

**CÓDIGO DE EDIFICACIÓN
Y URBANIZACIÓN
CIUDAD DE LAS VARILLAS**

Ord. N° 89/1984 y sus modificaciones

ÍNDICE

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES

1.1. DEL TÍTULO, ALCANCE Y OBLIGACIONES

1.1.1. TÍTULO

1.1.2. ALCANCES

1.1.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS

1.1.4. IDIOMA NACIONAL O SISTEMA MÉTRICO

1.2. DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

1.2.1. ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO (Modif. Ord. N° 24/2010)

1.2.2. COMISIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

1.2.2.1 DESIGNACIÓN DE LA COMISIÓN

1.2.2.2 CONSTITUCIÓN DE LA COMISIÓN

1.2.2.3 FUNCIONAMIENTO DE LA COMISIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

1.2.3 PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

1.3. DE LAS DEFINICIONES

1.3.1 CONDICIONES

1.3.2 LISTAS DE DEFINICIONES (Modif. Ord. N° 480/2022)

1.3.3 ABREVIATURAS (Modif. Ord. N° 480/2022)

CAPÍTULO 2

DE LA ADMINISTRACIÓN

2.1. DE LA EDIFICACIÓN

2.1.1. DE LAS TRAMITACIONES

2.1.1.1 REQUERIMIENTOS DE PERMISO O AVISO DE OBRAS

2.1.1.2 TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO

2.1.1.3 TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO

- 2.1.1.4 TRABAJOS QUE NO REQUIEREN AVISO NI PERMISO DE OBRA
- 2.1.2 DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES
 - 2.1.2.1 GENERALIDADES
 - 2.1.2.2 DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN
 - 2.1.2.3 DE LA VISACIÓN PREVIA
 - 2.1.2.4 DEL EXPEDIENTE O PERMISO DE EDIFICACIÓN
 - 2.1.2.5 PRESENTACIÓN DEFINITIVA (Modif. Ord. N° 63/2000)
 - 2.1.2.6 PERMISO DENEGADO
 - 2.1.2.7 DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA EDIFICACIÓN
 - 2.1.2.8 DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR INSTALACIONES
 - 2.1.2.9 DE EXPEDIENTES PARA TRAMITAR MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES DE OBRAS DE EJECUCIÓN
 - 2.1.2.10 DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR CAMBIO DE NOMBRE
 - 2.1.2.11 DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS
 - 2.1.2.12 DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR OBRAS FUNERARIAS
 - 2.1.2.13 INEXACTITUD DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS
- 2.1.3 PLANOS, ESCALAS MÉTRICAS, COLORES CONVENCIONALES
 - 2.1.3.1 PLANOS Y ESCALAS MÉTRICAS PARA LA EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN
 - 2.1.3.2 DETALLES TÉCNICOS IMPRESCINDIBLES EN PLANOS DE EDIFICACIÓN E INSTALACIONES
 - 2.1.3.3 PLANO CONFORME A OBRA
 - 2.1.3.4 ORDENACIÓN DE JUEGOS DE PLANOS DE EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN
 - 2.1.3.5 TAMAÑO Y PLEGADO DE LOS PLANOS, CARÁTULAS, COLORES Y LEYENDAS
 - 2.1.3.6 DESTINOS DE LOS PLANOS
- 2.1.4 PLAZO PARA LA CONCESIÓN DEL PERMISO
 - 2.1.4.1 PLAZO PARA APROBACIÓN
 - 2.1.4.2 PLAZO VENCIDO PARA LA APROBACIÓN DE PERMISOS
 - 2.1.4.3 PAGO DE TASAS
 - 2.1.4.4 ENTREGA DE DOCUMENTOS APROBADOS, PLANILLAS DE INSPECCIONES Y CONFORME
 - 2.1.4.5 CONCESIÓN DEL PERMISO
- 2.1.5 DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS
 - 2.1.5.1 COMIENZO DE OBRA

- 2.1.5.2 DESISTIMIENTO DE OBRA
- 2.1.5.3 CADUCIDAD DE LOS PERMISOS CONCEDIDOS
- 2.1.5.4 OBRAS PARALIZADAS
- 2.1.5.5 REANUDACIÓN DE TRÁMITES DE EXPEDIENTES ARCHIVADOS
- 2.1.6. ARCHIVO DE PLANOS
 - 2.1.6.1 ARCHIVO EN LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE OBRAS PARTICULARES
 - 2.1.6.2 COPIAS DE PLANOS ARCHIVADOS
 - 2.1.6.3 OBRAS A EJECUTAR POR ETAPAS
- 2.2. DE LOS CERTIFICADOS DE OBRAS**
 - 2.2.1 DE LOS CERTIFICADOS PARA LA CONEXIÓN DEFINITIVA DE LA LUZ
 - 2.2.1.2 DEL CONTROL DE LAS CONEXIONES
- 2.3. DE LAS INSTALACIONES**
 - 2.3.1.1 DE LAS INSPECCIONES DE OBRA
 - 2.3.1.2 INSPECTORES DE OBRA
 - 2.3.1.3 ACCESO DE INSPECTORES A LAS FINCAS
 - 2.3.1.4 HORAS HÁBILES PARA LAS INSPECCIONES DE OBRAS
 - 2.3.1.5 EXISTENCIA DE DOCUMENTOS EN OBRAS
 - 2.3.1.6 PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN LA OBRA
- 2.4. OBRAS EN CONTRAVENCIÓN**
 - 2.4.1.1 SUSPENSIÓN DE TRABAJOS
 - 2.4.1.2 ORDEN DE DEMOLICIÓN EN OBRAS EN CONTRAVENCIÓN
 - 2.4.1.3 USO DE LAS FUERZAS PÚBLICAS
 - 2.4.1.4 DENUNCIA DE TRANSGRESIONES A ESTE CÓDIGO
- 2.5. DE LAS PENALIDADES**
 - 2.5.1 EFECTOS DE LAS PENALIDADES
 - 2.5.2 APLICACIÓN DE LAS PENALIDADES
 - 2.5.3 ESCALA DE PENALIDADES
 - 2.5.3.1 APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTOS POR DETERMINADAS INFRACCIONES
 - 2.5.3.2 APLICACIÓN DE MULTAS POR DETERMINADAS INFRACCIONES
- 2.6. DE LAS RECLAMACIONES**
 - 2.6.1 DE LAS RESOLUCIONES DEFINITIVAS DE LOS FUNCIONARIOS
 - 2.6.2 COMISIÓN ASESORA
 - 2.6.3 RECURSOS
- 2.7. DE LAS HABILITACIONES**
 - 2.7.1 DE LAS HABILITACIONES ANUALES

CAPÍTULO 3

DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO (Derogado Ord. N° 480/2022)

CAPÍTULO 4

DE LA EDIFICACIÓN

4.1 DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS

- 4.1.1 EDIFICIOS PARA VIVIENDA
- 4.1.2 EDIFICIOS CON ACCESO PÚBLICO
 - 4.1.2.1 CONSTRUCCIÓN EN CEMENTERIO
 - 4.1.2.2 PRESCRIPCIONES SOBRE PLANOS
 - 4.1.2.3 REGLAMENTACIÓN ESPECIAL
- 4.1.3. EDIFICIOS INDUSTRIALES O DE SERVICIOS
 - 4.1.3.1 DEFINICIONES
 - 4.1.3.2 CLASIFICACIONES (Modif. Ord. N° 95/2017)
 - 4.1.3.3 ZONAS DESTINADAS A EDIFICIOS INDUSTRIALES O SERVICIOS
(Modif. Ord. N° 11/2004)

4.2. DE LAS ZONAS SIN SERVICIOS PÚBLICOS INDISPENSABLES

- 4.2.1 FACULTAD DE LA MUNICIPALIDAD PARA PROHIBIR LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 5

DE LAS LÍNEAS, NIVELES, OCHAVAS, CERCAS Y ACERAS

5.1. DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEA DE EDIFICACIÓN

- 5.1.1 DE LA LÍNEA MUNICIPAL (L.M.)
 - 5.1.1.1 ALINEACIÓN
 - 5.1.1.2 OBRAS DENTRO DE LA LÍNEA MUNICIPAL
 - 5.1.1.3 SÓTANOS BAJO LAS ACERAS
 - 5.1.1.4 USO PROVISIONAL DE FRACCIONES DE TERRENO RESULTANTES DE UN ENSANCHE O RECTIFICACIONES
 - 5.1.1.5 MULTAS

5.1.2 DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN (L.E.) (Derogado. Ord. N° 480/2022)

5.1.2.1 DE LOS CASOS ESPECIALES DE LÍNEAS DE EDIFICACIÓN

5.1.2.2 RETIROS EN LOTES DE ESQUINA

5.2. DEL NIVEL

5.2.1 PLANO DE COMPARACIÓN DE NIVELES

5.2.2 MARCAS DE NIVELACIÓN

5.2.3 DESAGÜES

5.3. DE LAS OCHAVAS

5.3.1 RETIRO DE LAS ESQUINAS

5.3.1.1 UTILIDAD PÚBLICA DE LAS OCHAVAS

5.3.2 DIMENSIONES Y FORMAS DE LAS OCHAVAS

5.3.2.1 CRITERIOS PARA DIMENSIONES DE OCHAVAS

5.3.2.2 SOLICITUD DE MEDIDAS DE OCHAVAS

5.3.3 OCHAVAS Y POLIGONALES

5.3.3.1 OCHAVAS QUE COMPRENDEN MÁS DE UN PREDIO

5.3.4 OCHAVAS DE EDIFICIOS EXISTENTES

5.3.4.1 RESTAURACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES QUE NO TENGAN
OCHAVA REGLAMENTARIA

5.4. DE LAS CERCAS Y ACERAS

5.4.1 GENERALIDADES SOBRE CERCAS Y ACERAS

5.4.1.1 OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR Y CONSERVAR CERCAS Y ACERAS

5.4.1.2 PLAZO DE EJECUCIÓN DE CERCAS Y ACERAS

5.4.1.3 CERCAS Y ACERAS EN LOS CASOS DE DEMOLICIONES DE EDIFICIOS

5.4.1.4 PENALIDADES

5.4.2 CERCAS

5.4.2.1 MATERIALES DE LAS CERCAS

5.4.2.2 CERCAS EXISTENTES SIN TERMINACIÓN

5.4.2.3 CERCAS EN CALLES PAVIMENTADAS

5.4.2.4 CERCAS EN CALLES NO PAVIMENTADAS

5.4.2.5 ACCESO A LOS BALDÍOS

5.4.2.6 CERCAS EN LOS CAMINOS

5.4.2.7 CONSTRUCCIONES EN LOS CAMINOS

5.4.2.8 PENALIDADES

5.4.3 ACERAS

5.4.3.1 PENDIENTES DE LAS ACERAS

5.4.3.2 MATERIAL DE LAS ACERAS

- 5.4.3.3 ACERAS ARBOLADAS
- 5.4.3.4 ENTRADAS DE VEHÍCULOS
- 5.4.3.5 CELERIDAD DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACERAS
- 5.4.3.6 ANCHO DE LA ACERA Y DEL SOLADO (Modif. Ord. N° 78/2013)
- 5.4.3.7 DESAGÜES BAJO LAS ACERAS
- 5.4.3.8 ACERAS DETERIORADAS POR TRABAJOS PÚBLICOS
- 5.4.3.9 CASO DE CONSTRUCCIÓN DE PAVIMENTO
- 5.4.4.0 CASO DE ACERAS EN BARRIOS JARDINES

CAPÍTULO 6

DE LAS FACHADAS

- 6.1. ALTURA DE LAS FACHADAS** (Derogado. Ord. N° 480/2022)
- 6.2. ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS**
 - 6.2.1 FACHADA PRINCIPAL DETRÁS DE LA LÍNEA MUNICIPAL
- 6.3. FACHADA SECUNDARIA, TANQUES, CHIMENEAS, VENTILACIONES – TORRES**
 - 6.3.1 CONSTRUCCIONES AUXILIARES
 - 6.3.2 TRATAMIENTO DE MUROS DIVISORIOS
 - 6.3.3 CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA
- 6.4. LIMITACIONES DE LAS SALIENTES EN LAS FACHADAS**
 - 6.4.1 SALIENTES EN LAS FACHADAS
 - 6.4.2 SALIENTES DE BALCONES
 - 6.4.3 SALIENTES DE CORNISAS
 - 6.4.4 SALIENTES DE ALEROS Y MARQUESINAS
 - 6.4.5 CUERPOS SALIENTES
- 6.5. MEDIDORES Y AGREGADOS EN LA FACHADA PRINCIPAL**
 - 6.5.1 CERCAS Y MUROS EN FACHADAS
 - 6.5.2 AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA
- 6.6. TOLDOS**
 - 6.6.1 PERFILES Y COLORES
 - 6.6.2 SOPORTES VERTICALES – LARGUEROS Y TENDIDOS DE TOLDOS
 - 6.6.3 PLEGADO DE LOS TOLDOS
 - 6.6.4 TOLDOS EN CALLES ARBOLADAS

- 6.6.5 VISIBILIDAD DE SEÑALES
- 6.6.6 RETIRO DE TOLDOS Y SOPORTES

CAPÍTULO 7

DE LOS PATIOS

7.1. PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

- 7.1.1 CATEGORÍA DE LOS PATIOS
- 7.1.2 FORMA DE MEDIR LOS PATIOS
- 7.1.3 PATIOS AUXILIARES
- 7.1.4 ACCESO A LOS PATIOS
- 7.1.5 PATIOS MANCOMUNADOS: DIMENSIONES
 - 7.1.5.1 SERVIDUMBRE PARA MANCOMUNAR PATIOS
 - 7.1.5.2 REGISTRO DE FINCAS CON PATIOS MANCOMUNADOS
- 7.1.6 PROHIBICIONES RELATIVAS A PATIOS
 - 7.1.6.1 PROHIBICIÓN DE REDUCIR PATIOS
 - 7.1.6.2 PROHIBICIÓN DE CUBRIR PATIOS

CAPÍTULO 8

DE LOS LOCALES

8.1. ATRIBUCIONES DE LA S.O.P. PARA CLASIFICAR LOCALES

8.2. ALTURA DE LOS LOCALES

- 8.2.1 ALTURA LIBRE DE LOS LOCALES
 - 8.2.1.1 ALTURA MÍNIMA LIBRE DE LOS LOCALES EN GENERAL
 - 8.2.1.2 ALTURA MÍNIMA EN CASOS ESPECIALES
 - 8.2.1.3 ALTURA DE SEMISOTANO EQUIPARADO A PISO BAJO
 - 8.2.1.4 ALTURA DE LOCALES CON PISO INTERMEDIO

8.3. LOCALES DE COMUNICACIÓN

- 8.3.1 ANCHO DE ENTRADAS Y PASAJES PARA SERVICIOS EN CASO DE ÚNICA VIVIENDA
- 8.3.2 ESCALERAS

- 8.3.2.1 ESCALERAS PRINCIPALES – SUS CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONES
- 8.3.2.2 ESCALERAS SECUNDARIAS – SUS CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONES
- 8.3.2.3 ESCALERA TIPO MARINERA
- 8.3.2.4 ESCALONES EN PASAJES Y PUERTAS
- 8.3.3 RAMPAS
- 8.3.4 CAJAS DE ASCENSORES: SUS CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONES
 - 8.3.4.1 DIMENSIONES DE LA CAJA
 - 8.3.4.2 SOBRE - RECORRIDOS
 - 8.3.4.3 RELLANOS, DESCANSOS Y PASAJES QUE SIRVEN A LOS ASCENSORES
 - 8.3.4.4 DEFENSAS EN CAJAS DE ASCENSORES
 - 8.3.4.5 CUARTO DE MAQUINARIA DEL ASCENSOR
 - 8.3.4.6 CASILLA DE POLEAS DE ASCENSORES
 - 8.3.4.7 CIELORRASO Y FONDO DE LA CAJA DEL ASCENSOR

CAPÍTULO 9

DE LA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

9.1 GENERALIDADES

9.2 DE LAS CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

- 9.2.1 CONDICIÓN 1
- 9.2.2 CONDICIÓN 2
- 9.2.3 CONDICIÓN 3
- 9.2.4 CONDICIÓN 4
- 9.2.5 CONDICIÓN 5
- 9.2.6 CONDICIÓN 6
- 9.2.7 CONDICIÓN 7
- 9.2.8 CONDICIÓN 8
- 9.2.9 CONDICIÓN 9

9.3 VENTILACIÓN POR MEDIOS MECÁNICOS

9.4 VENTILACIÓN DE LA CAJA DEL ASCENSOR

9.5 VENTILACIÓN MECÁNICA DE SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN LOCALES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS

9.6 ILUMINACIÓN ARTIFICIAL DE SALIDAS GENERALES O PÚBLICAS

CAPÍTULO 10

DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN

10.1. GENERALIDADES

- 10.1.1 TRAYECTORIA DE LOS MEDIOS DE SALIDA
- 10.1.1.2 SALIDAS EXIGIDAS, LIBRES
- 10.1.1.3 VIDRIERAS O ABERTURAS EN MEDIOS DE SALIDA EXIGIDAS
- 10.1.1.4 SEÑALAMIENTO DE LOS MEDIOS DE SALIDA EXIGIDOS
- 10.1.1.5 SALIDAS EXIGIDAS EN CASO DE EDIFICIOS CON OCUPACIONES DIVERSAS
- 10.1.2 SALIDAS EXIGIDAS PARA DETERMINADAS OCUPACIONES
- 10.1.2.1 GRANDES LOCALES DE USO PÚBLICO
- 10.1.2.2 SALIDAS EXIGIDAS EN CASO DE CAMBIOS DE DESTINOS
- 10.1.2.3 ACCESO A COCINAS, BAÑOS Y RETRETES

10.2. NÚMERO DE OCUPANTES

- 10.2.1.1 FACTOR DE OCUPACIÓN
- 10.2.1.2 NÚMERO DE OCUPANTES DE EDIFICIOS MIXTOS

10.3 SITUACIÓN DE LOS MEDIOS EXIGIDOS DE SALIDA

- 10.3.1 SITUACIÓN DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN PISO BAJO
- 10.3.1.1 LOCALES FRENTE A LA VÍA PÚBLICA
- 10.3.1.2 LOCALES INTERIORES
- 10.3.2 SITUACIÓN DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN LOS PISOS ALTOS, SÓTANOS Y SEMISÓTANOS
- 10.3.2.1 NÚMERO DE SALIDAS
- 10.3.2.2 DISTANCIA MÁXIMA DE UNA CAJA DE ESCALERA
- 10.3.2.3 DISTANCIA DE UNA CAJA DE ESCALERA
- 10.3.2.4 INDEPENDENCIA DE LAS SALIDAS
- 10.3.3 SITUACIÓN DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN LOS PISOS INTERMEDIOS O ENTRESUELOS

