



CODIGO DE EDIFICACION Y URBANIZACION DE LA CIUDAD DE LA FALDA

INDICE

<u>ARTÍCULO</u>	<u>TÍTULO</u>	<u>Página</u>
Artículo 1.	<u>GENERALIDADES</u>	1
Artículo 1.1.	DEL TÍTULO, ALCANCE Y OBLIGACIONES	1
Artículo 1.1.1.	TÍTULO	1
Artículo 1.1.2.	ALCANCES	1
Artículo 1.1.3.	OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS	1
Artículo 1.1.4.	IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO	1
Artículo 1.2.	DE LA ACTUACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO	1
Artículo 1.2.1.	ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO	1
Artículo 1.2.2.	COMISIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN	2
Artículo 1.2.3.	PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO	2
Artículo 1.3.	DE LAS DEFINICIONES	2
Artículo 1.3.1.	CONDICIONES	2
Artículo 1.3.2.	LISTA DE DEFINICIONES	3
Artículo 2.	<u>LOTEOS - FRACCIONAMIENTOS – SUBDIVISIONES</u>	9
Artículo 2.1.	DE LAS DEFINICIONES	9
Artículo 2.1.1.	LOTEO	9
Artículo 2.1.2.	LOTEO MÍNIMO	9
Artículo 2.1.3.	SIMPLE SUBDIVISIÓN O FRACCIONAMIENTO	9
Artículo 2.1.4.	SUBDIVISIÓN EN CONDOMINIO	9
Artículo 2.1.5.	SUBDIVISIÓN POR SUCESORIO	9
Artículo 2.1.6.	SUBDIVISIÓN DE INMUEBLES EDIFICADOS AFECTADOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	9
Artículo 2.2.	DEL PROYECTO	10
Artículo 2.2.1.	DE LOS LOTES	10
Artículo 3.	<u>ZONIFICACIÓN URBANA</u>	12
Artículo 3.1.-	DE LA ZONIFICACIÓN	12
Artículo 3.1.1.-	DIVISIÓN DEL EJIDO MUNICIPAL EN ZONAS	12
Artículo 3.1.2.-	DELIMITACION DE LAS ZONAS Y USOS DE SUELO	13

Artículo 3.2.-PLANO DE ZONAS	24
Artículo 3.3.- PARAMETROS DE OCUPACION DEL SUELO URBANO POR ZONA	25
Artículo 4. CERCAS Y VEREDAS	27
Artículo 4.1. OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR CERCAS Y VEREDAS	27
Artículo 4.2. DE LAS CERCAS	27
Artículo 4.2.1. TIPO DE MATERIAL Y ALTURA	27
Artículo 4.2.2. UBICACIÓN DE LA CERCA.-	27
Artículo 4.3. DE LAS CERCAS DIVISORIAS DE PROPIEDADES	28
Artículo 4.3.1. CERCAS DIVISORIAS DE PROPIEDADES EN LAS PARTES NO CORRESPONDIENTES A RETIRO PARA JARDÍN O ESPACIO VERDE.-	28
Artículo 4.4. TIPO DE VEREDAS	28
Artículo 4.4.1. ESPECIFICACIONES PARA EJECUTAR VEREDAS	28
Artículo 4.4.2. MATERIALES PARA UTILIZAR EN VEREDAS.-	29
Artículo 4.4.3. FRANJA DE VERDE.-	29
Artículo 4.5. RENOVACIÓN DE VEREDAS	30
Artículo 4.6. TOLDOS EN VEREDAS	30
Artículo 5. OCHAVAS	32
Artículo 5.1. OBLIGACIÓN DE EJECUTARLAS.	32
Artículo 5.2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS OCHAVAS	32
Artículo 5.3. OCUPACIÓN DE LA OCHAVA EN PLANTA BAJA	33
Artículo 5.4. OCUPACIÓN DE OCHAVA EN PLANTA ALTA	33
Artículo 6. NORMAS DE PRESENTACION	34
Artículo 6.1. DE LAS TRAMITACIONES.	34
Artículo 6.1.1. DE LOS PERMISOS Y AVISOS DE OBRAS.	34
Artículo 6.1.2. DE LAS NORMAS DE PRESENTACIÓN.	35
Artículo 6.1.3. DE LOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN	52
Artículo 6.1.4. DE LAS INSPECCIONES	52
Artículo 6.1.5. OBRAS EN CONTRAVENCION	53
Artículo 6.1.6. DE LA RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL.	53
Artículo 7. DE LA EDIFICACION	55
Artículo 7.1. CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS.	55
Artículo 7.1.1. CLASIFICACIÓN SEGÚN SU DESTINO	55
Artículo 7.1.2. CLASIFICACIÓN SEGÚN SU TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA.	56
Artículo 7.1.3. CLASIFICACIÓN SEGÚN SU TEMPORALIDAD.	56
Artículo 7.2. DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE.	57
Artículo 7.2.1. ÍNDICE DE EDIFICACIÓN	57
Artículo 7.2.2. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.).	57
Artículo 7.2.3. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.).	57
Artículo 7.2.4. NIVELES O PISOS.	58
Artículo 7.2.5. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES	59

