimiento descontrolado, como ser la permanente demanda de viviendas, de infraestructuras básicas, de infraestructura de servicios, provocando dispersión de los asentamientos urbanos, asentamientos precarios, viviendas con personas hacinadas, carencia de un programa de ordenamiento y desarrollo, etc.

La actual estructura social está definida por un dinámico sector industrial, un estable sector agropecuario y finalmente el sector numéricamente mayoritario conformado por obreros, comerciantes y empleados estatales. La subocupación o desocupación con ingresos por debajo de los niveles medio, no constituye un porcentaje importante siendo sus principales causas, la realización de trabajos temporarios y la permanente afluencia de inmigrantes en busca de oportunidades laborales.

El acceso a la salud y a la educación básica está garantizada a toda la población, pero se presentan inconvenientes en la demanda habitacional, a pesar de los esfuerzos que el Gobierno Municipal y los particulares desarrollan permanentemente mediante los programas de viviendas en vigencia.

Si bien el espectro religioso es amplio, la comunidad se ve fuertemente influenciada por la Iglesia Católica, que respeta y mantiene pautas morales y culturales de amplia tradición. En las Fiestas Patronales, que se celebran anualmente todos los 15 de Agosto, se venera a la Virgen Nuestra Señora de la Asunción con la concurrencia y participación de gran parte de la comunidad.

La ubicación geográfica de la localidad permite aseverar que no está influenciada por grandes centros urbanos, como Córdoba, Rosario o Buenos Aires, y con escasa participación de polos de crecimiento consolidados de menor envergadura tales como Río Cuarto, Villa María o Río Tercero. Esta circunstancia territorial favorable, inducirá hacia un mayor crecimiento local, transformándola a corto plazo en un polo de crecimiento regional con gran desarrollo industrial, comercial y proveedor de servicios para la zona de influencia, sin modificar el particular modo de vida de su comunidad y de sus ciudadanos, que la caracterizan.

B.1.4. ESTRUCTURA LEGAL ADMINISTRATIVA

La Municipalidad de General Deheza no posee una normativa general sobre aspectos edilicios, constructivos o de control sobre el uso del suelo. Solamente cuenta con Ordenanzas o disposiciones dispersas que surgieron a medida que se presentaron situaciones problemáticas, teniendo efectos por lo general de carácter correctivo más que preventivo o promotores de desarrollo urbano.

Las Ordenanzas que a continuación se enumeran, pueden formar parte, ser derogadas parcialmente o ser derogadas totalmente, por estar perimidas o incluidas sus partes fundamentales en las distintas secciones del Código de Edificación y Urbanismo:

- Ordenanza Nº 18/75. Veredas, Cercas y Pozos Absorbentes.
- Ordenanza Nº 69/81. Obstrucciones en la Vía Pública.
- Ordenanza Nº 73/81. Terrenos Baldíos. Limpieza.
- Ordenanza Nº 199/86. Cestos Contenedores de Residuos.
- Ordenanza Nº 297/86. Programa de Reordenamiento Urbano y Rural.
- Ordenanza Nº 327/89. Permiso de Edificación y Habitabilidad.
- Ordenanza Nº 460/92 y Nº 239/88. Zonificación Urbana.
- Ordenanza Nº 464/92. Permisos para Conexiones de Servicios.
- Ordenanza Nº 578/95. Uso del Espacio Público.
- Ordenanza Nº 667/96. Localización de Actividades Industriales.
- Ordenanza Nº 942/01. Grandes Superficies Comerciales.
- Ordenanza Nº 1105/04. Localización de Galpones en Zona Urbana
- Ordenanza Nº 1364/05. Área de Asentamientos Industriales y de Servicios.

Cuando exista la posibilidad de controversias en algún aspecto previsto por el Código de Edificación y Urbanismo con alguna de las Ordenanzas en vigencia, prevalecerán las condiciones previstas en el Código de Edificación y Urbanismo.

La Municipalidad de General Deheza no tiene Carta Orgánica Municipal por lo que se rige a través de la Ley Orgánica Municipal del Gobierno de la Provincia de Córdoba. La estructura del Gobierno Municipal consta de tres cuerpos, el primero de ellos es el Departamento Ejecutivo Municipal, a cargo del Intendente Municipal, con cuatro secretarías rentadas (Gobierno, Hacienda, Obras Públicas y Promoción

Comunitaria), y tres secretarías no rentadas (Cultura, Deporte y Juventud). El órgano legislativo es el Concejo Deliberante con siete integrantes y el órgano de control a cargo de un Tribunal de Cuentas con tres integrantes.

Las Ordenanzas de mayor importancia para el funcionamiento municipal son:

- Ordenanza General de Presupuesto.
- Ordenanza Tarifaria General.
- Ordenanza Tarifaria de Tasa a la Propiedad y Agua Corriente.
- Ordenanza Tarifaria de Comercio, Industria y Servicios.

La continuidad de los funcionarios municipales puede sufrir interrupciones por el advenimiento de nuevos mandatos electorales, por lo que se justifica la existencia de un Esquemas de Ordenamiento Urbano (EOU) y de un Código de Edificación y Urbanismo (CEU), que trasciende estos lapsos de períodos de gobierno.

B.2. ACTIVIDAD 2.

DIAGNOSTICO

El Municipio de General Deheza tenía definido el Ejido Urbano mediante las Zonas A (Zonas de prestación efectiva de servicios) y Zonas B (Zonas de reserva y de futura prestación de servicios). Esta denominación o delimitación de sectores se desestima a partir de la promulgación y puesta en vigencia de la nueva Constitución de la Provincia de Córdoba aprobada en el Año 1987 y modificada en el Año 2001, donde se prevé que los radios urbanos deberán constituirse en una zona única, cuya previsión en superficie debe plantearse con una proyección de 25 a 30 años y la tramitación se deberá canalizar a través del Poder Legislativo Provincial y ratificado mediante decreto de la Gobernación.

Bajo estas circunstancias no tiene real sentido el análisis de las zonas A y B que fueron consideradas como válidas hasta fines de la década pasada, sino más bien avanzar sobre la realidad de reformulación del Radio Urbano a partir de los conceptos establecidos en la nueva Constitución de la Provincia de Córdoba.

La Municipalidad de General Deheza oficialmente cuenta con el Radio Urbano aprobado según Ordenanza Municipal N° 790/99, basado en el Plano de

“Mensura del Radio Municipal - Ley Provincial 8102”, Expediente N° 0423-01064/97; y mediante Ley Provincial N° 8933, de fecha 07 de junio de 2001.

En la actualidad, la Municipalidad de General Deheza, tramita en el Ministerio de Gobierno de la Provincia, una modificación del Radio Urbano, según Expediente Provincial N° 0423-0022866/05. Esta nueva versión del Radio Urbano, aún no aprobada, tiene correspondencia con los requerimientos establecidos en el marco de la Ley Provincial N° 9206 y Decreto Reglamentario N° 607, de creación de las Comunidades Regionales, que fija como pauta excluyente la definición de los Radios Urbanos a partir de los sectores donde efectivamente el Municipio tiene prestación de algún servicio comunitario, por si o concesionado, excluyendo los sectores reservados para futuras urbanizaciones, los que deberán ser agregados automáticamente en el momento en que efectivamente ocurran.

La conclusión de este trámite derivará en la inclusión automática de dicho Radio Urbano, al presente Esquema de Ordenamiento Urbano y Código de Edificación, situación que no modifica el resto de las cuestiones consideradas.

El desarrollo urbanístico de la localidad evoluciona a partir del núcleo fundacional delimitado por la actual Ruta Nacional N° 158, Bv. 9 de Julio, Bv. Almirante Brown, Bv. Pueyrredón y Bv. 25 de Mayo. Posteriormente comienza el paulatino avance hacia los sectores proyectados como Quintas comprendidas entre la Ruta Nacional N° 158 y los Boulevares antes citados; con las actuales calles La Rioja y Tucumán.

Dentro del área comprendida por el núcleo fundacional se fue concentrando casi toda la actividad institucional y comercial, originando como consecuencia, el paulatino desplazamiento de los asentamientos residenciales, que en muchos casos se manifiesta con la incorporación de locales comerciales a viviendas residenciales. El sector comprendido por las antiguas Quintas se encuentra afectado en su gran mayoría, a asentamientos residenciales salvo el sector Norte y algunos bolsones interiores dispersos, donde se radicaron industrias.

De los dos sectores anteriormente citados, el primero se caracteriza por tener una alta densidad edilicia y media–alta densidad poblacional de características homogéneas, mientras que la segunda es más heterogénea presentando sectores con densidades edilicias y poblacionales muy dispares. En este sector se manifiestan asentamientos residenciales de “Barrios de Viviendas”, contruidos con financiamiento

Nacional, Provincial, Municipal o de particulares, desarrollados en los últimos 30 años que originan la disparidad antes citada.

Ante la necesidad de ofrecer soluciones a los temas habitacionales mediante “Barrios de Viviendas”, se disponen espacios fuera de los sectores antes descriptos motivando cierta dispersión en el trazado urbano.

El ferrocarril (Hoy Nuevo Central Argentino) se constituyó en una barrera de crecimiento hacia el sector Noroeste donde los intentos de emplazamientos residenciales no tuvieron continuidad generando sectores o bolsones residenciales semiaislados de la comunidad, con menor prestación de servicios, no obstante configuran una alternativa viable para la expansión de espacios relacionados con la educación, la recreación y el deporte.

En términos generales podemos afirmar que la localidad se caracteriza por un uso del suelo de tipo Residencial dominante con una fuerte tendencia Industrial consolidada en ambos extremos de la Ruta Nacional Nº 158, en su travesía urbana y en algunos sectores menores dentro de la trama urbana.

Las alternativas de crecimiento para los asentamientos residenciales son los flancos Este y Sur, sectores a los que se debieran remitir las nuevas ampliaciones urbanísticas y loteos, evitando dejar bolsones intermedios.

El crecimiento poblacional trajo aparejado la creación de empresas industriales y de servicios de distintos rubros y envergaduras, con asentamientos dispersos y en muchos casos sobre zonas residenciales dominantes que originan el rechazo de las mismas. Por estas circunstancias, se deberán activar mecanismos tendientes a lograr reasentamientos a zonas o espacios destinados a industrias incipientes o bien a otras consolidadas que pretendan trasladarse en virtud de los inconvenientes que generan en su entorno, al margen de las escasas posibilidades de expansión que encuentran en sus actuales emplazamientos.

El equipamiento comunitario e infraestructura de servicios es suficiente para las actuales condiciones, pero se deberán realizar las provisiones conforme a las pautas de crecimiento demográfico de la localidad y la creciente participación en su zona de influencia en sectores como el de salud y educación.

Los crecientes inconvenientes que ocasionaban los pozos absorbentes relacionados a las condiciones sanitarias y ambientales de la comunidad, motivaron la decisión de ejecución de un sistema de captación, transporte y tratamientos de líquidos cloacales domiciliarios, que la Municipalidad de General Deheza deriva

mediante Concesión del Servicio, a la Cooperativa Eléctrica General Deheza Ltda., quien tiene a su cargo la ejecución de las obras y el mantenimiento del servicio comunitario.

Las perspectivas de crecimiento demográfico, sumadas a la demanda insatisfecha de viviendas, se constituyen en el principal obstáculo de las futuras administraciones municipales.

La red vial la conforman calles con circulación en una sola mano, otras en doble mano, Bulevares de doble mano y la Ruta nacional N° 158 que atraviesa la localidad teniendo 6,50 kilómetros de recorrido dentro del Radio Urbano. Esta circunstancia sumada a la gran actividad industrial existente en su entorno la transforman en una vía de alta densidad de tránsito y elevado riesgo que justificaría la creación de una vía alternativa para el tránsito externo.

B.3. ACTIVIDAD 3.

PROGNOSIS

Proyectar la comunidad a corto, mediano y largo, requieren del conocimiento retrospectivo que evidencie la evolución histórica de la masa poblacional, para poder intuir el comportamiento demográfico futuro.

Las proyecciones de población realizadas, se basaron en los datos extraídos de la Dirección de Estadísticas y Censos, del Ministerio de Coordinación Subsecretaría de la Función Pública del Gobierno de la Provincia de Córdoba, con datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de la Nación (INDEC); referidos a la población urbana de la localidad de General Deheza de los Censos Nacionales de los años 1960, 1970, 1980, 1991 y el último del 2001.

El análisis se realizó sobre la serie de los datos de los Censos Nacionales disponibles (1960, 1970, 1980, 1991 y 2001), con los que se determinan el crecimiento poblacional intercensal, la tasa de crecimiento poblacional promedio entre dos Censos sucesivos y el coeficiente de habitantes por hogar censado, como se demuestran en la siguiente tabla:

	Habitantes	Crecimiento Poblacional	Crecimiento % / año	<u>Habitantes</u> Hogar
Censo1960	3134			4.90
		674	1,96	
Censo1970	3808			3.59
		1440	3,25	
Censo1980	5248			3.49
		2469	3,56	
Censo 1991	7717			3.40
		2073	2,41	
Censo 2001	9790			3.41

Sobre la serie considerada se realizaron proyecciones de población futura con una tasa de crecimiento demográfico estimada del 2,50 % anual promedio (28 % en una década), derivando en los siguientes resultados:

Proyección año 2005	Población: 10800 habitantes
Proyección año 2010	Población: 12250 habitantes
Proyección año 2020	Población: 15650 habitantes
Proyección año 2030	Población: 20000 habitantes

Si se mantiene la tasa de crecimiento poblacional del último período intercensal, la proyección futura determina una población de 20000 habitantes para el año 2030, habiendo alcanzado los 10000 habitantes en el año 2000.

El coeficiente de habitantes por hogar censado de la última columna de la tabla es un indicador de importancia, porque refleja el aumento de la calidad de vida, ya que parte de valores altos de habitantes por unidad de hogar censado y paulatinamente fue disminuyendo, evitando de este modo el hacinamiento familiar o bien marcando un cambio de conducta familiar, con tendencia a conformar familias con menor número de hijos. Igualmente, este coeficiente importa, porque refleja la tendencia de demanda futura de viviendas bajo pautas de crecimiento poblacional establecidas, lo que inducirá a los próximos gobiernos a fijar las estrategias para cubrir esas demandas.

	Crecimiento Poblacional	Necesidad habitacional
Período 2001 - 2005	1010	295 viv.
Período 2005 - 2010	1450	425 viv.
Período 2010 - 2020	3400	1100 viv.
Período 2010 - 2020	4350	1275 viv.

La predicción del crecimiento poblacional debe constituir la herramienta fundamental para la planificación, programación y ejecución de las futuras obras de infraestructuras y de servicios de los nuevos asentamientos poblacionales dentro del Radio Urbano de la localidad de General Deheza.

NOTA: Todos los índices, coeficientes y proyecciones realizadas, responden a datos censales, por lo que deberán recalcularse al disponer del nuevo Censo Nacional,

sobretudo teniendo en cuenta la poca fiabilidad que tuvo el Censo Nacional del año 2001, que puede inducir a errores en los cálculos efectuados.

TAREA C: ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO.

El Municipio de General Deheza se encuentra enclavado en la región Centro-Sur de la Provincia de Córdoba, en el extremo Norte del Departamento Juárez Celman, entre las ciudades de Villa María y Río Cuarto.

Su principal actividad la constituye la concentración de materia prima agropecuaria producida en la región, para su posterior transformación industrial, otorgándole un perfil de desarrollo particular y constituyéndose como polo agroindustrial de relevancia.

En virtud de circunstancias laborales favorables, se mantiene en las dos últimas dos décadas la afluencia e incorporación de nuevos inmigrantes y otros tantos emprendimientos industriales, de servicios y comercios cuya ubicación dentro de la trama urbana, no siempre es la más adecuada.

La propuesta de Zonificación pretendida a través de este Esquema de Ordenamiento Urbano (EOU), se fundamenta a partir de identificar y calificar los usos más frecuentes en los núcleos urbanizados existentes, pretendiendo lograr que el desarrollo manifestado se sostenga en el tiempo pero minimizando las fricciones e impactos dentro del ámbito interno de la localidad.

El EOU planteado, tiende a identificar las zonas propuestas en virtud de sus usos actuales dominantes, que no siempre están bien definidos ni concentrados dando la imagen de cierto desorden urbano, por lo que como objetivo inmediato se impone la necesidad de potenciar estos usos dominantes que caracterizan cada zona; induciendo a los sectores en conflicto, a su corrección en los tiempos y formas consensuados con el Gobierno Municipal.

Previo a la justificación de las zonas definidas en el EOU, se aclara que la extensión del Radio Urbano responde a las previsiones de espacio para urbanización para un lapso mínimo de 30 años, teniendo en cuenta las proyecciones poblacionales y observaciones realizadas en la tarea de Prognosis.

Las zonas planteadas en el EOU son diez, más las propuestas como expansiones, todas generadas a partir de condiciones existentes y con la delimitación

que se detallará con precisión en el Código de Edificación y de Urbanismo, donde también se definen los parámetros edilicios que las caracterizarán.

ZONA CI: Comercial e Institucional

Esta zona comprende la casi totalidad de las manzanas constitutivas del amanzanamiento del núcleo fundacional, en las que inicialmente existía una fuerte presencia de asentamientos residenciales, pero que luego fue recibiendo la incorporación de actividades institucionales y comerciales, que en la actualidad prevalecen sobre la primera.

Por estas circunstancias los asentamientos residenciales son considerados complementarios; mientras que los industriales no serán aceptados a excepción de los existentes en carácter de asentamientos condicionados con tendencia a ser erradicados en plazos perentorios.

ZONA IC: Corredor Industrial y Comercial de Apoyo de Ruta.

Este corredor esta definido por la Ruta Nacional N° 158, sobre cuyos laterales se fueron incorporando asentamientos industriales, a los que se le sumaron talleres y comercios relacionados con la actividad Agropecuaria y finalmente por comercios vinculados con la actividad de una Ruta Nacional de elevado tránsito (Estaciones de servicio, Hoteles, Comercios, Venta de Repuestos, etc.).

Las características dinámicas de esta Zona, son un obstáculo insalvable para los asentamientos residenciales, cuya presencia será condicionada en este sector.

Debido a la creciente consolidación que manifiesta este corredor con las características citadas, es previsible suponer un aumento en la intensidad de tránsito que la convertirá en una vía de comunicación de alto riesgo, debiendo establecer a corto plazo una vía alternativa para derivar el tránsito exterior inducido y el tránsito pesado propio.

ZONA IS: Industrial y de Servicios

Esta zona es la definida como Área de Asentamientos Industriales y de Servicios, detallada en la Ordenanza Municipal N° 1364/05, sobre la que se pretende lograr el reconocimiento como Parque Industrial denominado “Adrián Pascual Urquía”, conforme a las reglamentaciones del Gobierno de la Provincia de Córdoba.

Los asentamientos son con exclusividad relacionados con emprendimientos de producción agroindustrial y con sus servicios relacionados. Las provisiones de servicios básicos son independientes del resto de redes de la trama urbana.

ZONA BI: Bolsones Industriales

Esta zona está compuesta por dos núcleos de asentamientos agroindustriales insertos en sectores con un perfil residencial consolidado, con escasa o nula posibilidad de expansión y de relocalización hacia zonas más coherentes con relación a su uso del suelo, para destinar los espacios ocupados actualmente a emprendimientos de tipo residencial.

ZONA R1: Residencial Tipo 1

La zona Residencial Tipo 1, está definida por un sector que comparte características edilicias y parámetros de asentamientos similares. En su gran mayoría son viviendas residenciales construidas por particulares, con buenos niveles de terminación, en lotes con dimensiones que no condicionan futuras expansiones y se detecta la presencia de viviendas en doble planta.

El uso comercial se reduce a pequeños locales comerciales de bajo impacto, transformando a este sector, como el uso complementario para la zona.

El área delimitada tiene baja presencia de galpones y edificaciones destinadas a usos industriales o de servicios, siendo este uso admitido como asentamiento condicionado solo para emprendimientos de bajo nivel de molestia.

ZONA R2: Residencial Tipo 2

La zona Residencial Tipo 2, está definida por un sector compacto que comparte un proceso de evolución histórica, características edilicias y parámetros de asentamientos similares. Es una zona de alta ocupación edilicia, con mayoría de viviendas residenciales de tipo barrial, provenientes de programas de construcción de viviendas por organismos públicos de orden Nacional, Provincial, Municipal o privados.

Por lo general las viviendas son en una sola planta, en lotes con escasas dimensiones y donde se reproducen con gran frecuencia la utilización de fondos de patios para improvisados departamentos para familiares o en alquiler.

Como consecuencia de las anteriores consideraciones, se establece como uso dominante el residencial, teniendo como complementario el comercial y condicionado el industrial y de servicios solo para casos de emprendimientos de bajo nivel de impacto.

ZONA R3: Residencial Tipo 3

La zona Residencial Tipo 3, se ubica en el sector Sureste de la trama original de General Deheza y su proceso de evolución histórica es similar a la zona anterior, pero con características edilicias y parámetros de asentamientos disímiles y dispersos. Es una zona de relativa ocupación edilicia, siendo el sector con mayor presencia de lotes baldíos, en la que conviven asentamientos residenciales, comercios menores y fundamentalmente una importante presencia de galpones y tinglados afectados a la actividad agropecuaria o a talleres industriales y de servicios, que provocan, con su crecimiento una potencial fuente de fricciones y protestas ciudadanas entre los distintos sectores en disputa.

En la zona coexisten viviendas residenciales humildes con otras de mayor nivel, viviendas de programas de organismos públicos con las de construcción privada, pero en todos los casos asentadas en lotes con buenas dimensiones.

Como resultado de las consideraciones precedente, se establece como uso dominante el residencial, teniendo como complementario el comercial y condicionado el industrial y de servicios solo para casos de emprendimientos de bajo nivel de impacto.

ZONA R4: Residencial Tipo 4

La zona Residencial Tipo 4, está definida por un sector de absoluta compacidad edilicia cuya consolidación urbanística data de los últimos veinte años, presentando un marco de características edilicias y parámetros de asentamientos con patrones bien definidos, porque responde al perfil de viviendas de barrio construidos por el Gobierno de la Provincia de Córdoba.

Es una zona con pleno nivel de ocupación edilicia, compuesto por viviendas en una sola planta, en lotes con dimensiones reducidas y donde con bastante frecuencia se utilizan los fondos de los patios para improvisados departamentos ocupados por familiares de los adjudicatarios de las viviendas o en condición de alquiler a terceros.

Como consecuencia de las anteriores consideraciones, se establece como uso dominante el residencial, teniendo como complementario el comercial y condicionado el industrial y de servicios solo para casos de emprendimientos de bajo nivel de impacto.

ZONA R5: Residencial Tipo 5

La zona Residencial Tipo 5, se corresponde con los sectores de más reciente urbanización, compartiendo características edilicias y parámetros de asentamientos similares y muy homogéneos. De los dos loteos involucrados en la zona, el primero está absolutamente cubierto con edificaciones y el segundo presenta una ocupación intermedia, pero con expectativas de ser cubierta en los próximos años.

Son en su totalidad viviendas residenciales construidas mediante programas de construcción por organismos públicos de orden Nacional, Provincial, Municipal o privados, con buenos niveles de terminación, en lotes con dimensiones que no condicionan futuras expansiones y se detecta alguna presencia de viviendas en doble planta.

El uso comercial se reduce a pequeños locales comerciales de bajo impacto, transformando a este sector, como el uso complementario para la zona.

El área delimitada no tiene presencia de galpones y edificaciones destinadas a usos industriales, pero si se detectan algunos espacios destinados a talleres o actividades de servicios menores, por lo que se admitirá la presencia de industrias y actividades de servicios en forma condicionada a emprendimientos de bajo nivel de molestia.

ZONA R6: Residencial Tipo 6

La zona Residencial Tipo 6, presenta condiciones urbanísticas particulares que las diferencian de las restantes. En este sector coexisten asentamientos destinados al deporte, la recreación y el esparcimiento; con asentamientos residenciales de diferentes niveles y categorías de edificación, junto a espacios vacíos destinados a quintas o a producciones de tipo granja.

El espacio delimitado tiene una fuerte barrera que impide su integración con el resto de la trama urbana, como consecuencia de la existencia del Ferrocarril Nuevo Central Argentino y de la Ruta Nacional Nº 158.

El proceso de conformación histórica de ese sector es muy antiguo, emergiendo como conglomerado residencial a partir del primitivo asentamiento de una institución deportiva local. Luego se le sumaron la ejecución de un barrio de viviendas residenciales mediante un programa de construcción municipal y otros emprendimientos residenciales privados.

Las viviendas son en una sola planta, en lotes con diferentes dimensiones, según los niveles de las mismas. La disponibilidad de lotes y la demanda para asentamientos residenciales en esta zona, son bajas.

Como consecuencia de las anteriores consideraciones, se establece como uso dominante el residencial, teniendo como complementario el comercial y condicionado el industrial y de servicios solo para casos de emprendimientos de bajo nivel de impacto.

ZONAS DE FUTURAS EXPANSIONES:

Si bien las zonas de futuras expansiones para asentamientos residenciales, industriales, comerciales y de servicios, no están explicitadas y delimitadas en los planos que se adjuntan, se establece que todas las que ocurran, deberán diseñarse con los criterios adoptados en la definición de las actuales, debiendo respetar además, una línea de continuidad y coherencia con dichas zonas establecidas.

Los patrones que definirán el perfil urbanístico de las nuevas zonas o ampliaciones de las existentes serán, en cada caso, definidos en la oportunidad de la incorporación del nuevo sector a la planta urbanizada de la localidad.