10.4 PUERTAS DE SALIDA

- 10.4.1.1 ANCHO DE LAS PUERTAS DE SALIDA
- 10.4.1.2 FORMA DE MEDIR EL ANCHO DE LAS PUERTAS DE SALIDA

10.5 ANCHO DE PASOS PASAJES O CORREDORES DE SALIDA

- 10.5.1.1 ANCHO DE CORREDORES DE PISOS

10.5.1.2 ANCHO DE PASAJES ENTRE ESCALERA Y VÍA PÚBLICA

10.5.1.3 INCREMENTO DEL ANCHO MÍNIMO DE LOS PASAJES

10.6 MEDIOS DE EGRESOS EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICOS

10.6.1 ANCHO DE SALIDAS Y PUERTAS EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y
DIVERSIONES PÚBLICOS

10.6.2 ANCHO DE CORREDORES Y PASILLOS EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS
Y DIVERSIONES PÚBLICOS

10.6.3 FILAS DE ASIENTO EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES
PÚBLICOS

10.6.3.1 CASO DE FILAS CON UN PASILLO LATERAL

10.6.3.2 CASO DE FILA ENTRE PASILLOS

10.6.3.3 FILAS CURVAS

10.6.3.4 NUMERACIÓN DE FILAS

10.6.4 ASIENTOS

10.6.4.1 ASIENTOS FIJOS

10.6.4.2 ASIENTOS MÓVILES

10.6.4.3 ASIENTOS SUELTOS

10.6.5 VESTÍBULO EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES
PÚBLICOS

10.7 ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA

10.7.1.1 MEDIDAS DE LAS ESCALERAS

10.7.1.2 CASO GENERAL

10.7.1.3 CASOS DE LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICOS

10.7.2 PASAMANOS EN LAS ESCALERAS EXIGIDAS

10.7.3 ESCALERAS MECÁNICAS Y RAMPAS

10.7.3.1 ESCALERAS MECÁNICAS

10.7.3.2 RAMPAS COMO MEDIOS DE SALIDA

10.8 PUERTAS GIRATORIAS

10.8.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS PUERTAS GIRATORIAS

10.8.2 USO PROHIBIDO DE PUERTAS GIRATORIAS

10.8.3 USO DE PUERTAS GIRATORIAS EXISTENTES

10.9 PASAJES COMERCIALES DE USO PÚBLICO

10.9.1 PASAJES COMERCIALES CON UNA O MÁS SALIDAS A UNA MISMA
CALLE

10.9.2 PASAJES COMERCIALES CON UNA O MÁS SALIDAS A DOS O MÁS

- CALLES
- 10.9.3 PASAJES COMERCIALES CON BIFURCACIÓN EN SU INTERIOR HACIA DOS O MÁS DIRECCIONES A UN MISMO NIVEL O NIVELES DIFERENTES

CAPÍTULO 11

DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

11.1. SERVICIO DE SALUBRIDAD

- 11.1.1 GENERALIDADES SOBRE SALUBRIDAD
 - 11.1.1.1 COORDINACIÓN DE FUNCIONES RELATIVO A SERVICIOS DE SALUBRIDAD
 - 11.1.1.2 SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN TODO PREDIO EDIFICADO
 - 11.1.1.3 SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN VIVIENDAS
 - 11.1.1.4 SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN LOCALES O EDIFICIOS PÚBLICOS COMERCIALES E INDUSTRIALES
 - 11.1.1.5 SERVICIO DE SALUBRIDAD EN RADIOS CON PROVISIÓN DE AGUA Y/O CLOACAS O QUE CARECEN DE DICHS SERVICIOS

11.2 PARA DESAGÜES PLUVIALES Y ALBAÑILES

11.3 DESAGÜES CLOCALES

11.4 SERVICIO DE SANIDAD

- 11.4.1 LA FACULTAD DE LA S.O.P. RELATIVA AL SERVICIO DE SANIDAD
- 11.4.2 LOCALES DESTINADOS A SERVICIO DE SANIDAD

11.5. LOCALES PARA INSTALACIONES ESPECIALES

- 11.5.1 LOCALES PARA CALDERAS Y OTROS DISPOSITIVOS TÉRMICOS
 - 11.5.1.1 REQUISITOS DE LOS LOCALES
 - 11.5.1.2 LOCALES DESTINADOS A SECADORES
 - 11.5.1.3 COMPACTADORES
- 11.5.2 ELEMENTOS PARA EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES
 - 11.5.2.1 INTERCEPTOR DE HOLLÍN
 - 11.5.2.2 ALTURA DE UNA CHIMENEA SOBRE TECHO DE LOS EDIFICIOS
 - 11.5.2.3 CUARTOS DE BAÑOS CON CALENTADOR DE AGUA QUE QUEME GAS
 - 11.5.2.4 CONDUCTO DEL AIRE ACONDICIONADO
- 11.5.3 DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES
- 11.5.4 PARARRAYOS

11.5.4.1 FACULTAD DE LA S.O.P. PARA DETERMINAR LA NECESIDAD DE SU
INSTALACIÓN

11.5.4.2 ALTURA DE LA PUNTA DE LOS PARARRAYOS

11.6. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LOS EDIFICIOS

11.6.1 BUZÓN PARA RECEPCIÓN DE CORRESPONDENCIA

11.6.2 DISPOSITIVOS PARA MUDANZAS

CAPÍTULO 12

DE LOS EDIFICIOS CON MADERAS ESTRUCTURALES

12.1. GENERALIDADES

12.1.1 PROYECTO DE LOS EDIFICIOS CON MADERAS ESTRUCTURALES

12.1.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS TOTALMENTE DE MADERA

12.1.3 CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS CON ESTRUCTURA DE MADERA

12.1.4 MADERA ESTRUCTURAL EN LA COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA

12.1.5 EDIFICIOS QUE SE PUEDEN CONSTRUIR CON MADERA ESTRUCTURAL

12.1.6 DEPENDENCIA DE MATERIAL COMBUSTIBLE

12.2 OBRAS PROVISORIAS DE MATERIAL COMBUSTIBLE

12.2.1.1 CONDICIONES DE AUTORIZACIÓN

12.2.1.2 PLATAFORMA, TABLADOS, TRIBUNAS Y PALCOS

12.2.1.3 FERIAS, EXPOSICIONES Y SIMILARES

12.2.1.4 CASILLAS Y DEPÓSITOS EN EDIFICIOS EN OBRA

CAPÍTULO 13

DE LAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS

13.1 VISTA A PREDIOS LINDEROS

13.1.1.1 ABERTURAS PRÓXIMAS AL EJE DIVISORIO

13.1.1.2 INTERCEPCIÓN DE VISTAS

13.2. INSTALACIONES QUE AFECTEN A UN MURO DIVISORIO O SEPARATIVO DE UNIDADES LOCATIVAS INDEPENDIENTES

13.2.1 INSTALACIONES QUE PRODUZCAN VIBRACIONES Y GOLPES

- 13.2.2 INSTALACIONES QUE TRANSMITAN CALOR O FRÍO
- 13.2.3 INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD
 - 13.2.3.1 CANTEROS Y JARDINERAS
 - 13.2.3.2 DESAGÜES

CAPÍTULO 14

DE LA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

14.1. PREVENCIÓNES CONTRA INCENDIOS QUE CUMPLAN LOS EDIFICIOS SEGÚN SU USO

- 14.1.1 EXIGENCIAS MÍNIMAS
 - 14.1.1.8 VIVIENDAS COLECTIVAS (Modif. Ord. Nº 105/2009)
 - 14.1.1.9 GARAGES – APARCAMIENTOS (Modif. Ord. Nº 105/2009)

CAPÍTULO 15

DE LA REFORMA Y AMPLIACIÓN DE LOS EDIFICIOS

15.1 SUBDIVISIÓN DE LOCALES

- 15.1.1 CONDICIONES
- 15.1.2 MAMPARAS DE SUBDIVISIÓN EN LOCALES DE NEGOCIOS Y DE TRABAJO

15.2 REFORMAS Y AMPLIACIONES DE VIVIENDAS

- 15.2.1 VIVIENDAS ENCUADRADAS EN EL PRESENTE CÓDIGO
- 15.2.2 VIVIENDAS QUE NO LLENEN LOS REQUISITOS DEL PRESENTE CÓDIGO

15.3 REFORMAS Y AMPLIACIONES EN EDIFICIOS INDUSTRIALES

- 15.3.1 EDIFICIOS ENCUADRADOS EN EL PRESENTE CÓDIGO
- 15.3.2 EDIFICIOS QUE NO LLENEN LOS REQUISITOS DEL PRESENTE CÓDIGO

CAPÍTULO 16

DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

16.1 DE LAS VALLAS PROVISORIAS Y LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS

- 16.1.1 VALLAS PROVISORIAS
 - 16.1.1.1 OBLIGACIÓN DE COLOCAR VALLAS PROVISORIAS
 - 16.1.1.2 CONSTRUCCIÓN DE LA VALLA
 - 16.1.1.3 DIMENSIONES Y UBICACIÓN DE LA VALLA
 - 16.1.1.4 OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA MAYOR QUE LA FIJADA
 - 16.1.1.5 RETIRO DE LA VALLA
- 16.1.2 LETRERO AL FRENTE DE OBRAS
 - 16.1.2.1 NOMBRE DE PROFESIONALES Y EMPRESAS EN LOS LETREROS EN LAS OBRAS
 - 16.1.2.2 LETRERO CON LEYENDA EN DESACUERDO

CAPÍTULO 17

DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

17.1. DE LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR

- 17.1.1 CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES
 - 17.1.1.1 OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO RELATIVO A LA CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS
 - 17.1.1.2 AJUSTE DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE A DISPOSICIONES CONTEMPORÁNEAS
 - 17.1.1.3 DENUNCIA DE LINDEROS
 - 17.1.1.4 INSPECCIÓN PERIÓDICA EN EDIFICIOS CON ESTRUCTURA DE MADERA
 - 17.1.1.5 OPOSICIÓN DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UN EDIFICIO
 - 17.1.1.6 CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIO

17.2. EDIFICIOS EN MAL ESTADO

- 17.2.1 GENERALIDADES
 - 17.2.1.1 APRECIACIONES DEL PELIGRO DE RUINA
 - 17.2.1.2 DURACIÓN DE LOS APUNTALAMIENTOS
 - 17.2.1.3 EDIFICIOS LINDEROS AFECTADOS
- 17.2.2 PROCEDIMIENTO EN CASO DE PELIGRO DE DERRUMBES
 - 17.2.2.1 FACULTAD DE LA S.O.P.

17.2.2.2 PERICIA EN CASO DE DISCONFORMIDAD DEL PROPIETARIO DEL EDIFICIO RUINOSO

17.2.2.3 TRABAJOS POR ADMINISTRACIÓN EN EDIFICIOS RUINOSOS

17.2.3 CASO DE PELIGRO INMINENTE DE DERRUMBE

CAPÍTULO 18

DE LOS ANUNCIOS

18.1 GENERALIDADES SOBRE ANUNCIOS

18.1.1 CONDICIONES

18.1.2 ANUNCIOS APLICADOS A EDIFICIOS Y OBRAS EN CONSTRUCCIÓN

18.1.2.1 EN FACHADAS

18.1.2.2 MÁXIMAS SALIENTES FUERA DE LA LÍNEA MUNICIPAL

18.1.2.3 ANUNCIOS EN ALEROS Y MARQUESINAS

18.1.2.4 ANUNCIOS EN MUROS DIVISORIOS

18.1.2.5 ANUNCIOS SOBRE TECHOS

18.1.2.6 AVISOS APLICADOS SOBRE VALLAS O ANDAMIOS

18.1.3 ANUNCIOS INDEPENDIENTES SOBRE EL TERRENO

18.1.3.1 CONDICIONES

18.1.4 INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS ANUNCIOS

18.2 CONSTRUCCIÓN DE LOS ANUNCIOS

18.2.1 DETALLE DE LA CONSTRUCCIÓN

18.2.1.1 VISIBILIDAD DE CAJAS Y ESTRUCTURAS RESISTENTES

18.2.1.2 CONDUCTORES DE ENERGÍA PARA LOS ANUNCIOS

18.2.1.3 ANUNCIOS CON VIDRIOS O CRISTALES

18.3 RETIRO DE ESTRUCTURA DE ANUNCIOS

18.4 RESTRICCIONES EN LA COLOCACIÓN DE LOS ANUNCIOS

18.4.1 CASOS DE RESTRICCIÓN DE ANUNCIOS

18.4.1.1 ANUNCIOS DE MONUMENTOS, PLAZAS, PARQUES, DISTRITOS Y AVENIDAS

18.4.1.2 ANUNCIOS EN PUENTES CARRETEROS, FERROCARRILES, PASOS A NIVELES

CAPÍTULO 19

DE LA URBANIZACIÓN

19.1.1 GENERALIDADES

19.1.1.1 ALCANCES

19.2 ATRIBUCIONES

19.3 DE LAS DEFINICIONES

19.3.1 DEFINICIONES

19.3.1.1 MUNICIPIO

19.3.1.2 RADIO MUNICIPAL

19.3.1.3 PLANO OFICIAL DEL MUNICIPIO

19.3.1.4 LOTEOS

19.3.1.5 LOTEOS MÍNIMOS

19.3.1.6 ESPACIO VERDE

19.3.1.7 SIMPLE SUBDIVISIÓN (Modif. Ord. N° 159/2016)

19.3.1.7.1 SUBDIVISIÓN DE CONDOMINIO (Modif. Ord. N° 159/2016)

19.3.1.8 SUBDIVISIÓN POR SUCESORIO (Modif. Ord. N° 159/2016)

19.3.1.9 UNIÓN

19.3.1.10 PLAN REGULADOR

19.3.1.11 LOTEOS INTERNO

19.3.1.12 PASILLO DE SALIDA

CAPÍTULO 20

DE LA ZONIFICACIÓN Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES (Modif. Ord. N° 480/2022)

20.0.0 DE LA ZONIFICACIÓN Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES

20.1.0 ZONAS

20.1.1 AREAS URBANIZABLES

20.1.1.1 ZONAS RESIDENCIALES

20.1.1.2 ZONAS INDUSTRIALES

20.1.1.3 ZONAS DE RÉGIMEN ESPECIAL

20.1.1.4 ZONAS CORREDORES DE SERVICIOS

20.1.2 AREAS DE URBANIZACIÓN DIFERIDA

20.1.3 DISPOSICIONES GENERALES

20.1.3.1 NUEVAS URBANIZACIONES

20.1.3.2 PROTECCIÓN PATRIMONIAL

20.1.3.3 ALTURA MÁXIMA EN PASAJES

20.1.3.4 VIVIENDAS AGRUPADAS

CAPÍTULO 21

DE LAS NOMENCLATURAS

CAPÍTULO 22

DE LAS CALLES Y SUS TRAZOS

22.1 OBLIGACIONES DEL INTERESADO DE REALIZAR LA APERTURA DE CALLES

22.2 PENDIENTES

22.3 PERFILES

22.3.1 ANCHO MÍNIMO DE CALLES (Modif. Ord. Nº 24/2010)

22.4 APERTURA DE CALLES

22.4.1 APERTURA DE CALLES EN URBANIZACIONES COLINDANTES CON OTRA PROPIEDAD

22.5 CERCANÍA DEL LÍMITE DE LOTEOS A CALLES

CAPÍTULO 23

DEL MEJORAMIENTO Y PAVIMENTO DE CALLES

CAPÍTULO 24

DEL ARBOLADO DE LAS CALLES Y DE LOS ESPACIOS VERDES

24.1 TIPO DE ÁRBOLES

24.2 DISTANCIAS

24.3 TIPOS DE ARBOLADOS EN ZONAS INDUSTRIALES

24.3.1 DISTANCIAS

CAPÍTULO 25

DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS

25.1 FORMA

25.2 MEDIDAS

25.3 TOPOGRAFÍA

CAPÍTULO 26

DEL TRAZADO DE LOS LOTES

26.1 FORMA

26.2 LÍNEAS DIVISORIAS

26.3 OBLIGACIONES

26.4 DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CANALES, CAÑERÍAS MAESTRAS DE CLOACAS Y AGUA, Y VÍAS FÉRREAS

26.4.1 CANALES

26.4.2 CANALES EN AVENIDAS

26.5 CAÑERÍAS MAESTRAS DE CLOACAS Y PROVISIÓN DE AGUA

26.6 VÍAS FÉRREAS

CAPÍTULO 27

27. DE LA PROVISIÓN DE AGUA Y ENERGÍA ELÉCTRICA PARA LOS LOTES

27.1 DE LA PROVISIÓN DE AGUA

27.1.1 APROBACIÓN

27.2 ENERGÍA ELÉCTRICA

27.2.1 PROVISIÓN

27.2.2 APROBACIÓN

CAPÍTULO 28

DE LOS LOTES CON DESTINO A ESPACIOS VERDES, ESPACIOS LIBRES O DEL DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL

28.1 PORCENTAJE OBLIGATORIO

28.1.1 PORCENTAJE DE LOTES

28.2 TRANSFERENCIAS

28.2.1 AL DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL (Modif. Ord. N° 159/2016)

28.2.2 AL DOMINIO PRIVADO MUNICIPAL

28.2.3 INFORME DE DEUDAS

28.3 SUPERFICIE SIN ESPECIFICACIÓN DEFINIDA

28.4 DEDUCCIONES DENTRO DEL 10%

28.5 TRAZOS

28.6 ABROBACIÓN O REQUISITOS

28.7 VARIACIÓN DE LOS DESTINOS

28.8 NOMENCLATURA

CAPÍTULO 29

DE LA MEDICIÓN Y ESTAQUEADO DE LOTES

29.1 MENSURA

29.2 AMOJONAMIENTO

29.2.1 MANZANAS

29.2.2 VEREDAS

29.2.3 CURVAS

29.2.5 LOTES

29.3 VERIFICACIÓN

CAPÍTULO 30

DE LAS SUBDIVISIONES SIMPLES

30.1 GENERALIDADES

30.2 ZONAS Y MEDIDAS MÍNIMAS

30.3 CASOS DE SUBDIVISIONES

30.3.1 CASOS GENERALES

30.3.2 CASOS CON PASILLOS

30.3.3 USOS DE LOS PASILLOS

30.4 TOLERANCIA DE EXCEPCIÓN PARA SUBDIVIDIR EN DOS ÚNICAS PARCELAS

30.4.1 FRENTE A CALLES PÚBLICAS

30.4.2 FRENTE A CALLE PÚBLICA Y OTRO CON PASILLO

30.4.3 LOTE MEDIANERO CON FRENTE A DOS CALLES

30.4.4 CASO DE LOTE CON SUPERFICIE QUE SUPERA EN UN 20% A LOS MÍNIMOS EXIGIDOS

30.5 TOLERANCIAS DE EXCEPCIONES PARA SUBDIVIDIR EN MÁS DE DOS PARCELAS

30.5.1 LOTES CON FRENTE A CALLES PÚBLICAS O PASILLOS

30.6 PARCELAS NO EDIFICABLES

30.7 LOTES ESQUINA EN BARRIOS JARDINES

30.8 GENERALIDADES SOBRE SUBDIVISIONES

30.8.1 CASOS DE EXCEPCIÓN

30.8.2 REMODELAMIENTOS

30.8.3 AMPLIACIÓN DE LAS CALLES PÚBLICAS

30.8.4 CASO DE DIFERENTES LÍNEAS

30.8.5 TRANSFERENCIAS DE SUPERFICIES

30.8.6 SUBDIVISIONES PORTERIORES A LA SANCIÓN DE ESTE REGLAMENTO

30.9 SUBDIVISIÓN DE CONDOMINIO

CAPÍTULO 31

DEL PLANO DE SUBDIVISIÓN

31.1 DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DEL PLANO

31.1.1 CONDICIONES

31.1.2 TRÁMITES

31.1.3 CASOS NO PREVISTOS

31.1.4 INSPECCIÓN DE CONTROL

31.2 DE LOS REGISTROS CATASTRALES EXISTENTE

CAPÍTULO 1

1.