Artículo	7.2.6. DIMENSIONES Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE LOCALES Y UNIDADES FUNCIONALES.	61
Artículo	7.2.7. RETIROS.	64
Artículo	7.2.8. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES	66
Artículo	7.3. CABAÑAS	73
Artículo	7.3.1. DEFINICIONES	73
Artículo	7.3.2. REQUISITOS EDIFICIOS	73
Artículo	7.3.3. DIMENSIONES DE LOS AMBIENTES Y REQUISITOS MINIMOS GRALES	74
Artículo	7.3.4. INSTALACIONES Y SERVICIOS.	75
Artículo	7.3.5. REQUERIMIENTOS MINIMOS DE AREAS DE SERVICIOS	76
Artículo	7.4. VIVIENDAS PREFABRICADAS, INDUSTRIALIZADAS O DE MATERIALES NO TRADICIONALES	77
Artículo	7.4.1. PROHIBICIÓN	77
Artículo	7.5. SALAS, LOCALES O ESTABLECIMIENTOS DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	77
Artículo	7.5.1. CONDICIONES	77
Artículo	<u>8. DE LAS INSTALACIONES</u>	80
Artículo	8.1. INSTALACIONES ELECTRICAS	80
Artículo	8.1.1. PREVENCIONES	80
Artículo	8.2. INSTALACIONES DE GAS	80
Artículo	8.2.1. PREVENCIONES	80
Artículo	8.3. INSTALACIONES SANITARIAS	80
Artículo	8.4. INSTALACIONES DE SANITARIAS EN ZONAS QUE CARECEN DE AGUA CORRIENTE Y/O CLOACAS	81
Artículo	8.4.2. POZOS ABSORBENTES	81
Artículo	8.4.3. CÁMARAS SÉPTICAS	82
Artículo	8.5. LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS	83
Artículo	8.5.2. DE LOS LOCALES PARA CALDERAS, COMPACTADORES DE RESIDUOS E INSTALACIONES TÉRMICAS Y DE AIRE ACONDICIONADO.	83
Artículo	8.6. CONDUCTO DE AIRE CLIMATIZADO	84
Artículo	8.7. EQUIPOS ACLIMATADORES DE AIRE Y EXTRACTORES DE AIRE	84
Artículo	8.8. DE LAS AGUAS PLUVIALES.	84
Artículo	8.8.1. EDIFICIOS PRÓXIMOS A LA MEDIANERA	84
Artículo	8.8.2. EDIFICIOS SOBRE MEDIANERA	85
Artículo	8.8.3. EDIFICIOS SOBRE LA LÍNEA MUNICIPAL	85
Artículo	8.8.4. EDIFICIOS CON OTRA UBICACIÓN	85
Artículo	8.8.5. DIÁMETRO DE LOS CAÑOS	86
Artículo	8.8.6. DESAGÜES DE PATIOS	86
Artículo	8.8.7. SERVIDUMBRE DE DESAGÜE DE PATIOS	86
Artículo	<u>9. TERRAPLENAMIENTOS, EXCAVACIONES Y DEMOLICIONES</u>	87
Artículo	9.1. TERRAPLENAMIENTO	87
Artículo	9.2. EXCAVACIONES	87
Artículo	9.2.1. DESMONTES	87
Artículo	9.2.2. EXCAVACIÓN QUE AFECTE A UN PREDIO LINDERO O A LA VÍA PÚBLICA	87