CONSIDERACIONES FINALES

La elaboración del EOU, como tarea desarrollada en un período de tiempo determinado, puede derivar en la variación de alguno de los parámetros o datos consignados, sin que esto desvirtúe el espíritu de la propuesta.

Las cuestiones de ordenamiento territorial local pueden ser influenciadas no solo por decisiones endógenas, sino también por acciones exógenas a los Gobiernos Locales, por lo que se deberá mantener una permanentemente actitud de diagnóstico y rediseño del marco normativo propuesto, a los fines de generar políticas públicas y acciones de gobierno tendientes a reorientar el desarrollo y crecimiento de la comunidad según los intereses y principios enunciados precedentemente.

Proyectos relacionados con nuevas vías de comunicación, caminos de circunvalación, nuevos loteos, etc., deben ser incorporados como Anexos al presente EOU y Código de Edificación y Urbanismo, como consecuencia de la interrelación de estos nuevos hitos con los actuales asentamientos, definidos como zonas a través de sus patrones de comportamiento que las definan.

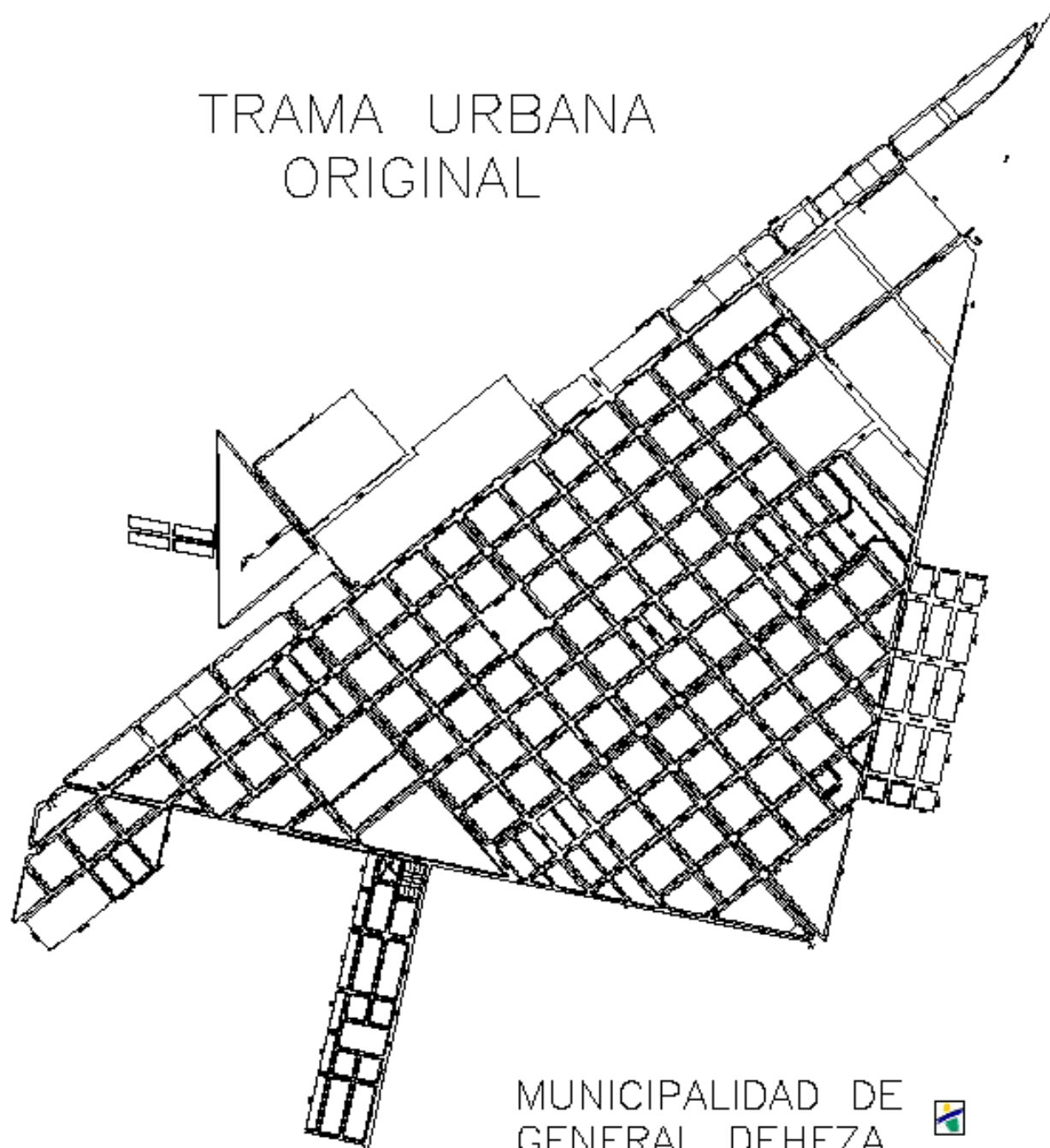
En la actualidad, no existen zonas donde las prestaciones de servicios sean reducidas o carentes, otorgando un perfil de homogeneidad de prestación de servicios, ya sean de orden público como de privado muy particular, que se deberá tratar de mantener como premisa en las futuras ampliaciones urbanísticas.

Los aspectos no contemplados en este EOU y en el Código de Edificación y Urbanismo, se resolverán respetando los criterios genéricos en los que se fundamentan la elaboración de estos, al tiempo de ir generando la necesaria jurisprudencia que respalde las futuras ampliaciones o reformas a dicha reglamentación establecida, entendida como un cuerpo normativo dinámico, flexible y adaptable a las circunstancias que se vayan originando.

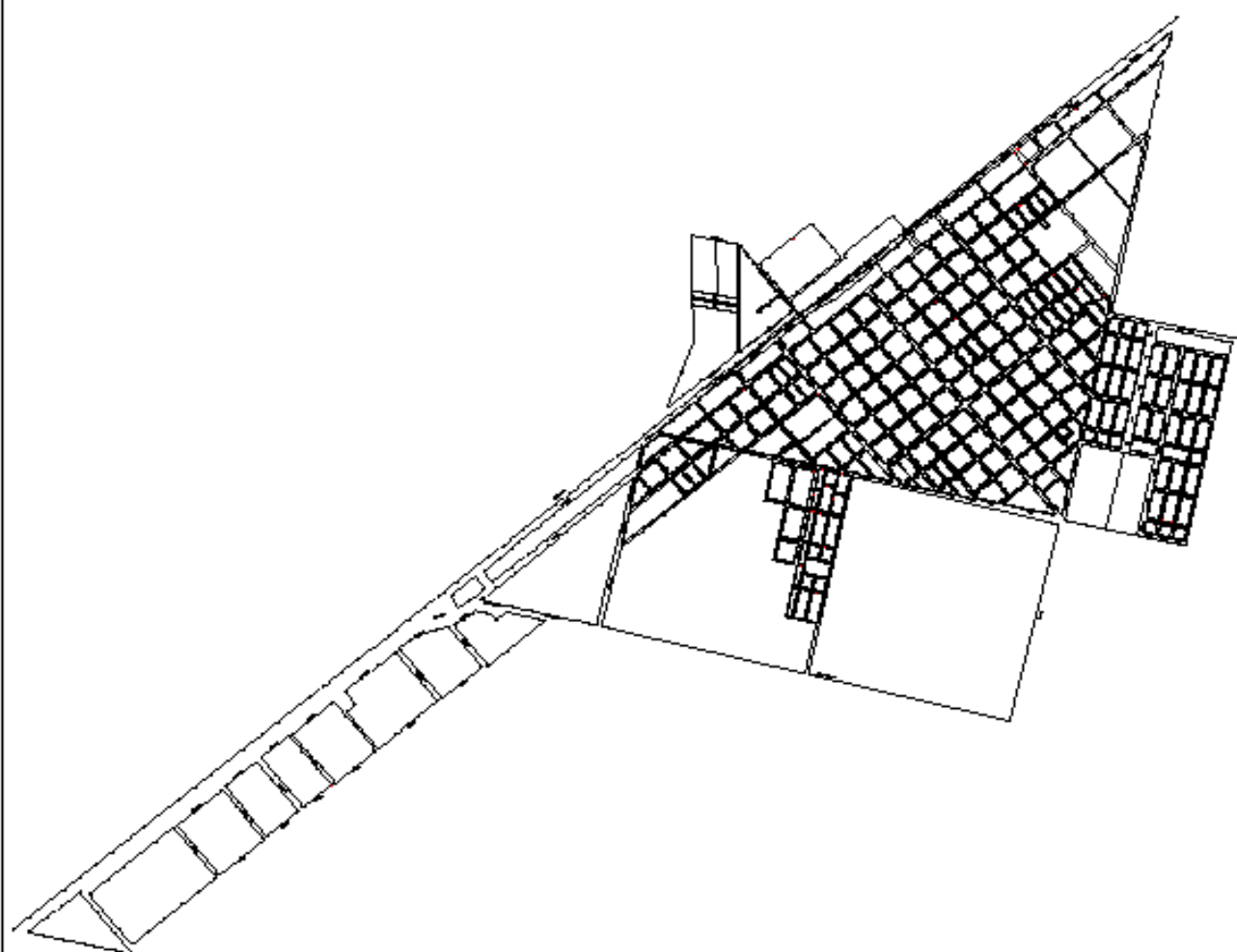
La veracidad y actualidad de los datos de las parcelas consignadas en la base del Catastro Municipal, pueden presentar con cierta frecuencia, casos de posesiones de propiedades con vulnerabilidad en sus situaciones dominiales, por falta de escrituras, por morosidad debido a deudas impositivas o deudas por servicios u obras, con irregularidad por desmembramiento de los grupos familiares debido a nuevos vínculos familiares, con ausencia de juicios sucesorios; etc., que de ninguna manera desvirtúan el espíritu de la propuesta elaborada.

PLANOS

TRAMA URBANA ORIGINAL



TRAMA URBANA ORIGINAL

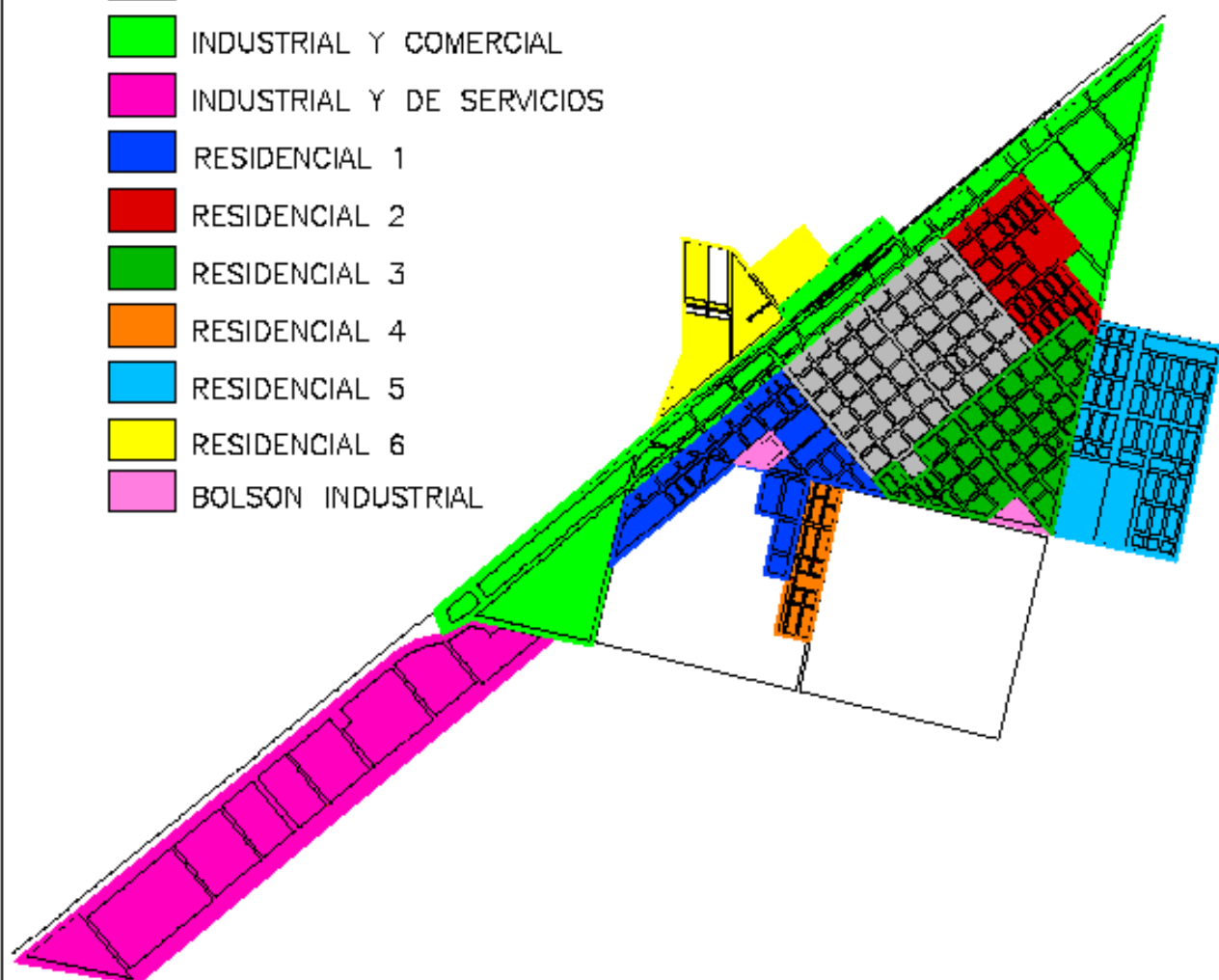


MUNICIPALIDAD DE
GENERAL DEHEZA



ZONIFICACION

-  COMERCIAL E INSTITUCIONAL
-  INDUSTRIAL Y COMERCIAL
-  INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS
-  RESIDENCIAL 1
-  RESIDENCIAL 2
-  RESIDENCIAL 3
-  RESIDENCIAL 4
-  RESIDENCIAL 5
-  RESIDENCIAL 6
-  BOLSON INDUSTRIAL



MUNICIPALIDAD DE
GENERAL DEHEZA



CODIGO
DE
EDIFICACION Y URBANISMO
(CEU)

MUNICIPALIDAD
DE
GENERAL DEHEZA

AÑO 2008



INDICE

1. USO DEL SUELO

- 1.1. Propósitos y Objetivos.**
- 1.2. Clasificación de los Usos del Suelo.**
- 1.3. Categorías del Uso del Suelo.**
- 1.4. Zonificación.**

2. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

- 2.1. Alcance y Ámbito de Aplicación.**
- 2.2. Condiciones de Materialización y Oportunidad de Fraccionamiento.**
- 2.3. Apertura de calles.**
- 2.4. Trazado y formas de las Manzanas.**
- 2.5. Trazado y Formas de las Parcelas.**
- 2.6. Provisión de Servicios.**

3. EDIFICACION

- 3.1. Clasificación de los Edificios.**
- 3.2. Altura de los Edificios.**
- 3.3. Retiro de los Edificios.**
- 3.4. Línea Municipal, de Edificación y Ejes Medianeros.**
- 3.5. Ochavas y Veredas.**
- 3.6. Cercas y Divisorias.**
- 3.7. Fachadas.**
- 3.8. Salientes de Fachadas.**
- 3.9. Salientes de Balcones.**
- 3.10. Salientes de Toldos y Marquesinas.**
- 3.11. Carteles y Letreros.**

- 3.12. Iluminación y Ventilación de los Locales.**
- 3.13. Patio de Aire y Luz.**
- 3.14. Sanitarios y Tratamiento de Líquidos Efluentes.**
- 3.15. Servicios Sanitarios en Locales de Reunión, Esparcimiento y Comercial Alimentario.**
- 3.16. Uso del Espacio Público y Seguridad en la Construcción.**
- 3.17. Protección a Personas con Discapacidades.**
- 3.18. Prevención de Incendios.**
- 3.19. Edificios Industriales.**

4. REGLAMENTACION DE UNIDADES EDILICIAS

- 4.1. Régimen para Unidades de Viviendas.**
- 4.2. Régimen para Locales Comerciales y de Servicios.**

5. ADMINISTRACION

- 5.1. Generalidades.**
- 5.2. Actualización y Publicación del CEU.**
- 5.3. Tramitación de un Trabajo.**
- 5.4. Trabajos que Requiere Permiso de Obra.**
- 5.5. Certificados de Final de Obra.**
- 5.6. Responsabilidades.**
- 5.7. Penalidades y Multas.**
- 5.8. Registro de Profesionales y Técnicos.**
- 5.9. Órganos de Aplicación y Control.**

6. TABLAS

Tabla Nº 01: Parámetros de Zonificación

Tabla Nº 02: Cantidades de Unidades de Viviendas

Tabla Nº 03: Cantidad de Locales Comerciales de Servicios

6. GRAFICOS

- 6.1. Trama Urbana Original.**
- 6.2. Trama Urbana Actual.**
- 6.3. Radio Urbano.**
- 6.4. Ochavas.**
- 6.5. Carátula para Planos de Arquitectura.**
- 6.6. Calles, Veredas y Aceras.**
- 6.7. Ubicación de Infraestructura de Servicios en Calles**

7. ANEXOS

- | | |
|--|---|
| 7.1. Ordenanza N° 18/75. | Veredas, Cercas y Pozos Absorbentes. |
| 7.2. Ordenanza N° 69/81. | Obstrucciones en la Vía Pública. |
| 7.3. Ordenanza N° 73/81. | Terrenos Baldíos. Limpieza. |
| 7.4. Ordenanza N° 199/86. | Cestos Contenedores de Residuos. |
| 7.5. Ordenanza N° 297/86. | Programa de Reordenamiento Urbano y Rural. |
| 7.6. Ordenanza N° 327/89. | Permiso de Edificación y Habitabilidad. |
| 7.7. Ordenanza N° 460/92 y N° 239/88. | Zonificación Urbana. |
| 7.8. Ordenanza N° 464/92. | Permisos para Conexiones de Servicios. |
| 7.9. Ordenanza N° 578/95. | Uso del Espacio Público. |
| 7.10. Ordenanza N° 667/96. | Localización de Actividades Industriales. |
| 7.11. Ordenanza N° 942/01. | Grandes Superficies Comerciales. |
| 7.12. Ordenanza N° 1105/04. | Localización de Galpones en Zona Urbana |
| 7.13. Ordenanza N° 1364/05. | Área de Asentamientos Industrial y de Servicios. |

CODIGO DE EDIFICACION Y URBANISMO

1. USO DEL SUELO

1.1. Propósitos y Objetivos

En el presente “CODIGO DE EDIFICACION Y URBANISMO” (en adelante denominado CEU), se determina el uso que se le deberá dar al suelo urbano, regulando las funciones y actividades que en el pueden desarrollarse y la intensidad de las mismas.

Son objetivos fundamentales de la regulación del Uso del Suelo:

- Ordenar el crecimiento futuro de la localidad a partir de la actual distribución de patrones de asentamientos.
- Lograr la compatibilidad de los aspectos ambientales y funcionales de los distintos usos del suelo.
- Preservar y mejorar las actuales características urbanas.
- Crear las normativas legales, tendientes a asegurar el funcionamiento de las distintas actividades, según los criterios establecidos en el Esquema de Ordenamiento Urbano (EOU).

Debe entenderse al presente Código de Edificación y Urbanismo (CEU), no como un instrumento de rigor mecánico, sino como una normativa de espíritu amplio, móvil y adaptable a las nuevas y permanentes necesidades que surjan en el tiempo, para lograr garantizar el sano y armonioso crecimiento de la localidad.

1.2. Clasificación de los Usos del Suelo

Los Usos del Suelo enunciados en el EOU, son básicamente cuatro:

- a) Residencial b) Comercial c) Industrial d) Institucional

Esta categorización sugerida, es respaldada en cada una de las zonas propuestas en el EOU, en función de sus propias características tales como intensidad, propósitos y tipo, y se definen como:

- **Uso del Suelo Residencial:** Es el área destinada a la actividad residencial, caracterizada por la presencia manifiesta de departamentos y viviendas permanentes o temporarias, en sus tipologías individuales, individuales agrupadas o colectivas.
- **Uso del Suelo Comercial:** Es el área destinada a la actividad de intermediación, intercambio y venta de productos elaborados, semi elaborados o naturales, también identificado como de Servicios.
- **Uso del Suelo Industrial:** Es el área destinada a la actividad de transformación de materias primas, armado o desarmado de productos primarios, intermedios o finales.
- **Uso del Suelo Institucional:** Es el área donde se ubican las Organizaciones de Gobierno de carácter Municipal, Provincial o Nacional, Instituciones intermedias, Organizaciones no gubernamentales, etc.

1.3. Categorías del Uso del Suelo

De acuerdo a los Usos del Suelo enumerados en el apartado anterior, se establecen para cada una de las zonas definidas en el EOU, categorías de preeminencia de unos respecto de otros, en función de su intensidad, importancia o criterios de reordenamiento basados en principios de planificación estratégica de desarrollo que el Municipio considera conveniente para un crecimiento ordenado y homogéneo.

En tal sentido se establecen las siguientes categorías:

- **Uso del Suelo Dominante:** Es el señalado en este CEU, como preferencial para la zona en cuestión. Es el Uso que caracteriza la zona, subordinando los demás usos y por consiguiente es el que se desea preservar y promover.
- **Uso del Suelo Complementario:** Es el uso que acompaña y se integra al Uso Dominante. Se lo admite en forma subordinada.

- **Uso del Suelo Condicional:** Es el que pudiendo ser incompatible con el Uso Dominante o con el Uso Complementario, su asentamiento solo podrá ser aprobado y aceptado por el organismo de aplicación (Departamento Ejecutivo Municipal), con la expresa aprobación mediante Ordenanza del Concejo Deliberante, mediante presentación de fundados antecedentes Jurisprudenciales basados en Códigos, Normas o Leyes de aplicación en otros ámbitos, que no están contemplados o incluidos en la presente Normativa.

Cuando el Uso definido por un requerimiento de asentamiento no esté claramente definido o su nivel de intensidad escape a los patrones de asentamientos convencionales establecidos para las categorías de Uso del Suelo de la zona en que se solicita instalar, su aprobación deberá tener un tratamiento coincidente con lo establecido para el Uso de Suelo Condicional, con expresa participación y aprobación del Concejo Deliberante.

1.4. Zonificación

A los fines de este CEU, se adopta la Zonificación sugerida en el EOU, estableciendo patrones de categorías de Uso del Suelo, Tamaño de Parcelas, Factor de Ocupación del Suelo (FOS), Factor de Ocupación Total (FOT), para cada una de las zonas propuestas, según el detalle que consta en la **Tabla N° 01**.

La enumeración y descripción de los polígonos que definen cada una de las zonas son las siguientes:

ZONA CI: Comercial e Institucional

Esta zona se encuentra delimitada por el polígono descripto por el Bv. 25 de Mayo, Bv. Pueyrredón - Almirante Brown, Bv. 9 de Julio, y calle Buenos Aires - Juan Pablo II (Ruta Nacional N° 158); incluyendo la manzana 84 donde se encuentra ubicado el Hogar de Día y Guardería Infantil Municipal, y las manzanas 131 y 132, donde se encuentra ubicado el complejo educativo del Jardín de Infantes y Escuela Primaria del Instituto Privado "Adrián Pascual Urquía" y el Secundario Instituto Técnico

“Adrián Pascual Urquía”; excluyendo expresamente los sectores asignados a la Zona IC, que se describirá a continuación.

ZONA IC: Corredor Industrial y Comercial de Apoyo de Ruta.

Esta zona se encuentra delimitada por el polígono descrito por calle Islas Malvinas (N), Islas Malvinas (S) y calle Buenos Aires - Juan Pablo II (Ruta Nacional N° 158). Se incorporan a esta Zona los lotes de las manzanas cuyos frentes den hacia la calle Buenos Aires - Juan Pablo II (Ruta Nacional N° 158), los lotes colindantes a los anteriores que están afectados a la explotación industrial de las empresas Molinos Gastaldi, Aceitera General Deheza, Frigorífico General Deheza y el cuadro de la Estación del Ferrocarril Nuevo Central Argentino y lotes anexos colindantes.

ZONA IS: Industrial y de Servicios

Esta zona es la definida como Área de Asentamientos Industriales y de Servicios, detallada en la Ordenanza Municipal N° 1364/05, sobre la que se pretende el reconocimiento como Parque Industrial denominado “Adrián Pascual Urquía”, conforme a las reglamentaciones del Gobierno de la Provincia de Córdoba.

Los asentamientos están relacionados con emprendimientos de producción agroindustrial, alimenticias y sus servicios relacionados. Las provisiones de servicios básicos son independientes del resto de redes de distribución de la trama urbana.

ZONA BI: Bolsones Industriales

Con esta denominación se identifican dos sectores en los que se encuentran sendos asentamientos industriales consolidados, dentro de un contexto y entorno, no industrial. Ambos sectores serán sostenidos como Bolsones Industriales, en tanto se mantenga el actual perfil productivo y no se produzcan cambios de rubros, titulares o procesos, en cuyo caso, dichos sectores serán transferidos como de uso residencial, con las características y patrones de uso coincidentes con los sectores residenciales que los envuelven.

El primer sector se encuentra delimitado por el polígono descrito por la calle La Rioja, calle Nuestra Señora de la Asunción, calle Balcarce y calle Intendente

Froute; y el segundo sector está delimitado por calle La Rioja, Bv. San Martín, y calle San Luis, correspondiendo los emprendimientos industriales en la actualidad a las Empresas Molinos Gastaldi Hnos. y Alimental S.A., respectivamente.