GENERALIDADES

1.1.

DEL TÍTULO, ALCANCE Y OBLIGACIONES

1.1.1.

TÍTULO

Esta Ordenanza será conocida y citada como el “CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN”.-

1.1.2.

ALCANCES

Las disposiciones de este Código alcanzan a los asuntos que se relacionan con: construcción, modificación, ampliación, demolición, inspección, reglamentación de la ocupación, uso y mantenimiento de los edificios, loteos fraccionamientos y subdivisiones; los que se aplicarán por igual a los predios y edificios públicos y particulares en el espacio urbano comprendido dentro del ejido municipal.

Los precedentes deben considerarse como enunciativos y no deben interpretarse como limitación a la aplicación de este Código o cualquier otro supuesto no previsto en el mismo.

1.1.3.

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS

Un propietario, usuario, profesional o empresa comprendida en los “ALCANCES DE EL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN” (1.1.2.). Conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.-

Las transgresiones, por parte de los profesionales, cuyo ejercicio de la profesión dependa del Consejo Profesional de la Ingeniería y la Arquitectura, de las normas del presente Código, serán comunicadas a ese Consejo a los efectos que hubiere lugar.

1.1.4.

IDIOMA NACIONAL O SISTEMA MÉTRICO

Todos los documentos que se relacionen con el presente Código, serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma español.-

Esta obligación no comprende las publicaciones, manuscritos, etc. presentados a título informativo.-

Asimismo, es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza.-

1.2.

DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

1.2.1.

ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO

A los efectos de actualizar este Código, al menos una vez al año, reuniendo la experiencia administrativa y profesional, relativa a la aplicación de sus disposiciones con las necesidades emergentes del Plan Regulador del Municipio y poder así aumentar o disminuir artículos según convenga para mantener la armonía que debe existir entre la reglamentación y las necesidades de la población, la Comisión del Código de Edificación y Urbanización, elevará el resultado de sus estudios a la Intendencia para su inmediata consideración. (Modif. Ord. N° 24/2010)

Esta Comisión asesorará también a la Intendencia cada vez que le sea requerido sobre cualquier consulta relacionada con la aplicación o interpretación del presente Código.-

Toda modificación a determinados artículos del presente Código se redactará íntegramente para reemplazar a los artículos sustituidos respetando el ordenamiento del texto.-

1.2.2.0.

COMISIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

1.2.2.1.

DESIGNACIÓN DE LA COMISIÓN

La comisión del Código de Edificación y Urbanización que tendrá a su cargo la preparación en forma anual de las modificaciones a introducir en la misma, ya sean agregados o supresiones, será designada por el Intendente Municipal y durará en sus funciones no menos de dos años, pudiendo sus integrantes ser nuevamente designados al finalizar su mandato.-

1.2.2.2.

CONSTITUCIÓN DE LA COMISIÓN

La Comisión del Código de Edificación y Urbanización, estará constituida:

- a) El Secretario de Obras Públicas Municipal.
- b) Un profesional, Ingeniero Civil o Arquitecto, que actuará en representación de los profesionales de la Ingeniería y Arquitectura de la Ciudad de Las Varillas.
- c) Un profesional, Ingeniero Civil o Agrimensor, que actuará en representación de los profesionales de la Agrimensura de la Ciudad de Las Varillas.
- d) Un representante de las Empresas Constructoras Locales, inscriptas en los padrones municipales, y que se elegirá entre los Directores Técnicos de las mismas.
- e) Un representante de los propietarios de la localidad.
- f) Un representante de Asesoría Letrada.

Todos los representantes de la Comisión deberán residir o tener estudios Técnicos establecidos en forma permanente dentro del ejido municipal, a excepción del Secretario de Obras Públicas.

1.2.2.3.

FUNCIONAMIENTO DE LA COMISIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

La Comisión dará su propio reglamento interno de trabajo.-

1.2.3.

PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

En ningún concepto, en publicaciones del presente Código, será alterada la continuidad de su articulado. El presente Código, como así también sus futuras enmiendas, agregados o supresiones, será publicado bajo control de la Municipalidad y puesto a conocimiento del público por los medios usuales de información local.-

1.3.

DE LAS DEFINICIONES

1.3.1.

CONDICIONES

Las palabras y expresiones consignadas en este Código tendrán, a los fines del mismo, los significados que aquí se dan, aclarando que:

- a) Los verbos usados en tiempo presente incluyen el futuro.-
- b) Las palabras de género masculino, incluyen el femenino y neutro.-
- c) El número singular incluye el plural.-

1.3.2.

LISTA DE DEFINICIONES (Modif. Ord. N° 480/2022)

A

ACERA: Espacio de la calle o de otra vía pública, junto a la línea municipal o de edificación, destinado a tránsito de peatones.

ALERO O CORNISA: Elemento no accesible destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.-

ALTURA DE FACHADA: Altura permitida a la fachada principal sobre la línea municipal, o a la de retiro obligatorio; la altura de la fachada se mide a partir de la cota de nivel de cordón, en la zona pavimentada; o de cota señalada por la Secretaría de Obras Públicas, donde no existe pavimento. Sobre la altura de fachada sólo podrán efectuarse obras detrás de la línea municipal y dentro de los perfiles establecidos en este Código.

ANTE-COCINA: ANTE-COMEDOR: Local comunicado directamente con la cocina y cuyo uso depende de ésta.

ANUNCIO: Todo lo que se constituye en una advertencia visible desde la vía pública, comprendiendo: avisos, letreros, cartelera o aparatos proyectores con un movimiento eléctrico o mecánico, que persiga fines lucrativos.

ANTE-BAÑO: HALL; VESTÍBULO: Local de paso y conexión de otros de destino definido.

ASCENSOR: Mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para elevar y descender personas o cosas. Este término no incluye los montaplatos, cabrías, guinches, correas sinfín, conductores a cadenas y mecanismos similares.

B

BALCÓN: Elemento accesible y transitable, voladizo o no, techado o no, generalmente prolongación del entepiso y limitado por su parapeto o baranda.

C

CABALLERIZA: Sitio o lugar cubierto destinado a la estancia de los caballos o bestias de carga.

CALZADA: Espacio de la vía pública comprendido entre ambos cordones de acera o vereda.

CALLE: Espacio de la vía pública comprendido entre ambas líneas municipales.

CONDUCTO: Espacio dispuesto para conducir aire, gases, líquidos, materiales, o contener tuberías a través de uno o más pisos de un edificio, o que conecte una o más aberturas en pisos sucesivos, o pisos o techos.

COTA DEL PREDIO: Cota del “Nivel Municipal” más el suplemento que resulta por construcción de la acera en el punto de la línea municipal que corresponde al frente del predio y teniendo en cuenta la pendiente establecida para la vereda en la presente ordenanza.

CHIMENEA: Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

D

DESPENSA: Local destinado, en las viviendas, a guardar los géneros alimenticios en cantidad proporcionada a las necesidades del consumo familiar.

DIRECCIÓN: Cada una de las secciones administrativas que componen el Departamento Ejecutivo y que intervienen en la aplicación del presente código. (Vg.: Dirección de Obras Privadas, Dirección de Catastro, etc.)

E

EDIFICIO COMERCIAL E INDUSTRIAL: Es el edificio o parte de él que no es público ni residencial en el cual se negocia o trafican cosas por compra-venta o permuta, incluyendo los locales destinados a la permanencia de personas congregadas para propósito de negocios; asimismo comprenden los lugares donde se guardan o depositan mercaderías, productos o cosas y donde se realizan operaciones para la obtención, transformación o fabricación de productos, materiales o cosas.

EDIFICIOS GUBERNAMENTALES: Es todo edificio de propiedad del Estado, Nacional, Provincial y Municipal.

EDIFICIO PÚBLICO: Es el edificio o parte de él en el cual las personas pueden congregarse para propósitos cívicos, políticos, educacionales, religiosos o de diversión; también en los cuales se encuentran hospedadas personas para recibir

cuidados o tratamientos médicos o de caridad u otros cuidados; o bien son mantenidas, o detenidas personas por razones de deberes públicos o cívicos, o para propósitos correccionales.

EDIFICIO RESIDENCIAL: Es el edificio o parte de él destinado a vivienda en el cual hay comodidad para dormir, es usado como norma, en forma transitoria o permanente, como hogar o domicilio, excepto que por otro motivo el edificio sea clasificado distintamente a este Reglamento.

ENTREPISO: Estructura resistente horizontal generalmente revestida en su cara inferior por un cielorraso y en la superior por un solado.

ESPACIO PARA COCINAR: Aquel que, no siendo una cocina propiamente dicha, puede desempeñar funciones de tal y se comunique directamente con un local habitable o vestíbulo, separado de ello por una puesta.

ESTACIÓN DE SERVICIO: Espacio cubierto o descubierto, destinado exclusivamente a la limpieza, engrase, reparaciones ligeras de vehículos automotores, y que expenden combustibles y lubricantes para los mismos.

ESTRUCTURA: Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio.

E

FACTOR OCUPACIÓN SUELO: Relación entre la superficie determinada por la proyección horizontal de lo edificado y el área del lote.

$$\text{F.O.S.} = \frac{\text{Proyección horizontal}}{\text{Superficie terreno}}$$

FACTOR OCUPACIÓN TOTAL: se refiere a la superficie total que se puede construir sobre un determinado lote. Establece un coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie cubierta máxima edificable.

FACHADA PRINCIPAL: Parámetro exterior de un edificio ubicado sobre la línea municipal, la línea de retiro obligatorio o próximo a éstas.

FACHADA SECUNDARIA: Parámetro exterior de un edificio sobre patios laterales o de fondo.

FAMILIA: Aparte de la acepción común, se considerará como tal a una persona que ocupa una vivienda con uno o más inquilinos o pensionistas.

FONDO: Espacio descubierto de un predio, comprendido entre la línea divisoria trasera, las líneas divisorias laterales y el límite posterior de la edificación permitida sobre el predio.

FRACCIONAMIENTO: Toda división de terreno que no origine fracciones de superficie, menor a los diez mil metros cuadrados, sin apertura de calles.

FRENTE: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita un predio con la vía o lugar público.

G

GALERÍA: Corredor cubierto, abierto lateralmente y que eventualmente, puede estar cerrado con vidriera o mampara.

GARAGE - GUARDACOCHESES - COCHERA: Edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger vehículos de la intemperie.

H

HALL: Ver ante-baño, vestíbulo

I

INDICE DE ESPACIO DE PISO: Relación entre la superficie cubierta edificable y el área del lote, es decir:

$$\text{I.E.P.} = \frac{\text{Superficie cubierta edificable}}{\text{Área de lote}}$$

L

LÍNEA DE FONDO: Límite de la edificación de un predio, por encima del arranque en el fondo.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN: (L.E.) Línea señalada por la Municipalidad para edificar las construcciones en la planta baja.

LÍNEA MUNICIPAL: (L.M.) Línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías o lugares públicos actuales o futuros, o sea; la suma del ancho de la calzada más ambas veredas.

LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA: (L.M.E.) Línea determinada por el este Código para determinar o delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos Líneas Municipales.

LIVING-ROOM: Ver sala de estar.

LOCAL: Cada una de las partes cubiertas o cerradas en que se subdivide un edificio.

LOCAL HABITABLE: El que sea destinado para propósito normal de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas con exclusión de lavaderos, cuartos de baños, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

LOTEO: Todo parcelamiento de terreno en lotes de cualquier superficie y en el que se incluya la apertura al uso público de calles aun cuando las mismas fueran prolongación de otras existentes.

LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA: Local o espacio descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir y/o maniobrar para su carga o descarga, fuera de la vía pública.

LUZ DEL DÍA: Luz que reciben los locales en forma natural y directa. Esta expresión incluye el concepto de iluminación cuando no se diga especialmente "iluminación artificial".

M

MARQUESINA: Alero sin punto de apoyo que avanza sobre la entrada.

MATERIA INFLAMABLE: COMBUSTIBLES Y REFRACTARIAS: A los efectos de la acción del fuego los materiales son:

1º) Explosivas: Aquellas capaces de reacciones violentas y espontáneas con gran producción de gases (pólvora, cloratos, celuloide, nitratos).

2º) Inflamables: Aquellas capaces de emitir vapores que encienden en contacto con chispas o llamas; según la temperatura mínima de ignición son de: primera categoría hasta 40° C (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona); segunda categoría entre 41° C al 20° C (Kerosene, aguarrás, ácido, ácido acético). Cuando la temperatura de ignición exceda de los 120° C los productos se considerarán como muy combustibles.

3º) Muy Combustibles: Aquellos que continúan ardiendo después de ser apagada la fuente de calor que los inflamó (hidrocarburos pesados, madera, papel no bobinado ni prensado, carbón, tejidos de algodón).

4º) Poco combustible: Aquellos que en contacto con el aire pueden arder cuando se las somete a alta temperatura, pero se apagan después de ser apartadas de la fuente de calor (lana, celulosas artificiales, madera y tejidos de algodón ignifugados).

5º) Refractarias: Aquellas que sometidas a altas temperaturas resisten la acción del fuego sin cambiar de estado.

MURO EXTERIOR: Muro de fachada, divisorio, de patio o de frente a galería o pórtico.

MURO INTERIOR: Muro que no sea exterior

N

NIVEL MUNICIPAL: Cota fijada por la Municipalidad para el parámetro horizontal superior del cordón de la vereda en el punto que corresponda con el medio del frente del predio y referido al Plano de Comparación de la Nivelación General del Municipio.

NIVEL PIEZOMÉTRICO: Nivel de la Napa Freática.

O

OBRAS: Trabajo que comprende el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, estructura, instalación, demolición o urbanización.

OCHAVA: Ver Línea Municipal de Esquina (L.M.E.).

OFFICE: Ver Ante-Comedor, Ante-Cocina.

P

PALIER: Descanso o relleno a nivel de los entresijos.

PATIO DE CONTRAFRENTE: Aquel que está unido al fondo.

PATIO DE FRENTE: Aquel que tiene uno de sus lados coincidentes con la Línea Municipal.

PATIO INTERIOR: Aquel que no es patio de frente ni de contrafrente.

PERFIL: Línea definida por los límites de la edificación (alturas máximas de fachadas, salientes, retiros) y de los anchos de calles (veredas, calzada, canteros) configurando la morfología del tejido urbano

PISO: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguiente sobrepuesto. El piso más elevado es el de techado o azotea.

PREDIO: Lote de terreno.

PREDIO DE ESQUINA: El que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre la vía pública.

PREDIO INTERMEDIO: El que no es predio de esquina.

PROFUNDIDAD DE UN PREDIO: Distancia media comprendida entre la línea Municipal y la línea divisoria posterior trasera.

PLAYA DE ESTACIONAMIENTO: Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente para estacionar vehículos en tránsito.

R

RECONSTRUIR: Rehacer en el mismo sitio lo que antes estaba sin alteraciones de forma o medidas. Rehacer una instalación.

REFECCIONAR O REFACCIONAR: Ejecutar obras de conservación.

REFORMAR: Modificar o alterar una edificación por supresión, agregación o reforma sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Modificar o alterar una instalación sin aumentar la existente.

RETRETE: Local de aseo en el que sólo se podrá instalar no más de un lavado, un inodoro y un bidet.

RELLENO: Descanso llano que interrumpe una pendiente.

S

SALA DE ESTAR: Local habitable en las viviendas destinado a recepción o reunión habitual de sus ocupantes.

SEMISÓTANO: Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura del nivel de un patio o vereda, se computa como su piso.

SOLADO: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

SÓTANO: Piso situado bajo nivel del suelo y que sobresale menos que un semisótano.

SUBDIVISIÓN: Todo parcelamiento de terreno que origine uno o más lotes de superficie menor a los diez mil metros cuadrados y no implique apertura de nuevas calles.

SUPERFICIE CUBIERTA EDIFICABLE: La que resulta de multiplicar el área del lote por un coeficiente, conocido como “Índice de Espacio del Piso” que varía según la ubicación del lote dentro del Municipio.

SUPERFICIE CUBIERTA: Total de las superficies parciales de los locales, entresijos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada, tales como balcones, terrazas cubiertas, voladizos, pórticos, etc. que componen los pisos de un edificio con exclusión de aleros y cornisas cuyo volado sea igual o inferior a 0,50 m.

SUPERFICIE DE PISO: Área total de un piso comprendido dentro de las paredes exteriores, menos: las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida y locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio.

SUPERFICIE EDIFICADA: Porción de la superficie de un terreno de un predio, ocupada por un edificio con exclusión de los muros de cerca o tapias.

STUD: Ver caballeriza.

I

TABIQUE: Muro delgado no apto para soportar cargas.

TAPIA: Muro de cerca construido sobre los ejes divisorios de predios y libre de toda edificación adosada al mismo; se distinguen los muros de cerca delanteros ubicados entre fachada y la línea municipal y los muros de cerca de fondo ubicados entre la línea de fondo y los ejes divisorios posteriores del predio.

TOCADOR: Local auxiliar de aseo en el que sólo se admitirá un lavado como única instalación de salubridad.

TOILET: Ver retrete.

TRANSFORMAR: Modificar, mediante obras un edificio o instalación, a fin de cambiar su uso o destino.

U

USO: Propósito para el cual es utilizado, destinado o dispuesto un predio, edificio, estructura, instalación o alguna de sus partes.

UNIDAD DE USO: Recinto funcionalmente independiente.

USO COMERCIAL: Corresponde a un predio o edificio, o una de sus partes donde se almacenan o trafican cosas para su comercialización.

USO INDUSTRIAL: Corresponde a un predio o edificio, o una de sus partes donde se fabrica, elabora o transforma materiales, productos o cosas, o al lugar donde se almacenan las materias antes o después de su industrialización.

USO RESIDENCIAL: Corresponde a un edificio, o una de sus partes, destinado a vivienda permanente o transitoria.

V

VEREDA: Ver acera.

VESTÍBULO: Ver ante-baño, hall.

VESTÍBULO GENERAL O PÚBLICO: Local destinado a ser usado en común, en forma transitoria o de paso por los usuarios, inquilinos y por las personas que entran o salen de un edificio.

VÍA PÚBLICA: Espacio de cualquier naturaleza declarado abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público (calle, pasaje, plaza, plazoleta y parques).

VIDRIERA: Bastidor con vidrios o cristales que cierra un paso de un local.

VITRINA: Escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrios o cristales, no comunicado con locales.

VIVIENDA COLECTIVA: Residencia habitual de más de una familia, con acceso común desde la vía pública.

VIVIENDA PRIVADA: Residencia habitual, independiente, de una persona o familia, debiendo tener acceso directo y exclusivo desde la vía pública.

VOLUMEN EDIFICABLE: Espacio que en cada predio está comprendido entre el plano horizontal al nivel de la “Cota de predio” y las superficies directrices cuyos perfiles estén autorizados por este Código.