Artículo 9.2.3. PROTECCION CONTRA ACCIDENTES.	87
Artículo 9.2.4. DEPÓSITO DE TIERRA Y MATERIALES EN LA VIA PÚBLICA.	87
Artículo 9.3. DEMOLICIONES	87
Artículo 9.3.1. PRECAUCIONES GENERALES EN LAS DEMOLICIONES	87
Artículo 9.3.2. DEMOLICIONES PELIGROSAS	88
Artículo 9.3.3. PROCEDIMIENTO DE LAS DEMOLICIONES	88
Artículo 10. URBANIZACION	91
Artículo 10.1. ALCANCES	91
Artículo 10.1.1. PLANO OFICIAL DEL MUNICIPIO	91
Artículo 10.2. CLASIFICACION DE INDUSTRIAS	91
Artículo 10.3. ESPACIOS VERDES	92
Artículo 10.5. PRESTACIÓN DE AGUA	92
Artículo 10.4. APERTURA DE CALLES	92
Artículo 10.6. AMOJONAMIENTO	92
Artículo 10.6.1. DE LOTES	92
Artículo 10.6.2. DE MANZANAS	92
Artículo 10.6.3. DE CURVAS	92
Artículo 10.6.4. DE POLIGONALES	93
Artículo 10.7. ANCHOS DE CALLES, CALZADAS Y VEREDAS	93
Artículo 11. MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN LAS OBRAS	94
Artículo 11.1 DURANTE LA EDIFICACIÓN DE LAS OBRAS	94
Artículo 11.1.1 PROTECCIÓN AL FRENTE DE LAS OBRAS Y EN RELACIÓN A PREDIOS LINDEROS	94
Artículo 11.1.2 ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS FRENTE A LAS OBRAS	94
Artículo 11.1.3 PRECAUCIONES EN LAS INSTALACIONES PROVISORIAS	94
Artículo 11.1.4 TORRES PARA GRÚAS O MONTACARGAS	94
ANEXOS	
ANEXO I PLANO Z 1: ZONA COMERCIAL CENTRICA	
ANEXO II PLANO Z2: ZONA COMERCIAL TURISTICA 1	
ANEXO III PLANO Z3: ZONA COMERCIAL TURISTICA 2	
ANEXO VI PLANO Z4: ZONA COMERCIAL TURISTICA 3	
ANEXO V PLANO Z5: ZONA CENTRICA COMERCIAL, RESIDENCIAL 1	
ANEXO VI Z6: ZONA VERDE RECREACIONAL	
ANEXO VII Z7: ZONA RESIDENCIAL TURISTICA 1	
ANEXO VIII Z8: ZONA RESIDENCIAL TURISTICA 2	
ANEXO IX Z9: ZONA RESIDENCIAL 1	
ANEXO X Z10: ZONA RESIDENCIAL 2	
ANEXO XI Z11: ZONA RESIDENCIAL 3	
ANEXO XII Z11: ZONA RESIDENCIAL 3	
ANEXO XIII Z12: ZONA MIXTA	
ANEXO XIV Z13: ZONA INDUSTRIAL	
ANEXO XV CARÁTULA	
ANEXO XVI PLANILLA COMPLEMENTARIA	