ZONA R1: Residencial Tipo 1

Esta zona abarca sectores residenciales con viviendas construidas por particulares, tipo chalet, con frecuentes retiros de frente y sobre lotes de más de 10,00 metros de frente.

La zona se encuentra delimitada por el polígono descrito por el Bv 9 de Julio, calle Buenos Aires (Ruta Nacional N° 158) excluidos los lotes incorporados expresamente en la Zona Corredor Industrial y Comercial de Apoyo de Ruta, Bv. 9 de Julio, calle Los Algarrobos (S), calle Intendente Froute, eje imaginario prolongación del Pasaje Las Acacias, calle Cuba (O), calle México y calle La Rioja.

Además incorporar nuevo loteo de Gastaldi en el sector sur-este a continuación de calle México, Canadá y Panamá.

ZONA R2: Residencial Tipo 2

Las características de las viviendas residenciales comprendidas en esta zona son similares, presentando un elevado número de viviendas construidas mediante planes y programas oficiales. La zona se corresponde con el primer sector de quintas de la trama original, que fue adaptada y destinada al uso residencial.

Esta zona está delimitada por el polígono descrito calle Lamadrid, calle Juan Pablo II (Ruta Nacional N° 158) excluidos los lotes incorporados expresamente en la Zona Corredor Industrial y Comercial de Apoyo de Ruta, Bv. 25 de Mayo, calle Matheu, pasaje Bolivia, Bv. Pueyrredón, calle French, calle Tucumán, calle Capdevila, calle Berutti, parcelas de la manzana 58 cuyos frente dan hacia la calle French y Juan José Paso hasta la intersección con calle Capdevila; y calle Juan José Paso.

ZONA R3: Residencial Tipo 3

Esta zona residencial no se caracteriza por su uniformidad edilicia, presentando construcciones disímiles y con algún grado de dispersión. Su gestación es similar a la zona anterior, pero con posterioridad a la misma.

La zona está delimitada por el polígono descrito por calle French, Bv. Pueyrredón – Bv. Almirante Brown, calle Saavedra, calle Jujuy, calle Belgrano, Bv. Almirante Brown, Bv. 9 de Julio, calle La Rioja, calle San Luis, Bv. San Martín, y calle Tucumán.

ZONA R4: Residencial Tipo 4

Esta zona se define con parámetros de tipo residencial, presentando una gran uniformidad edilicia y una alta densidad urbanística, con características típicas de barrios construidos por el Gobierno de la Provincia de Córdoba.

La zona se delimita por el polígono descrito por calle México (y la prolongación de su eje imaginario), calle La Rioja, calle Chile (y prolongación de su eje imaginario), y camino vecinal Granja Gastaldi (Camino N° 21 de la red terciaria).

ZONA R5: Residencial Tipo 5

Esta zona tiene semejanza con la anterior, aunque sus loteos son más recientes y la oferta de programas de construcción de viviendas fueron más numerosos pero de menor envergadura. Las construcciones obedecieron a programas nacionales, provinciales y municipales; algunos de los cuales están en ejecución o en proyecto.

La zona está delimitada por el polígono descrito por la calle Tucumán (N), camino vecinal “La Porteña” (Camino N° 23 de la red terciaria), calle Polonia y calle 30 de Junio (y la prolongación de su eje imaginario).

ZONA R6: Residencial Tipo 6

Esta zona se define como un conglomerado donde coexisten asentamientos residenciales barriales y de particulares, con emprendimientos recreativos y

deportivos; todos influenciados por la presencia de una fuerte barrera que impide su plena integración con el resto de la trama urbana.

La zona está delimitada por el polígono descrito por calle Francisco Maino, calle Antártida Argentina (S), calle 12 de Octubre, camino vecinal "Boscariol" (Camino N° 24 de la red terciaria), predios del Deheza Foot-Ball Club, camino vecinal "La Legua" (Camino N° 25 de la red terciaria), parcelas cuyos frente dan hacia la calle Francisco Maino, excluido el predio del Aeroclub General Deheza.

ZONAS DE FUTURAS EXPANSIONES:

Si bien las zonas de futuras expansiones para asentamientos residenciales, industriales, comerciales y de servicios, están esquematizadas en el plano de zonificación que se adjunta, no se explicitaron sus límites aunque si se establece como condición que cuando ocurran, deberán diseñarse con los criterios adoptados en la definición de las actuales, debiendo respetar además, una línea de continuidad y coherencia con dichas zonas preestablecidas.

Los patrones que definirán el perfil urbanístico de las nuevas zonas o ampliaciones de las existentes, serán en cada caso, definidos en la oportunidad de la incorporación del nuevo sector a la planta urbanizada de la localidad.

ANEXO:

Para zonas CI y zonas R1, R2, R3, R4, R5, R6 En caso de nuevos asentamientos de tipo Comercial e Industrial en las zonas mencionadas, se deberá solicitar autorización al municipio previa presentación de anteproyecto.

2. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

2.1. Alcance y Ámbito de Aplicación

Las normas previstas a implementar para regular las tareas de agrimensura que deriven en fraccionamientos de tierras, alcanzan y son aplicables a todas las parcelas y manzanas incluidas dentro del Radio Urbano Municipal actual y todas las parcelas y manzanas emanadas de las futuras ampliaciones del Radio Urbano Municipal.

Los requerimientos básicos exigibles relacionados con las dimensiones mínimas a aplicar en todas las zonas actuales y futuras, son las que se indican en la **Tabla N° 01**, adjunta a la presente.

2.2. Condiciones de Materialización y Oportunidad de Fraccionamiento

Las tareas de agrimensura que originen nuevas urbanizaciones en el ámbito y jurisdicción de la Municipalidad de General Deheza, serán factibles de aprobación si cumplen con los siguientes requisitos:

- Que las áreas urbanizadas colindantes con el lote que se pretende fraccionar, tenga una ocupación real mínima del 30% de parcelas con edificaciones.
- Respetar las dimensiones de calles, dimensiones y formas de manzanas, y dimensiones y formas de parcelas, establecidas en el presente CEU; además se deberá dar continuidad a los ejes de calles de la trama urbana existente y asignar una superficie mínima para espacios verdes y plazas, equivalente al 10% de la superficie total de las parcelas, excluidas las superficies de calles.
- Las superficies de calles y espacios verdes y plazas, deberán donarse al Dominio Público Municipal.
- Que se de real cumplimiento a todos los requisitos de aprobación establecidos en el presente CEU y demás Normas provinciales vigentes relacionados con el fraccionamiento del suelo y condiciones ambientales.

- Contar con despacho favorable del Concejo Deliberante, para el caso de Loteos.

2.3. Apertura de calles (Trazado, Mensura y Amojonamiento)

Se establece que la apertura de calles de los nuevos loteos, deberá contar con la aprobación Municipal respectiva y será a exclusiva cuenta del titular del Loteo, teniendo en cuenta para su aprobación que se deberán respetar las medidas mínimas de los lotes establecidos en el presente CEU.

En ningún caso las calles podrán tener un ancho menor a 20,00 metros y bulevares 30,00 metros, tomados en forma perpendicular al eje de la calle o boulevard, entre las líneas municipales de dos parcelas enfrentadas.

2.4. Trazado y Formas de las Manzanas

Las formas de las manzanas serán preferentemente rectangulares o cuadradas, aceptándose otras, solo en los casos en que la figura del lote a fraccionar lo requiera.

Las nuevas manzanas deberán generar calles, pasajes y bulevares que respeten los ejes de las calles, pasajes y bulevares existentes, pudiendo generar interrupciones solo en los casos que la geometría del lote a fraccionar lo requiera.

Las manzanas resultantes de los nuevos loteos se deberán amojonar con mojones de hormigón, antes de producirse la apertura de las calles. El loteador será responsable de su reposición y nueva mensura en caso de ausencias de estos.

2.5. Trazado y Formas de las Parcelas

En todo fraccionamiento o loteo, las parcelas que resulten deberán respetar las medidas mínimas de frente, fondo y superficie, establecidas para las respectivas zonas, según se indica en la **Tabla N° 01**, adjunta a la presente.

La forma de las parcelas será preferentemente rectangular, con sus lados rectos; cuando las circunstancias obliguen a adoptar otro tipo de forma, se respetarán igualmente los mínimos establecidos para cada caso.

Se dispone que la superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas de esquinas, pertenecen a la parcela pero forman parte de la vía pública.

El propietario de cada parcela urbanizada, es el responsable de la higiene, debiendo mantenerla libres de malezas y residuos, y se prohíbe su uso como depósito de elementos ambientalmente inadecuados.

Las parcelas resultantes de los nuevos fraccionamientos y loteos, se deberán amojonar, con estacas de hierro o madera. El fraccionador o loteador será responsable de su reposición y nueva mensura en caso de ausencias de estos.

2.6. Provisión de Servicios

Las parcelas resultantes de fraccionamientos de tierra en zonas urbanizadas, tienen garantizada la factibilidad de prestación de los servicios a cargo de los actuales organismos prestatarios, según las condiciones vigentes de prestación que en cada caso corresponda.

En el caso de parcelas resultantes de nuevos loteos, el loteador deberá gestionar para la aprobación del loteo, la factibilidad de los servicios requeridos y luego realizar su ejecución conforme a las exigencias de cada uno de los prestadores.

Es condición excluyente para la habilitación de nuevos loteos, la existencia de los servicios de provisión de agua potable, provisión de energía eléctrica, alumbrado público, cloacas comunitarias, gas natural, desagües pluviales, cordón cuneta, estabilización de calzadas y arbolado de calles, espacios verdes y plazas, conforme a las exigencias de los organismos correspondientes.

2.6.1. Provisión de agua potable: El organismo prestador del servicio es la Municipalidad de General Deheza. El loteador deberá presentar para su aprobación ante la Municipalidad de General Deheza, el anteproyecto y luego el proyecto debidamente registrado con participación de profesionales habilitados, con las respectivas memorias de cálculo y manteniendo los lineamientos estéticos, técnicos y constructivos, establecidos por el organismo prestador. Tanto el proyecto como el proceso de ejecución de la obra se realizarán conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza Municipal N° 578/95. La obra será ejecutada por cuenta y cargo del loteador, quien una vez concluida, deberá donarla en su totalidad al prestador, para

realizar la prestación convenida, sin que esto signifique la caducidad de las responsabilidades emanadas de la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra. El proyecto debe cubrir la prestación al total de las parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

2.6.2. Provisión de energía eléctrica: El organismo prestador del servicio es la Cooperativa Eléctrica de General Deheza Ltda. O quien la municipalidad defina. El loteador deberá presentar para su aprobación ante la Municipalidad de General Deheza y ante la Cooperativa Eléctrica de General Deheza Ltda., el anteproyecto y luego el proyecto debidamente registrado con participación de profesionales habilitados, con las respectivas memorias de cálculo y manteniendo los lineamientos estéticos, técnicos y constructivos, establecidos por el organismo prestador. Tanto el proyecto como el proceso de ejecución de la obra se realizarán conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza Municipal N° 578/95. La obra será ejecutada por cuenta y cargo del loteador, o por el prestador mediante expreso acuerdo con el loteador, quien una vez concluida, deberá donarla en su totalidad al prestador, para realizar la prestación convenida, sin que esto signifique la caducidad de las responsabilidades emanadas de la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra. El proyecto debe cubrir la prestación al total de las parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

2.6.3. Alumbrado público: El organismo prestador del servicio es la Cooperativa Eléctrica de General Deheza Ltda. O quien la municipalidad defina, mediante concesión otorgada por la Municipalidad de General Deheza. El loteador deberá presentar para su aprobación ante la Municipalidad de General Deheza y ante la Cooperativa Eléctrica de General Deheza Ltda., el anteproyecto y luego el proyecto debidamente registrado con participación de profesionales habilitados, con las respectivas memorias de cálculo y manteniendo los lineamientos estéticos, técnicos y constructivos, establecidos por el organismo prestador. Tanto el proyecto como el proceso de ejecución de la obra se realizarán conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza Municipal N° 578/95. La obra será ejecutada por cuenta y cargo del loteador, o por el prestador mediante expreso acuerdo con el loteador, quien una vez concluida, deberá donarla

en su totalidad al concedente de la prestación, para realizar la prestación convenida, sin que esto signifique la caducidad de las responsabilidades emanadas de la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra. El proyecto debe cubrir la prestación al total de las parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

2.6.4. Cloacas comunitarias: El organismo prestador del servicio es la Cooperativa Eléctrica de General Deheza Ltda. O quien la municipalidad defina, mediante concesión otorgada por la Municipalidad de General Deheza. El loteador deberá presentar para su aprobación ante la Municipalidad de General Deheza y ante la Cooperativa Eléctrica de General Deheza Ltda., el anteproyecto y luego el proyecto debidamente registrado con participación de profesionales habilitados, con las respectivas memorias de cálculo y manteniendo los lineamientos estéticos, técnicos y constructivos, establecidos por el organismo prestador. Tanto el proyecto como el proceso de ejecución de la obra se realizarán conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza Municipal N° 578/95. La obra será ejecutada por cuenta y cargo del loteador, o por el prestador mediante expreso acuerdo con el loteador, quien una vez concluida, deberá donarla en su totalidad al prestador, para realizar la prestación convenida, sin que esto signifique la caducidad de las responsabilidades emanadas de la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra. El proyecto debe cubrir la prestación al total de las parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

2.6.5. Gas natural: El organismo prestador del servicio es ECOGAS, mediante concesión otorgada por el Gobierno Nacional. El loteador deberá presentar para su aprobación ante la Municipalidad de General Deheza y ante ECOGAS, el anteproyecto y luego el proyecto debidamente registrado con participación de profesionales habilitados, con las respectivas memorias de cálculo y manteniendo los lineamientos estéticos, técnicos y constructivos, establecidos por el organismo prestador. Tanto el proyecto como el proceso de ejecución de la obra se realizarán conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza Municipal N° 578/95. La obra será ejecutada por cuenta y cargo del loteador, quien una vez concluida, deberá donarla en su totalidad al prestador, para realizar la prestación convenida,

sin que esto signifique la caducidad de las responsabilidades emanadas de la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra. El proyecto debe cubrir la prestación al total de las parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

2.6.6. Sistema de desagües pluviales: El organismo encargado del mantenimiento de los desagües pluviales es la Municipalidad de General Deheza. El loteador deberá presentar para su aprobación ante la Municipalidad de General Deheza, el anteproyecto y luego el proyecto de desagües pluviales debidamente registrado con participación de profesionales habilitados, con las respectivas memorias de cálculo y manteniendo los lineamientos estéticos, técnicos y constructivos, establecidos por la Municipalidad de General Deheza y el organismo provincial pertinente encargado del control ambiental. Tanto el proyecto como el proceso de ejecución de la obra se realizarán conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza Municipal N° 578/95. La obra será ejecutada por cuenta y cargo del loteador, quien una vez concluida, deberá donarla en su totalidad al prestador, para realizar el correspondiente mantenimiento, sin que esto signifique la caducidad de las responsabilidades emanadas de la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra. El proyecto debe cubrir la prestación al total de las parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

2.6.7. Cordón cuneta y estabilización de calzadas: El organismo encargado del mantenimiento de calles es la Municipalidad de General Deheza. El loteador deberá presentar para su aprobación ante la Municipalidad de General Deheza, el anteproyecto y luego el proyecto planialtimétrico de cordón cuneta y de mejoramiento de calzada, debidamente registrado con participación de profesionales habilitados, con las respectivas memorias de cálculo y manteniendo los lineamientos estéticos, técnicos y constructivos, establecidos por la Municipalidad de General Deheza. Tanto el proyecto como el proceso de ejecución de la obra se realizarán conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza Municipal N° 578/95. La obra será ejecutada por cuenta y cargo del loteador, quien una vez concluida, deberá donarla en su totalidad al prestador, para realizar el correspondiente mantenimiento, sin que esto signifique la caducidad de las

responsabilidades emanadas de la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra. El proyecto debe cubrir la prestación al total de las parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

2.6.8. Arbolado de calles, plazas y espacios verdes: El organismo encargado del mantenimiento de arbolado en calles, plazas y espacios verdes es la Municipalidad de General Deheza. El loteador deberá solicitar aprobación ante la Municipalidad de General Deheza, de las especies, ubicaciones y distribuciones de árboles en calles, plazas y espacios verdes. La provisión del arbolado se realizará conforme a las exigencias establecidas en la Ordenanza Municipal N° 578/95; y será por cuenta y cargo del loteador, quien una vez concluida, deberá donarla en su totalidad al prestador, para realizar el correspondiente mantenimiento.

Estos requerimientos no eximen al loteador, de las responsabilidades emergentes de las exigencias impuestas por organismos públicos provinciales o nacionales referidas a aspectos ambientales, jurídicos y legales, motivados por la existencia de un proyecto de loteo.

La municipalidad se reserva el derecho del seguimiento técnico de las puntualizadas obras. Ya que sus tendidos afectan la vía y espacios públicos

3. EDIFICACION

3.1. Clasificación de los Edificios

Todo edificio nuevo, existente o parte del mismo, ampliación o refacción o modificación parcial o total, a los efectos de la aplicación de este CEU se clasificará total o parcialmente en uno o varios de los siguientes tipos:

a) Residencial b) Institucional c) Comercial d) Industrial

Esta clasificación, no es excluyente y surge como consecuencia del destino principal asignado a una determinada edificación, que según sus propias características se definen como:

- **Edificios Residenciales:** Comprende este grupo, a los edificios destinados a la vivienda familiar individual o colectiva, cuyo principal destino es la de residencia para el desarrollo de las actividades de la vida diaria y pernoctado. Se incluyen en este grupo a las viviendas individuales o colectivas (departamentos), construidas bajo el régimen de propiedad horizontal o no.
- **Edificios Institucionales:** Comprende este grupo, a los edificios destinados a las actividades del sector público nacional, provincial y municipal; y a los edificios destinados a las actividades de instituciones no gubernamentales destinadas a la búsqueda del bien común y sin fines de lucro. Se incluyen en este grupo a los edificios municipales, provinciales y nacionales, iglesias, hospitales, clubes, bomberos, institutos de educación, centros culturales, centros recreativos, clubes, mutuales, fundaciones, etc.
- **Edificios Comerciales:** Se clasifican en este grupo a los edificios destinados a las actividades lucrativas como el almacenamiento, distribución, comercialización y venta de bienes, además de los destinados a la producción y prestación de servicios, incluidos los financieros. Están comprendidos en este grupo los edificios destinados almacenes, tiendas, restaurantes, concesionarias, estaciones de

servicios, hoteles, albergues, sanatorios y clínicas privadas, bancos, mutuales, farmacias, súper e hipermercados, etc.

- **Edificios Industriales:** Corresponden a este grupo los edificios o parte de ellos, destinados a la producción, fabricación, fraccionamiento y/o montaje de bienes de uso o consumo, acopio de materias prima y productos procesados. Están comprendidos en este grupo las fábricas en general, plantas metalúrgicas, plantas de montaje y mantenimiento, frigoríficos, seleccionadoras de maní, molinos harineros, extracción de aceites vegetales y todas aquellas que contengan procesos de transformación de insumos en productos, en forma manual o mediante el uso de tecnologías.

En caso de dudas en los parámetros de clasificación de una edificación determinada, el organismo de aplicación determinará el correspondiente encuadramiento, bajo fundamentos debidamente justificados.

3.2. Altura de los Edificios

Se define como altura de un edificio a toda construcción sobreelevada del nivel del suelo. La altura máxima permitida (AMP), definidas en la **Tabla N° 01**, se determina en cada zona y se mide a partir del nivel de cordón de vereda hasta el límite externo del último plano horizontal que conforma un local habitable. Se excluyen, como locales, los tanques de agua, chimeneas, lavaderos, tendederos, depósitos, salas de máquinas y cajas de ascensores.

3.3. Retiro de los Edificios

Los retiros de toda edificación se determinarán según las zonas. Las medidas de los retiros se tomarán entre cualquiera de los ejes medianeros o línea municipal de la parcela, y el punto de la edificación más cercano a estos.

En edificaciones de más de una planta, la proyección de lo ejecutado en voladizo, constituyen un punto construido, y serán considerados a los efectos de medir el retiro como edificado en planta baja.

3.4. Línea Municipal, de Edificación y Ejes Medianeros

La Línea Municipal constituye la separación o límite entre una parcela de propiedad privada y el espacio público o semipúblico. En la práctica es la línea que separa la parcela de la vereda.

La Línea de Edificación es la línea paralela a la Línea Municipal o a los Ejes Medianeros de las parcelas, que determinan los puntos más próximos factibles de ser edificados. Esta línea puede coincidir con la Línea Municipal o con los Ejes Medianeros, en los casos en que no haya exigencias de retiros de frente, laterales o de fondo.

Para Las zonas determinadas Como Residenciales desde R1 hasta R6 pudiendo incorporar otras zonas residenciales de acuerdo al crecimiento habitacional que se plantease se pide se respete retiro de la línea municipal llamado como retiro verde y se adopta la siguiente relación en terrenos de 0 a 300 metros cuadrados de superficie se deberá dejar de espacio verde en 5% de la superficie total y para superficies de 301 metros cuadrados en adelante un 8%.

La Línea Medianera (Eje Medianero), es la línea que divide dos parcelas de propiedad privada, por lo general a los costados y en el fondo de cada parcela; pudiendo o no estar materializados.

3.5. Ochavas y Veredas

Es obligación de los propietarios el formar en las parcelas de esquina, una ochava. La dimensión de las ochavas se determina a través de una línea imaginaria que une dos puntos ubicados sobre cada una de las líneas municipales que conforman las esquinas y a una distancia de 1,80 metros de la intersección de estas.

Se sugerirá a los propietarios de las construcciones existentes cuyas ochavas tengan menores dimensiones que las aquí dispuestas, y en casos de modificaciones en sectores que afecten a la zona determinada como ochavas deberán regirse a lo acotado en este código, a que en el plazo de un año se encuadren dentro de las actuales normas de este Código. Esta condición tendrá carácter obligatorio en los casos de nuevas construcción, ampliaciones, refacciones, cambios de fachadas, modificación de usos, etc.

Las veredas están constituidas por el espacio público comprendido entre la línea municipal y el cordón cuneta de la calzada. Los propietarios de parcelas baldías o construidas con frente a vías públicas en los que la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivo de calzada, tendrá la obligación de construir la acera de acuerdo a lo establecido por este CEU.

La vereda se compone de un espacio destinado a tránsito de personas, denominado acera, y el resto del espacio destinado a la siembra de césped o especies similares de baja altura, denominado espacio verde, según gráfico N° 02.

Se sugiere para las aceras, el uso de mosaicos Antideslizante, color natural, de dos vainillas, con pendiente transversal entre 2 a 3% y juntas de dilatación de 2cm cada 5m. No se prohíbe el uso de otros materiales y otras tonalidades, pero se exigirá la pendiente transversal y que la rusticidad del material adoptado sea la adecuada para garantizar el tránsito de peatones sin riesgos, aún en días de lluvia.

La pendiente longitudinal acompañará a la pendiente de la calzada y los empalmes entre las aceras de parcelas contiguas deberán tener continuidad, sin saltos ni quiebres, los tramos de empalmes podrán tener pendientes no superior al 20%, para garantizar el tránsito de personas con discapacidades en sillas de ruedas, ancianos o cochecitos de bebés.

Se establece un ancho mínimo de acera obligatorio de 1,50 metros de ancho para veredas de hasta 3,00 metros de ancho, para veredas de más de 3,00 metros de ancho, el ancho de la acera mínimo es de 2,50 metros. Para veredas de menos de tres metros de ancho, la acera podrá retirarse 0,50 metros de la línea municipal, mientras que para las de más de 3,00 metros de ancho podrá retirarse hasta 1,00 metro de la línea municipal. En todos los casos se deberá respetar como mínimo un metro de ancho como espacio verde entre la acera y el cordón de la calzada, que solo podrá interrumpirse para paso peatonal de ingreso a la parcela y entradas de vehículos debidamente justificadas.

En todos los casos la construcción, el cuidado y mantenimiento de la vereda (acera para circulación y espacios verdes complementarios), será de responsabilidad del propietario de las parcelas a cuyo frente corresponden, pero sometidas al uso público.

3.6. Cercas y Divisorias

En todos los predios, edificados o no, el organismo de aplicación de este CEU sugerirá a los propietarios de los mismos, la ejecución de una cerca sobre línea municipal, respetando las líneas de ochava y sin invadir el espacio correspondiente a vereda, acera o espacio verde de la calle.

Las parcelas baldías ubicadas en zonas urbanizadas con colindancias edificadas, deberán ejecutar cercas con una altura mínima de 2,00 metros, con puerta de acceso y ejecutada con material sólido de ladrillo, bloques, premoldeados, etc., con terminación con pintura al agua en colores lisos.

En las parcelas edificadas, la materialización de la línea municipal quedará a criterio del propietario conforme al proyecto de edificación.

Como criterio para materializar los divisorios entre parcelas colindantes, se sugiere que tengan una altura mínima de 2,00 metros, con las formas, dimensiones y materiales convenidos entre los particulares involucrados.

3.7. Fachadas

Es obligatorio en la presentación de planos de la edificación, representar la Fachada con las indicaciones de formas, dimensiones y materiales a utilizar. Los desagües pluviales podrán colocarse a la vista de las fachadas, siempre y cuando no superen la línea municipal de la parcela.

Bajo ninguna circunstancia se permitirá que el escurrimiento de techos inclinados desagoten en forma directa sobre la acera de la vereda, comprometiendo el tránsito de peatones.