VOLUMEN EDIFICADO: Espacio ocupado por edificación existente en el predio por encima del plano horizontal al nivel de la “Cota del predio”. Las galerías integran este volumen.

VOLUMEN NO CONFORME: Espacio edificado por fuera del “Volumen edificable”.

W

WATER-CLOSET: Ver retrete, toilette.

Z

ZONA: Sector del Ejido Municipal que responde a determinadas características urbanísticas.

1.3.3.

ABREVIATURAS (Modif. Ord. N° 480/2022)

D.N.V.: Dirección Nacional de Vialidad.

D.P.V.: Dirección Provincial de Vialidad.

D.E.: Departamento Ejecutivo Municipal.

Decr.: Decreto.

L.M.: Línea Municipal.

L.F.: Línea de Fondo.

L.E.: Línea de Edificación.

L.M.E.: Línea Municipal de Esquina.

Ord.: Ordenanza.

O.S.P.: Obras Sanitarias de la Provincia.

D.O.P.: Dirección de Obras Públicas.

P.E.N.: Poder Ejecutivo Nacional.

C.A.I.: Centro Argentino de Ingenieros.

C.N.: Congreso Nacional.

R.R.M.: Receptoría de Rentas Municipal.

C.O.I.V.: Compilación de Ordenanza Impositivas Vigentes.

M.O.P.: Ministerio de Obras Públicas de la Nación.

P.F.M.: Punto Fijo Municipal.

H.C.D.: Honorable Concejo Deliberante.

M.E.M.: Mesa de Entradas Municipal.

I.G.M.: Inspección General Municipal.

L.N.: Ley Nacional.

E.P.E.C.: Empresa Provincial de Energía de Córdoba.

C.C.O. y A.: Centro de Constructores de Obras y Anexos.

D.L. 1332: Decreto Ley 1332-C-1956 (Provincia de Córdoba).

D.R. 2074: Decreto Reglamentario 2074-C-1956 (Provincia de Córdoba).

F.O.S: Factor de Ocupación de Suelo

F.O.T: Factor de Ocupación Total

CAPÍTULO 2

2.

DE LA ADMINISTRACIÓN

2.1.

DE LA EDIFICACIÓN

2.1.1.

DE LAS TRAMITACIONES

A excepción de las tramitaciones y demás requisitos relacionados con loteos, fraccionamientos y subdivisiones que se consignan en un capítulo aparte del presente Código, las mismas se rigen por lo expresado a continuación.

2.1.1.1.

REQUERIMIENTO DE PERMISO O AVISO DE OBRA

2.1.1.2

TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO

a) - Se deberá solicitar por S.O.P. el permiso correspondiente para:

- Construir nuevos edificios.
- Ampliar, refaccionar, construir o transformar lo ya construido.
- Cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada Municipal.
- Cercar el frente, elevar muros.
- Desmontar o excavar terrenos.
- Efectuar demoliciones de inmuebles.
- Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, técnicas y de inflamable.
- Instalar vitrinas, toldos, carteleras y anuncios simples que requieran estructura por sus dimensiones o aspecto afecten a la estética.
- Instalar anuncios luminosos y aparatos que requieran estructura.

- Construir nuevos sepulcros, panteones o mausoleos, ampliar, refaccionar o transformar los existentes.

- Abrir vía pública.

b) - La solicitud especificará: la clase de obra o trabajo que se propone realizar, la ubicación, el nombre y el domicilio del propietario.

La documentación se presentará firmada por el propietario y profesionales que correspondan, con arreglos a las disposiciones de este reglamento.

2.1.1.3.

TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO

a) Se deberá dar aviso de obra por S.O.P. para:

- Efectuar o refaccionar aceras y modificar el cordón del pavimento.

- Efectuar pequeñas demoliciones.

- Instalar anuncios luminosos.

- Terraplenar y rellenar terrenos.

- Revocar cercas al frente.

- Cambiar solados en grandes superficies.

- Limpiar, pintar o revestir fachadas principales.

- Cercar, abrir o modificar vanos en paredes que no sean de fachada principal.

- Ejecutar cielo raso.

- La S.O.P. podrá exigir, no obstante, que se solicite permiso en los casos en que los trabajos, a juicio, sean de importancia.

2.1.1.4.

TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA.

No es necesario solicitar permiso ni dar aviso para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplo se mencionan, siempre que para su realización no se requiera instalar en la acera depósito de materiales, vallas, provisorias o andamios:

a) Cambiar revestimientos interiores.

b) Renovación de carpintería y herrería.

c) Revoque interior de locales.

- d) Servicio de limpieza.
- e) Ejecutar solados.
- f) Refaccionar aceras.
- g) Pintura en general.
- h) Vidriera.

2.1.2.

DISPOSICIONES GENERALES

2.1.2.1.

GENERALIDADES

No se admitirá en la documentación que debe presentarse más leyendas, sellos o impresiones que los ilustrativos del destino de la obra; ni más nombres y firmas que los propietarios y profesionales y empresas que intervienen en la solicitud del permiso.

No podrá disponerse la agregación de documento que no se relacione con el proyecto, que no sean necesarios para dictar resoluciones, que no se avengan con la ejecución y fiscalización de la obra que no estén expresamente especificados en este Código.

2.1.2.2.

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN

2.1.2.3.

DE LA VISACIÓN PREVIA

La visación previa es obligatoria y no se admitirá la presentación del expediente definitivo sino se acompaña la copia visada en condiciones.

Para obtener la misma se presentará en la S.O.P. la siguiente documentación:

- a) Dos copias del plano completas (carátulas, plantas corte fachada, etc.) firmadas por el proyectista, las que se enumerarán y fecharán correlativamente a su presentación (ej. 1-67; 2-67).

- b) Se destinará una copia para Archivo Municipal y la otra será devuelto al profesional visado o con las observaciones que hubiere lugar en un plazo máximo de diez días, siempre que las características particulares y/o especiales del proyecto que no estén contempladas en el presente Código requieran la intervención de la Comisión de Código de Edificación y Urbanización.
- c) Esta visación previa tendrá validez por un año.
- d) No se cobrará sellado por esta tramitación.
- e) La S.O.P. llevará registro con índice y nombre del propietario y número de copia visada. (Ver gráfico N°24)
- f) Las observaciones que tuvieran lugar se harán de ser factible en la primera presentación.

2.1.2.4.

DEL EXPEDIENTE O PERMISO DE EDIFICACIÓN.

2.1.2.5.

PRESENTACIÓN DEFINITIVA

Para obtener permiso para construir, ampliar, refaccionar o relevar deberá presentar en la S.O.P. la siguiente documentación, firmada por el propietario y los profesionales actuantes:

- a) Solicitud de permiso.
- b) Denuncia de ejecución de mejoras.
- c) Informe catastral y de deuda.
- d) Pliego de especificaciones técnicas, o Memoria Descriptiva, según corresponda por duplicado.
- e) Presupuesto por duplicado, según modelo, en obras referidas a panteones, instalaciones deportivas, monumentos y en todo tipo de obra a refaccionar.
- f) Dos (2) copias del plano general de obra. (Modif. Ord. N° 63/2000)
- g) Dos (2) copias del plano general y de la factura de honorarios abonados por el colegio profesional competente. (Modif. Ord. N° 63/2000)
- h) Copia del plano general visado previamente por la S.O.P. Cantidad 1.

Los planos para obras a construir, ampliar o refaccionar, contendrán s/detalle de 2.1.3.2., por lo menos:

- Planta en escala mínima 1:100 ubicada dentro del lote y acotada respecto al mismo, indicando destino de ambientes, dimensiones de locales y espesor de los muros, verjas y muros divisorios.
- Dos cortes como mínimo, o los que juzgue necesarios la S.O.P., en escala mínima 1:100.
- Fachada o vista principal en escala mínima 1:50. En propiedades en esquina se exigirá las dos fachadas, los que podrán dibujarse desarrolladas.
- Planta de carpintería (puede indicarse en el plano general) y planilla de iluminación y ventilación.
- Planos de instalación eléctrica, planilla de circuitos.
- Planos de obras sanitarias, con ubicación de cámara séptica y pozo absorbente, acotado respecto al edificio y al lote; ubicación y capacidad tanque de agua.
- Planta de techo y desagües pluviales.
- Planos de estructuras y planillas de cálculos.
- Carátula reglamentaria de acuerdo al modelo.

Los planos de relevamiento contendrán por lo menos:

- Planta en escala 1:100, ubicada dentro del lote y acotada respecto al mismo indicando destino y dimensiones de los locales, espesores de los muros, verjas y muros divisorios.
- Cortes y fachadas con los mismos requisitos que para obras nuevas.
- Planta de carpintería y planillas de iluminación y ventilación. Dimensiones y ubicación de C.S y P.A., acotado respecto a edificio y al lote.
- Ubicación y capacidad del tanque de reserva de agua.
- Planta de techos y desagües pluviales.

En todos los casos los planos se dibujarán llenando como mínimo los datos de modelo adjunto, pudiendo agregarse todos los que el profesional considere necesarios o los que la S.O.P. exija para la correcta interpretación.

2.1.2.6.

PERMISO DENEGADO

Los expedientes pueden ser rechazados por los siguientes motivos:

- a) Por inobservancia de este Código: será rechazado todo expediente cuya documentación no se ajuste íntegramente al presente Código o a los requisitos de orden administrativo.
- b) Proyectos deficientes: Igualmente serán rechazados los proyectos que a juicio de la Secretaría de Obras Públicas sean deficientes, o no encuadren en las características de cada zona o barrio, o que estén en contradicción con lo establecido en el C. Civil o que no estén de acuerdo a las reglas de buen proyectar, la higiene o estética.
- c) Por loteo sin aprobación: No se dará curso a solicitudes de edificación en terrenos cuya urbanización no se encuentre aprobada por la Municipalidad.

2.1.2.7.

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR INSTALACIONES

A) Instalaciones mecánicas, eléctricas, técnicas y de inflamables.

Se considerarán imprescindibles los siguientes documentos:

- 1) La solicitud de permiso y planilla para presupuesto y de materiales de construcción o formularios municipales.
- 2) La certificación de haber cumplido con las disposiciones sobre el exterminio de ratas en caso de demolición del edificio, excepto en obras funerarias.
- 3) Plano general.
- 4) Plano de estructura.
- 5) Memoria del cálculo de estabilidad cuando lo solicite la S.O.P.
- 6) Planos de detalles:
 - a) Plano de instalación eléctrica.
 - b) Obras de salubridad y obras sanitarias.
- 7) Boleta de pago de impuestos municipales, otorgada por la oficina pertinente, en la que conste haber abonado todos los impuestos municipales correspondientes al semestre completo considerando la fecha del expediente.

8) Pliego de especificaciones y condiciones generales.

B) Todos los planos y demás documentos serán firmados por el interesado, el profesional o idóneo que corresponda de acuerdo a la categoría de la obra.

C) Cuando un tanque de bombeo o de reserva de agua se vincule íntimamente a la estructura de un edificio o dependa de esta para su sostén, se cumplirá lo siguiente:

1- Previo a la aprobación de un permiso de obra, una copia del plano general del proyecto y el plano de detalles del tanque serán visados por la S.O.P., quién hará las observaciones en un formulario. Estos planos y formularios estarán libres de gravámenes y se incorporarán al expediente.

2- La exigencia establecida en el Ítem 1 se requerirá nuevamente en los casos del rechazo del proyecto o por modificaciones que impliquen la necesidad de tanques diferentes.

2.1.2.8.

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR INSTALACIONES

A) Instalaciones mecánicas, eléctricas, técnicas y de inflamables.

Se considerarán imprescindibles los siguientes documentos:

- 1- Solicitud en formulario aprobado.
- 2- Plano general.
- 3- Plano de estructura.
- 4- Cálculo de estabilidad.
- 5- Memoria cuando lo exija la S.O.P.
- 6- Planilla descriptiva de la obra (por duplicado).

B) Instalación de vitrinas toldos, carteleras, y anuncios simples:

Se considerarán imprescindibles los siguientes elementos:

- 1- Solicitud.
- 2- Plano general.
- 3- Cálculo de estabilidad.
- 4- Detalle que exija a la S.O.P. según la importancia de la instalación.

2.1.2.9.

DE EXPEDIENTES PARA TRAMITAR MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES DE OBRAS EN EJECUCIÓN.

Para toda modificación que el interesado quiere llevar a cabo en el curso de la obra y que afectará a los planos aprobados, se procederá según 2.1.2.3. y deberá ser solicitada por S.O.P., en formulario aprobado por el propietario, profesional o idóneo que corresponden de acuerdo a la categoría de obra, conforme a lo siguiente:

a) En el caso de modificaciones que no alteren la superficie total cubierta, ni las funciones o destino del mismo, ni la estructura resistente del edificio, la solicitud deberá ser acompañada por la visación previa y tres (3) copias en los que consten planta y detalles del techo, esta documentación que se incorporará al expediente original, al que se le agregará la leyenda del plano “Conforme a Obra”.

b) Si la modificación solicitada fuera de tal índole que alterara la estructura existente aprobada o variará la superficie total, deberá ser acompañada por cuatro (4) copias del plano conforme a obra, (visación previa, una copia aprobada por el C.P.I.A. y dos (2) copias simples) - Dichos planos reunirán los requisitos que establece 2.1.2.4. completos “Conforme a Obra”, al solicitar la inscripción final correspondiente, las que se agregarán al expediente original.

En todos los casos la Oficina Técnica de la S.O.P. podrá exigir ampliación de los documentos en el sentido más conveniente, obligándose a realizar todos los trámites dentro de los (8) días hábiles subsiguientes a la fecha de presentación.

2.1.2.10.

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR CAMBIO DE NOMBRE.

a) Mientras la obra esté en construcción será suficiente: la solicitud en formulario aprobado, certificación de estar abonado el semestre en curso de las tasas municipales.

b) Título de propiedad o boleto de compra-venta y plano general donde conste: nombre, número y fecha de expediente original. La fecha de aprobación será la misma que la del expediente inicial.

2.1.2.11.

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS.

Cuando se requieran efectuar trabajos de demolición de edificios será imprescindible presentar los siguientes documentos:

- 1) Solicitud.
- 2) Plano de lo que se demuele.
- 3) Una memoria del proceso de demolición, cuando lo exija la S.O.P.
- 4) La certificación de haber cumplido con las disposiciones sobre exterminio de ratas.

2.1.2.12.

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA TRAMITAR OBRAS FUNERARIAS.

Para obtener el permiso de edificación para construcciones funerarias se presentarán todos los requisitos señalados por 2.1.2.3. y 2.1.2.4.

2.1.2.13.

INEXACTITUDES DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS

Si los documentos no estuvieren completos o presentaren inexactitudes o equívocos, el profesional será citado de inmediato para que los aclare. En caso que deba modificarlos o rehacerlos deberá devolverlos corregidos dentro de los quince (15) días hábiles. Las correcciones podrán hacerse cuando no afecten la claridad, limpieza y conservación debiendo en todos los casos ser autenticadas por el profesional y ratificadas por el propietario cuando la S.O.P. lo estime conveniente.

La S.O.P. podrá rechazar aquellos documentos en los que las correcciones hayan disminuido o perjudicado su claridad, limpieza y conservación.

Transcurridos los quince (15) días mencionados, la documentación será anulada y el expediente archivado.

2.1.3.

PLANOS, ESCALAS MÉTRICAS, COLORES CONVENCIONALES

2.1.3.1.

PLANOS Y ESCALAS MÉTRICAS PARA LA EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN.

Cuando no se especifique en cada caso una escala determinada, un plano deberá ser confeccionado en escala 1:100, plano de anuncio o vitrinas se dibujará en escala 1:50 y el de construcción funeraria en escala 1:25. El plano de ubicación podrá efectuarse en escala 1:2000.

2.1.3.2.

DETALLES TÉCNICOS IMPRESCINDIBLES EN PLANOS DE EDIFICACIÓN E INSTALACIONES

a) - Planos Generales:

Los planos a ubicar en la lámina serán los siguientes:

- 1- Carátula, según 2.1.3.5. y gráfico adjunto.
- 2- Piso bajo: Planta en escala 1:100 donde consten: eje divisorio del predio (línea de punto y raya) Línea Municipal de Edificación (L.M.E.) dimensiones del predio, ángulo. Los locales deberán ser acotados y se designarán conforme a su destino. Se consignará la medida de la ochava si la hubiere y la de espesores de muros y salientes.
- 3- Pisos altos: Plantas típicas en escala 1:100, con los mismos detalles que en el caso anterior y variantes.
- 4- Entrepisos: Techos y azoteas: Plantas independientes en escala 1:100 acompañados de planillas de losas siempre y cuando la luz libre no exceda de cuatro metros o de planillas de tirantearía para luces libres menores de seis metros. Luces mayores deberán ser tratadas de acuerdo a lo especificado en planos de estructura.
- 5- Cortes: Se señalarán en las plantas con letras mayúsculas o números. Serán dos como mínimo en escala 1:100, y deberán ser ejecutados de modo que resulten explicativos y uno de ellos interese indefectiblemente el baño con el

objeto de poner de manifiesto la ventilación del mismo. Cada rasante de solado, azoteas, terrazas, tanques, chimeneas y detalles donde exija la S.O.P. serán acotados con respecto a un plano de comparación a fijar. Deberán indicarse profundidad de cimientos con respecto al nivel del terreno (C.T.) altura de los ambientes y espesores de entrepisos.

6- Fachada: La visible desde la vía pública dibujadas en geometral escala 1:50. El profesional podrá presentar a la S.O.P. un plano de la fachada en escala mayor que la autorizada, cuando lo crea conveniente.

7- Plantas de los cuerpos salientes sobre la Línea Municipal en escala 1:50; las plantas de las escaleras en escala 1:25 con dimensiones de altura y desarrollo.

8- Demoliciones: Se indicará lo que deba demolerse, pudiendo hacerse por separado con indicación de planta o corte.

9- Superficies edificadas: Se consignará con exactitud la superficie cubierta incluyendo aleros.

b)- Planos de Estructuras:

1- Fundaciones: Plantas de base de columnas y de cimientos especiales si los hubiera, en escala 1:100 indicando profundidades relativas al terreno natural, o desmontes y excavaciones proyectadas. Cota de trabajo (C.T.) 0:00.

2- Estructura: Planta independiente de la distribución general en escala 1:100. Planilla de reticulados, de vigas, de losas, de bases y de columnas. Análisis de cargas independientes. Acción del viento. Diagrama de refuerzos en escala. Detalles constructivos en escala.