Toda modificación de fachadas deberá ser comunicada a la autoridad municipal competente de aplicación, para solicitar su aprobación. No será obligatoria la comunicación de cambios de color en pinturas o sustitución de revestimientos.

3.8. Salientes de Fachadas

En los primeros 2,50 metros de altura de toda edificación, no se permitirá la ejecución de ningún tipo de elemento saliente por fuera de la línea municipal. Tampoco se admitirán vitrinas salientes, hojas de ventanas, puertas, portones o celosías, que abran hacia fuera invadiendo la acera, vereda o espacio verde.

Cuando la línea de edificación este retirada de la línea municipal, podrá contener detalles arquitectónicos como aleros, pantallas, pilastras, etc., que en caso de no superar los 0,50 metros, no serán considerados como superficie cubierta.

3.9. Salientes de Balcones

Los balcones que sobrepasen la línea municipal, por encima de la planta baja de toda edificación, podrán tener una saliente máxima de 1,00 metro. En calles cuyo ancho sea igual o inferior a los 12,00 metros, no se permitirán balcones por fuera de la línea municipal. En todos los casos, los balcones no serán habitables y se deberán retirar 15cm de cada eje medianero.

3.10. Salientes de Toldos y Marquesinas

Los toldos y marquesinas de locales comerciales, deberán colocarse por encima de los 2,50 metros de altura, medidos desde el nivel de vereda, pudiendo abarcar todo el frente del lote.

En edificios comerciales de zonas residenciales, los toldos y marquesinas podrán retirarse hasta no más de 1,50 metros de la línea municipal, sin estructuras de apoyo en la vereda.

En edificios comerciales de zonas comerciales, los toldos y marquesinas podrán abarcar en una relación porcentual de acuerdo al ancho de vereda (50%), desde la línea municipal hasta el cordón de la calzada, no pudiendo agregar estructura portante y de apoyo en la vereda, Solo se permitirán trabajar con estructuras colgadas sin interferir en el espacio público.

3.11. Carteles y Letreros

Los carteles o letreros que sobrepasen la línea municipal, sean luminosos o no, no podrán tener una altura inferior a los 3,00 metros sobre el nivel de la vereda. Cuando los carteles superen la línea del cordón cuneta de la calzada, lo podrán hacer hasta no más de 4,00 metros de dicha referencia y con una altura mínima de 5,50 metros del nivel de la calzada.

La colocación de carteles y letreros se podrá realizar, previa aprobación por parte del organismo de aplicación y control del CEU, de los planos del mismo, donde se indiquen dimensiones, especificaciones de materiales, ubicación, gráfica del cartel y cálculo estructural, firmado por profesional responsable.

3.12. Iluminación y Ventilación de los Locales

La clasificación de las condiciones de iluminación y ventilación natural de los locales, se basa en el destino, superficie y forma del local, para lo que se definen los siguientes términos:

I: Es el área de iluminación.

V: Es el área de ventilación.

S: Es el área o superficie del local

Conforme a estas definiciones, se enumeran las distintas condiciones:

- Condición 1: Iluminación y ventilación directa desde el exterior:
Superficie de iluminación, igual o mayor al 10% de la superficie del local.
($I \geq 10 \% S$)
Superficie de ventilación, igual o mayor al 50% de la superficie de iluminación. ($V \geq 50 \% I$)
- Condición 2: Iluminación y ventilación al exterior desde parte cubierta:
Superficie de iluminación, igual o mayor al 10% de la superficie del local más la superficie cubierta (S_1).
($I \geq 10 \% (S + S_1)$)
Superficie de ventilación, igual o mayor al 50% de la superficie de iluminación. ($V \geq 50 \% I$)
- Condición 3: Ventilación lateral o central:

Superficie de ventilación, igual o mayor al 3,33% de la superficie del local, y no menor a 0,25 metros cuadrados.

$$(V = > 3,33 \% S \quad \text{y} \quad V > 0,25\text{m}^2)$$

- Condición 4: Locales públicos (Ventilación natural o mecánica):
Superficie de ventilación natural, igual o mayor al 3,33%, de la superficie del local. ($V = > 3,33 \% S$)
Ventilación mecánica, debe asegurar 10 renovaciones horarias del volumen total del local (M).
- Condición 5: Ventilación por conductos:
Sección mínima del conducto 0,01 metro cuadrado.
La parte superior del conducto se sobreelevará a no menos de 0,50 metros por encima del punto más alto de la superficie del techo del cual emerge y su abertura no será menor que la sección del conducto.

3.13. Patio de Aire y Luz

Los patios internos cerrados, sobre los que ventilen locales según la Condición 1, del apartado anterior, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Deberán tener la superficie suficiente para inscribir un círculo de 3,00 metros de diámetro en su interior.
- Tendrán acceso directo para su limpieza.
- No tendrán ningún cerramiento superior.

Los patios en edificación de más de 6.00 metros de altura, además de ajustarse a lo antes dispuesto deberán tener las siguientes características:

- o Hasta 9.00 metros de altura deberá tener superficie suficiente para inscribir un círculo de 3.00 metros de diámetro en su interior.
- o Entre 9.00 y 20.00 metros el círculo deberá ser de 5.00 metros de diámetro en su interior.

3.14. Sanitarios y Tratamiento de Líquidos Efluentes

Todo edificio destinado a la ocupación humana de tipo residencial, comercial, laboral, institucional, industrial, etc., de carácter permanente o temporario, deberán tener como mínimo un local sanitario (baño), que contendrá por lo menos un retrete y un lavatorio. Los baños serán en todos los casos, locales independientes del resto de los locales de la edificación, debiendo impedir la visión de su interior.

Los edificios comerciales o de trabajo que alojen a personas de ambos sexos, deberán tener servicios sanitarios separados para cada sexo, excepto en el caso que su uso esté circunscrito a una unidad de vivienda familiar o a no más de dos habitaciones en hoteles o similares.

No se permitirá en ningún caso, el uso de canales a cielo abierto, sangrías o desagües a la vía pública de efluentes líquidos. Los desagües cloacales de edificios residenciales, comerciales o institucionales, deberán obligatoriamente conectarse al servicio de cloacas comunitarias de la Cooperativa Eléctrica de General Deheza Ltda., en los términos indicados por las Ordenanzas de concesión del servicio. Solo se admitirá el uso de cámara séptica y pozo absorbente cuando por circunstancias especiales no se cuente con el servicio de cloacas comunitarias.

3.15. Servicios Sanitarios en Locales de Reunión, Esparcimiento y Comercial Alimentario.

Los establecimientos que a continuación se detallan: Restaurantes, Bares, Confiterías, Comedores, Parrillas, Pizzerías, Estaciones de Servicio, Salas de Espectáculos, Auditorios, Clubes Nocturnos y Sociales; deberán cumplir las condiciones mínimas de servicios sanitarios que a continuación se detallan:

- Deberán contar con instalaciones propias de baños para uso público separados para cada sexo.
- Los baños deberán tener accesos independientes y libres de obstáculos, con identificación para cada sexo y pantallas de piso a techo que impidan la visual al interior de los mismos.
- Los baños tendrán una zona de Antecámara, destinado a lavabos en baños de mujeres y lavabos y mingitorios en baños de hombres; y los

Baños propiamente dichos, destinados a la instalación de inodoros y bidet (este último artefacto será opcional).

- La mampostería y pisos deberán estar revestidos con elementos cerámicos o estucados con cemento hasta los dos metros de altura. El resto de la mampostería tendrá revoque a la cal, con acabado fino.
- Será obligatorio la colocación de por lo menos una pileta de patio abierta, en cada zona de los baños, con rejilla metálica y conectada al sistema cloacal.
- La iluminación y ventilación de baños, será la prevista en el apartado 3.12.
- Todos los locales enumerados tendrán obligatoriamente un baño único, separado de los anteriores, destinado al uso de personas con discapacidades, con las dimensiones, formas, artefactos y equipamientos exigidos por la reglamentación del PAMI para la habilitación de geriátricos.
- Las cantidades de artefactos a instalar tendrán relación con la capacidad de ocupación del local, según la siguiente tabla:

Cantidad de personas			Cantidad de inodoros
Edificios de reunión al aire libre	Edificios de reunión bajo techo	Edificios industriales o institucionales	
1 a 60	1 a 30	1 a 10	1
61 a 120	31 a 60	11 a 25	2
121 a 200	61 a 100	26 a 50	3
201 a 300	101 a 150	51 a 75	4
301 a 400	151 a 200	76 a 100	5
401 a 500	201 a 300	101 a 150	6
(1)	(2)	(3)	

- (1) Se agregará un inodoro por cada 500 personas o fracción, a partir de las 550 personas
- (2) Se agregará un inodoro por cada 300 personas o fracción, a partir de las 350 personas
- (3) Se agregará un inodoro por cada 100 personas o fracción, a partir de las 150 personas

NOTA: Los baños destinados a hombres, podrán sustituir inodoros por mingitorios en la siguiente proporción: a) Edificios de reunión 67%, b) Otros edificios 33%.

NOTA: Los lavabos se colocarán de acuerdo a la siguiente relación, 1 lavabo cada 2 Inodoros (o su equivalente mingitorio); con un lavabo mínimo por baño.

3.16. Uso del Espacio Público y Seguridad en la Construcción.

Todo propietario de una obra, como el profesional o técnico interviniente, deberán tomar los recaudos necesarios para garantizar la seguridad de bienes y personas que permanezcan o transiten los alrededores de la obra y que pudieran sufrir daños o perjuicios por elementos pertenecientes a la construcción.

Se permitirá el uso de la vereda pública para carga y descarga de materiales durante el período de la construcción. La permanencia de los materiales no podrá exceder el término de 10 días corridos, debiendo ser utilizados o introducidos en la obra.

En casos excepcionales, la Municipalidad podrá autorizar la ocupación por un tiempo limitado del total o parte de la vereda, para depósito y/o procesamiento de materiales.

La Municipalidad podrá exigir las medidas de seguridad que considere conveniente para salvaguardar la integridad de bienes y personas que puedan ser afectados por la obra, en cuyo caso se aplicarán las medidas precautorias y de resguardo previstas en la Ordenanza Municipal N° 578/95, sobre el Uso del Espacio Público. En medida de lo posible se sugiere la utilización de contenedores.

3.17. Protección a Personas con Capacidades Diferentes.

Los lugares destinados a actividades con ingreso de público, deberán disponer de accesos, circulaciones e instalaciones adecuadas para el acceso, circulación y permanencia de personas con discapacidades con la utilización de sillas de ruedas.

Las puertas de acceso tendrán una luz libre mínima de 0,85 metros, las rampas tendrán una pendiente máxima de 8% y un ancho mínimo de 1,20 metros, los pasillos tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros.

Será obligatoria la ejecución de rampas en accesos a locales públicos y en todas las bocacalles de la Zona CI, plazas, espacios verdes o lugares de concentración de personas.

3.18. Prevención de Incendios.

Los materiales y métodos constructivos tendrán como premisa fundamental la prevención y/o propagación de incendios.

Cada unidad de vivienda deberá disponer de un tanque reserva con una capacidad mínima de 500 litros. Los edificios comerciales, institucionales o de usos especiales, tendrán una capacidad de almacenamiento de 500 litros cada 100 metros cuadrados edificados.

En todos los edificios con acceso al público y en viviendas multifamiliares, se exigirá la habilitación otorgada por el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de General Deheza y la existencia de extintores tipo triclase, en lugares visibles, de fácil acceso, en un número igual a uno por cada 80 metros cuadrados edificados.

Los lugares de depósito y/o procesamiento de combustibles o materias primas inflamables, deberán tener expresa autorización y aprobación del departamento Ejecutivo Municipal. Y autorización de bomberos.

3.19. Edificios Industriales.

El rubro industria comprende todas las actividades relacionadas con la producción de bienes, la transformación física o química de materias primas, montaje y/o ensamblaje de componentes industriales, fraccionamiento y/o depósito de productos industriales o de materias primas, prestación o generación de servicios mediante o para procesos industriales.

La clasificación y categorización de los tipos de Industrias, su grado de molestia y régimen de funcionamiento, será definido por el Departamento Ejecutivo Municipal y refrendado por el Concejo Deliberante, quienes habilitarán o inhabilitarán el establecimiento mediante la implementación de los sistemas de verificación y control que en cada caso corresponda.

Los residuos sólidos, líquidos y gaseosos, que resulten como excedentes de los procesos industriales, se podrán liberar al ambiente previo tratamiento que asegure la eliminación de toda acción nociva para cualquier componente del medio ambiente.

Todo emprendimiento industrial existente o proyectado se deberá encuadrar dentro del régimen de control ambiental previsto en la Legislación Nacional y Provincial en vigencia, y los de carácter Municipal que a los efectos se emitan.

4. REGLAMENTACION DE UNIDADES EDILICIAS

4.1. Régimen para Unidades de Viviendas.

Se interpreta como unidades de vivienda todo núcleo edificado, donde una o varias personas, o un grupo familiar pueden desarrollar las actividades de la vida cotidiana, en forma independiente de otras áreas edificadas.

De acuerdo a las cantidades y modalidades constructivas, las unidades de vivienda se pueden clasificar de acuerdo al siguiente criterio:

1. Viviendas individuales: Unidades de vivienda de una o más plantas en una sola parcela.
2. Departamentos en planta baja: Dos o más unidades de vivienda en una sola parcela.
3. Departamentos en dos plantas: Dos o más unidades de vivienda en dos plantas, en una sola parcela.
4. Departamentos en Propiedad Horizontal en una sola planta: Dos o más unidades de vivienda en planta baja, subdividido por el Régimen de Propiedad Horizontal.

5. Departamentos en Propiedad Horizontal en más de una planta: Dos o más unidades de vivienda en más de una planta, subdividido por el Régimen de Propiedad Horizontal.

Las unidades de vivienda clasificadas precedentemente, deberán encuadrarse dentro del régimen establecido en la Tabla N° 02, donde se establecen las superficies cubiertas mínimas de cada unidad de vivienda y las cantidades de unidades permitidas por parcela, de acuerdo a las zonas donde se proyectan ejecutar y al régimen de división parcelaria.

4.2. Régimen para Locales Comerciales y de Servicios.

Se interpretan como espacios comerciales o de servicios, los núcleos edificados donde se desarrollan actividades de intermediación, intercambio y venta de productos elaborados, semi elaborados o naturales, y de prestaciones de servicios.

De acuerdo a las cantidades y modalidades constructivas, los espacios comerciales y de servicios se pueden clasificar según los siguientes criterios:

1. Local comercial o de servicio individual: Local comercial o de servicio en una o más plantas, en una sola parcela.
2. Locales comerciales o de servicios en planta baja: Dos o más locales comerciales o de servicios, en planta baja y en una sola parcela.
3. Locales comerciales o de servicios en dos plantas: Dos o más locales comerciales o de servicios, en dos plantas, en una sola parcela.
4. Locales comerciales o de servicios en Propiedad Horizontal en una sola planta: Dos o más locales comerciales o de servicios, en planta baja, subdividido por el Régimen de Propiedad Horizontal.
5. Locales comerciales o de servicios en Propiedad Horizontal en más de una planta: Dos o más locales comerciales o de servicios, en más de una planta, subdividido por el Régimen de Propiedad Horizontal.

Las cantidades de unidades de locales comerciales o de servicios clasificadas precedentemente, deberán encuadrarse dentro del régimen establecido en

la Tabla N° 03, donde se establecen las superficies cubiertas mínimas de cada local comercial o de servicio y las cantidades de unidades permitidas por parcela, de acuerdo a las zonas donde se proyectan ejecutar y al régimen de división parcelaria.

5. ADMINISTRACION

5.1. Generalidades.

La presente Ordenanza será denominada “Código de Edificación y Urbanismo” (CEU), y tendrá incumbencia en todos los asuntos relacionados con la construcción, refacción, demolición, ocupación, usos y mantenimientos de parcelas, edificios e instalaciones particulares, institucionales y públicas, en todo el ámbito del Radio Urbano de la localidad de General Deheza.

Se establecerá un sistema de consulta permanente a los sectores y actores que tengan participación e incidencia directa sobre los temas reglamentados en el presente CEU, como es el caso de profesionales y técnicos de la construcción, empresas constructoras, Cuerpo de Bomberos, Policía de la Provincia, organismos prestadores de servicios públicos, inmobiliarias, asociaciones de empresas y comercios, organizaciones no gubernamentales, etc.

5.2. Actualización y Publicación del CEU.

El Departamento Ejecutivo Municipal y Concejo Deliberante se constituyen como el órgano encargado de la actualización del CEU, en virtud de la permanente y dinámica evolución de los criterios de desarrollos urbanísticos, arquitectónicos y constructivos; como así también de la necesaria incorporación de aspectos no previstos en el presente.

La publicación y difusión del CEU, será realizado por la Municipalidad de General Deheza. Las actualizaciones con la incorporación de artículos nuevos, modificados o ampliados, entrarán en vigencia a partir de la fecha de promulgación de la Ordenanza modificatoria o ampliatoria.

5.3. Tramitación de un Trabajo.

Toda aprobación de planos de agrimensura, arquitectura o ingeniería, se realizará previa presentación de los informes de libre deuda de la parcela, por Tasas de Servicios Municipales, Tasa de Agua Corriente y de deudas por Contribuciones por Mejoras, si correspondiere; con la expresa firma y sello de un Profesional o Técnico habilitado en el Registro Municipal.

Para la aprobación de una tarea de agrimensura, el propietario deberá presentar los planos conforme a las exigencias del presente CEU y de las condiciones impuestas por la Dirección General de Catastro. La autorización se consolidará con la visación de los planos, previa presentación del recibo de pago del Derecho Municipal de Aprobación de Planos, establecido en la Ordenanza Tarifaria y de Presupuesto.

Para la aprobación de una tarea de arquitectura o ingeniería, el propietario deberá presentar los planos, conforme a las exigencias del presente CEU. La autorización se consolidará con la emisión del Permiso de Edificación, previa presentación del recibo de pago del Derecho Municipal de Edificación, establecido en la Ordenanza Tarifaria y de Presupuesto.

Los planos generales de obras de arquitectura deberán contener los siguientes datos: a) Planta proyectada o relevada, b) Destino de los locales con cotas en planta y de niveles, c) Un corte transversal y un corte longitudinal como mínimo, d) Fachada con la indicación de materiales a utilizar, e) Planta de electricidad, f) Planta de losas y techos indicando pendientes, desagües y detalles de cálculo de la estructura, g) Planta de instalación sanitaria con ubicación de artefactos, cámaras y ventilaciones, h) Planilla de aberturas con indicación de secciones de iluminación y ventilación, i) Planilla de estructuras con parámetros de cálculo y dimensiones, j) Planilla de electricidad indicando tipos y calidades de materiales, k) Carátula conforme al modelo indicado en el Gráfico 6.5. l) Las escalas admitidas son 1:100 o 1:50, para la representación de detalles podrán utilizarse escalas menores.

Si la documentación gráfica presentada, fuera incompleta o incorrecta, se solicitará la rectificación correspondiente al profesional o técnico interviniente, sin perjuicio de las penalidades que le pudieren corresponder, aún cuando tales falencias no fueren detectadas por el organismo de aplicación y control del presente CEU.

5.4. Trabajos que Requiere Permiso de Obra.

Se deberá solicitar permiso de edificación o visación de planos, previa cancelación de las tasas que correspondan según la Ordenanza anual tarifaria y de presupuesto, en los siguientes casos:

- Construcciones nuevas.
- Ampliaciones, refacciones o reformas.
- Relevamientos.
- Instalación de toldos, marquesinas y carteles en el espacio público.
- Apertura de calles o pasajes públicos o semipúblicos.
- Mensuras, uniones, subdivisiones, futuras uniones.
- Loteos.
- Otras obras no expresamente enumerada, que a criterio del organismo de aplicación y control de la Municipalidad de General Deheza, merezcan autorización municipal.

Las obras a ejecutarse en el espacio público por las normativas enunciadas en la Ordenanza Municipal N° 578/95, que se adjunta al presente CEU, como Anexo 7.7., quedando a partir de su promulgación incorporado al mismo.

5.5. Certificados de Final de Obra.

La Municipalidad de General Deheza expedirá, a solicitud del propietario, los Certificados de Obra según el siguiente criterio:

- Certificado de demolición: Se expedirá cuando el propietario necesite corroborar la demolición de una edificación.
- Certificado de obra no concluida: Se expedirá cuando por motivos particulares, el propietario no pueda continuar con los trámites y obras iniciadas.
- Certificado de obra concluida parcialmente: Se expedirá cuando se haya terminado un sector o parte de un proyecto mayor que constituye una unidad funcional habitable y tendrá el carácter de Final Parcial de Obra.
- Certificado de obra concluida: Se expedirá cuando se hayan terminado totalmente los trabajos de acuerdo a los planos presentados y aprobados

por la Municipalidad y tendrá el carácter de Final de Obra. Cuando en el transcurso de la obra se hayan realizado modificaciones al proyecto original, se deberá presentar un Plano conforme a obra aprobado y firmado por el profesional o técnico responsable.

- Certificado de obra existente: Las obras edificadas con anterioridad a la promulgación de este CEU, deberán presentar para el otorgamiento del Certificado Final de Obra, un Plano de Relevamiento aprobado y firmado por el profesional o técnico responsable.

5.6. Responsabilidades.

En el tiempo de ejecución de las obras o de tramitación de expedientes, las áreas de responsabilidades son las siguientes:

- Responsabilidad de la Municipalidad: La Municipalidad de General Deheza realizará la aprobación de los planos de obras o visación de planos de agrimensura, no implicando esta circunstancia asumir responsabilidad con respecto a la estabilidad, seguridad y superficies cubiertas de las obras; o datos consignados en planos de agrimensura. La Municipalidad podrá realizar inspecciones de obra, con acceso directo a las mismas, con personal capacitado o idóneo con credencial que lo identifique. La inspección municipal podrá suspender los trabajos cuando no tengan el permiso correspondiente, cuando teniendo el permiso no se ejecutare de acuerdo a la documentación aprobada, o cuando exista alguna contravención al presente CEU. En caso de no ser acatadas las instrucciones de suspensión, la inspección municipal podrá utilizar la fuerza pública mediante los procedimientos que establezca la Policía de la Provincia de Córdoba. El propietario deberá conservar la documentación de la obra o del expediente en trámite, no siendo obligación de la Municipalidad de General Deheza mantener en archivo, las constancias presentadas.
- Responsabilidad del Propietario: Su responsabilidad se basará en el mantenimiento de las condiciones de Seguridad de operarios de la obra, como de terceros y bienes de terceros, en las inmediaciones y como consecuencia de la existencia de la obra. También se preverá el

cumplimiento de condiciones de Higiene, no permitiendo la acumulación de escombros o residuos que faciliten la proliferación de animales o alimañas, y condiciones de Recato, instalando baños para el personal de obra, previendo iluminación en horarios nocturnos y dejándola cerrada. El propietario será responsable sobre los aspectos enumerados, durante la ejecución de los trabajos de edificación y hasta el otorgamiento del Certificado Final de Obra. Esta responsabilidad se hace extensiva a los propietarios de lotes baldíos, loteos con edificios en ejecución y obras en general, sean en parcelas privadas como en el espacio público.

- Responsabilidad del Profesional o Técnico: El Profesional o Técnico actuante es el responsable de la ejecución de acuerdo a la documentación aprobada por la Municipalidad. La responsabilidad abarca la estabilidad de la edificación, la seguridad de los métodos constructivos y materiales empleados, la correspondencia entre la documentación aprobada y la obra ejecutada, la veracidad en los datos consignados en la documentación, y el cumplimiento de la totalidad de las pautas establecidas en este CEU.

5.7. Penalidades y Multas.

El Departamento Ejecutivo Municipal fijará el sistema de penalidades y multas por incumplimiento y contravenciones del CEU, las que formarán parte del Código de Faltas Municipal.

Se tendrán en cuenta en este sistema, las etapas de apercibimiento, multas y suspensiones o clausuras, pudiendo afectar al Propietario, o al Profesional o Técnico responsable de la obra o trámite de expediente.

Toda decisión de penalidad o multa, deberá estar respaldada mediante Actas de Infracción, emitidas por el Inspector Municipal, con notificaciones fehacientes al infractor.

Las causas, no excluyentes, que pueden derivar en la aplicación de penalidades o multas, son:

- No disponer de la documentación aprobada, e Inscripción de empresa constructora o como corresponda al municipio, en la obra.

- Realizar modificaciones en obra, sobre la documentación aprobada, sin el permiso correspondiente.
- Realizar trabajos en contravención al presente CEU.
- Iniciar la obra sin el Permiso de Edificación.
- Impedir el acceso al Inspector Municipal.
- No cumplir con las condiciones de Seguridad, Higiene y Recato.
- Cuando por negligencia, impericia o ignorancia del Profesional o Técnico interviniente, se produzcan daños, derrumbes u otros accidentes en la obra.
- Cuando se compruebe la falsedad de datos consignados en la documentación de la obra, por parte del Propietario, Profesional o Técnico actuante.

5.8. Registro de Profesionales y Técnicos.

La Municipalidad de General Deheza, llevará un registro anual de habilitaciones para Arquitectos, Ingenieros, Técnicos Constructores, Maestro Mayor de Obras y todo otro profesión con incumbencias relacionadas con la implementación del CEU; los que serán otorgados contra presentación de copias autenticadas de los Títulos habilitantes, por única vez, y constancia de Matrícula Profesional o Técnica expedida por los Colegios Profesionales o Técnicos correspondientes, todos los años.

La Municipalidad no otorgará la habilitación anual cuando el Profesional o Técnico, tenga inhabilitaciones emergentes de organismos de competencia Nacional, Provincial o del propio Municipio.

La Municipalidad llevará en su Registro de Profesionales y Técnicos, una hoja individual y privada por cada Profesional o Técnico, con sus datos personales, obras ejecutadas y en ejecución, registro de los antecedentes por apercibimiento, multas y suspensiones, y fundamentalmente las declaraciones juradas anuales sobre el conocimiento y compromiso de cumplimiento del presente CEU y de sus modificaciones, cuando correspondiere.

5.9. Órganos de Aplicación y Control.

El Organismo de Aplicación y Control del CEU, será el Departamento Ejecutivo Municipal junto con el Concejo Deliberante, o quienes estos designen a tal efecto. Será responsabilidad del Organismo de Aplicación y Control, asesorar sobre nuevas disposiciones o normalizar posibles modificaciones o ampliaciones de lo reglamentado, como consecuencia de la jurisprudencia de los casos que la realidad presente.

El Organismo de Aplicación y Control del CEU, tendrá como función la puesta en vigencia, difusión, administración y ejecución de las medidas dispuestas.

A los efectos de la aplicación del CEU, las edificaciones en infracción, serán consideradas como habilitadas en forma precaria y en caso de producirse algún cambio de destino, uso u otra modificación edilicia, dicha habilitación caducará, debiendo en su defecto adaptarse a las condiciones establecidas en el presente CEU.

DEFINICIONES

La aprobación de la Ordenanza deberá incluir como parte constitutiva de la misma, un listado con las definiciones de términos utilizados en el EOU y CEU, para su correcta interpretación, que a modo de ejemplo citamos:

Tarea de Agrimensura: Modificación de una parcela urbana o rural, para generar nuevas manzanas o parcelas menores, mediante la elaboración de planos de Loteo, Subdivisión, Futura Unión, Unión, etc., conforme a las exigencias de la Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba.

Fraccionamiento: División de una parcela en dos o más parcelas.

Loteo: División de una parcela urbana o rural que da origen a nuevas manzanas.

R1	1	Residencial	10,00	300,00	0,60	2,50		
RESIDENCIAL TIPO 1	2	Comercial					2,00	12,00
	3	Industrial						
R2	1	Residencial	10,00	250,00	0,80	2,50		
RESIDENCIAL TIPO 2	2	Comercial					2,00	9,00
	3	Industrial						
R3	1	Residencial	10,00	300,00	0,75	3,00		
RESIDENCIAL TIPO 3	2	Comercial					3,00	12,00
	3	Industrial						
R4	1	Residencial	10,00	250,00	0,75	1,50		
RESIDENCIAL TIPO 4	2	Comercial					2,00	6,00
	3	Industrial						
R5	1	Residencial	10,00	300,00	0,75	1,50		
RESIDENCIAL TIPO 5	2	Comercial					2,00	6,00
	3	Industrial						
R6	1	Residencial	10,00	300,00	0,60	1,50		
RESIDENCIAL TIPO 6	2	Comercial					2,00	6,00
	3	Industrial						

FUTURAS AMPLIACIONES								
RESIDENCIALES	1	Residencial	12,00	300,00	0,75	2,00	2,00	6,00
INDUSTRIALES	1	Industrial	25,00	1250,00	0,70			

NOTA 01: No se determinan retiros de frente, fondo o laterales; los que se podrán agregar según el diseño de actuales o futuras zonas.

NOTA 02: Los datos no consignados en la Tabla, significan que están impedidos o se analizarán según las condiciones del asentamiento que se proyecte.

TABLA N°02**CANTIDADES DE UNIDADES DE VIVIENDAS POR ZONAS Y POR PARCELAS**

Designación	Cantidad de unidades de viviendas		Superficie cubierta		Otras exigencias			Galpones
	Zona	Cantidad	Mínima	Máxima	Estac. Interior de Vehic. Mínimo	Máx. Cant. Niveles	Alt. Máx. Permitida	Ord. N° 1105/04
1) Viviendas individuales	CI	1 por parcela	Ver Nota 02	Según superficie de parcela y FOS.	1	4	12	No permitido
	IC					4	12	Permitido
	R1					2	6	Condicionado
	R2					2	6	Condicionado
	R3					3	9	Condicionado
	R4					2	6	Condicionado
	R5					2	6	Condicionado
	R6					2	6	Condicionado
2) Departamentos en planta baja	CI	1/150m2 sup de parcela	Ver Nota 02	Según superficie de parcela y FOS.	1 por cada unidad de vivienda	4	12	No permitido
	IC	1/125m2 sup de parcela				4	12	Permitido
	R1	1/150m2 sup de parcela				2	6	Condicionado
	R2	1/110m2 sup de parcela				2	6	Condicionado
	R3	1/150m2 sup de parcela				3	9	Condicionado
	R4	1/110m2 sup de parcela				2	6	Condicionado
	R5	1/150m2 sup de parcela				2	6	Condicionado
	R6	1/150m2 sup de parcela				2	6	Condicionado
3) Departamentos en dos plantas	CI	1/100m2 sup de parcela	Ver Nota 02	Según superficie de parcela y FOS.	El 80% de las	4	12	No permitido

	IC	1/80m2 sup de parcela			unidades de vivienda como mínimo	4	12	Permitido
	R1	1/100m2 sup de parcela				2	6	Condicionado
	R2	1/80m2 sup de parcela				2	6	Condicionado
	R3	1/100m2 sup de parcela				3	9	Condicionado
	R4	1/80m2 sup de parcela				2	6	Condicionado
	R5	1/100m2 sup de parcela				2	6	Condicionado
	R6	1/100m2 sup de parcela				2	6	Condicionado
4) Departamentos en mas de dos plantas	CI	Sumatoria de las superficies de los departamentos x 1,20 = o < Superficie máxima	Ver Nota 02	Según superficie de parcela y FOS.	El 70% de las unidades de vivienda como mínimo	4	12	No permitido
	IC					4	12	Permitido
	R1					2	6	Condicionado
	R2					2	6	Condicionado
	R3					3	9	Condicionado
5) Departamentos en PH en planta baja	CI	Sumatoria de las superficies de los departamentos x 1,20 = o < Superficie máxima	Ver Nota 02	Según superficie de parcela y FOS.	El 80% de las unidades de vivienda como mínimo	4	12	No permitido
	IC					4	12	Permitido
	R1					2	6	Condicionado
	R2					2	6	Condicionado
	R3					3	9	Condicionado
	R4					2	6	Condicionado
	R5					2	6	Condicionado
	R6					2	6	Condicionado
6) Departamentos en PH en mas de una planta	CI	Sumatoria de las superficies de los departamentos x 1,20 = o < Superficie máxima	Ver Nota 02	Según superficie de parcela y FOS.	El 70% de las unidades de vivienda como mínimo	4	12	No permitido
	IC					4	12	Permitido
	R1					2	6	Condicionado
	R2					2	6	Condicionado
	R3					3	9	Condicionado
	R4					2	6	Condicionado

	R5					2	6	Condicionado
	R6					2	6	Condicionado

NOTA 01: Las zonas no consideradas, se corresponden con aquellas donde no está permitido el asentamiento residencial que se analiza.

NOTA 02: SUPERFICIES MÍNIMAS EXIGIDAS PARA LOS SIGUIENTES NUCLEOS HABITACIONALES.

Vivienda o Departamento mono ambiente o Loft	35	m2
Vivienda o Departamento de 1 Dormitorio	45	m2
Vivienda o Departamento de 2 Dormitorios	55	m2
Vivienda o Departamento de 3 Dormitorios	65	m2

NOTA 03: La máxima cantidad de pisos habitables, es considerada desde el nivel de calle, pudiendo el proyecto incorporar hasta dos niveles en subsuelo.

NOTA 04: Los valores determinados por operaciones matemáticas, serán tomados por aproximación (Por ejemplo: resultado 6,45 se toma 6; resultado 6,55 se toma 7).

NOTA 05: Cuando se comprueben unidades en exceso, no se les emitirán los permisos municipalidades para las conexiones de servicios.

TABLA N° 03**CANTIDADES DE LOCALES COMERCIALES O DE SERVICIOS POR ZONAS Y POR PARCELAS**

Designación	Cantidad de unidades de locales		Superficie cubierta		Otras exigencias		Galpones
	Zona	Cantidad	Mínima	Máxima	Máx. Cant. Niveles	Alt. Máx. Permitida	Ord. N° 1105/04
1) Local comercial o de servicio individual	CI	1 por parcela	Ver Nota 02	Según superficie de parcela y FOS.	4	12	No permitido
	IC				4	12	Permitido/Condicionado
	R1				2	6	Condicionado
	R2				2	6	Condicionado
	R3				3	9	Condicionado
	R4				2	6	Condicionado
	R5				2	6	Condicionado
	R6				2	6	Condicionado
2) Locales comerciales o de servicios en planta baja	CI	1/120m2 sup de parcela	Ver Nota 02	Según superficie de parcela y FOS.	4	12	No permitido
	IC	1/100m2 sup de parcela			4	12	Permitido/Condicionado
	R1	1/120m2 sup de parcela			2	6	Condicionado
	R2	1/80m2 sup de parcela			2	6	Condicionado
	R3	1/120m2 sup de parcela			3	9	Condicionado
	R4	1/80m2 sup de parcela			2	6	Condicionado
	R5	1/120m2 sup de parcela			2	6	Condicionado
	R6	1/120m2 sup de parcela			2	6	Condicionado
3) Locales comerciales o de servicios en dos plantas	CI	1/80m2 sup de parcela	Ver Nota 02	Según superficie de parcela y FOS.	4	12	No permitido
	IC	1/60m2 sup de parcela			4	12	Permitido/Condicionado

	R1	1/80m2 sup de parcela			2	6	Condicionado
	R2	1/60m2 sup de parcela			2	6	Condicionado
	R3	1/80m2 sup de parcela			3	9	Condicionado
	R4	1/60m2 sup de parcela			2	6	Condicionado
	R5	1/80m2 sup de parcela			2	6	Condicionado
	R6	1/80m2 sup de parcela			2	6	Condicionado
4) Locales comerciales o de servicios en más de dos plantas	CI	Sumatoria de las superficies de los departamentos x 1,50 = o < Superficie máxima	Ver Nota 02	Según superficie de parcela y FOS.	4	12	No permitido
	IC				4	12	Permitido/Condicionado
	R1				2	6	Condicionado
	R2				2	6	Condicionado
	R3				3	9	Condicionado
5) Locales comerciales o de servicios en Propiedad Horizontal en una sola planta	CI	Sumatoria de las superficies de los departamentos x 1,50 = o < Superficie máxima	Ver Nota 02	Según superficie de parcela y FOS.	4	12	No permitido
	IC				4	12	Permitido/Condicionado
	R1				2	6	Condicionado
	R2				2	6	Condicionado
	R3				3	9	Condicionado
	R4				2	6	Condicionado
	R5				2	6	Condicionado
	R6				2	6	Condicionado
6) Locales comerciales o de servicios en Propiedad Horizontal en más de una planta	CI	Sumatoria de las superficies de los departamentos x 1,50 = o < Superficie máxima	Ver Nota 02	Según superficie de parcela y FOS.	4	12	No permitido
	IC				4	12	Permitido/Condicionado
	R1				2	6	Condicionado
	R2				2	6	Condicionado
	R3				3	9	Condicionado
	R4				2	6	Condicionado
	R5				2	6	Condicionado
	R6				2	6	Condicionado

NOTA 01: Las zonas no consideradas, se corresponden con aquellas donde no está permitido el asentamiento comercial o de servicios que se analiza.

NOTA 02: Superficie mínima exigida para cada local comercial o de servicio (Incluyendo los sanitarios individuales).

Local comercial o de servicio individual en una parcela	40	m2
Más de un local comercial o de servicio en una parcela	30	m2

NOTA 03: La máxima cantidad de pisos habitables, es considerada desde el nivel de calle, pudiendo el proyecto incorporar hasta dos niveles en subsuelo.

NOTA 04: Los valores determinados por operaciones matemáticas, serán tomados por aproximación (Por ejemplo: resultado 6,45 se toma 6; resultado 6,55 se toma 7).

NOTA 05: Cuando se comprueben unidades en exceso, no se les emitirán los permisos municipalidades para las conexiones de servicios.

NOTA 06: Para grandes superficies comerciales, se exigirán las condiciones de localización, sup. cubiertas, sup. de estacionamiento y demás cuestiones establecidas en la Ordenanza Municipal N°942/01.

ANEXO

Cercas y veredas
Ordenanza N° 018/75

Sancionada el 28 de abril de 1975

Construcción de veredas

Artículo 1º: Fíjense para la construcción de veredas, en la zona pavimentada, las siguientes disposiciones que serán de carácter obligatorio para todos los frentistas que se propongan remodelar su vereda o construirlas en los casos de edificaciones nuevas:

- a) Se utilizarán baldosas de cemento comprimido, de color natural, de 20 cm. por 20 cm., con bisel, asentándose con mezcla sobre un contrapiso de hormigón pobre y bien apisonado de un espesor no menor de 8 cm.
- b) La pendiente transversal de las veredas será de 2% en todas las calles excepto la Buenos Aires que será de 3,33%.
- c) En el caso de veredas nuevas las juntas de dilatación de 2 cm. de ancho, se realizarán una contra el cordón de hormigón del pavimento, otra en el eje longitudinal de la vereda y la tercera en contra de la línea de edificación, las juntas transversales serán cada 4 m.
- d) En las entradas para vehículos de carga se permitirá la ejecución de pavimento resistente de hormigón simple o armado, de un espesor mínimo de 12 cm.
- e) En las entradas de vehículos a garajes se deberá desvastar el cordón de hormigón en ángulo de 45°, no permitiéndose desniveles que se internen en la vereda.
- f) En el lugar que corresponda a los árboles se dejará sin embaldosar un cuadrado de 60 cm. por 60 cm. con bordes protegidos con un revoque de concreto.
- g) Las veredas existentes podrán ser prolongadas hasta el cordón de pavimento únicamente con mosaicos del mismo tipo, en su defecto deberán ser removidas totalmente y construidas en forma reglamentaria.
- h) Las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza, serán de carácter obligatorio en la totalidad de la zona pavimentada de la población y deberá quedar cumplimentada antes del 31 de diciembre de 1975.

Vencido el plazo establecido anteriormente y en el caso de no haberse dado principio a la ejecución de las obras respectivas, la Municipalidad aplicará multas sin perjuicio de hacer ejecutar los trabajos con cargo al frentista.

Artículo 2º: Las veredas existentes en buenas condiciones no adaptadas a lo establecido en el artículo anterior se mantendrán hasta nueva disposición, siendo obligatorio mantenerlas en buen estado, reponiendo mosaicos faltantes del mismo tipo.

Construcción de cercas

Artículo 3º: La construcción de cercas en los terrenos baldíos existentes en la zona pavimentada estará sujeta a las siguientes disposiciones:

- a) Deberán ser construidas en ladrillos y debidamente revocadas en su parte exterior o en bloques de cemento, con sus correspondientes pilares.
- b) La altura mínima será de 1,80 m.
- c) Las cercas existentes a la promulgación de la presente, deberán encuadrarse en lo posible a lo dispuesto en el presente artículo.

Construcción de pozos absorbentes

Artículo 4º: Los pozos absorbentes que se construyan en lo sucesivo estarán sujetos a las siguientes disposiciones:

- a) Deberán ser construidas en la vereda a un metro de distancia del borde interno del cordón del pavimento como mínimo.
- b) La mampostería será de ladrillos colocados a la francesa, con mezcla reforzada, o con anillos de hormigón prefabricados.
- c) Deberán estar provistos de una tapa de hormigón armado.
- d) En general, se ajustarán al plano tipo que a los efectos la Municipalidad proveerá sin cargo.

Ocupación de veredas durante la ejecución de obras de arquitectura o ingeniería

Artículo 5º: Desde la fecha de promulgación de la presente Ordenanza las Empresas Constructoras y/o albañiles a cargo de la construcción de las obras de arquitectura o ingeniería deberán dejar expedita la mitad de la vereda correspondiente siendo asimismo obligatorio colocar una cerca de madera u otro material adaptable con el objeto de limitar la superficie de utilización y de paso de peatones.

En el caso de descarga de materiales en la calle, estos deberán ser retirados de inmediato hacia el interior del terreno correspondiente salvo casos especiales de imposibilidad debidamente justificados.

Artículo 6º: Comuníquese, publíquese, dése al registro Municipal y archívese.

Obstrucciones en la vía pública
Ordenanza N° 069/81

Sancionada el 15 de junio de 1981

Artículo 1º: Queda prohibido dentro del radio municipal de General Deheza:

- a) Depositar en la calzada y/o acera cualquier objeto que moleste el tránsito u obstruya la visual o que a juicio del Departamento Ejecutivo afecte las buenas costumbres o la estética del lugar, o ponga en peligro la salud de la población;
- b) Obstruir las cunetas;
- c) Arrojar o canalizar a la vía pública, aguas servidas y/o descargar a las aceras el agua de los edificios;
- d) Arrojar a la vía pública y/o baldíos y/o caminos, basuras o residuos de cualquier naturaleza;
- e) Tener en la casa, terreno o patio de la misma, depósito de basuras, estiércol, aguas servidas o cualquier otro material que a juicio del Departamento Ejecutivo moleste al vecindario o constituya un peligro para la salud pública.
- f) Depositar basuras u otros elementos provenientes de la limpieza de inmuebles en la vía pública en los días en que no se realice recolección de residuos.

Artículo 2º: Son responsables solidarios del cumplimiento de esta Ordenanza los propietarios de los inmuebles y los que por cualquier causa lo detenten, exploten o lo tengan a cuidado, siendo facultad del Departamento Ejecutivo dirigir las actuaciones pertinentes contra uno o varios responsables, conjunta o sucesivamente, de acuerdo a las circunstancias del caso.

Artículo 3º: Comprobada la infracción, se intimará al responsable a la ejecución de los trabajos de remociones que correspondan dentro del un plazo no superior a los diez (10) días y se procederá de acuerdo al artículo siguiente.

Artículo 4º: Vencido el plazo sin que haya dado cumplimiento a lo ordenado, se aplicará una multa de \$ 50.000,00 (Pesos cincuenta mil) y se podrá disponer la ejecución de los trabajos por parte de la Municipalidad quien cobrará al responsable los gastos que demande. En caso de reincidencia el monto de la multa se incrementará automática y sucesivamente en progresión aritmética.

Artículo 5º: Anual y automáticamente el Departamento Ejecutivo actualizará los valores de las multas en un porcentaje igual al incremento del Índice de Precios Mayoristas Nivel General vigente al 31 de diciembre del año anterior que publica la Dirección de Informática, Estadísticas y censos.

Artículo 6º: En caso de notoria urgencia se prescindirá de la intimación previa y se dispondrá la ejecución de los trabajos por la Municipalidad quien cobrará al responsable los gastos que demande.

Artículo 7º: Comuníquese, publíquese, dése al registro Municipal y archívese.

2.4.2. Terrenos baldíos. Limpieza

Ordenanza N° 073/81

Sancionada el 4 de septiembre de 1981

Artículo 1º: Declárase obligatorio dentro del radio municipal urbano el mantenimiento de los terrenos baldíos limpios y libres de maleza, basuras, residuos y todo tipo de elemento que signifique un riesgo para la salud pública, asimismo prohíbese la introducción en ellos de materiales, instalaciones u otros objetos que afecten la estética del lugar o constituyan un foco infeccioso, lo que será determinado por vía reglamentaria por el Departamento Ejecutivo Municipal.

Artículo 2º: Son responsables solidarios del cumplimiento de esta Ordenanza los propietarios de los terrenos y los que por cualquier causa lo detenten, exploten o tengan a cuidado, siendo facultad del Departamento Ejecutivo dirigir las actuaciones pertinentes contra uno o varios responsables, conjunta o sucesivamente de acuerdo a las circunstancias del caso

Artículo 3º: Comprobada la infracción a la presente, se intimará al responsable a la ejecución de los trabajos o remociones que correspondan dentro de un plazo no superior a los treinta días y se procederá conforme al artículo siguiente.

Artículo 4º: Vencido el plazo sin que se haya dado cumplimiento a lo ordenado se aplicará una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa Básica a la Propiedad correspondiente al año en que se verifique la infracción y a la zona en que esté ubicada y se podrá disponer la ejecución de los trabajos por la Municipalidad quien cobrará al responsable los gastos que demande. En caso de reincidencia los montos de las multas aumentarán sucesiva o automáticamente en progresión aritmética.

Artículo 5º: En caso de notoria urgencia se prescindirá de la intimación previa y se dispondrá la ejecución de los trabajos por la Municipalidad quien cobrará al responsable los gastos que demande.

Artículo 6º: A efectos de la aplicación de los artículos 3º y 4º, cuando la autoridad comprobara una trasgresión a lo normado, labrará un acta por triplicado notificándose al infractor en ese mismo acto, o en su defecto al domicilio, para que dentro de los cinco días hábiles a contarse desde la notificación, presente por escrito su defensa y ofrezca prueba, debiendo la misma producirse dentro de igual término desde su admisión. Posteriormente el Departamento Ejecutivo resolverá en forma fundada dentro de los cinco días hábiles de producirse la prueba. Podrán interponerse contra dicha Resolución los recursos de reconsideración y nulidad, dentro de los cinco días hábiles de notificada la misma quedando agotada la vía administrativa.

Artículo 7º: Comuníquese, publíquese, dése al registro Municipal y archívese.

Terrenos baldíos. Limpieza
Ordenanza N° 073/81

Sancionada el 4 de septiembre de 1981

Artículo 1º: Declárase obligatorio dentro del radio municipal urbano el mantenimiento de los terrenos baldíos limpios y libres de maleza, basuras, residuos y todo tipo de elemento que signifique un riesgo para la salud pública, asimismo prohíbese la introducción en ellos de materiales, instalaciones u otros objetos que afecten la estética del lugar o constituyan un foco infeccioso, lo que será determinado por vía reglamentaria por el Departamento Ejecutivo Municipal.

Artículo 2º: Son responsables solidarios del cumplimiento de esta Ordenanza los propietarios de los terrenos y los que por cualquier causa lo detenten, exploten o tengan a cuidado, siendo facultad del Departamento Ejecutivo dirigir las actuaciones pertinentes contra uno o varios responsables, conjunta o sucesivamente de acuerdo a las circunstancias del caso

Artículo 3º: Comprobada la infracción a la presente, se intimará al responsable a la ejecución de los trabajos o remociones que correspondan dentro de un plazo no superior a los treinta días y se procederá conforme al artículo siguiente.

Artículo 4º: Vencido el plazo sin que se haya dado cumplimiento a lo ordenado se aplicará una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa Básica a la Propiedad correspondiente al año en que se verifique la infracción y a la zona en que esté ubicada y se podrá disponer la ejecución de los trabajos por la Municipalidad quien cobrará al responsable los gastos que demande. En caso de reincidencia los montos de las multas aumentarán sucesiva o automáticamente en progresión aritmética.

Artículo 5º: En caso de notoria urgencia se prescindirá de la intimación previa y se dispondrá la ejecución de los trabajos por la Municipalidad quien cobrará al responsable los gastos que demande.

Artículo 6º: A efectos de la aplicación de los artículos 3º y 4º, cuando la autoridad comprobara una trasgresión a lo normado, labrará un acta por triplicado notificándose al infractor en ese mismo acto, o en su defecto al domicilio, para que dentro de los cinco días hábiles a contarse desde la notificación, presente por escrito su defensa y ofrezca prueba, debiendo la misma producirse dentro de igual término desde su admisión. Posteriormente el Departamento Ejecutivo resolverá en forma fundada dentro de los cinco días hábiles de producirse la prueba. Podrán interponerse contra dicha Resolución los recursos de reconsideración y nulidad, dentro de los cinco días hábiles de notificada la misma quedando agotada la vía administrativa.

Artículo 7º: Comuníquese, publíquese, dése al registro Municipal y archívese.

Cestos contenedores de residuos
Ordenanza N° 199/86

Sancionada el 28 de febrero de 1986

Artículo 1º: Declárase obligatorio dentro del radio urbano el uso domiciliario de cestos con pie, con el objeto de ser utilizados como contenedores de residuos y otros elementos.

Artículo 2º: Los mismos serán contruidos de hierro de 4,2 milímetros y deberán ser colocados siguiendo la línea trazada por los árboles existentes en las veredas de la localidad, a 1,50 metros del nivel de las mismas.

Artículo 3º: Los residuos deberán colocarse en bolsas de polietileno, las cuales debidamente cerradas se introducirán en el cesto, no así las basuras y malezas provenientes de la limpieza de patios que se incorporarán en un recipiente adecuado para colgar en las gancheras existentes a los costados del cesto.

Artículo 4º: La Municipalidad de General Deheza proveerá los cestos y la colocación, como así también el diseño de los mismos para el caso de que los vecinos frentistas prefieran realizar su construcción por sí mismos o encomendarla a un tercero.

Artículo 5º: Para el caso en que la Municipalidad de General Deheza sea la proveedora del cesto y su colocación, podrá el frentista abonar el importe correspondiente, por uno de los siguientes sistemas:

- a) Contado: Al precio de Australes Diez (10), pago que deberá efectuarse dentro de los veinte (20) días de la colocación.
- b) En Seis (6) Cuotas: Al precio de Australes Doce (12), las mismas serán mensuales y consecutivas, a abonarse la primera dentro de los 20 (Veinte) días de la colocación y las demás en los meses subsiguientes en forma ininterrumpida hasta la cancelación total.