En todos los casos la nomenclatura a usar y el tipo de planilla será la que establezca el Consejo Profesional de la Ingeniería y Arquitectura de la Provincia de Córdoba (C.P.I.A), o en su defecto aprobado por la S.O.P.

c)- Planos de Instalaciones:

Deberán constar:

1- Plano de Instalación Eléctrica: Planta en escala 1:100 con nomenclatura exigida por el Reglamento Municipal firmado por el electricista que tendrá a su

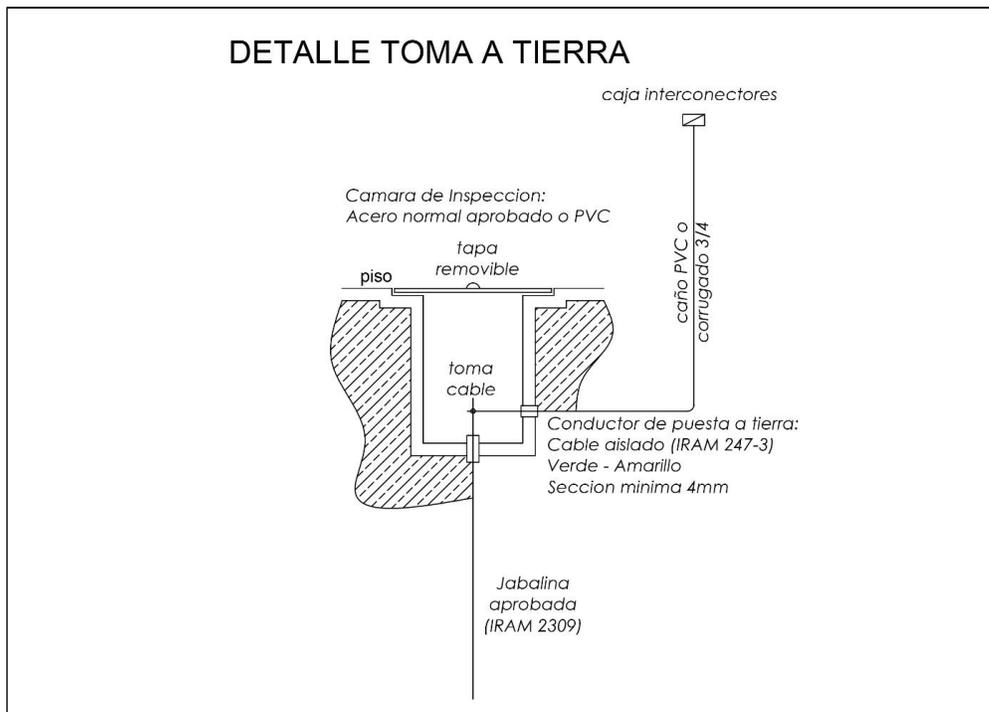
cargo la instalación. Se consignará con exactitud el emplazamiento de cajas de medidor, de fusibles, llaves, toma a tierra, tomas de luz, timbres y demás elementos debiendo especificarse diámetro de cañerías, sección y cantidad de conductores. Se utilizarán a tal fin los símbolos usuales para estos elementos. Planillas de circuitos y detalle de toma a tierra. Gráfico N°1.

2- Plano de Obra de Salubridad y O.S.: Planta en escala 1:100 donde conste ubicación y dimensiones de pozo negro, absorbentes, cámara séptica y de inspección, caños de desagües, de ventilación: Las plantas y cortes de los tanques de bombeo y de reserva de agua en escala 1:50.

3- Planta de techo con indicación de desagües pluviales y/o pendiente.

4- Planta del edificio con referencia a carpintería (puede indicarse en el plano general) y planilla de iluminación y ventilación. Gráfico N° 1.

GRAFICO Nº 01													
ART. 2.1.3.2													
PLANILLAS Y DETALLES TECNICOS													
PLANILLA DE ABERTURAS													
DESIG.	CANT.	MEDIDAS		SUP. M2	ÁREAS		OBSERV.						
		ANCHO	ALTO		ILUM.	VENT.							
PLANILLA DE CIRCUITOS													
NIVEL	DESIGNACION	TABLERO		CIRC. Nº	BOCAS		POTENCIA		POTENC. TOTAL W	INTENS. TOTAL A	TRANSFER. PULSADOR	CAMPANILLA	OBSERVACIONES
		P.	S.		LUZ	TOMA	LUZ	TOMA					
TOTALES													



d) Plano de Instalaciones especiales:

Las instalaciones se presentarán esquemáticamente, a escala e incluirán calderas, transformadores, máquinas operadoras, motores, transmisiones, ascensores, montacargas, las defensas o sistemas de protección a las personas y los cimientos o sistemas de apoyo de los elementos enumerados más arriba. Los detalles de esas instalaciones se confeccionarán en escala 1:10 y los detalles de los anuncios 1: 20.

e) Planos para obras funerarias.

En las que conste:

- 1- Croquis de ubicación, escala 1:1000 donde detallará la ubicación del predio dentro de la sección, dimensiones del terreno. El punto cardinal Norte deberá estar siempre dirigido hacia arriba y hacia la izquierda.
- 2- Planta, escala 1: 25.
- 3- Corte: En número de dos, uno longitudinal y otro transversal, escala 1:20.
- 4- Fachada principal y lateral: Dibujados en geometral en escala 1:20.

f) Cálculo, Memoria, Pliego y Especificaciones:

Escritos a máquina o impresos, los dos primeros sólo se presentarán a solicitud de la S.O.P.

El pliego de especificaciones no podrá tener anuncios o agregados, salvo que estén autenticados por el propietario y el constructor.

g) Facultad de la S.O.P.

Para solicitar cualquier detalle de las obras fijando las escalas.

2.1.3.3.

PLANO CONFORME A OBRA

Cuando en el transcurso de una obra se hubieren introducido modificaciones aprobadas al proyecto original, en el momento de ser solicitada inspección final, se acompañará con el pedido de los planos generales de estructura o de instalaciones en su caso, con las copias que corresponda, dibujando conforme a la obra ejecutada y cuyas carátulas contendrán la siguiente leyenda "Plano Conforme a Obra". Deberá liquidar la tasa si hay diferencia de superficie cubierta y archivar al expediente original.

2.1.3.4.

ORDENACIÓN DE JUEGOS DE PLANOS DE EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN.

El conjunto de los planos, cálculos y láminas, serán enumerados de 1 (arábigo) en adelante y formarán juegos en el siguiente orden:

- (1) Planos Generales.
- (2) Planos de detalles.
- (3) Planos de estructura.
- (4) Planos y planillas de cálculos.
- (5) Memoria, diagramas.
- (6) Planos de instalaciones.

2.1.3.5.

TAMAÑO Y PLEGADO DE LOS PLANOS, CARÁTULAS, COLORES, LEYENDAS

a) Tamaño de las láminas:

Los formatos: máximo y mínimo de las láminas se indicarán en las figuras respectivas; entre estos límites podrán adoptarse otros formatos requeridos por la índole del dibujo.

En el extremo inferior izquierdo de la lámina como lo indican las figuras y para cualquier formato, se dejará un margen de 3,5 cm por 0,30 m para encarpetar en el expediente.

En casos excepcionales y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas, se permitirá rebasar el máximo fijado a condición de que las medidas lineales de los lados formen cantidades enteras múltiples de c y de b.

Se deberá dejar como mínimo un margen en todo el contorno de 0,5 cm. Ver Gráfico N° 2.

$$\text{Formato mínimo: } M + 2^a + c + m = 3,5 + 36 + 18 + 0,5 = 58 \text{ cm}$$

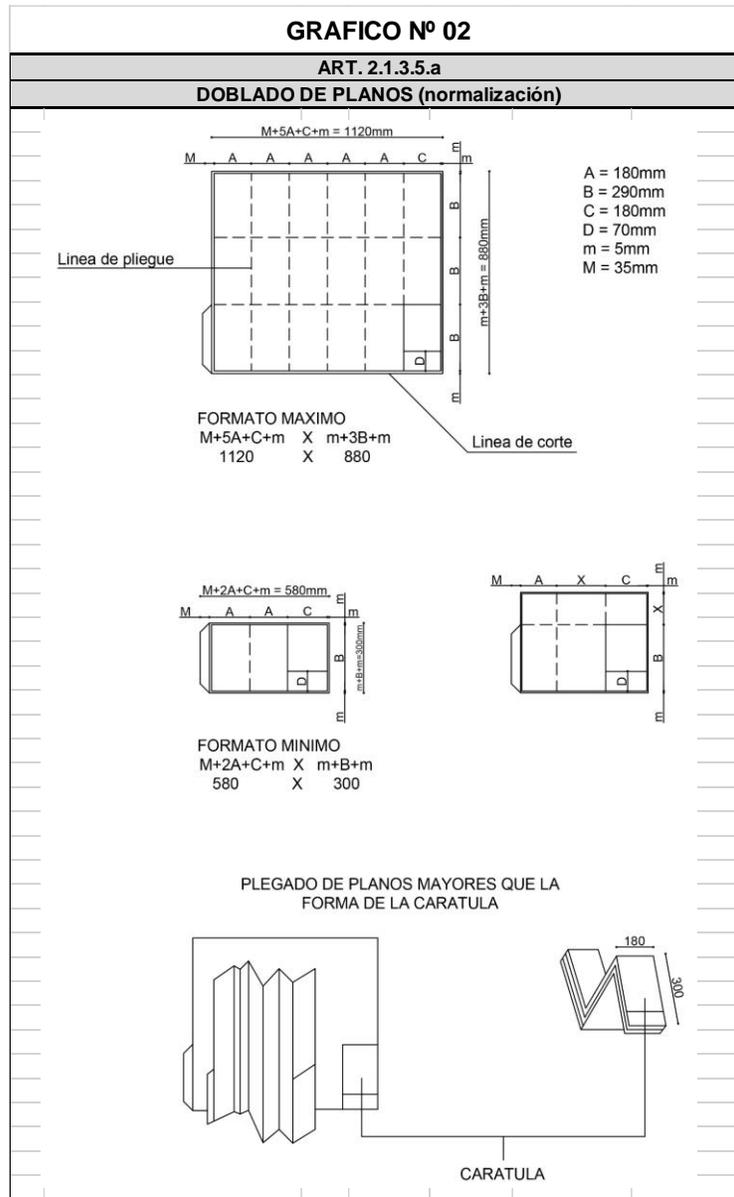
x

$$m + b + m = 0,54 + 29 + 0,5 = 38 \text{ cm.}$$

$$\text{Formato máximo: } M + 5a + c + m = 3,5 + 90 + 18 + 0,5 = 112 \text{ cm.}$$

X

$$M + 3b + m = 0,5 + 87 + 0,5 = 88 \text{ cm.}$$



b) Carátula:

La constituye el formato 18 x 29 cm. (c x b) y se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina. Ver gráfico N° 3.

La carátula contendrá: El título, nombre del propietario; escalas; calles; números; firma del propietario; firma del profesional con indicación de título; número de matrícula. Podrá además incluir detalles técnicos. La parte inferior de la carátula

se dejará un espacio de 7 cm por 18 cm destinados a sellos y conformes municipales.

Detallará la situación del predio dentro de la manzana, número de ésta y sus dimensiones de cada lado del terreno según mensura; dimensiones de cada lado del terreno según título y según mensura, superficie del terreno según título, y según mensura. El punto cardinal norte estará siempre dirigido hacia arriba y levemente a la izquierda. Escala 1:2000. En los terrenos en esquina la superficie según mensura deberá llevar descontada la superficie de la ochava.

Los títulos podrán ser los siguientes:

Propiedad del señor N.N. para construcciones nuevas.

Ampliación de la propiedad del señor N.N.

Cambio de nombre de la propiedad del señor N.N.

Cambio de techo de la propiedad del señor N.N.

División de la propiedad del señor N.N.

Refacción de la propiedad del señor N.N. Ver gráfico N° 4

c) Colores:

Serán firmes y definidos. El coloreado no dificultará la lectura de los dibujos, que a su vez, serán fáciles de leer o interpretar. Los colores convencionales que se adoptarán según los casos son los siguientes:

Negro: Obra existente.

Rojo: Obra nueva.

Amarillo: Obra a demoler.

Siena: Indicará madera.

Azul: Indicará Acero.

Verde: Representará hormigón.

Las copias serán lavadas.

d) Leyendas: las leyendas y las planillas se colocarán en lugares libres de lámina en donde no entorpezcan la lectura de los dibujos. La escritura, en caracteres sin perfilar, empleándose mayúsculas y minúsculas. Ver gráfico N° 4.

GRAFICO Nº 04

ART. 2.1.3.5.c.d

DE LOS SIMBOLOS

El espesor y tipos de las líneas así como el tipo y tamaño de letras y números se fijará según normas IRAM.

COLORES CONVENCIONALES

 Obra existente

Negro

 Obra a demoler

Amarillo

 Obra nueva

Bermellón

 Indicará madera

Siena

 Indicará acero

Azul

 Representará hormigón

Verde

LINEA DE COTAS

La línea de cota será paralela a la dimensión acotada.



COTA DE NIVEL EN PLANTA



COTA DE NIVEL EN CORTE



NIVEL: 0,00 DE PROYECTO NIVEL PISO TERMINADO

2.1.3.6.

DESTINO DE LOS PLANOS

Un juego quedará archivado en la S.O.P. Las demás copias, una vez aprobado y acordado el permiso, se distribuirá así:

a) De edificios:

De los planos generales dos juegos se entregarán al profesional, empresa o propietario en su defecto, otro quedará agregado al expediente, otro se remitirá a la oficina de inspectores.

De los planos de estructura, cálculo, memoria y detalles: un juego entregará al profesional, empresa o propietario en su defecto, otro quedará en el expediente y la última a disposición de la oficina de Inspecciones.

b) Del plano conforme a obra:

Dos copias se entregarán al profesional, empresa o al propietario en su caso y una copia quedará en el expediente archivada.

2.1.4.

PLAZO PARA LA CONCESIÓN DEL PERMISO

2.1.4.1.

PLAZO PARA APROBACIÓN

Cuando los documentos satisfagan las exigencias de este Código, la Oficina Técnica los aprobará previa intervención de otras dependencias municipales si correspondiere, dentro del siguiente plazo:

El plazo máximo para la aprobación de los documentos y liquidación de impuestos es de 15 días hábiles desde la fecha inicial del expediente de permiso, para obra de hasta 500 m² de superficie y de 30 días hábiles para superficie mayores, siempre que la magnitud del proyecto no requiera un plazo mayor a juicio de la oficina técnica, debidamente documentada y fundamentada.

Cuando para la aprobación debieren intervenir varias dependencias municipales estos plazos se prolongarán a razón de 4 días hábiles por cada intervención de las distintas dependencias.

Estos plazos se interrumpen desde la fecha de cualquier notificación y hasta la comparecencia en el expediente del interesado. En caso de intervenir la Comisión del Código, los plazos anteriores se aumentarán en 10 días hábiles.

2.1.4.2.

PLAZO VENCIDO PARA LA APROBACIÓN DE PERMISOS

Vencidos los plazos fijados en “Plazos para aprobación” (2.1.4.1.) sin que se hubiere acordado la aprobación para iniciar la obra proyectada, se considerará de hecho aprobada, debiendo la oficina Técnica dar dentro de las cuarenta y ocho horas, y a pedido del recurrente, un permiso provisional.

2.1.4.3.

PAGO DE TASAS

Una vez liquidadas las tasas, el propietario deberá abonarlas dentro de los 30 días de la notificación municipal en tal sentido. En caso de no abonarse las tasas en el plazo indicado, se considerará como desistido del propósito de realizar la obra.

Cuando no se hubieren pagado las tasas liquidadas y se hubiere dado comienzo a trabajos no autorizados, estos se paralizarán y el cobro de las tasas se gestionará por vía judicial de apremio, sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar de acuerdo con lo prescripto en este Código.

A los fines del cobro por vía judicial de apremio será título suficiente a este fin la resolución del Intendente Municipal ordenando su cobro.

2.1.4.4.

ENTREGA DE DOCUMENTOS APROBADOS, PLANILLA DE INSPECCIONES Y CONFORME

Una vez pagadas las tasas se entregará al Director Técnico o en su defecto al Constructor dos juegos de copias aprobadas de los documentos presentados (Planos Generales, de Estructura, de detalles, de Instalaciones, Planillas Descriptivas, Memorias y Pliegos de Especificaciones) suministrándose a los profesionales formularios que servirán para pedir las sucesivas inspecciones.

Podrá asimismo entregarse al propietario la aludida documentación, previa notificación a los expresados Profesionales de encontrarse ellas a disposición para su retiro, y vencido que sea el plazo que se fijará a tal efecto.

2.1.4.5

CONCESIÓN DEL PERMISO

Se considerará concedido el permiso de obra cuando abonadas las tasas liquidadas se haya hecho entrega de los documentos aprobados mediante las constancias del caso.

Hasta tanto no sea concedido el permiso de una determinada obra, no se podrá desglosar ninguna copia de los expedientes a no ser con fines de modificación de lo cual se dejará constancia, los contratistas sólo tendrán derecho a realizar los trabajos de limpieza y desmonte del terreno donde se va a construir.

2.1.5

DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS

2.1.5.1.

COMIENZO DE OBRA

Una vez concedido el permiso, el Director Técnico o Constructor podrá solicitar la L.M. (Línea Municipal) de edificación y materializada esta sobre el terreno, se procederá recién al replanteo y excavación de cimientos, siguiendo luego la construcción su proceso lógico.

2.1.5.2.

DESISTIMIENTO DE OBRA

El propietario, en cualquier momento tiene derecho a manifestar por escrito en el expediente de permiso, que desiste de la ejecución de la obra proyectada. El expediente se enviará al archivo, previa constancia de que la obra no fue iniciada, notificando al profesional o empresario si los hubiere, que quede desligado de la obra.

Se considerará como propósito de desistimiento: la falta de comparecencia del propietario, del profesional o empresa si los hubiere, a la citación por cédula o carta certificada; la no devolución de los documentos observados en el término de treinta días y la falta de pagos de tasas dentro del plazo fijado en este Código.

De los desistimientos deberá dejarse la aclaración respectiva en todos los registros con la expresión “Obra Desistida” (O.D.).

2.1.5.3.

CADUCIDAD DE LOS PERMISOS CONCEDIDOS

Los permisos caducarán si la obra no se hubiere comenzado dentro de los 360 días contando de su otorgamiento.

La S.O.P. declarará caduco el permiso notificando la Resolución al propietario, Profesional y demás intervinientes y ordenará el archivo del expediente con la expresión “Permiso Caduco”. (P.C.).

2.1.5.4.

OBRAS PARALIZADAS

Cuando una obra esté paralizada durante seis (6) meses, el Director Técnico Constructor o Propietario, deberá dar aviso por nota a la S.O.P. de los motivos de la misma. Dicha nota se agregará al expediente, el que se enviará al archivo con la expresión “Trabajos Paralizados” (T.P.) Se dejará constancia del estado de adelanto de la obra, desligándose de la misma al profesional siempre que no existan infracciones imputables a ellos.

Si la comprobación de obra paralizada fuese hecha por la S.O.P. sin aviso anteriormente prescripto, el expediente se remitirá al archivo con la misma expresión sin perjuicio de las penalidades correspondientes a la omisión del aviso.

2.1.5.5.

REANUDACIÓN DE TRÁMITES DE EXPEDIENTES ARCHIVADOS.

La reanudación del trámite de un expediente archivado deberá hacerse indefectiblemente dentro de los plazos que se indican a continuación:

En caso contrario será necesario gestionar otro permiso abonando los derechos:

a) Por desistimiento de obra:

Siempre que en el término improrrogable de seis (6) meses a contar de la fecha de entrada en el archivo, el propietario de la obra proyectada, manifieste el deseo de

realizar la obra desistida y reanudar el trámite, éste se completará cumpliéndose las exigencias de este Reglamento.

En los documentos de expediente, como asimismo los registros aclarará la leyenda “Obra Sanitaria” (O.D.) con la expresión “Reanuda Trámite” (R.T.).