Artículo 6º: El plazo de ejecución de la obra se establece en Ciento Ochenta días, a contar a partir de la promulgación de la presente Ordenanza. De no cumplimentarse la misma dentro del plazo establecido, la Municipalidad procederá a la instalación de los cestos con cargo a los frentistas.

Artículo 7º: Facúltase a los vecinos frentistas a compartir el uso de un cesto facultad que se extiende hasta el número de dos.

Artículo 8º: Comuníquese, Publíquese, dése al Registro Municipal y Archívese.

Programa de reordenamiento urbano y rural
Ordenanza N° 297/88

Sancionada el 22 de septiembre de 1988

Artículo 1º: AUTORÍZASE al Departamento Ejecutivo a llevar a cabo un programa General de Reordenamiento Urbano y Rural del Municipio conforme con el objetivo propuesto.

Artículo 2º: Este programa general tendrá como objetivo establecer en forma permanente el registro de todos los factores que generan el desenvolvimiento y crecimiento básico del Municipio y su área de influencia.

Artículo 3º: Este programa General estará sujeto a las siguientes pautas operativas para su elaboración y posterior aplicación práctica:

a) Introducción:

- 1- Definición de Objetivos.
- 2- Determinación de alcances.

b) Desarrollo:

- 1- Encuadre conceptual.
- 2- Proceso de planificación.
- 3- Propuesta de red de tareas.
- 4- Estructuración de tareas.

c) Anexos:

- 1- Norma de presentación.
- 2- Simbologías y técnicas de representación.
- 3- Diagramaciones y encuadres gráficos.
- 4- Planos, planillas y memorias.
- 5- Fuentes de información.
- 6- Bibliografía general.

Artículo 4º: Este Programa General, para su iniciación y aplicación, tomará como base y punto de partida la real situación urbana del Municipio y su área de influencia existente, la que quedará fijada en carácter de consolidada.

Artículo 5º: Este Programa General incorporará como documentación jurídica e institucionalmente básica la Ordenanza N° 293/88 de fecha 8 de Septiembre de 1988 que establece fehacientemente la zonificación vigente conforme con el Decreto N° 2650/75 del Superior Gobierno de la Provincia, por representar ésta la real perspectiva urbana actual, su tipología de desarrollo y tendencias de crecimiento en general.

Artículo 6º: Comuníquese, Publíquese, dése al Registro Municipal y Archívese.

Permisos para edificaciones privadas
Ordenanza N° 327/89

Sancionada el 15 de junio de 1989

Artículo 1º: A partir de la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, toda construcción privada de edificios y mejoras que se introduzcan en los mismos deberán ser ejecutados previa obtención del permiso de edificación.

Artículo 2º: El permiso de edificación es la autorización para realizar los trabajos propuestos.

Artículo 3º: Los trabajos que requieren permisos de edificación de obras privadas son:

- a) Construcción de edificios nuevos.
- b) Ampliaciones, refacciones, transformaciones o reformas de los ya construidos.
- c) Demolición total o parcial de lo edificado.

Artículo 4º: Para la construcción de edificios nuevos se tomará un retiro de la línea de edificación de 3 metros con respecto a la línea Municipal.

Documentación

Artículo 5º: La documentación necesaria para solicitar el permiso de edificación, constará de:

- a) Solicitud del permiso de edificación.
- b) Tres copias del plano general.

Artículo 6º: En las zonas "A y B" del radio urbano Municipal no se podrán ejecutar obras del tipo precario, que desmejoren el nivel de construcción de las zonas, entendiéndose por precarias las obras que no posean las siguientes características como mínimo:

- a) Las paredes sean de mampostería de ladrillos o bloques, revocados.
- b) Techo de loza o chapa de zinc no a la vista.
- c) Deben tener instalación sanitaria en baño y cocina que vaya a cámara séptica y pozo absorbente.
- d) Piso de cemento alisado.
- e) Deben tener puertas y ventanas exteriores.
- f) Servicio de Provisión de Agua Corriente.

Artículo 7º: Promulgada la presente Ordenanza, todos los propietarios de edificios deberán ajustarse a las disposiciones previstas en el Artículo anterior. A estos efectos, se acuerda un plazo de ciento ochenta días (180), contados a

partir de la fecha de haber sido el propietario notificado fehacientemente, el que podrá ampliarse, previo informe de los organismos que el Departamento Ejecutivo estime conveniente.

Artículo 8º: Las infracciones cometidas a lo dispuesto por la presente Ordenanza serán penadas con una multa equivalente al monto de dos (2) salarios mínimos vital y móvil. Si el infractor persiste en el incumplimiento de la Ordenanza, el monto de la multa se incrementará automáticamente en progresión aritmética, en forma mensual.

Artículo 9º: Comuníquese, Publíquese, dése al Registro Municipal y Archívese.

Zonificación Urbana
Ordenanza N° 460/92

Sancionada el 28 de Mayo de 1992

Artículo 1º: Derogase la Ordenanza N 293/88 que daba cumplimiento al Decreto de Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba N 2650/75 en lo referido a la zonificación de la localidad de General Deheza.

Artículo 2º: A los efectos previstos en el Art. 7, inciso 1) de la ley 8102 declarase comprendida dentro de la zona beneficiada por los servicios municipales de carácter permanente, el sector que a continuación se describe y que se encuentra demarcado en el plano adjunto.

Zona A: determinase como zona A la comprendida dentro del siguiente polígono:

A partir del vértice N: 1 ubicado en la intersección de los ejes de las calles Misiones y Francisco Maino, parte el límite en dirección al sur este por el eje de la calle Francisco Maino por espacio de 150 metros hasta llegar al vértice N2.

Desde el vértice N 2 sigue el límite girando a la izquierda en dirección noroeste una distancia de 326,45 metros hasta el vértice N 3.

Desde el vértice N 3 sigue el límite girando a la derecha en dirección sureste una distancia de 226,67 metros hasta el vértice N 4, ubicado con los lados noroeste y noreste del polígono del plano expediente N 73229/66- (Dirección General de Catastro).

Desde el vértice N 4 sigue el límite girando a la izquierda en dirección noreste por el eje de la calle Formosa hasta el vértice N 5 ubicado en la intersección de los ejes de las calles Formosa y Alberti.

Desde el vértice N 5 sigue el límite girando a la derecha en dirección sudeste por el eje de la calle Alberti hasta el vértice N 6 ubicado en la intersección de los ejes de las calles Alberti e Islas Malvinas.

Desde el vértice N 6 continúa el límite girando a la izquierda por el eje de la calle Islas Malvinas hasta el vértice N 7, ubicado en la intersección de los ejes de las calles Islas Malvinas y Dorrego.

Desde el vértice N 7 gira el límite hacia la derecha con dirección SUR, hasta el vértice N 8 ya definido.

Desde el vértice N 8 gira el límite hacia la derecha por el eje del camino vecinal con dirección Oeste, hasta el vértice N 9 ya definido.

Desde el vértice N 9, gira el límite hacia la derecha por el eje de la calle Tucumán con dirección Norte hasta el vértice N 10 ya definido.

Desde el vértice N 10 continúa por el eje de la calle Borrego hasta el vértice N 11 cerrando así la figura.

polígono B2: A partir del vértice N 11 ubicado en el lado 10-38 a 212,92 metros del vértice N 10, parte del límite en dirección predominante este, paralela a la calle Rioja, por espacio de 1010 metros hasta alcanzar el eje de la calle Tucumán, lugar donde se ubica el vértice 25.

Desde el vértice 25, sigue el límite por la calle Tucumán en dirección al norte por espacio de 162,92 metros hasta el vértice N 42.

Desde el vértice N 42 gira el límite hacia el este en dirección perpendicular a la anterior por espacio de 200 metros hasta alcanza el vértice N 41 allí ubicado.

Desde el vértice N 41 gira el límite hacia la izquierda en forma perpendicular por espacio de 50 metros hasta alcanzar el vértice N 40.

Desde el vértice N 40 gira el límite nuevamente hacia la izquierda en forma perpendicular por espacio de 200 metros hasta alcanzar el vértice N 39 ubicado sobre el eje de la calle Tucumán.

Desde el vértice N 39 gira el límite hacia la derecha por la calle Tucumán por espacio de 10 metros hasta alcanzar el vértice N 9 ya definido.

Desde el vértice N 9 continúa hasta el vértice N 10 ya definido y luego alcanza el vértice N 11 cerrando la figura.

Polígono B3: A partir del vértice N 35 ubicado al centro del lado 36-37 anteriormente definido (o sea a 403,54 metros del vértice 36) parte el límite por los vértices 36, 12, 26, 15 y 28 ya definidos.

Desde el vértice n 28 continua en línea recta en dirección al este hacia el vértice N 35 cerrando así la figura.

polígono B4: a partir del vértice N 1 ya definido, parte el límite en dirección al norte por el eje de la calle Misiones por espacio de 430,20 metros hasta alcanzar el vértice n 33 allí ubicado.

Desde el vértice N 7 continúa el límite girando a la derecha por el eje de la calle Borrego hasta el vértice N 8 ubicado en la intersección de los ejes de las calles Tucumán y Dorrego.

Desde el vértice N 8 continúa el límite girando a la derecha en dirección sud por el eje de la calle Tucumán hasta el vértice N 47 ubicado en la intersección de los ejes de las calles Tucumán y Camino Vecinal.

Desde el vértice N 47 gira el límite hacia la izquierda por el eje del camino vecinal hasta el vértice N 48 gira el límite a la derecha por una línea imaginaria paralela al eje de la calle Tucumán hasta el vértice N 40, desde el vértice N 40 gira el límite hacia la derecha en forma perpendicular por espacio de 200 metros hasta alcanzar el vértice N 39 ubicado sobre el eje de la calle Tucumán.

Desde el vértice N 39 gira el límite hacia la derecha por el eje de la calle Tucumán, por espacio de 10 metros hasta alcanzar el vértice N 9, ubicado en la intersección de los ejes de las calles Tucumán y La Rioja.

Desde el vértice N 9 sigue el límite girando a la izquierda en dirección oeste por el eje de la calle Rioja hasta el vértice N 10 ubicado a 1010 metros del vértice anterior.

Desde el vértice N 10 ubicado sobre el eje de la calle Rioja sigue el límite girando a la izquierda en dirección sud por espacio de 1020 metros hasta el vértice N 38 ubicado en la intersección de la línea que se describe con el eje de un camino vecinal paralelo a la calle Rioja a una distancia de 1000 metros.

Desde el vértice N 38 sigue el límite girando a la derecha en dirección oeste por espacio de 166,18 metros por el eje del camino vecinal N 37.

Desde el vértice N 37 sigue el límite hacia la derecha en dirección norte por espacio de 807,08 metros hasta donde se encuentra el vértice N 36.

Desde el vértice N 36 continua girando hacia la izquierda en dirección al oeste (aproximadamente paralelo a la dirección de la calle Rioja) hasta cortar el eje de la calle Córdoba, donde se ubica el vértice n 12.

Desde el vértice N 12 continua el límite girando a la izquierda, en dirección sudoeste por el eje de la calle Córdoba por espacio de 464,53 metros hasta el

vértice N 26, ubicado en la intersección de los ejes de las calles Córdoba y el camino vecinal allí ubicado.

Desde el vértice N 26 continúa girando a la derecha en dirección al norte por el eje del camino vecinal hasta el vértice N 15 ubicado en la intersección de los ejes del camino vecinal y de la calle Santa Fe.

Desde el vértice N 15 sigue el límite girando a la izquierda en dirección sudoeste por la prolongación del eje de la calle Santa Fe por espacio de 350 metros hasta el vértice N 28 allí ubicado.

Desde el vértice N 28 girando a la derecha en dirección perpendicular a la calle Islas Malvinas por espacio de 220 metros hasta interceptar el eje de esta última calle donde se encuentra ubicado el vértice N 34.

Desde el vértice N 34, girando hacia la derecha por el eje de la calle Islas Malvinas hasta el vértice N 18 ubicado en la intersección de los ejes de las calles Rioja e Islas Malvinas.

Desde el vértice N 18 gira el límite hacia la izquierda en dirección perpendicular a las vías del ferrocarril hasta cruzarlas y llegar al eje del camino vecinal contiguo al noroeste donde girando a la derecha sigue por el eje de dicho camino por espacio de 80 metros hasta alcanzar el vértice N 19 ubicado en la intersección del eje del camino vecinal paralelo a las vías férreas y el eje de la calle pública vecinal hasta su quiebre donde se ubica el vértice N 20.

Desde el vértice N 20 continúa el límite por el eje de la calle pública vecinal por espacio de 552 metros hasta el vértice N 30 ubicado en el eje del camino vecinal que allí se intercepta.

Desde el vértice N 30 continúa el límite girando a la derecha por el eje de este último camino vecinal hasta encontrar el vértice N 1 cerrando de esta forma el polígono.

Artículo 3º: A los efectos previstos en el Art. 7, Inciso 2 de la ley N 8102 declarase comprendido dentro de la Zona "B" en que se prevee la ampliación de los de los servicios municipales a los polígonos designados como B1, B2, B3, B4 y B5 en el plano adjunto que forma parte de la presente Ordenanza.

Polígono B1: a partir del vértice N 7 ya definido, parte el límite por el eje de la calle Islas Malvinas, en dirección al noreste hasta el vértice N 24, ubicado en la intersección del eje de la calle Islas Malvinas y una línea imaginaria paralela al eje de la calle Tucumán que pasa por los vértices N 40, N 41 y N 48.

Desde el vértice N 33 gira el límite en dirección al oeste por un lindero de propiedad aproximadamente paralelo al lado 30-1 ya definido, por espacio de 431,93 metros hasta alcanzar el vértice N 31 ubicado en el eje del camino vecinal que allí se encuentra.

Desde el vértice N 31 continúa el límite por el eje del camino vecinal pasando por el vértice N 30 y cerrando la figura en el vértice N 1 recorriendo un total de 341,66 metros.

Polígono N 5: a partir del vértice N 5 ya definido, por el eje de la calle Alberti por espacio de 51,73 metros hasta donde se ubica el vértice N 46.

Desde el vértice N 46 por el eje de la calle vecinal en dirección al noreste por espacio de 1044,76 metros hasta alcanzar el vértice N 45 ubicado en la intersección de los ejes de los caminos vecinales correspondientes.

Desde el vértice N 45 continúa hacia el norte por el eje del camino vecinal que allí nace, por espacio de 266,87 metros hacia el vértice N 44.

Desde el vértice N 44, sigue el límite en dirección suroeste por espacio de 1541,95 metros hasta alcanzar el vértice N 43 ubicado sobre el lado 3-4 ya definido a una distancia de 157 metros del vértice N 4.

Desde el vértice N 43 continua por los vértices 4 y 5 ya descriptos cerrando así la figura.

Artículo 4º: Comuníquese, Publíquese, Dese a Registro Municipal y Archívese.

Permisos para conexiones en edificaciones privadas
Ordenanza N° 464/92

Sancionada el 02 de julio de 1992

Artículo 1º: A partir de la fecha, se establece que las entidades de provisión de energía eléctrica, agua potable y gas natural, dentro del radio urbano de la localidad de General Deheza, no podrán realizar conexiones domiciliarias de obras provisorias o definitivas, hasta tanto no presenten el permiso de edificación municipal correspondiente que los habilite.

Artículo 2º: Notifíquese a las entidades que provean los servicios enumerados en el Artículo 1º.

Artículo 3º: Comuníquese, Publíquese, dése al Registro Municipal y Archívese.

Uso del espacio público para ejecución de trabajos u obras
Ordenanza N° 578/95

Sancionada el 11 de mayo de 1995

Artículo 1º: Todo Organismo o Repartición Nacional o Provincial, como asimismo las personas jurídicas o físicas que en virtud de Contrato o relación de cualquier especie con la administración pública, incluso municipal, o por necesidades propias que proyectare o dispusiere realizar trabajos u obras en la vía pública o sectores de uso público dentro del ejido municipal, deberán solicitar al Departamento Ejecutivo Municipal de la Municipalidad de General Deheza, la pertinente autorización con una antelación no menor de cinco (5) días hábiles de la fecha prevista para la iniciación de los trabajos u obras. Corresponderá al Departamento Ejecutivo Municipal, al otorgar la autorización, fijar las normas a que deberán ajustarse las peticionantes, según la naturaleza de las obras o trabajos, especialmente sobre: disposiciones de ubicación, señalización, reparación de pavimentos y veredas, y limpieza de la zona respectiva.

Artículo 2º: Exceptúase de lo dispuesto en el artículo anterior, los trabajos de carácter urgente motivados por causas imprevistas que revistan carácter de emergencia, en cuyo caso bastará la comunicación del hecho dentro de las veinticuatro (24) horas de iniciados los trabajos. En la ejecución de los mismos deberán cumplimentarse las exigencias que se establezcan reglamentariamente y las que en su caso determinare el Departamento Ejecutivo Municipal.

Artículo 3º: La solicitud de autorización o en su caso la comunicación pertinente, sin perjuicio de otros datos, deberá consignar:

- a) Empresa, Organismo o Repartición que realiza la obra y quien es el Comitente, nombre y domicilio legal de ambos.
- b) Tipo de obra o trabajo.
- c) Lugar de emplazamiento de la obra o de los trabajos y superficie que será afectada.
- d) Fecha de comienzo y plazo de ejecución previsto para su total terminación.
- e) En los casos de solicitud de autorización, la misma será por duplicado y se adjuntará la copia del proyecto respectivo.
- f) El Departamento Ejecutivo Municipal, fijará el monto por Derechos Municipales por aprobación de planos, según las características particulares de cada obra o trabajo.
- g) La formalización de la autorización se convalidará mediante un Documento o Convenio entre el Departamento Ejecutivo Municipal y el solicitante: el que será refrendado por el Concejo Deliberante.

Artículo 4º: Cuando el Departamento Ejecutivo Municipal lo considere necesario implementará un sistema de garantía, cuyos montos, modos de efectivización, resguardo y reintegro serán contemplados en el Documento o Convenio que autoriza la ejecución de la obra o trabajos. Bajo ninguna circunstancia se reintegrarán los fondos de garantía hasta tanto se presenten los planos conforme a obra, al Departamento Ejecutivo Municipal.

Artículo 5º: Concedido por el Departamento Ejecutivo Municipal el permiso o autorización del que se habla precedentemente, el interesado queda obligado a dejar la calzada, vereda o sector de uso público, perfectamente restaurado y limpio con materiales y calidades que no sean inferiores a las que existían, ni con diseños, tipos ni colores diferentes al resto de la calzada, vereda o espacio de uso público.

Artículo 6º: Del mismo modo se hará responsable de los daños que ocasionare a terceros o a los servicios subterráneos, a nivel y aéreos existentes, tales como conductales, canales, cables armados, instalaciones de agua, gas, cloacas, teléfonos, alumbrado, semáforos, árboles, señalizaciones, etc., ya sea por acción directa o por consecuencia de su obra o trabajo, para lo que deberá adoptar las medidas de precaución y reparación propias de cada servicio, comunicando además al Departamento Ejecutivo Municipal y al Organismo o Repartición de competencia las anomalías o daños producidos y solicitando instrucciones para su correcta restauración.

Artículo 7º: En caso de incumplimiento a lo previsto por la presente Ordenanza, el Departamento Ejecutivo Municipal sin perjuicio de la aplicación de la multa pertinente, podrá ordenar, cuando los trabajos u obras afecten significativamente al tránsito automotor o peatonal y/o importen un peligro para la seguridad pública:

- a) La inmediata paralización de los mismos.
- b) El retiro de todos los elementos implantados o depositados.
- c) La adopción de todas las medidas que considere necesario, para salvaguardar debidamente su responsabilidad e intereses.
- d) Cuando no se obtenga el inmediato acatamiento, el Departamento Ejecutivo Municipal dispondrá la realización directa de las obras o trabajos surgidos como previsión o imprevisión, a cargo del responsable, imputando el costo a la garantía exigida.

Artículo 8º: Cuando el Departamento Ejecutivo Municipal disponga el uso del depósito de garantía, por el pago de las obras cuya ejecución por vía administrativa ordene, lo notificará al interesado, haciéndole saber la decisión de realizar las obras a su cargo, conforme a lo establecido en el Artículo 7º, inciso d.

Artículo 9º: El Departamento Ejecutivo Municipal, podrá variar la fecha de apertura y el plazo, de acuerdo al sector e inconvenientes que produzca el trabajo.

Artículo 10º: El solicitante del permiso del que habla el Artículo 3º, queda obligado a tomar las precauciones necesarias para que:

- a) Disponga del personal, equipos y plan de trabajo para realizar las tareas dentro de los tiempos y formas propias del trabajo.
- b) Colocación de los dispositivos de seguridad peatonal y vehicular, tales como chapas, tabloncillos, placas cubrezanjas, etc.
- c) Colocación de dispositivos de precaución, tales como letreros, vallas, empalizadas, cajones sin fondo, balizas, señales luminosas diurnas y nocturnas, etc. El Departamento Ejecutivo Municipal podrá exigir, según las circunstancias, mayores dispositivos de seguridad.

Artículo 11º: El incumplimiento de la presente Ordenanza y de las pautas establecidas en el Documento o Convenio que autorizan la realización de una obra o trabajo, hará pasible de multa al responsable de las tareas. La modalidad y montos de las multas serán determinados por el Departamento Ejecutivo Municipal en cada caso, y deberán constar en el Documento o Convenio de autorización.

Artículo 12º: Se considerará responsable de las infracciones de la presente Ordenanza al Organismo Público Nacional o Provincial que ejecutare las obras o trabajos, o a la persona física o jurídica que obrando en función de contrato o cualquier especie de relación con la administración pública, incluso municipal o privada, las realizare.

Artículo 13º: Comuníquese, Publíquese, dése al Registro Municipal y Archívese.

**Localización de actividades industriales que impliquen uso del
suelo industrial
Ordenanza N° 667/96**

Sancionada el 28 de noviembre de 1996

Artículo 1º: La presente Ordenanza tiene por objeto regular la localización de las actividades económicas que impliquen uso del suelo industrial o uso asimilable al mismo, a la vez que promover la radicación de nuevas industrias en el municipio.

Artículo 2º: A los fines de la aplicación de la presente Ordenanza se definen los siguientes términos técnicos:

Uso del suelo industrial: aquel destinado al desarrollo de actividades referidas a:

- a) producción de bienes, transformación (Física o química) o refinamiento de sustancias (Orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.
- b) montaje, ensamble de componentes o partes y el fraccionamiento (En los casos en que este modifique las características cualitativas del material).

Usos asimilables al uso del suelo industrial: aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano, debido a su tamaño, volumen, rubro y otro tipo de procesos utilizados, tales como depósitos (Almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes), fraccionamientos, en los casos en que este no modifique las características cualitativas del material, reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales; prestaciones o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial, y demás actividades.

Uso del suelo – industrial o asimilable – nuevo: aquel que se iniciare con posterioridad a la vigencia de la ordenanza, aunque hubiere existido en el inmueble un uso anterior de cualquier naturaleza.

Uso del suelo – industrial o asimilable – existente: el que a la fecha de vigencia de esta Ordenanza ya se estuviera realizando en un inmueble determinado.

Artículo 3º: A los fines propuestos en el Artículo N° 1, y encuadrados en la Ordenanza que regula la ocupación del suelo, se asigna para uso del suelo

industrial o asimilable, al terreno cuyas características y dimensiones se consignan en el Anexo I y plano correspondiente. La mencionada parcela será destinada en el futuro a la conformación de un Parque Industrial.

Artículo 4º: Podrán localizarse en el mismo, en forma predominante, las actividades mencionadas en el Anexo II de la presente.

Artículo 5º: Comuníquese, Publíquese, dése al Registro Municipal y Archívese.

Grandes superficies comerciales
Ordenanza N° 942/01

Sancionada el 19 de julio de 2001

Artículo 1º: CATEGORIZAR los comercios según sus superficies mediante la siguiente clasificación:

CATEGORÍA 1: Hasta 300 m2 de superficie cubierta.

CATEGORÍA 2: Desde 301 m2 hasta 600 m2 de superficie cubierta.

CATEGORÍA 3: Desde 601 m2 hasta 1.500 m2 de superficie cubierta.

CATEGORÍA 4: Más de 1.500 m2 de superficie cubierta.

Se considera superficie el lugar de exposición, venta, circulación de clientes y facturación de ventas.

Artículo 2º: Para su localización y según la clasificación mencionada en el artículo anterior se establece permitir:

CATEGORÍA 1: En todo el ejido municipal.

CATEGORÍA 2: Dentro del sector delimitado por las calles Bv. 9 de julio, Buenos Aires-Juan Pablo II, French y Río Negro-Jujuy.

CATEGORÍA 3: Dentro del sector delimitado por Buenos Aires, Bv. 9 de julio hasta la calle La Rioja, Jujuy-Río Negro hasta La Rioja-Tucumán y French, Tucumán, Lamadrid y Juan Pablo II.

CATEGORÍA 4: Desde La Rioja hacia el sur, desde Buenos Aires-Juan Pablo II hacia el norte y desde Tucumán hacia el este.

Artículo 3º: Queda prohibida la instalación de negocios de Categorías 2, 3 y 4 sobre calle Buenos Aires y Juan Pablo II (Ruta Nacional N° 158) y se permitirá la instalación de la Categoría 1 siempre que el estacionamiento, carga-descarga, se pueda realizar por calles laterales.

Artículo 4º: La radicación de los negocios de Categorías 2, 3 y 4 deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

- a) Disponer la playa de estacionamiento propia cuya superficie será tres o más veces mayor que la superficie destinada al local de exposición y venta.
- b) Disponer de espacio para carga-descarga cuyas dimensiones permitan la permanencia simultánea de como mínimo tres vehículos más el espacio suficiente para maniobrar (considérese 30 m2 por vehículo).
- c) Disponer que el treinta por ciento de la superficie total del terreno a utilizar se destine a espacios verdes, este porcentaje incluye el arbolado perimetral que para estos emprendimientos es obligatorio.
- d) Ubicar motores de equipos enfriadores, extractores, aires acondicionados o similares a una distancia mínima de la línea

medianera. Proveer del aislamiento acústico para respetar los niveles sonoros máximos admitidos en normas vigentes.

Artículo 5º: Será por cuenta y riesgo del interesado la instalación de la red cloacal, de agua corriente, alumbrado y gas donde estos servicios no existieren.

Artículo 6º: Respetar las normas establecidas para la recolección de residuos, debiendo disponer de contenedores herméticos alejados del alcance de animales y evitar el derrame de líquidos.

Artículo 7º: De las Tasas Municipales: Aplicar un recargo del veinticinco por ciento (25%) sobre la alícuota que grava la Tasa de Industria y Comercio en todo comercio que opere con más de dos y hasta cinco registradoras y a partir de la sexta inclusive un cinco por ciento más por cada una de las cajas habilitadas.

Artículo 8º: En todos los casos, ya sea por habilitación de nuevos locales o para adecuar los ya existentes, se deberá contar con la aprobación del Secretario Municipal de Obras y Servicios Públicos conjuntamente con el Inspector de Bromatología.

Por otra parte e independientemente de lo enunciado arriba se deberá contar con la autorización escrita de Bomberos Voluntarios de General Deheza en lo referente a los aspectos de seguridad integral, de la Cooperativa Eléctrica de General Deheza, en lo referente a la normalización de la instalación eléctrica y de la red de gas natural y de los Inspectores Municipales de Tránsito en lo referente a la seguridad vial.

Artículo 9º: De los comercios ya habilitados: Los comercios actualmente habilitados, en los que el Departamento Ejecutivo Municipal determine (por medio del Secretario Municipal de Obras Públicas), la necesidad de adecuación por razones de orden público, tendrán un (1) año para adecuar sus instalaciones a las exigencias requeridas en esta ordenanza.

Artículo 10º: El Departamento Ejecutivo Municipal estará facultado a convenir individualmente con cada uno de estos comercios un plan o régimen de adaptación a las exigencias de la presente ordenanza. Asimismo el Departamento Ejecutivo Municipal estará facultado a flexibilizar y adecuar en cada caso, las exigencias de la presente ordenanza, inclusive en el plazo señalado en el artículo anterior. No habiendo convenio de adaptación, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá establecer normas individuales de respeto obligatorio por el comercio, cuando esté comprometido el orden público, la salud pública, la seguridad de los vecinos y la fluidez normal del tránsito.

Artículo 11º: Los comercios habilitados, no podrán abrir sucursales, salvo que la superficie de estas sea igual o mayor a las existentes.

Artículo 12º: Comuníquese, publíquese, dese al Registro Municipal y archívese.

Localización de Galpones en Zona Urbana
Ordenanza N° 1105/04

Sancionada el 25 de Marzo de 2004

Localización de Galpones en Zona Urbana

Artículo 1º: Prohíbese la construcción de edificaciones tipo galpones en la zona comprendida por Boulevard 9 de Julio, Boulevard Almirante Brown, Boulevard Pueyrredon, Boulevard 25 de Mayo, calle Juan Pablo II y calle Buenos Aires; cualquier fuera el uso, destino, tamaño o ubicación sobre la fracción que se proyecte; a excepción de las parcelas que actualmente estén destinadas a uso industrial.

Artículo 2º: En el área de Radio Urbano Municipal, excluida la zona detallada en el artículo precedente, se permitirá la construcción de edificaciones tipo galpones cuando cumplan las condiciones de uso, destino, tamaño, ubicación o de construcción, que determine la Secretaria de Obras Publicas y refrendado por el Concejo Deliberante, según su ubicación territorial y las características de asentamientos existentes en el entorno inmediato.

Artículo 3º: Con referencia al uso y destino, se considerara compatible cuando no genere impacto en el entorno inmediato. Con respecto a su tamaño y ubicación deberá ser coherente con los asentamientos circundantes. En todos los casos tendrán un retiro de frente de 20 metros. En caso de esquinas se mantiene el retiro para el lado de mayor longitud y se exigirá un retiro de frente de 10 metros, para el lado menor.

Artículo 4º: Las habilitaciones otorgadas, por encuadrarse dentro de lo previsto en los artículos 3 y 4, serán mantenidas en la medida que no sean cambiadas las características de uso, destino, tamaño o ubicación que dieron origen al permiso de construcción; caso contrario la Municipalidad estará facultada para la clausura, demolición o restitución del uso, destino, tamaño o ubicación para el que fue habilitado.

Artículo 5º: Comuníquese, Publíquese, Dese al Registro Municipal y Archívese.

Área de Asentamientos Industrial y de Servicio
Ordenanza N° 1364/05

Sancionada el 7 de Diciembre de 2005

SECCION A
Condiciones urbanísticas

Art. 1º.- Defínase como Área de Asentamiento Industrial y de Servicios (ADAIS), (Denominado Parque Industrial “ADRIAN PASCUAL ÚRQUIA”) al lote de terreno rural designado como parcela 0342-5034 en el Plano de Mensura y Subdivisión, Exp. Prov. N° 0033-65893/97, perteneciente a la Municipalidad de General Deheza.

Art. 2º.- Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar los loteos y fraccionamientos necesarios para la correcta utilización del espacio asignado.

Art. 3º.- Apruébase la zonificación del ADAIS propuesta según el plano que se adjunta a la presente Ordenanza, que responde a la siguiente enumeración:

- Zona Metal Mecánica (ZMM)
- Zona de Acopios (ZA)
- Zona de Emprendimientos Educativos y Agro alimenticios (ZEEA)
- Zona de Industrias Varias (ZIV)
- Zona de Servicios (ZS)

Art. 4º.- Las condiciones urbanísticas y edilicias para cada zona (Tamaño de Lotes, Frentes y Fondos mínimos, Superficies, Retiros, COT y COS) deberán respetar el reglamento interno adjunto a la presente ordenanza.

Art. 5º.- La Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza, será el Departamento Ejecutivo Municipal a través de sus distintas Secretarías.

SECCION B

Condiciones de admisión y acceso

Art. 6º.- Los interesados para la adquisición de terrenos en el ADAIS deberán presentar ante la Autoridad de Aplicación, un estudio en el que se justifique la factibilidad del proyecto y sus efectos sobre la zona propuesta para su instalación y en el que se especifique el diseño integral del asentamiento, incluyendo los aspectos urbanísticos internos y las etapas previstas para su desarrollo total.

Art. 7º.- La Autoridad de Aplicación evaluará las propuestas y con el informe respectivo lo girará al Concejo Deliberante para su aprobación.

Art. 8º.- Aprobado el proyecto, la Autoridad de Aplicación procederá a la adjudicación de los lotes y la venta de los mismos, debiendo el adquirente respetar las siguientes condiciones:

- a) En el contrato de venta se deberá consignar que tiene un plazo de dos años a partir de la firma del contrato para la iniciación de las obras y un plazo de un año para la puesta en marcha del proyecto que motivó la venta.
- b) En el mismo contrato se especificará que DEM tiene la facultad de rescindir el contrato de compraventa suscripto, en caso que no se ejecute en tiempo y forma el proyecto que motivo la venta, debiendo el adquirente en ese mismo acto, entregar la posesión del inmueble sin derecho a recurrir a autoridad alguna, ya sea administrativo ó judicial (Art. 1197 CC), en caso de no entregar la posesión del inmueble, se procederá al juicio de desalojo, estando prohibido al demandado oponer cualquier tipo de defensa, haciéndose cargo de los costos, costas y honorarios que genere el litigio.
- c) A tal fin, no se podrán suscribir escrituras traslativas de dominio, hasta tanto el adquirente no haya ejecutado y puesto en marcha el proyecto que motivó la adjudicación y venta, lo cual deberá ser verificado por la Autoridad de Aplicación.

Art. 9º.- Establecese un valor por metro cuadrado de Pesos. Cuatro con cincuenta centavos (\$ 4,50).para la venta de los lotes en el A.D.A.I.S., que se realicen a partir de la sanción de la presente ordenanza.

Con excepción de las empresas que hubieran efectuado el pedido de compra con anterioridad al 30/07/05, en cuyo caso el valor a cobrar será de Pesos tres (\$ 3.-).

Para el supuesto de empresas locales que decidieran trasladar sus instalaciones al ADAIS, el D:E:M: podrá efectuar una rebaja de hasta el 30% (Treinta por ciento) del valor unitario de Pesos cuatro con cincuenta (\$4,50).

Art. 10º.-El valor por metro cuadrado establecido en el artículo 9º podrá ser modificado en más o en menos cuando las condiciones y destino del lote solicitado así lo requieran, previa aprobación del Departamento Ejecutivo Municipal y del Concejo Deliberante de dicha modificación.

Art. 11.- Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a otorgar financiación en el pago de los valores establecidos en el artículo 9º de los terrenos del A.D.A.I.S. , otorgando un plazo máximo de doce (12) meses con un interés del quince por ciento (15%) anual sobre saldo.

SECCION C

Condiciones de funcionamiento y permanencia

Art. 12º.- Los asentamientos deberán respetar el uso comprometido en el proyecto de admisión. Cualquier cambio en el objeto o destino de la empresa o cambio de uso de suelo deberá quedar sujeto a aprobación Municipal.

Art. 13º.- Esta Ordenanza será de aplicación obligatoria para los nuevos emprendimientos y para las futuras acciones y actividades a desarrollar por los asentamientos existentes al momento de aprobación de la presente Ordenanza, debiendo respetar los plazos previsto en el Art. 8 Inc. a.

Art.14.- Los asentamientos con actividad dentro del ADAIS, deberán mantener el orden y limpieza en el interior de sus parcelas y respetar las decisiones de uso de los espacios públicos comunes emanadas de la Comisión de Administración del ADAIS.

SECCION D

Régimen tributario

Art. 15º.- La Municipalidad de General Deheza cobrará a todas las propiedades y actividades de las empresas, cualquiera sea su naturaleza jurídica, que estén instaladas en el predio del ADAIS las Tasas, Contribuciones e Impuestos Municipales. Las obligaciones fiscales hacia la Municipalidad de General Deheza serán las detalladas a continuación.

- 1.- **Tasa Municipal de Servicios a la Propiedad:** Todo inmueble ubicado dentro del ADAIS que se encuentre beneficiado directa o indirectamente con alguno de los servicios detallados en los Art. 57º, 58º y 59º de la Ordenanza General Impositiva, estará sujeta al pago de este tributo.
- 2.- **Tasa por Servicio de Provisión de Agua Corriente:** Todo inmueble ubicado dentro del ADAIS que se encuentre beneficiado por el servicio Público de Agua Corriente, mediante las cañerías extendidas dentro del predio y las bombas y equipos de extracción de agua, obras realizadas por el Municipio, crea a favor de la Municipalidad el derecho a percibir la tasa por Servicio de Agua Corriente.
- 3.- **Contribución por los Servicios de Inspección General e Higiene que inciden sobre la Actividad Comercial, Industrial y de Servicios:** El

ejercicio de cualquier tipo de actividad industrial, comercial y de servicios, o cualquier tipo de actividad realizada dentro del predio del ADAIS que esté contemplada en el Art. 102º de la Ordenanza General Impositiva, está sujeta al pago de este tributo.

- 4.- **Contribución por los Servicios relativos a la Construcción de Obras Privadas:** El ejercicio de las facultades de policía edilicia sobre las obras y trabajos de cualquier tipo que se realicen en lotes adquiridos en el predio del ADAIS a los efectos de que se cumplan las exigencias edilicias, de ubicación y demás requerimientos previstos en el Reglamento adjunto a la presente Ordenanza, crean a favor de la Municipalidad el derecho de exigir las contribuciones previstas en el título XII de la Ordenanza General Impositiva.
- 5.- **Tasas Municipales a crease en el futuro:** Cuando el Gobierno Municipal cree un tributo Municipal que afecte a empresas o a personas de existencia visible, las empresas instaladas en el ADAIS estarán alcanzadas, salvo que en forma expresa se las exima del pago de dicho tributo.
- 6.- **Ser designados como Agentes de Retención y de Información de la Contribución que incide sobre la Actividad Comercial, Industrial y de Servicios:** El Departamento Ejecutivo con el acuerdo del Concejo Deliberante mediante Ordenanza podrán designar Agente de Retención a las empresas que estén asentadas en el predio del ADAIS, cuando se estime que ello redundará en una más eficiente recaudación tributaria.
- 7.- **Pago de los servicios de Seguridad, y demás servicios que puedan establecerse en el futuro:** Cuando se realice un acuerdo entre la Comisión Administradora del ADAIS y el Gobierno Municipal de realizar algún tipo de servicios que corresponda ser efectuado por las empresas instaladas en el predio del ADAIS, se establecerá mediante **Ordenanza Especial** para cada tipo de servicio brindado por la Municipalidad, que monto le corresponde abonar a cada empresa instalada, forma y plazos de pago, como así también se describirá el alcance y tipo de servicio a brindar, plazo, frecuencia y todo detalle que sea de interés para ambas partes.

Art. 16º.- La Municipalidad de General Deheza cobrará las Tasas, Contribuciones e Impuestos detallados en el artículo anterior en un todo de acuerdo a los montos, alícuotas y demás criterios de tributación que determinen anualmente las respectivas Ordenanzas Tarifarias y se aplicarán a todas las obligaciones fiscales descriptas a lo legislado en la Ordenanza General impositiva y sus respectivas modificatorias.

Art. 17.- Por regla general a partir del año 2006 la Municipalidad de General Deheza cobrará las tasas, Contribuciones e Impuestos detallados en el artículo 15º a todas las empresas que hayan adquirido lotes en el predio del ADAIS y a todas aquellas que les sea aprobada en un futuro la venta mediante Ordenanza. **Solo se otorgarán Beneficios Promocionales a aquellas Empresas que mediante Ordenanza se determine:** tipo de beneficio-exención o reducción de alícuotas o montos a pagar-, plazo del mismo y los motivos fundados que llevan a otorgar este Beneficio Promocional a dicha empresa.

SECCION E

Régimen de prestación de servicios

Art. 18°.- La Municipalidad tendrá a su cargo la provisión de los servicios de distribución de agua corriente, mantenimiento de calles, mantenimiento de espacios verdes y controles en ingresos y calles internas.

Art. 19°.- El costo de los servicios citados precedentemente serán transferidos a los contribuyentes propietarios de parcelas dentro del área de asentamiento industrial y de servicios (ADAIS), mediante la **tasa de agua corriente, tasa de servicios a la propiedad, tasa de servicios varios** (donde se incluirán el mantenimiento de espacios verdes y controles en ingresos y calles internas, y otros futuros servicios específicos del ADAIS, no contemplados en esta Ordenanza. El costo de este servicio se determinará mediante fórmulas de prorrateo por frentes y superficies de lote y tendrá intervención la Comisión de Administración)

Art. 20°.- Las futuras obras de infraestructura, serán gestionadas por la Municipalidad y su costo será transferido a los contribuyentes propietarios de parcelas mediante el sistema de contribución por mejoras.

Art. 21°.- Los servicios de infraestructura básica no provistos por la Municipalidad, podrán ser incorporados al área de asentamiento industrial y de servicios (ADAIS), mediante la gestión conjunta entre la Municipalidad y la Comisión de Administración del ADAIS, ante los respectivos organismos públicos o privados proveedores de los servicios.

Art. 22°.- La provisión de Energía Eléctrica estará a cargo de la Cooperativa Eléctrica de General Deheza Ltda., empresa prestataria del servicio en todo el ejido urbano.

SECCION F

Reglamento de funcionamiento interno

ADMINISTRACIÓN

Art. 23°.- La administración del ADAIS estará a cargo de una Comisión Administradora conformada por un Administrador General, cuatro Vocales Titulares y cuatro Vocales suplentes. El Administrador General, dos Vocales titulares y dos Vocales Suplentes serán designados por la Autoridad de Aplicación, los restantes Vocales surgirán de la Asamblea de consorcistas.

Art. 24°.- La COMISION en su primera sesión elegirá un Administrador General Suplente entre los vocales, quién reemplazará al titular en caso de ausencia o impedimento temporario. Sesionará válidamente con tres vocales, teniendo voto el Administrador General en caso de empate, debiéndose celebrar una sesión por mes, y cuando la importancia y volumen de los temas a tratar, así lo justifiquen.

Art. 25°.- La COMISION podrá contar con un Asesor Técnico Permanente, el cual será un profesional de la ingeniería y cuyas funciones será la de visar, informar, inspeccionar y todo aquello que esté relacionado al aspecto técnico-reglamentario de las obras e instalaciones a ejecutarse en el ADAIS.

Art. 26°.- Serán funciones de la COMISION:

- a) Aplicar e interpretar en primera instancia el reglamento interno.
- b) Administrar los bienes comunes del ADAIS.
- c) Elevar a la Asamblea General proyectos de normas para la armónica convivencia en el ADAIS.
- d) Redactar una memoria Anual con la reseña de la actividad desarrollada, el Balance General de cada ejercicio y proyectar el Presupuesto de Recursos y Gastos de la Administración, para ser elevado a consideración de la Asamblea General.
- e) Convocar a Asamblea General Ordinaria y/o Extraordinaria, elaborando el orden del día.
- f) Gestionar de acuerdo a lo resuelto por la Asamblea General las modificaciones al reglamento interno.
- g) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones emanadas por la Asamblea General.
- h) Celebrar convenios privados o públicos dentro de los objetivos del Parque Industrial y en beneficio de los consorcistas.
- i) Designar y remover el personal administrativo del ADAIS.
- j) Contratar seguros de vida y contra incendio.
- k) Cobrar las expensas comunes e inclusive por la vía judicial si fuera necesario.

Art. 27°.- Son atribuciones y deberes del administrador General:

- a) Convocar y presidir las sesiones de la COMISION, estableciendo el orden del día.
- b) Ejercer la representación legal del Parque Industrial ante los consorcistas, organismos privados y públicos, sean estos municipales, provinciales, nacionales o internacionales.
- c) Cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento y lo dispuesto por la COMISION y la Asamblea General.
- d) Llevar un libro de actas de sesiones, libro de administración, registro de empleados y todo lo referido a la administración del A.D.A.I.S.
- e) Llevar un Registro de los domicilios que constituyan los consorcistas.
- f) Depositar los fondos en cuenta corriente bancaria y efectuar los pagos con cheques.
- g) Expedir copias certificadas de las actas y certificaciones de deudas por expensas comunes.

Art. 28º.- Son atribuciones y deberes de los Vocales:

- a) Colaborar con el Administrador General en sus funciones, distribuyéndose en la primera sesión de cada año las tareas, y fijándose el área de competencia en la cual se desempeñara cada vocal.
- b) Además de asistir a las sesiones, los vocales deberán concurrir a la COMISION en la forma y asiduidad que requiera las tareas determinadas en el inciso anterior.

Art. 29º.- Se considerarán al día y con derecho a participar de la Asamblea a los Consorcistas que no tengan deuda por expensas comunes.

Art. 30º.- La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año dentro de los 90 días corridos del cierre del ejercicio, en el lugar, fecha y hora que establezca a tal fin la COMISION, para el tratamiento del orden del día, que como mínimo debe contener la Memoria anual, el Presupuesto de Recursos y Gastos de Administración, y el Balance General del ejercicio, que cerrará el 30 dede cada año.

Art. 31º.- Las Asambleas deberán ser convocadas, por lo menos con quince días corridos de anticipación, y serán presididas por el Administrador General, ocupando el cargo de Secretario de Actas un vocal de la COMISION.

Art. 32º.- La cantidad mínima para iniciar la Asamblea será la mitad más uno de los consorcistas, pero se constituirá media hora después con el 10% del total de los consorcistas. Los votos se computarán uno por cada parcela que posea el consorcista. El Administrador General tiene voz pero no tiene voto. Los consorcistas deberán unificar la representación en caso de condominio. Los copropietarios podrán hacerse representar por mandatarios.

Art. 33º.- Para convocar a una Asamblea General Extraordinaria, en la solicitud deberá constar el motivo y el temario, y estar suscripta por lo menos por el 20% de los consorcistas.

Art. 34°.- Las decisiones se adoptarán por simple mayoría, aplicándose para los casos no contemplados en esta reglamentación por analogía y como norma supletoria la Ley Nacional Nº 13.512 de “Propiedad Horizontal” y sus reglamentaciones.

RADICACION DE INDUSTRIAS

Art. 35°.- La prioridad para adjudicar lotes a un interesado en radicar industrias nuevas o reubicar las existentes, se evaluará en función de lo siguientes tópicos:

- a) Que los procesos productivos utilicen cantidades importantes de insumos y/o materia prima proveniente de la zona de influencia del A.D.A.I.S.
- b) Que se trate de industrias complementarias de otras ya radicadas o en vías de radicación en el A.D.A.I.S., y principalmente si son parte de un proceso, total o parcial de producción.
- c) Que la producción está orientada al incremento o diversificación de exportaciones, o a la producción, ya sea de insumos o de bienes finales necesarios para el desarrollo regional y/o provincial.
- d) Que la industria esté necesitada de reubicarse en el A.D.A.I.S., para lo cual se considerará a aquellas que al relocalizarse, en lo posible, tengan previsto modernizar equipamiento y/o ampliar sus procesos productivos con importante incremento de la capacidad de producción y/o mano de obra permanente.

Art. 36°.- Previo a la adjudicación de lotes dentro del A.D.A.I.S. , el interesado deberá presentar ante la COMISION, la solicitud de radicación (con la parcela seleccionada), que a tal efecto ésta confeccionará.

Art. 37°.- Presentada la solicitud a la COMISION, en forma, ésta procederá al estudio de la prefactibilidad para la instalación y designación de parcela, debiendo expedirse en un término máximo de cinco días hábiles, comunicando al solicitante por escrito la resolución adoptada.

Art. 38°.- La sola presentación de la solicitud de radicación en el A.D.A.I.S. implica que luego de conocer las disposiciones del presente reglamento, se acatarán las disposiciones del mismo.

Art. 39°.- Habiéndose otorgado la prefactibilidad para la instalación y designación de parcela, el interesado procederá a la adquisición de la parcela asignada en un plazo máximo de veinte días hábiles.

APROBACIÓN DE PROYECTO

Art. 40°.- Habiendo cumplimentado lo establecido en el artículo anterior, el propietario presentará el anteproyecto de obra de acuerdo al Anexo I, para que la COMISION proceda a su estudio y determine su factibilidad expidiéndose dentro de los diez días hábiles subsiguientes.

Art. 41°.- La presentación del proyecto definitivo, según Anexo II, aprobado por la Autoridad de Aplicación, se realizará dentro de los treinta días hábiles subsiguientes a la aprobación del anteproyecto. La COMISION se expedirá dentro de un plazo de veinte días hábiles sobre la aprobación del proyecto para construcción, quedando habilitado el propietario para realizar las obras civiles, instalaciones de máquinas y equipos, utilizar la infraestructura y servicios que brinda el A.D.A.I.S. conforme a las normas del presente reglamento y de acuerdo con el proyecto aprobado.

Art. 42°.- El propietario tendrá un plazo máximo de dos años para dar comienzo a las obras de construcción, plazo que se computará a partir de la aprobación definitiva del proyecto y efectivizado el contrato de compraventa.

Art. 43°.-El propietario deberá iniciar los procesos de producción dentro del plazo de un año que se computará a partir del inicio de la construcción de las obras e instalaciones.

Art. 44°.- El propietario acepta las limitaciones al derecho de propiedad con destino a uso industrial que se anuncian a continuación:

- a) La empresa deberá instalar la planta industrial conforme al proyecto que se le aprobó.
- b) Cuando por razones de orden tecnológico, como económico o financiero, las empresas necesiten modificar el proyecto final originalmente aprobado, sin alterar substancialmente el tipo de producto a fabricar, deberá obtener previamente la autorización de la COMISION, presentando para ello las modificaciones a introducir en el proyecto original previo a su ejecución. La no aprobación impide la modificación del proyecto.
- c) Cuando la modificación solicitada por la empresa implique cambio en el tipo de actividad industrial a desarrollar, respecto de la originalmente aprobada, también deberá solicitar la autorización al organismo responsable de la adjudicación de los lotes, fundamentando debidamente los motivos del mismo y sometiendo a la consideración el nuevo proyecto, la nueva solicitud deberá tener fundamentalmente en cuenta que la nueva actividad se encuadre en los objetivos específicos del A.D.A.I.S.. Si se procediera al rechazo de

la modificación de la actividad industrial, la empresa deberá proceder a su transferencia. Si la empresa propietaria del lote no aceptara la decisión, podrá recurrir como última instancia la resolución ante la autoridad de aplicación de la Ley Provincial N° 7.255, dentro de los cinco días hábiles de notificado.

Art. 45°.- El propietario no podrá transferir ni ceder total o parcialmente el dominio del lote hasta tanto haya cumplimentado lo dispuesto en los artículos 35° y 36° del presente reglamento, salvo en los casos especialmente contemplados por la COMISION.

UTILIZACIÓN DEL PARQUE

Art. 46°.- Se entiende como actividad industrial a la que aplicando procesos tecnológicos transforme mecánica o químicamente, sustancias orgánicas o inorgánicas, en productos de consistencia, aspecto o utilización distintas al de los elementos constitutivos o que permitan ser utilizados o consumidos como sustitutos de sus materiales originales.