Si la obra desistida se hubiere abonado tasas de contribuciones se considerará a los efectos de la reanudación del trámite como un permiso caduco.

b) Por caducidad de permiso concedido:

Siempre que el término improrrogable de seis (6) meses de la fecha de entrada en el archivo, el propietario de la obra proyectada manifieste el deseo de realizarla y reanudar el trámite este se completará cumpliéndose las exigencias de este Reglamento. En los documentos del expediente como asimismo en los registros se aclarará la leyenda “Permiso Caduco” (P.C.) con la expresión “Reanuda Trámite” (R.T.).

Se deberá abonar las tasas correspondientes como obra nueva en formulario de presupuesto.

c) Por obras paralizadas:

Siempre que en el término improrrogable de un (1) año a contar de la fecha de entrada en el archivo, el propietario manifieste el propósito de proseguir los trabajos interrumpidos y reanudar el trámite.

En los documentos del expediente, como asimismo en los registros se aclarará la leyenda “Trabajos Paralizados” (T.P.) con la expresión “Reanuda Trámite” (R.T.).

Los expedientes podrán ser utilizados de nuevo para continuar las obras sin abonar nuevas tasas.

d) Por otorgamiento de inspección final de obras no construidas:

Por estos casos se procederá como se indica en el inciso c).

e) Podrá reanudarse el trámite de un expediente archivado como obra a ejecutarse por etapas tantas veces como sea necesario para completar las distintas etapas, siempre que entre la fecha inicial de la concesión del permiso y la última del trámite no transcurran mayores plazos que los establecidos en “Obras a Ejecutarse por Etapas” (2.1.6.3.).

f) Por fallecimiento del propietario:

Si el propietario, iniciado el trámite del expediente de permiso archivado hubiese fallecido, antes de vencer el plazo normal, para reanudar el trámite según lo establecido en los incisos precedentes a pedido de quienes acrediten su carácter de sucesores en el dominio del inmueble, dicho plazo será aumentado por la S.O.P. en un (1) año.

2.1.6.

ARCHIVO DE PLANOS

2.1.6.1.

ARCHIVO EN LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE OBRAS PARTICULARES

Copia de todo proyecto comprendiendo planos generales, de estructura, cálculo instalaciones, memoria y pliego de especificaciones, se archivarán en la Oficina de Obras Públicas compaginándolos por año, por letra y por número de Expediente. Los planos no podrán ser retirados del archivo bajo ningún concepto y su consulta se hará en el lugar.

Este archivo es para uso y gobierno exclusivo de la S.O.P. y no será de carácter público.

2.1.6.2.

COPIAS DE PLANOS ARCHIVADOS

Se podrá efectuar copia oficial de los planos mediante orden de la oficina pertinente y firma del empleado responsable.

A solicitud del propietario y previa autorización, se confeccionará la copia heliográfica que pida, en papel usual. Sobre estas copias se repetirán las anotaciones en colores del plano correspondiente al archivo y cada una de ellas llevará constancia firmada de su autenticidad.

2.1.6.3.

OBRAS A EJECUTAR POR ETAPAS

La Municipalidad podrá autorizar en un solo expediente de permiso la ejecución por etapas de un programa de edificación totalmente definido y justificado, programa que se cumplirá dentro de los siguientes plazos:

- a) Para edificios públicos comprendidos, los gubernamentales de instrucción, cultura, sanidad, caridad y deportes: 10 años.
- b) Casas colectivas: 5 años.
- c) Para edificios industriales: 10 años.

Concluida cada etapa si la obra es realizada se procederá según lo establecido en el 2.1.5.4.

2.2.

DE LOS CERTIFICADOS DE OBRA

La Municipalidad, a los fines de su presentación ante los entes encargados de conectar el agua y la corriente eléctrica, expedirá los certificados de Obra que se detallan a continuación:

- a) Obra no concluida: A pedido del propietario o del constructor responsable por escrito en el expediente, estos pueden dar por suspendida la obra en el estado en que se encuentre y siempre que lo ejecutado no contradiga disposiciones de este Código; en este caso la Oficina Técnica extenderá un certificado de “Inspección de Obra no Concluida” en el que se consignará la obra realizada e inspeccionada.
- b) Obra concluida parcialmente: Se extenderá certificado de “Inspección Final Parcial de Obra” cuando los trabajos estén terminados de acuerdo con las exigencias de este Código, a unidades de viviendas o comercios o integrantes de edificios de departamentos y a unidades de viviendas mínimas que son parte integrante de un proyecto de mayor superficie. Se entregarán exclusivamente a pedido del Director Técnico, constructor o propietario.
- c) Obra concluida: Se extenderán certificados de “Inspección Final de Obra” cuando los trabajos estén completamente terminados de acuerdo a las exigencias de este Código y en un todo de acuerdo a los planos aprobados del proyecto

original, más los planos auxiliares de variantes, modificaciones o ampliaciones señalados en 2.1.2.8.

d) Obras a terminar: cuando sea solicitado por el constructor técnico o el propietario, la Municipalidad extenderá un certificado de “Inspección Final Provisoria” cuya validez será de seis meses y siempre que la obra tenga terminados los trabajos de ejecución en un porcentaje no menor del ochenta por ciento (80%) y se encuentren concluidos en ellos la fachada, vereda, las instalaciones eléctricas y las instalaciones sanitarias, todo conforme a lo prescripto en este Código.

La solicitud para obtener los certificados de obras se presentará por nota y en el caso de que durante el curso de la obra se hubieran introducido modificaciones, etc. el proyecto original según lo establecido en 2.1.2.8 se presentará conjuntamente con la solicitud un plano conforme a obra con todas las exigencias, copia, etc. indicadas en 2.1.3.2 y correlativos.

2.2.1.

DE LOS CERTIFICADOS PARA LA CONEXIÓN DEFINITIVA DE LUZ

Sólo se autorizará la conexión definitiva de luz a aquellas obras que estuvieren Certificado de Inspección Final (2.2.) casos b), c) y d) y se encuentren ubicadas en predios con frente a la línea existente.

2.2.1.2.

DEL CONTROL DE LAS CONEXIONES

El Departamento Ejecutivo Municipal dispondrá lo necesario a fin de que O.S.P. y Cooperativa de Energía Eléctrica en la Ciudad procedan, sin excepción, a no realizar conexiones de ningún tipo sin la previa autorización Municipal.

2.3.

DE LAS INSPECCIONES

2.3.1.1.

DE LAS INSPECCIONES DE OBRA

La inspección de las obras por parte de la Oficina Municipal correspondiente no altera en nada a lo que se refiera a la responsabilidad total del constructor, del proyectista, electricista y el Director Técnico, siendo el único rol de dicha repartición municipal, el hacer cumplir la Ordenanza y planos autorizados, sin que, en la autorización dada por las oficinas municipales para llevar a cabo una construcción determinada, pueda fundarse una acción jurídica.

2.3.1.2.

INSPECTORES DE OBRA

El D.E. dispondrá lo necesario para el personal que se afecte al servicio de inspección acredite la capacidad técnica suficiente al fin previsto. Los inspectores tendrán, a los fines del control del presente Código, el carácter y la función de policía municipal.

2.3.1.3.

ACCESO DE INSPECTORES A LAS FINCAS

Los profesionales, empresas, capataces, propietarios o inquilinos deben permitir la entrada a un edificio y facilitar su inspección a todo inspector que en el ejercicio de sus funciones relativas a lo establecido en 1.1.2 de este Código acredite el carácter de tal, mediante el comprobante que lo habilite. En su defecto, el Inspector hará constatar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos en un acta que labrará de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que corresponden.

2.3.1.4.

HORAS HÁBILES PARA LAS INSPECCIONES DE OBRAS

Los inspectores deberán hacer sus visitas dentro de los horarios comunes de la S.O.P. y obras.

En los casos comprendidos en: “De los edificios en mal estado”, la inspección se practicará en cualquier momento.

2.3.1.5.

EXISTENCIA DE DOCUMENTOS EN OBRAS

En la obra deberá mantenerse permanentemente en buen estado y a disposición del Inspector, los planos generales, de detalle, de estructura, en general de toda la documentación necesaria para el fácil control de obra, recibidos por el profesional o propietario en su caso, de acuerdo al 2.1.4.4.

2.3.1.6.

PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN LA OBRA

Toda vez que el Inspector lo pida con determinación de hora al efecto el profesional tendrá la obligación de presentarse en la obra a su cargo, dentro de las 48 horas de haber sido notificado por carta certificada, telegrama, cédula o constancia, en obra sobre documentación aprobada. Habrá una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por parte del Inspector y del citado.

2.4.

OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

2.4.1.1.

SUSPENSIÓN DE TRABAJOS

La Oficina Técnica Municipal suspenderá toda obra que se realice sin tener el permiso, o que, teniéndolo, no se ejecute de acuerdo a documentos aprobados a las ordenanzas y disposiciones en vigor y a las reglas de arte. Cuando no se acate la orden de suspensión se utilizará la fuerza pública.

2.4.1.2.

ORDEN DE DEMOLICIÓN EN OBRAS DE CONTRAVENCIÓN

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el D.E.M. podrá ordenar que dentro de los plazos que fije en cada oportunidad, se demuela toda obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, para lo cual notificará al profesional o empresa constructora o constructor responsable que hayan firmado en el expediente de permiso y al propietario, o al propietario únicamente en el caso de no existir permiso o expediente. La notificación se realizará mediante una cédula remitida por certificada con Aviso de Retorno.

2.4.1.3.

USO DE LAS FUERZAS PÚBLICAS

A los efectos de este Código, el D.E. convendrá con la policía de la ciudad, la manera como los inspectores destacados por la Municipalidad pueden hacer uso de inmediato de la fuerza pública.

2.5.

DE LAS PENALIDADES

2.5.1.

EFFECTOS DE LAS PENALIDADES

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor o sea la corrección de las irregularidades que lo motivaron.

Las sanciones establecidas en “DE LAS PENALIDADES” se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código y no tiene relación con otras de carácter municipal. Estas sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.

Una vez aplicada la penalidad, no podrá ser convertida en otra.

2.5.2.

APLICACIÓN DE LAS PENALIDADES

Cuando no se especifique una determinada penalidad, las infracciones a lo dispuesto en este Código se penarán de acuerdo con el siguiente criterio:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa variable según la importancia de la infracción.

Las sanciones mencionadas precedentemente se aplicarán a las empresas constructoras y/o propietarios.

2.5.3.

ESCALA DE PENALIDADES

2.5.3.1.

APLICACIÓN DE APERCIBIMIENTO POR DETERMINADAS INFRACCIONES

Se aplicará apercibimiento por:

- a) No tener en obra los documentos aprobados.
- b) Efectuar en obras autorizadas ampliaciones y/o modificaciones en edificaciones previstas por este Código pero sin el permiso correspondiente.

El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por obra e infracción, si la infracción no se corrigiese, se aplicará la multa.

2.5.3.2.

APLICACIÓN DE MULTAS POR DETERMINADAS INFRACCIONES (Modif. Ord. N° 63/2000)

La Secretaría de Gobierno podrá aplicar multa de hasta PESOS TRES MIL (\$3.000), en caso de que se verificasen cualquiera de las siguientes infracciones:

- a) Iniciar cualquier tipo de obra sin autorización de la municipalidad; b) Efectuar en obras autorizadas, trabajos en contravención;
- c) Cualquier violación a las disposiciones establecidas en la presente.

2.6.

DE LAS RECLAMACIONES

2.6.1.

DE LAS RESOLUCIONES DEFINITIVAS DE LOS FUNCIONARIOS

De las resoluciones definitivas de los funcionarios a quienes este Código encomienda la aplicación de sus disposiciones, los particulares podrán recurrir ante el D.E. exponiendo sus derechos, dentro de 10 días de la notificación de dichas resoluciones, y el D.E. resolverá dentro de los 20 días previo dictamen de una Comisión Asesora.

2.6.2.

COMISIÓN ASESORA

- a) La Comisión Asesora estará formada por tres miembros nombrados por el D.E., de los cuales uno será Arquitecto, otro Ingeniero Civil, un tercero Abogado, con título habilitante.
- b) La Comisión podrá oír y citar a las partes interesadas y cualquiera de estas podrá comparecer en persona o por apoderado; llevará constancia estricta de sus actuaciones y un archivo de sus estudios.

2.6.3.

RECURSOS

De las resoluciones definitivas del D.E. podrá decidirse el recurso de reconsideración ante la autoridad competente dentro de los (5) cinco días de notificada.

2.7.

DE LAS HABILITACIONES

2.7.1.

DE LAS HABILITACIONES ANUAL

La Municipalidad no dará curso a ninguna presentación que en cualquier gestión, trámite o expediente relacionado con este Código puedan realizar profesionales, si los mismos no disponen de la Habilitación anual expedida por el Consejo Profesional de la Ingeniería y la Arquitectura.

CAPÍTULO 3

3.

DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO (Derogado Ord. N° 480/2022)

CAPÍTULO 4

4.

DE LA EDIFICACIÓN

4.1.

DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS

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

- a) Edificio para vivienda.
- b) Edificio con acceso público.
- c) Edificio industrial o de servicios.

4.1.1.

EDIFICIO PARA VIVIENDA

Quedan comprendidos dentro de este grupo todos los edificios destinados a la vivienda familiar en cualquiera de sus formas.

Incluye, entre otros, viviendas individuales, colectivas, departamentos, propiedad horizontal, internados, conventos, dormitorios colectivos, fraternidades, hoteles, hospedajes, monasterios, etc.

4.1.2.

EDIFICIOS CON ACCESO PÚBLICO

Comprende este grupo todos aquellos edificios en los cuales esté prevista la posibilidad de que público cualquiera lo frecuente.

Incluye, entre otros, los edificios destinados a tratamientos médicos como hospitales, sanatorios, clínicas dispensarios, leprosorios, cárceles, penitenciarias, presidios, nurseries, anfiteatros, acuarios, galerías de arte, auditorios, salones para fiestas, iglesias, teatros, cinematógrafos, edificios comerciales o de oficinas profesionales, o similares, edificios de la administración pública en general, bancos, compañías de seguros, mercados, despensas, tiendas, comercios de ventas (que no incluyan almacenamiento de mercaderías o productos), etc. escuelas y academias universidades, etc. y clubes.

4.1.2.1.

CONSTRUCCIÓN EN CEMENTERIOS

4.1.2.2.

PRESCRIPCIONES SOBRE PLANOS

La S.O.P. podrá rechazar los planos presentados para una construcción en el cementerio si la misma contiene alegorías, formas arquitectónicas y/u otros elementos inadecuados o que no correspondan a la seriedad y decoro del recinto.

4.1.2.3.

REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

Toda construcción de panteones en el cementerio se realizará ocupando la superficie total del lote.

Queda prohibida la construcción de sótanos los que, salvo excepciones justificadas a criterio de la Oficina Técnica, podrán ser autorizados bajo condiciones especiales a fijar en cada caso.

El espesor mínimo de los muros perimetrales de los panteones o sepulcros será de 0,15 m debiendo ser terminados con revoques especiales.

Deberán estar previstos de sus correspondientes capas aisladoras y demás elementos que hacen a las reglas del buen construir.

Será obligación construir vereda de mosaicos en todo el contorno del lote y de un ancho no menor a 0,50 m los mosaicos, pendientes y demás serán fijadas para cada caso por la Oficina Técnica conforme al emplazamiento del lote.

La altura máxima de los panteones será de 5 m contados desde el nivel de la vereda hasta el coronamiento.

La construcción no podrá sobresalir, en ningún caso, de la L.M.

Los desagües pluviales de las construcciones tendrán boca de salida directa a la vereda y ubicada a 0,15 m por sobre el nivel de la misma.

El escalón de acceso al sepulcro no podrá ser superior a 0,15 m de altura y su proyección no deberá exceder la línea municipal.

Todos los panteones o sepulcros deberán disponer de una rejilla de aireación permanente ubicada en la parte superior del mismo y cuyas dimensiones serán 0,15 m x 0,15 m. Esta rejilla deberá ser de bronce, platil o similar.

No se podrá depositar en las calles del cementerio ningún material de construcción ni utilizar las mismas como obrador debiendo hacerse tales menesteres en los lugares habilitados a tal fin.

Los andamiajes y disposiciones constructivas se deberán realizar de manera que no entorpezcan ni impidan el libre tránsito de los cortejos que eventualmente pudieran circular por las vías públicas.

4.1.3.

EDIFICIOS INDUSTRIALES O DE SERVICIOS

Se incluyen en este grupo todo edificio o parte del mismo destinado a manufactura de cualquier producto, al almacenamiento de artículos o mercaderías o materias primas, etc.

4.1.3.1.

DEFINICIONES

- a) Industria: Llámese Industria a la actividad transformadora de bienes, desarrollada por todo establecimiento destinado a la elaboración, transformación de productos en general. No se considera industria a los talleres complementarios de un comercio situado en el mismo, siempre que reúna condiciones de inocuidad total y la cantidad de personas afectadas sea igual o menor al 10% del personal correspondiente al referido comercio.
- b) Taller: Llámese taller a todo establecimiento destinado a las mismas actividades descritas en a), pero limitadas solo a alguna etapa de un proceso industrial.
- c) Depósito: Llámese depósito a todo inmueble destinado al almacenamiento de materias primas, artículos, alimentos, mercaderías o materiales.

4.1.3.2.

CLASIFICACIÓN

Las industrias, depósitos y talleres se clasifican:

a) - Por su peligrosidad o molestia:

1. Peligrosos: Aquellas en donde se almacene, manipulen o fabrique productos en los que puedan fácil o involuntariamente originar incendio o explosiones que presuponen riesgo para personas o inmuebles.
2. Insalubres: Aquellas que a consecuencia de las manipulaciones realizadas den lugar a la formación de sólidos, líquidos, gases, humo, polvos, cenizas, etc. que sean por sus propiedades físicas y/o químicas causas de contaminación, constituyendo un peligro para la salud, al incorporarse al suelo, aguas subterráneas o al mezclarse con la atmósfera.

3. Molestos: Aquellas que por el ruido y/o vibraciones que produzcan, o por los humos, gases, olores, polvos, cenizas u otros elementos que de los mismos se desprendan, o porque provocan un tránsito excesivo de vehículos alterando las características del barrio o sector, constituyen una molestia para la vecindad.

4. Inocuos: Aquellas que no producen humo, olores, polvos, ni emanaciones siendo mínimo el nivel de ruidos o vibraciones en el interior del local.

b) - Por su tamaño:

1) Pequeñas o Artesanales: Aquellas que no superen cualquiera de los siguientes límites:

a) treinta empleados;

b) dos mil quinientos metros cuadrados de superficie total del predio;

c) un mil ochocientos setenta y cinco metros cuadrados de superficie cubierta;

2) Medianas: Aquellas que no superen cualquiera de los siguientes límites:

a) 200 empleados;

b) diez mil metros cuadrados de superficie total del predio;

c) siete mil quinientos metros cuadrados de superficie cubierta;

3) Grandes: Aquellas que superen cualquiera de los límites fijados para las industrias medianas. (Modif. Ord. N° 95/2017)

a) Las industrias, depósitos y talleres se clasificarán tomando como base la declaración jurada que los interesados presenten al respecto; la Municipalidad podrá disponer el cambio de clasificación cuando una industria, taller o depósito, por variación de: número de operarios, movimiento de cargas, superficie cubierta, superficie de terreno, del proceso de elaboración, o por cualquier otra causa contemplada en los artículos precedentes le correspondiere carácter distinto al tenido en cuenta al clasificar la misma.

b) Con antelación a la instalación, ampliación y/o modificación de una planta industrial, taller o depósito, el interesado deberá obtener una visación respecto al cumplimiento de las disposiciones del presente Código que deberá ser visada por S.O.P.

c) Toda industria que realice un cambio de actividades y/o de propietarios deberá solicitar a la Municipalidad que se le practique una nueva clasificación. En el caso

de ser clasificada en una categoría de mayor peligrosidad o molestia respecto a la correspondiente industria instalada anteriormente en el lugar, la misma será considerada como nueva, debiendo encuadrar totalmente en las disposiciones del presente Código.