Art. 47°.- Los servicios a prestarse dentro del A.D.A.I.S. se clasifican en directos o indirectos. Se consideran servicios directos a aquellos que puedan determinarse con precisión en magnitud, y servicios indirectos a los que por su naturaleza de uso común deban ser determinados a prorrata en función de la superficie total de lotes destinados para industrias.

Art. 48°.- Se consideran servicios del A.D.A.I.S. los siguientes:

- a) Agua.
- b) Energía Eléctrica
- c) Guardia y Seguridad.
- d) Telefonía
- e) Desagües pluviales generales.
- f) Alumbrado de las zonas comunes.
- g) Cualquier otro de naturaleza semejante a incorporarse.

Art. 49°.- Desde el momento en que se efectúa la aprobación del proyecto para construcción, el usuario tendrá a su cargo los gastos que se derivan de la utilización de los servicios directos e indirectos. Considerando como gastos directos el suministro de agua, energía eléctrica y telefonía, dicha enumeración podrá modificarse por medio de la Asamblea General.

Art. 50°.- Los propietarios abonarán todos los gastos que se origine por la ejecución de nuevas obras de infraestructura que se realicen en el A.D.A.I.S., con posterioridad a la adquisición del lote por el sistema de contribución por mejoras, y en la proporción que establezca la Asamblea General.

Art. 51°.- Los servicios que se brindan en el A.D.A.I.S. serán suministrados por la Municipalidad y la Cooperativa Eléctrica de General Deheza Limitada, en forma directa e indirecta.

Art. 52°.- Las características, el control de calidad y de costos de los servicios, estarán a cargo de la COMISION. Estos últimos no podrán exceder los niveles normales del mercado local.

Art. 53°.- No podrá ningún propietario suministrar dentro del A.D.A.I.S. los servicios que en este se brindan (por ejemplo: energía eléctrica, etc.). Podrán solicitar autorización a la COMISION para suministrar a otros, servicios no contemplados en el A.D.A.I.S., siempre y cuando la Cooperativa Eléctrica de General Deheza Limitada, no esté en condiciones de brindarlos.

Art. 54°.- El costo de administración general y gestión que genera el funcionamiento de la COMISION será abonado por los propietarios en la misma proporción que los servicios indirectos.

NORMAS EDILICIAS

SUPERFICIES EDIFICABLES Y RETIROS

Art. 55°.- Las condiciones edilicias para cada zona y todo lo relacionado a superficies edificables y retiros deberán respetar las normas según Anexo III adjunto al presente reglamento.

SERVICIOS SANITARIOS INTERNOS

Art. 56°.- Todo edificio que se construya deberá tener uno o más locales destinados a la salubridad de acuerdo a lo indicado en el artículo 58°.

Art. 57°.- Los edificios que alojen personas de ambos sexos, deberán tener servicios de salubridad separados para cada sexo, salvo que la cantidad de personas que trabajan en el edificio no sea mayor de cinco, en cuyo caso la unidad mínima estará compuesta por un inodoro, un lavatorio y una ducha con agua fría y caliente.

Art. 58°.- Los servicios de salubridad se ubicarán de tal manera que sean independientes de los locales de permanencia y sus puertas impedirán la visión hacia su interior.

Art. 59°.- La cantidad de artefactos estará en función del número de personas que ocupen el edificio, según se indica en la siguiente tabla:

HOMBRES DUCHA	LAVATORIO	INODORO	MINGITORIO
Hasta 10 2	2	1	1
Hasta 20 2	2	1	2
Hasta 40 3	4	2	4

MUJERES	LAVATORIO	INODORO	DUCHA
Hasta 5	2	1	2
Hasta 20	2	2	2
Hasta 40	4	3	3

Para más de cuarenta personas se aumentará un inodoro por cada 20 personas o fracción de 20. Un lavatorio y un mingitorio por cada 10 personas o fracción de 10. Una ducha con agua caliente y fría por cada 20 personas o fracción de 20.

Art. 60 °.- Los establecimientos que ocupen más de 10 personas de cada sexo, dispondrán de locales destinados a vestuarios, estos deberán proyectarse como parte integrante de la unidad de sanitarios. Aquellos que ocupen hasta 10 personas de cada sexo, podrán reemplazar a los vestuarios por apartados para cada sexo, entendiéndose por tales a sectores separados por un tabique de material opaco de 2,50 m. de altura, desde el piso, ubicado dentro de un ambiente cubierto.

Art. 61°.- En caso de construirse la vivienda para el cuidador, ésta deberá tener como mínimo un servicio de un inodoro, un lavatorio, y una ducha, y en el sector de la cocina una pileta, todo esto independiente de los resultantes de los artículos anteriores, y para uso exclusivo.

Art. 62°.- Los locales de salubridad deberán tener como terminación en pisos y en paredes, hasta una altura mínima de 2,00 m. de materiales no absorbentes.

PRETRATAMIENTO DE LIQUIDOS RESIDUALES

Art. 63°.- Será considerado líquido residual todo aquel que haya sufrido una utilización previa, y esté contaminado, o sea susceptible de contaminación.

Art. 64°.- Los líquidos residuales industriales que se descarguen a la colectora general deberán cumplir con los siguientes contenidos en las normativas de la D.A.S. y disposiciones de la Municipalidad, según lo dispuesto por la Ley Provincial N° 7343/85.

Art. 65°.- Deberá construirse una cámara de muestreo y aforo, a la que se ubicará dentro del predio de la industria, entre el último órgano de pretratamiento y la red colectora general. Para el aforo se utilizará el vertedero tipo Thompson con un tirante mínimo de 10 cm., exigiéndose la graduación del tirante. La cámara de muestreo tendrá una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m. y una profundidad de 0,40 m. Ambos dispositivos deberán tener tapa, no permitiéndose que los mismos queden al aire libre.

Art. 66°.- Cuando lo estime oportuno la COMISION, extraerá muestras de los afluentes para su posterior análisis, si el resultado del mismo no se adecuara a los parámetros indicados anteriormente, se comunicará al propietario el resultado y se emplazará a fin de que realice las modificaciones correspondientes, cuando se reiteren las anomalías la COMISION podrá sancionar al industrial acorde a la gravedad de las mismas.

Art. 67°.- El propietario presentará conjuntamente con el proyecto de construcción de la obra un esquema de producción de la industria indicando en cada etapa la composición química y física de los desechos, en función de lo cual justificará el pretratamiento a utilizar. La COMISION realizará una aprobación provisoria de los proyectos presentados, realizando la definitiva una vez verificado su funcionamiento y eficiencia, que en caso de no ser satisfactorios emplazará al industrial para su modificación.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

Art. 68°.- Los propietarios de industrias deberán regular las acciones, actividades u obras, que por contaminar el ambiente con sólidos, líquidos, gases y otros materiales residuales y/o ruidos, calor y demás desechos energéticos, lo degradan en forma irreversible, corregible o incipiente y/o afecten directamente o indirectamente la salud en general.

Art. 69°.- Para dar cumplimiento a lo indicado en el artículo anterior, los propietarios deberán ejecutar mecanismos o implementar procesos físicos

químicos más adecuados a su industria, dentro del marco de la Ley Provincial 7343/85.

EDIFICIOS EXISTENTES

Art. 70°.- Todo propietario está obligado a conservar su edificación en perfecto estado de solidez e higiene, con la finalidad de no comprometer la seguridad, salubridad y estética. En caso de no cumplimiento de lo establecido, podrá la COMISION realizar los trabajos por administración o por contrato, y cargar los costos a los gastos indirectos del propietario del establecimiento.

Art. 71°.- Toda edificación existente en el A.D.A.I.S. y que no cumpla con las normas edilicias establecidas en el presente reglamento, podrán continuar siempre que no sean ampliadas, en cuyo caso rediseñarán el edificio. Lo dispuesto no alcanza a las normativas relativas a la higiene y seguridad laboral la que deberá cumplir sin excepción, realizándose las refacciones y ampliaciones que sean necesarias.

DISPOSICIONES VARIAS

Art. 72°.- En las parcelas para uso industrial está estrictamente prohibida la construcción de viviendas, salvo las destinadas al personal de vigilancia, seguridad y conservación de las propias instalaciones.

Art. 73°.- La COMISION promoverá acciones tendientes a favorecer la seguridad integral del ADAIS, mediante planes de evacuación y eventuales programas de emergencias. Prestar colaboración a la Autoridad de Aplicación en su tarea de organismo encargado del poder de policía, informando sobre situaciones de anomalía y controlando del correcto uso del suelo por parte de los emprendimientos en operatividad.

Art. 74°.- La COMISION podrá promover la adecuación del ADAIS como parque Industrial conforme a la Ley Provincial N° 7255 y a su Decreto reglamentario N° 5283/85, gestionando regímenes impositivos provinciales y nacionales que favorezcan los emprendimientos asentados en esta área.

Art. 75°.- Comuníquese, Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese.

ANEXO III

SUPERFICIES EDIFICABLES Y RETIROS

ZONA	ANCHO MINIMO	FONDO MINIMO	SUP. MINIMA	RETIRO FRENTE	RETIRO LATERAL	RETIRO FONDO	COT	COS
Metal Mecánica	30	75	2250	5	5	10	1.5	0.60
Acopios	50	100	5000	10	5	20	1.2	0.50
Ind. Alimenticias y Emprendimientos Agrícolas intensivos	50	75	3750	5	5	10	1.5	0.70
Ind. Varias	50	75	3750	5	5	10	1.5	0.60
Servicios	30	50	1500	5	0	5	1.2	0.80

GRAFICOS

GRAFICO 6.1

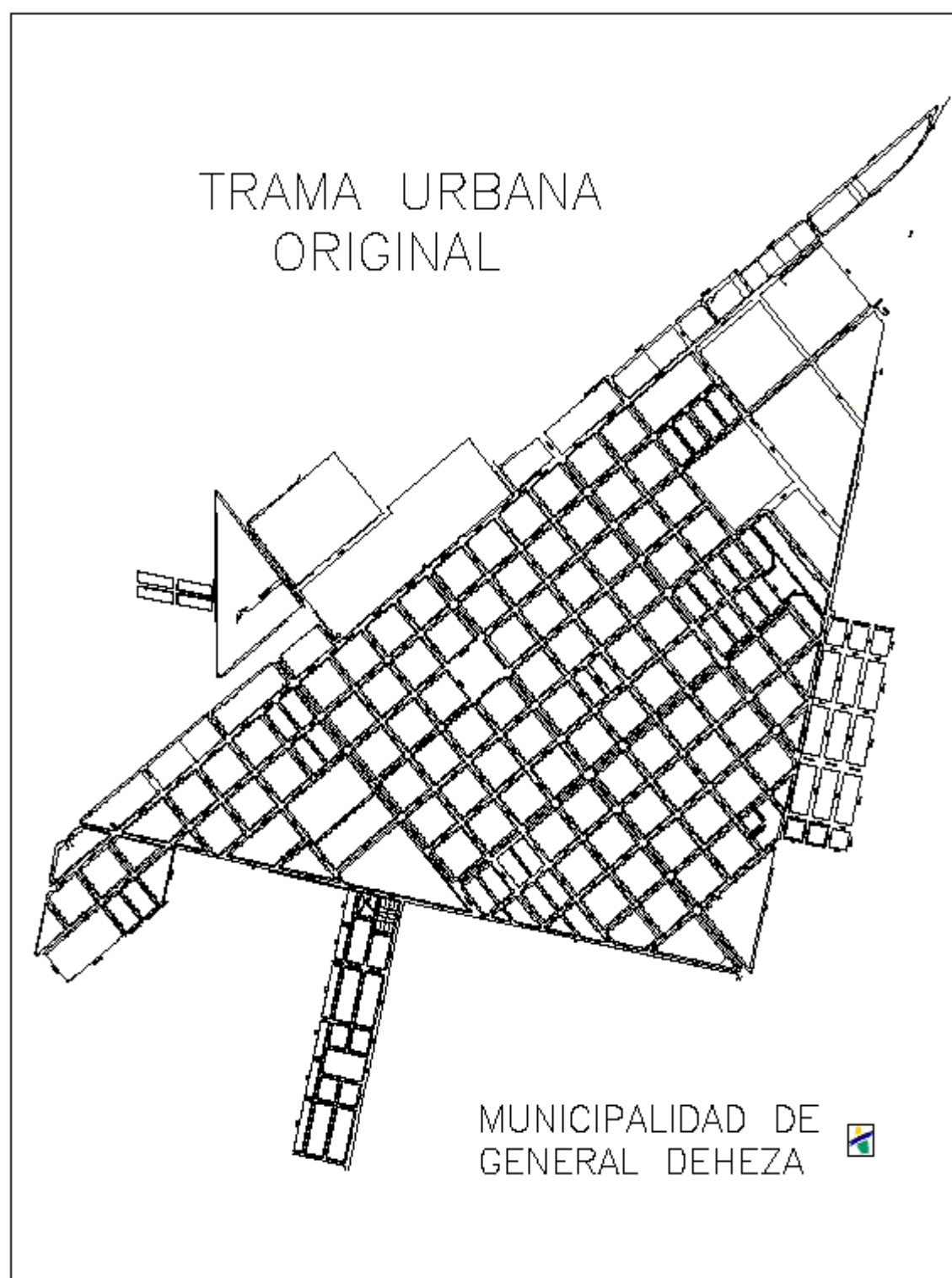
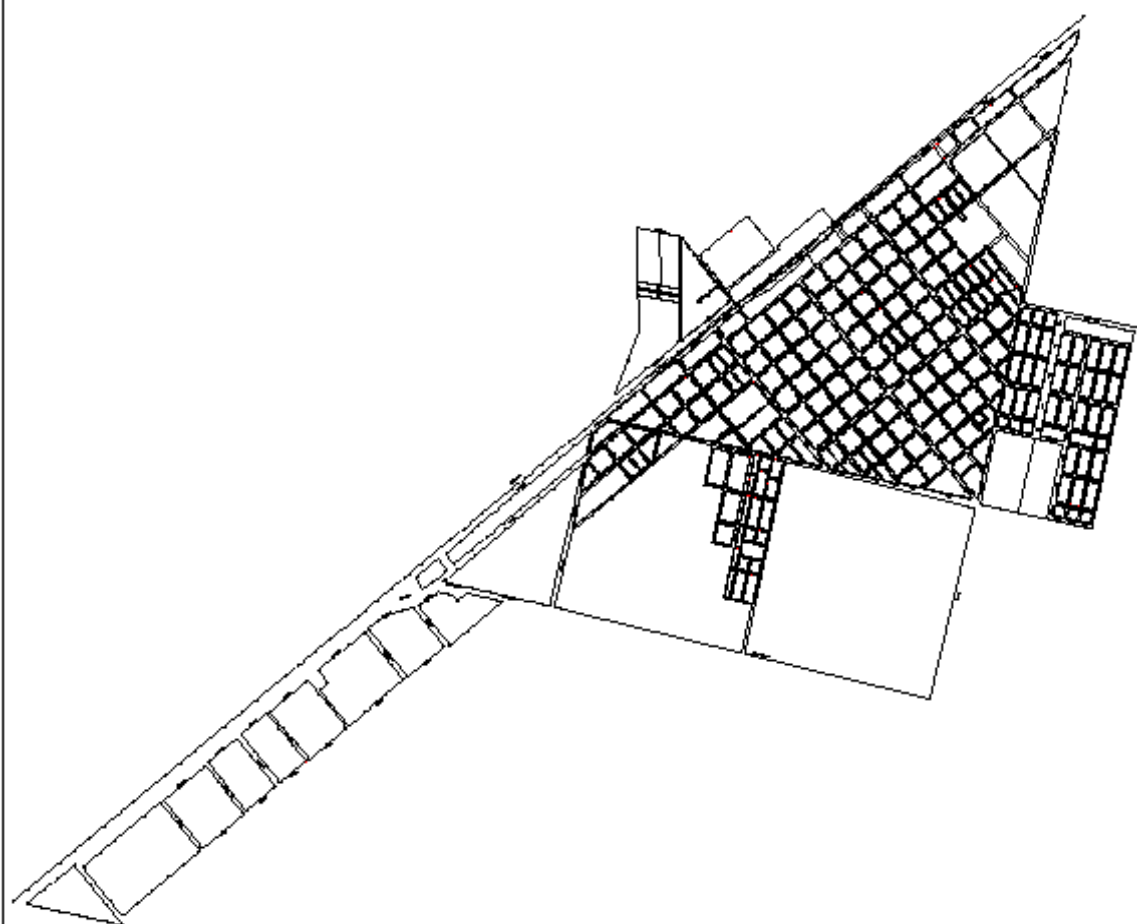


GRAFICO 6.2

TRAMA URBANA
ORIGINAL



MUNICIPALIDAD DE
GENERAL DEHEZA



GRAFICO 6.3

RADIO URBANO

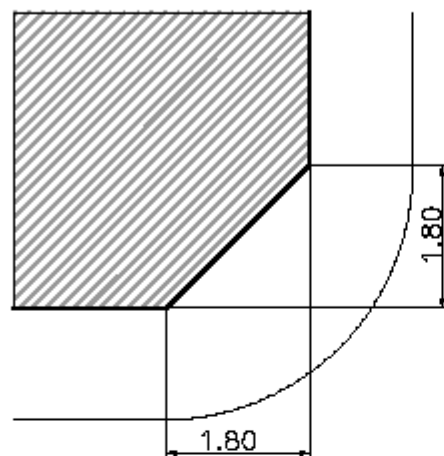


MUNICIPALIDAD DE
GENERAL DEHEZA



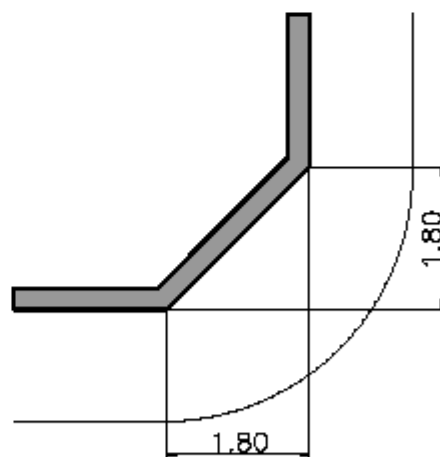
GRAFICO 6.4

OCHAVAS



EDIFICACION
EN OCHAVA

TAPIA
EN OCHAVA



MUNICIPALIDAD DE
GENERAL DEHEZA



GRAFICO 6.5

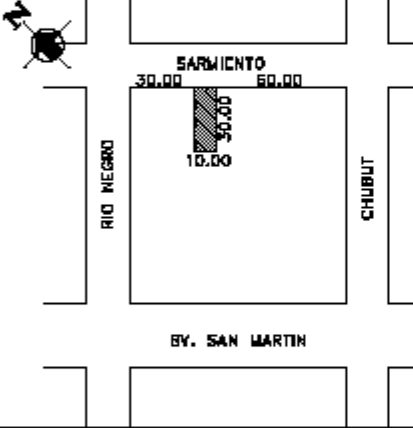
CIRC.: 00		SECC.: 00		MANZ.: 000		PARC.: 00	
OBRA: ----- PROPIETARIO: ----- DOMICILIO: ----- Nº 000 LOCALIDAD: GENERAL DEHEZA Escala 1:100							
SUP. TERRENO: ----- SUP. RELEVADA: ----- SUP. ALEROS: ----- SUP. TOTAL: ----- SUP. LIBRE: -----				MANZ. OF.: 000 LOTE Nº 00			
				PROPIETARIO: Domicilio: RELEVO: Domicilio:			
ANCHO CALLE: 0000 ANCHO CALZADA: 0000 ANCHO VEREDA: 0000 PAVIMENTO: --							
RELEVAMIENTO/PROYECTO							
OBSERVACIONES:							

GRAFICO 6.6

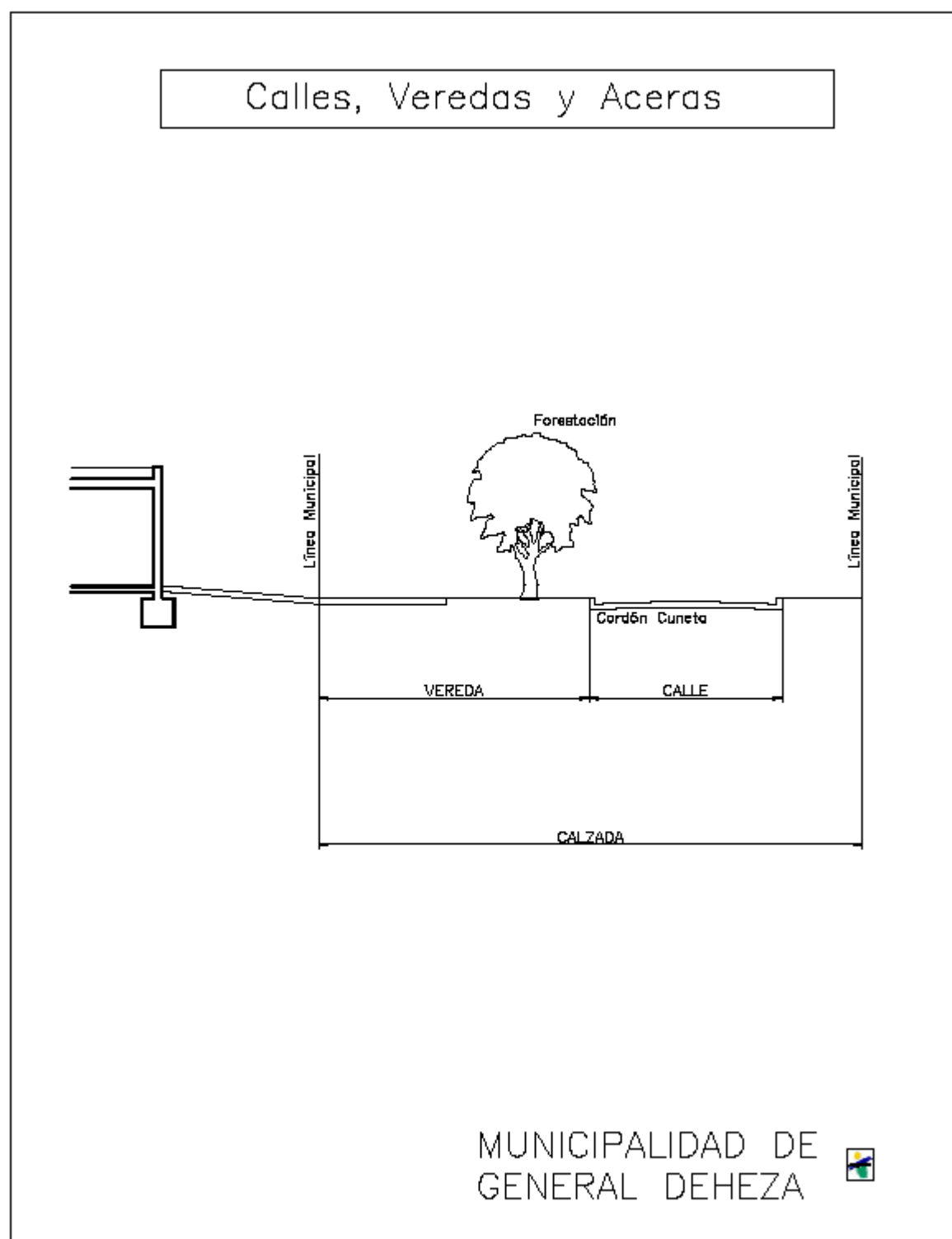
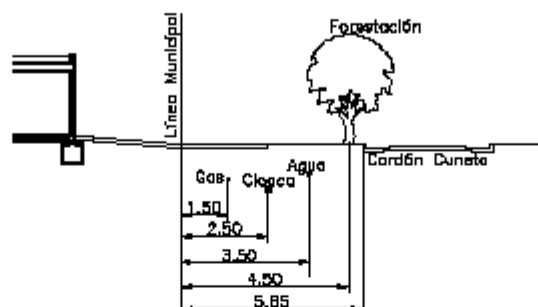


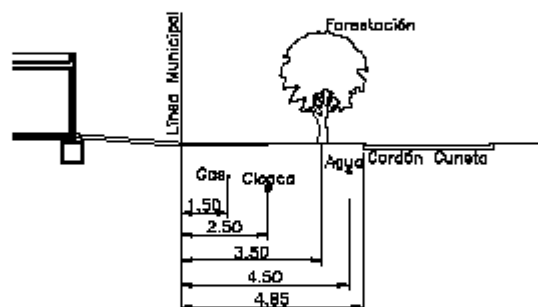
GRAFICO 6.7

Ubicación de Servicios en Vereda

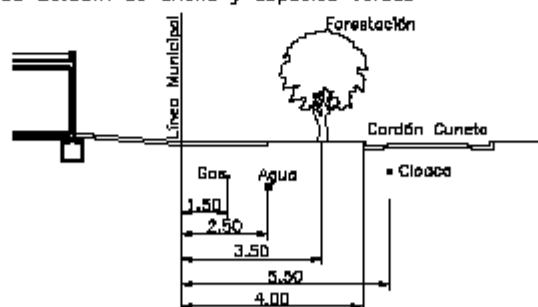
Calles de mas de 20.00m de ancho y espacios verdes de 5.85 metros



Calles de mas de 20.00m de ancho y espacios verdes de 4.85 metros



Calles de menos de 20.00m de ancho y espacios verdes de 4.00 metros



MUNICIPALIDAD DE
GENERAL DEHEZA