4.1.3.3.

ZONAS DESTINADAS A INDUSTRIAS, TALLERES Y DEPÓSITOS (Modif. Ord. N° 11/2004)

Los Edificios Industriales o de Servicios que revistan el carácter de “inocuos” en peligrosidad y molestias, conforme al punto 4.1.3.2.a).4, y que por su tamaño sean considerados “pequeñas o artesanales”, conforme al punto 4.1.3.2.b).1, deberán instalarse exclusivamente en la “Zona E.I”, y de acuerdo al Gráfico N° 23 que se adjunta y se aprueba mediante el presente con sus respectivas modificaciones de zonas. Los edificios Industriales o de Servicios que revistan el carácter de “inocuos” en peligrosidad y molestias, conforme al punto 4.1.3.2.b).1, 2 y 3., deberán instalarse exclusivamente en la “Zona II”, de acuerdo al Gráfico N° 23. Las habilitaciones de los Edificios Industriales o de Servicios que no revistan el carácter de “inocuos”, serán otorgadas por el Poder Legislativo Municipal, previo dictamen de la Comisión del Código de Edificación y Urbanización.

4.2.

DE LAS ZONAS SIN SERVICIOS PÚBLICOS INDISPENSABLES

4.2.1.

FACULTAD DE LA MUNICIPALIDAD PARA PROHIBIR LA EDIFICACIÓN.

La Municipalidad podrá prohibir la edificación en zonas insalubres o que carezcan de las mejoras y servicios indispensables.

CAPÍTULO 5

5.

DE LAS LÍNEAS, NIVELES, OCHAVAS, CERCAS Y ACERAS

5.1.

DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEA DE EDIFICACIÓN

5.1.1.

DE LA LÍNEA MUNICIPAL (L.M.)

5.1.1.1.

ALINEACIÓN

Toda nueva edificación que se levante con frente a la vía pública deberá seguir la línea oficial señalada.

5.1.1.2.

OBRAS DENTRO DE LA LÍNEA MUNICIPAL

Se permitirá edificar dentro de la línea oficial siempre que se cumpla lo establecido en 6.2.1.

5.1.1.3.

SÓTANOS BAJO LAS ACERAS

Se permitirá construir sótanos bajo las aceras hasta 1,50 m de la Línea Municipal, incluyendo en esta medida el espesor de los muros en los siguientes casos:

- a) En las calles de un ancho no menor de 20 m.
- b) En los triángulos de las ochavas reglamentarias.

Cuando los servicios públicos que quieran utilizar parte edificada del subsuelo de las aceras, la franquicia precedente quedará sin efecto, debiendo el propietario proceder al retiro de la obra avanzada - relleno del sótano y la construcción del muro de cierre en la Línea Municipal a su costa y en un plazo de treinta (30) días,

después de ser notificado, no asistiéndole derecho de reclamar indemnización alguna.

A este efecto antes de concederse el permiso de utilizar el subsuelo de la acera el propietario deberá aceptar por escritura pública, las condiciones anteriormente indicadas.

5.1.1.4.

USO PROVISIONAL DE FRACCIONES DE TERRENO RESULTANTES DE UN ENSANCHE O RECTIFICACIONES.

La S.O.P. podrá permitir con carácter provisional el uso, por parte del propietario frentista, de la fracción de terreno resultante del ensanche o rectificaciones, cuando la edificación en la línea definitiva así lo solicite, siempre que se comprometa a cerrarlo con una cerca artística cuyo tipo fijado por la S.O.P. mientras el D.E. no crea conveniente su incorporación a la vía pública.

El retiro de la cerca será por cuenta y cargo del usufructuario.

5.1.1.5.

MULTAS

En el caso que el propietario o constructor no solicite Línea Municipal o altere la dada será penado con multa, resultante de multiplicar los metros lineales de frente por el importe de la Tasa sobre la Propiedad que por metro lineal fija la Ordenanza Tarifaria vigente, sin perjuicio de demoler la parte construida si ello correspondiere.

5.1.2.

DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN (L.E.) (Derogado Ord. N° 480/2022)

5.2.3.

DESAGÜES

La nivelación de terreno y piso bajo se realizará de tal forma que asegure un desagüe a la vía pública.

5.3.

DE LAS OCHAVAS

5.3.1.

RETIRO DE LAS ESQUINAS

5.3.1.1.

UTILIDAD PÚBLICA DE LAS OCHAVAS

Es de utilidad pública la formación de las ochavas.

La Municipalidad no pagará indemnización por la tierra predeterminada que según la reglamentación debe destinarse a la ochava.

El D.E. por intermedio de la S.O.P. exigirá su ejecución a medida que se solicite permiso para apertura de calles y pasajes públicos, construcción de edificios nuevos, o en ocasión de modificación interna o externa, o cercas en los existentes.

5.3.2.

DIMENSIONES Y FORMAS DE LAS OCHAVAS

5.3.2.1.

CRITERIO PARA DIMENSIONES OCHAVAS

Toda ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales de las calles concurrentes.

En una misma encrucijada, la primera ochava que se fije, con arreglos a las disposiciones de este Código determinará las medidas de las demás de igual ángulo. - Ver gráfico N° 10 -

a) Ver gráfico N° 9 - Dentro del radio urbano y para esquina con ángulo de 90° las ochavas tendrán 4 m en los bulevares o calles cuyo ángulo sea el de éstos y 3 m en las calles comunes.

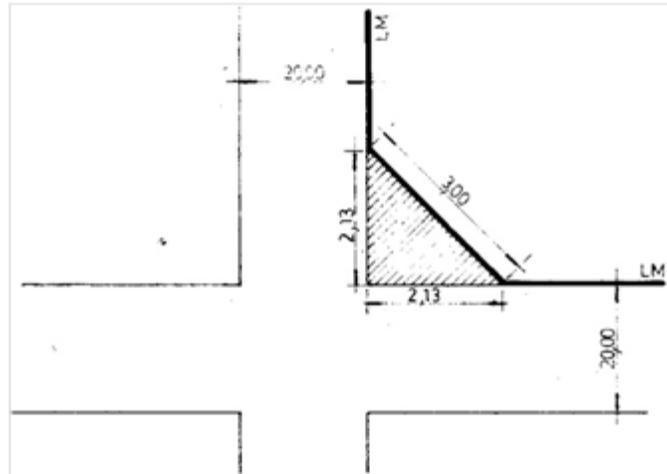
Fuera del radio urbano las ochavas tendrán las siguientes medidas:

Bulevares con rutas en general	5 m
Bulevares con bulevares	5 m
Bulevares con calles comunes	4 m
Calles con calles	3 m

GRAFICO N° 09

ART. 5.3.2.1a

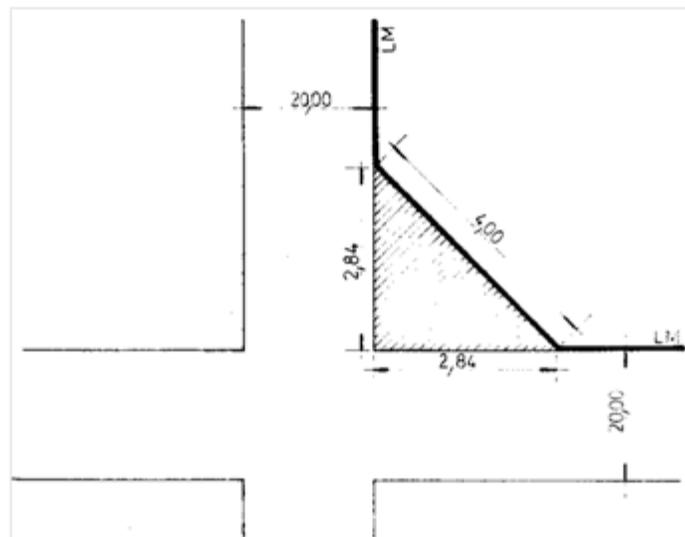
CRITERIO PARA DIMENSIONES OCHAVAS



CASO DE CALLES COMUNES CON UN ÁNGULO DE 90° DENTRO DEL RADIO URBANO

FUERA DEL RADIO URBANO LAS OCHAVAS TENDRÁN LAS SIGUIENTES MEDIDAS

BOULEVARES CON RUTAS EN GENERAL	5 m
BOULEVARES CON BOULEVARES	5 m
BOULEVARES CON CALLES COMUNES	4 m
CALLES CON CALLES	3 m

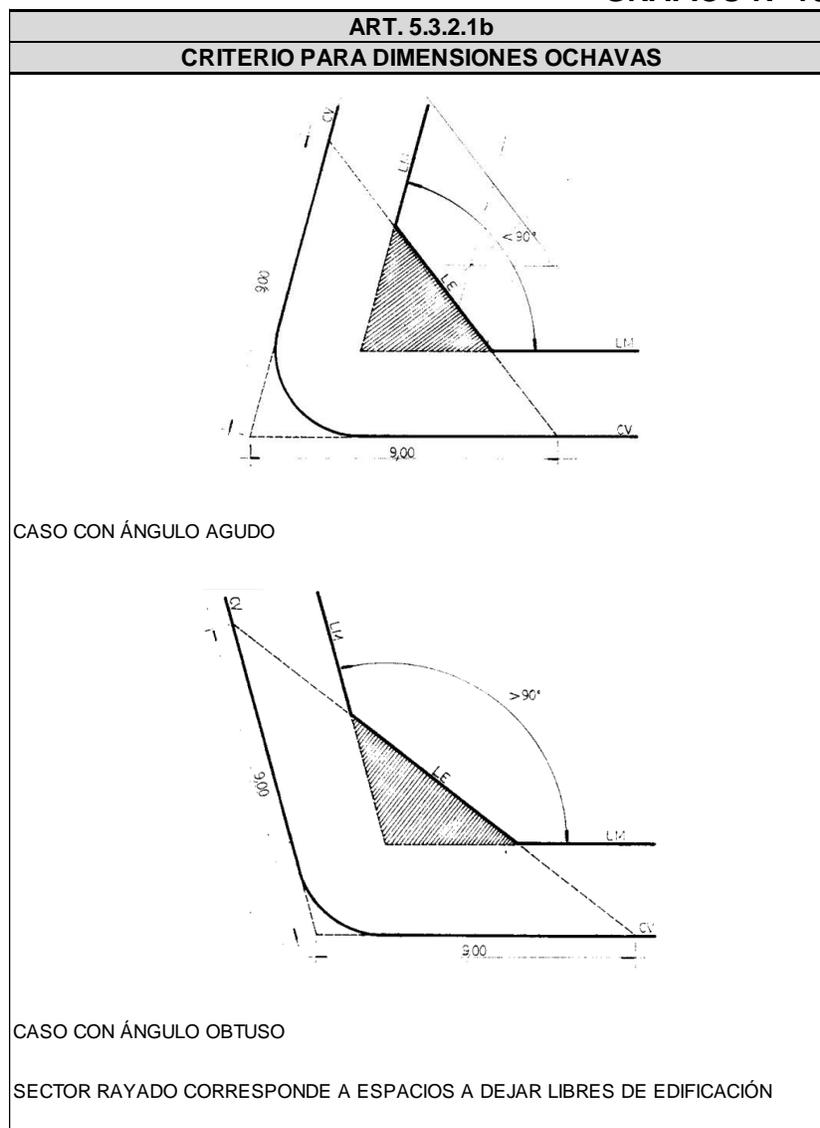


CASO DE BOULEVARES O CALLES CON UN ÁNGULO DE 90° DENTRO DEL RADIO URBANO

SECTOR RAYADO CORRESPONDE A ESPACIOS A DEJAR LIBRES DE EDIFICACIÓN

b) Para intersección de L.M. formando ángulos agudos y obtusos, la dimensión mínima de las ochavas será determinada por la unión de dos puntos situados sobre las líneas de cordón de vereda, y a una distancia de 9 m del punto de intersección de dichas líneas. Para la correcta aplicación de lo dispuesto en el presente artículo, en todos los casos en que el cordón de la vereda no esté perfectamente definido o materializado, a pedido del interesado, la Dependencia Municipal correspondiente otorgará una constancia de ancho de acera.

GRAFICO Nº 10



5.3.2.2.

SOLICITUD DE MEDIDAS DE OCHAVAS

A pedido del interesado la S.O.P. indicará el tamaño de la ochava, según lo establecido en 5.3.2.1.

5.3.3.

OCHAVAS CURVAS Y POLIGONALES

Se podrá proyectar, ochavas con trazas distintas de las fijadas por la S.O.P., siempre que estas no rebasen las líneas oficiales. Estas trazas serán sometidas a resolución de la S.O.P. la que estudiará el proyecto considerando la estética de la composición arquitectónica.

Las otras ochavas de la misma encrucijada no estarán obligadas a mantener el trazo aprobado según este texto.

5.3.3.4.

OCHAVAS QUE COMPRENDAN MÁS DE UN PREDIO.

Cuando una línea divisoria entre predios intercepta una línea de ochava, la traza de esta debe respetarse en cada predio.

5.3.4.

OCHAVAS DE EDIFICIOS EXISTENTES

5.3.4.1.

RESTAURACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES QUE NO TENGAN OCHAVA REGLAMENTARIA.

En los edificios que actualmente sobresalgan de la línea general o que la formen sin estar ochavados, la Municipalidad podrá conceder permiso para revocar frente, hacer modificaciones parciales de puertas y ventanas por razones de ornato e higiene, siempre que la S.O.P. considere que el interior del edificio reúne condiciones estructurales e higiénicas.

5.4.

DE LAS CERCAS Y ACERAS

5.4.1.

GENERALIDADES SOBRE CERCAS Y ACERAS

5.4.1.1.

OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR Y CONSERVAR CERCAS Y ACERAS

Todo propietario de un terreno baldío o edificado, con frente a la vía pública en el cual la Municipalidad puede dar línea y nivel definitivo, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca si no hubiere fachada sobre la Línea Municipal, y la acera de acuerdo con este Código. La cerca servirá para separar la propiedad privada de la vía pública. En predios que contengan en su interior construcciones y depósitos de materiales con aspecto antiestético, la S.O.P. podrá obligar a la construcción de una cerca de albañilería u hormigón capaz de impedir la vista desde un punto situado a 1,60 m, sobre el cordón de la acera opuesta.

5.4.1.2.

PLAZO DE EJECUCIÓN DE CERCAS Y ACERAS

La construcción, reconstrucción o reparación de cercas y aceras deberá iniciarse dentro de los treinta (30) días hábiles contando desde la fecha en que se notifique al propietario respectivo, y el plazo de terminación será fijado por la S.O.P., no podrá exceder de los 60 días hábiles.

En caso de no ajustarse los trabajos correspondientes dentro del plazo fijado la Municipalidad podrá llevarlos a cabo por cuenta del propietario.

5.4.1.3.

CERCAS Y ACERAS EN LOS CASOS DE DEMOLICIONES DE EDIFICIOS

Cuando concluidos los trabajos de demolición para dejar un predio libre de edificación, no se hubiere solicitado permiso de obra, deberá procederse a la construcción de la cerca y acera definitivas dentro de los treinta (30) días.

Si se hubiere solicitado permiso de construcción, deberá colocarse en la Línea Municipal una valla provisoria con las características previstas en este Código, y ejecutarse un solado transitable sobre la acera. En este caso el incumplimiento de estas obligaciones los trabajos podrán ser realizados por la Municipalidad por cuenta del propietario del inmueble, previa intimación en obra dentro de las 48 horas.

Denegado el permiso de obra, producido su desistimiento o declarado caduco el permiso otorgado se procederá como estable en 5.4.1.2.

5.4.1.4.

PENALIDADES

a) Según la importancia y condiciones el D.E. resolverá si las ochavas a ejecutarse por cuenta del propietario se harán por administración o licitación pública, respondiendo las propiedades por los gastos ocasionados por la misma.

b) Si a los diez días el propietario no hubiera abonado el importe de las obras ejecutadas por su cuenta, se procederá el cobro por vía judicial, agregándose los recargos pertinentes.

c) Cuando la propiedad no tuviera acera, revoque o cerca y perteneciera a algún concurso, sucesión o se hallase en litigio, el D.E. mandará ejecutar la obra, debiendo inmediatamente de terminado el trabajo iniciar las acciones judiciales del caso, para obtener el reembolso de lo pagado.

d) Cuando el cumplimiento del texto de 5.4. (De las cercas y aceras) afecte a una pequeña propiedad, comprobando su dueño no tener obra o vivir en ella si fuera edificada y no poder pagar, el D.E. previo estudio del caso y siempre que lo crea justificado dará facilidades de pago, por medio de plazos que fijará, de acuerdo al monto de la suma invertida, más los intereses que las facilidades de pago sean solicitadas dentro de los 10 días de la notificación.

5.4.2.

CERCAS

5.4.2.1.

MATERIALES DE LAS CERCAS

Las cercas podrán ser construidas en uno de los siguientes materiales:

- a) Albañilería.
- b) Hormigón simple o armado.
- c) Verjas de caños, hierro trabajado o madera dura.
- d) Marcos de alambre tejido artístico.
- e) Alambre tejido.
- f) Combinación de las formas citadas en los incisos precedentes.
- g) De todo otro sistema que se proponga y sea aceptado por la S.O.P.

El estilo o tipo de cada cerca estará sujeto a aprobación.

5.4.2.2.

CERCAS EXISTENTES SIN TERMINACIÓN

Cuando se solicite permiso para efectuar reparaciones o ampliaciones interiores en edificios con cercas sin terminar, la concesión de ese permiso implicará la obligación expresa de ejecutar los trabajos que correspondan de acuerdo en 5.4.2.1.

5.4.2.3.

CERCAS EN CALLES PAVIMENTADAS

Se ajustarán a lo siguiente:

- a) En terrenos edificados, con jardines, campos de deportes, huertas, viveros de plantas:

Cualquiera sea el material y las formas elegidas para la ejecución de las cercas, ésta tendrá un zócalo no menor de 0,40 m de altura sobre las cercas. La altura total de la cerca será de 1,40 m como mínimo.

El propietario podrá solicitar la supresión de lo impuesto en el párrafo anterior bajo el compromiso de mantener el frente de su predio en buenas condiciones, conservando deslindada la propiedad mediante signos materiales a juicio de la S.O.P.

a) Terrenos baldíos:

Serán ejecutadas las cercas en albañilería u hormigón simple o armado con una altura de 2 m como mínimo con zócalos de 0,40 m y pilares de 0,30 m cada 3 m.

b) Todas las cercas sobre calles pavimentadas serán revocadas.

5.4.2.4.

CERCAS EN CALLES NO PAVIMENTADAS

a) En calles no pavimentadas será obligatorio la construcción de cercas de 2 m de altura, siempre que las manzanas a que correspondan los baldíos tengan construida cada una como mínimo diez edificios. No será obligatorio el zócalo ni el revoque.

b) En terrenos edificados procederá según lo establecido en 5.4.2.3.

5.4.2.5.

ACCESO A LOS BALDÍOS

Es obligatorio en los cercos de cualquier clase que ellos fueran dejar entradas con sus correspondientes puertas, las que podrán ser de madera o hierro, para mantenerlos limpios de basura y malezas.

5.4.2.6.

CERCAS EN LOS CAMINOS

Dentro del límite del Municipio y fuera del radio urbano es prohibido construir cercos sin el correspondiente permiso de la Municipalidad, debiendo la S.O.P. inspeccionar si con la línea del cerco que se solicita no se intercepta algún camino público y si este queda con el ancho que dispone la Ley, según su categoría de general o vecinal. Al cercarse una propiedad deberá siempre respetarse las prescripciones del Código Rural.

5.4.2.7.

CONSTRUCCIONES EN LOS CAMINOS

No se podrá efectuar por particulares construcción alguna en los caminos públicos sin el correspondiente permiso. Cualquier trabajo, obra que en ellos se efectuara no debe entorpecer el libre y fácil tránsito por los caminos, siendo por cuenta de los interesados en dichas obras, hacer las que como consecuencia de ellas sean requeridas para salvar cualquier dificultad, perjuicio o deficiencia que ocasionaren o que dieran lugar, esta obligación subsiste y puede exigirse su cumplimiento en cualquier tiempo.

5.4.2.8.

PENALIDADES

- a) Queda facultada la Municipalidad para mandar a retirar cualquier cerca que estreche el ancho del camino, por cuenta del propietario que se resistiera hacerlo, así como mandar destruir las obras que entorpecieren el libre tránsito de los caminos públicos.
- b) Los que cercaren o hicieren construcciones en los caminos públicos enangostándolos o interrumpiéndolos sin el permiso correspondiente incurrirán en una multa igual a la suma de cinco veces el valor del terreno ocupado tomando como base la valuación fiscal más el doble del impuesto de construcción correspondiente a lo edificado.

5.4.3.

ACERAS

5.4.3.1.

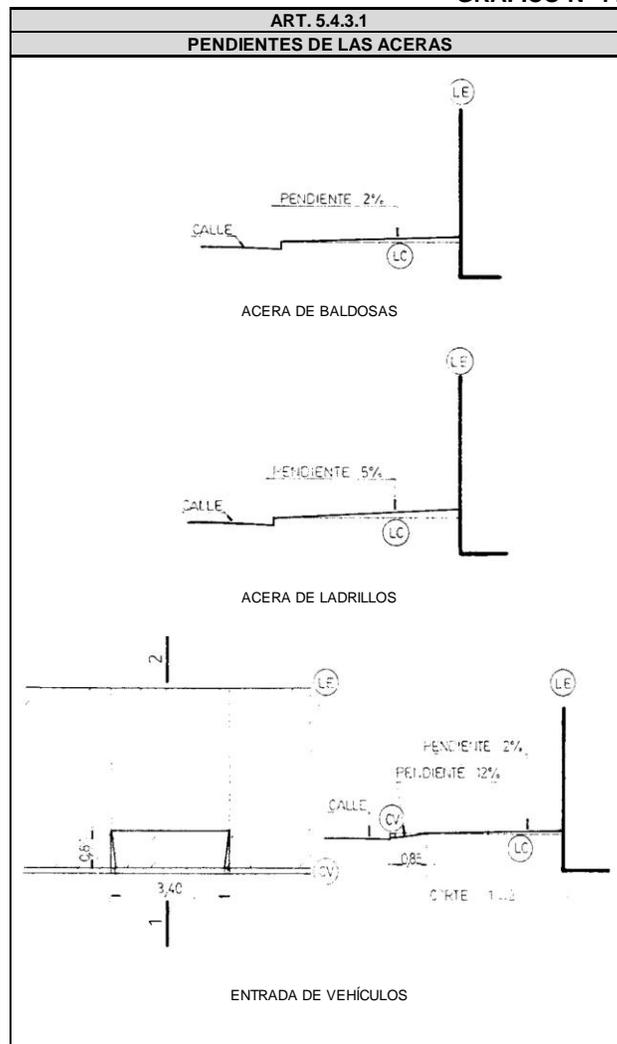
PENDIENTES DE LAS CERCAS - Ver gráfico N° 11

Aceras de baldosas	2%
Aceras de ladrillos	5%
Entrada de vehículos	12%
Rampa de Transición y enlace	12%

Estas pendientes podrán ser modificadas en más o menos de 1/5 de los valores indicados.

Cuando hubiere diferencias de nivel entre una acera nueva y otra contigua existente, la transición se hará mediante planos inclinados y sólo cuando la S.O.P lo juzgue imprescindible por escalones, en cuyo caso hará adoptar las medidas de seguridad que sean necesarias. Esta transición se hará sobre el terreno de la acera que no está al nivel definitivo.

GRAFICO Nº 11



5.4.3.2.

MATERIAL DE LAS ACERAS - Ver gráfico N° 12

a) En calles pavimentadas:

El solado será de baldosas de mezcla de cemento comprimido que ofrezca superficie de suficiente adherencia y de color uniforme sin dibujo; construyéndose en un 50 % del ancho de las mismas.

Los listones y vainillas de las baldosas serán siempre colocados perpendicularmente a la Línea Municipal. Este solado se asentará con mezcla sobre un contrapiso no menor de 0,08 m de espesor, después de ser apisonado.

Las proporciones de mezcla de hormigón serán las que se establecen en los Reglamentos y Normas Especiales del caso.

Las baldosas serán de color que para esa calle determine la S.O.P. (0,20 x 0,20) formada de nueve panes o bien de seis listones o vainillas con bisel. El espesor de la baldosa en la parte gruesa no será menor de 22 mm y tendrá tres (3) capas, siendo una de pastina. El material representativo por metro cuadrado tendrá un peso mínimo de 45 Kg.

Siempre que se pueda asegurar la uniformidad en la cuadra, podrá autorizarse el uso de otros tipos de solados para la ejecución de la acera.

b) En calles no pavimentadas:

En las calles no pavimentadas, las aceras podrán ser de baldosas o ladrillos con mezcla de cal y arena. Las juntas serán tomadas con mezcla de cemento y se construirá un cordón de ladrillos colocados de canto tomados con cemento.

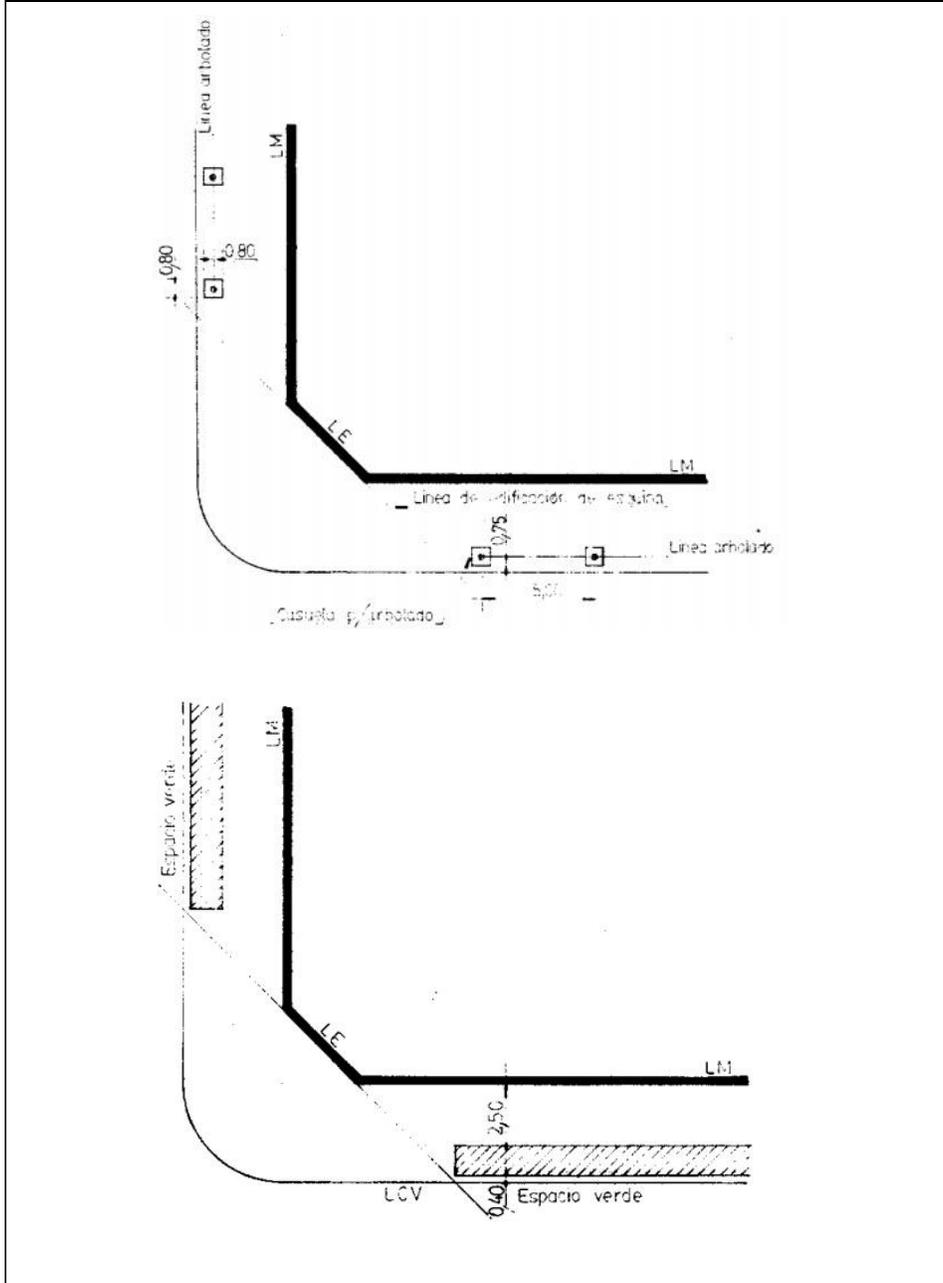
5.4.3.3.

ACERAS ARBOLADAS - Ver gráfico N° 13 –

En correspondencia a los árboles se deberá dejar sin embaldosar un cuadrado de 0,80 x 0,80 m cuyos bordes se protegerán con un cordón de 0,07 m de espesor mínimo, de ladrillos comunes, colocados de punta y revocados con mezcla y de color del mosaico. El cordón no rebasará el nivel del solado.

GRAFICO Nº 13

ART. 5.4.3.3 ACERAS ARBOLADAS



5.4.3.4.

ENTRADAS DE VEHÍCULOS - Ver gráfico N° 11.

El solado que sirve de entrada, cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la acera y la amplitud de esa entrada.

Este solado se ejecutará con materiales iguales al resto de la acera cuando sirva a vehículos livianos. Para vehículos de carga, se hará en granitillo o bien materiales asfálticos.

Los solados para vehículos de carga se asentarán sobre una base de hormigón de 0,10 m de espesor mínimo.

El cordón de pavimento de la calzada tendrá en el ancho requerido coincidente con la entrada, una elevación de 0,05 m sobre el pavimento de la calle.

La rampa de acceso será convexa, no tendrá más desarrollo que hasta 1 m de la línea de edificación y se identificará con el resto de la acera mediante rampas laterales. Para modificar o alterar el cordón es requisito indispensable poseer una previa de la S.O.P.

Cuando un árbol de la acera afecte a juicio de la S.O.P. una entrada de vehículo, la Municipalidad procederá a su retiro. -

En calles no pavimentadas es obligatoria la construcción de alcantarillas frente a los accesos de vehículos y a las portadas de casas de familias o negocios.

Tendrá como mínimo 0,70 m de luz libre entre el cordón y contrafuerte al nivel del primero y con un espesor que no exceda de los 0,15 m el contrafuerte se ejecutará en mampostería de ladrillos con mezcla reforzada y será previsto de embocadura de longitud no menor de 0,30 m y ángulo de 45° o menor.

Nadie podrá abrir en los caminos, canales, acequias o zanjas, sin haber solicitado y obtenido el permiso del D.E. La solicitud será explicativa y deberá acompañarse con un plano firmado por el propietario y un perito técnico, con todos sus detalles, figurando las obras de arte que facilitarán el tránsito y las fechas en que se propone iniciar y concluir los trabajos. Los permisos serán acordados previo informe de la S.O.P., el cual antes de expedirse inspeccionará el paraje, pudiendo introducir reformas al proyecto de acuerdo con las reglamentaciones que dicte el D.E.

Los puentes y alcantarillas tendrán el ancho que fija la S.O.P. en cada caso con rampas de acceso degradantes máximas del 5% con barandas de 0.80 m de altura como mínimo.

En las acequias y zanjas cuyo ancho y fondo no permitieran la colocación de puentes en la forma indicada, los propietarios deberán construir sifones sujetos a las condiciones de la Oficina de Obras Públicas, para no alterar el nivel de los caminos.

5.4.3.5.

CELERIDAD DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACERAS.

La construcción o reparación de aceras deberá afectarse lo más rápido posible y de manera de no entorpecer el tránsito más de lo indispensable, a juicio de la S.O.P.

Los materiales resultantes de la construcción o reparación de las aceras, deberán quitarse en el día dejando la calzada limpia, permitiéndose tan sólo preparar las mezclas en la calle en sitio inmediato al cordón cuando razones de tránsito no lo impidan.

La protección provisional de la acera en construcción no podrá ser de alambres tendidos.

5.4.3.6.

ANCHO DE LA ACERA Y DEL SOLADO

a) Calles pavimentadas: el ancho de la acera es el comprendido entre la línea municipal o eventualmente la línea de edificación y la calzada, incluyendo en esta medida el cordón del pavimento de la calle. El ancho de la acera será en todos los casos de 2,50 m como mínimo. El ancho del solado no incluye el del cordón de la calzada. b) Calles no pavimentadas: el ancho del solado no será menor de 2,5 m, contra la línea municipal o eventualmente la línea de edificación. Para los nuevos loteos denominados: Loteo Pagani I, II, y anexo; loteo Palmero; loteo Caldara; loteo Cooperativo; loteo Pauny; loteo Soldano y Soldano Anexo; loteo Don Ovidio I y II; loteo Almafuerce II; loteo Barredo; Loteo Grimaldi y loteo Giecco; el ancho del

solado no será mayor a 1,5 m y no será menor a 1,2 m. Los anchos mínimos de las aceras en función del ancho de calle es el siguiente: (Modif. Ord. N° 78/2013)

ANCHO CALLE	ANCHO CALZADA	ANCHO ACERA
DE 12 m	De 7 m	De 2.5 m
De 12.01 a 14 m	De 7 a 8 m	De 2.5 a 3 m
De 14.01 a 20 m	De 8 a 10 m	3 a 5 m
De 20.01 o más	De 10 a 12 m	5 m

5.4.3.7.

DESAGÜES BAJO LAS ACERAS

Los caños de desagües de los techos y de los albañales pasarán por debajo de la acera.

5.4.3.8.

ACERAS DETERIORADAS POR TRABAJOS PÚBLICOS.

Las aceras destruidas total o parcialmente a consecuencia de trabajos realizados por la Municipalidad, Empresa de Servicios Públicos o autorizadas, serán reparadas o construidas inmediatamente, con materiales iguales a los existentes antes de su destrucción.

El propietario podrá denunciar ante la Municipalidad en papel simple la necesidad de la reparación o reconstrucción.

5.4.3.9.

CASO DE CONSTRUCCIÓN DE PAVIMENTO

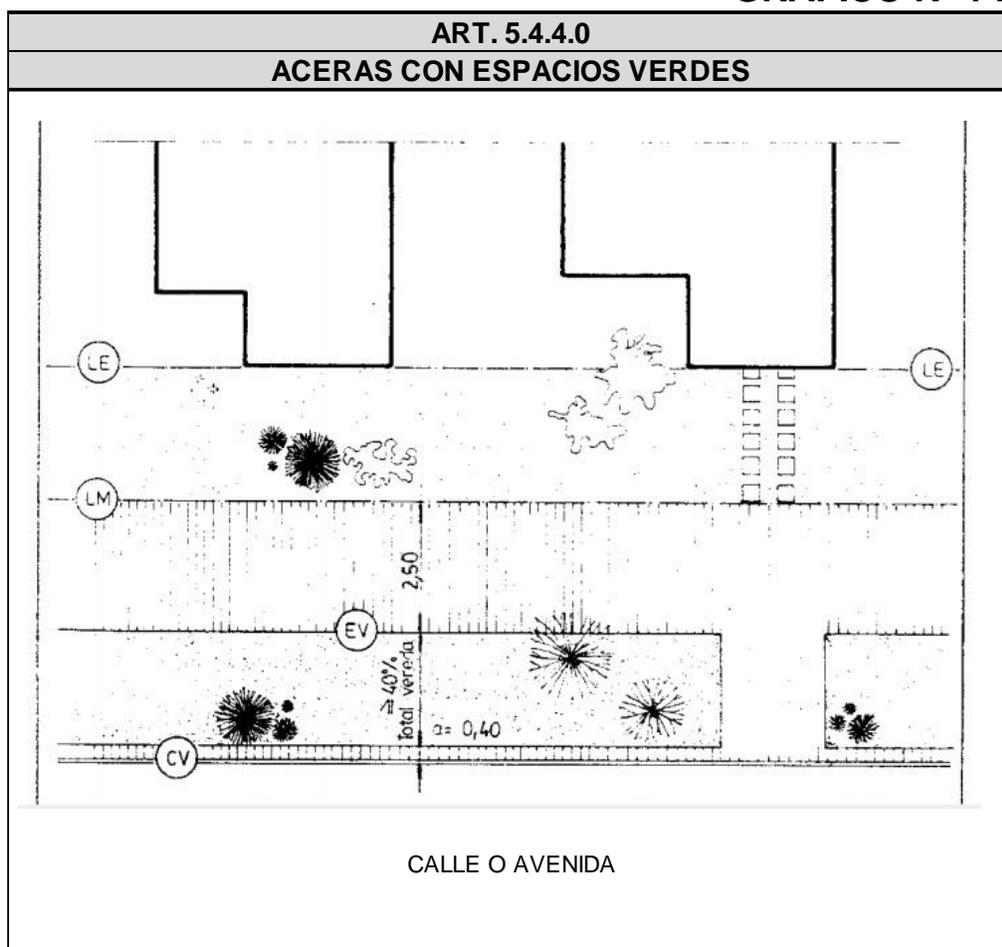
En toda renovación del pavimento de la calzada será obligatorio la reconstrucción o reparación, a juicio de la S.O.P. de la acera que no se encuentra al nivel que le fuera fijada.

5.4.4.0.

CASOS DE ACERAS EN BARRIOS JARDINES - Ver gráfico N° 14

Se dejará un espacio verde comprendido entre el solado de la acera y el cordón de calle equivalente al 40% del ancho total de la vereda medido entre la línea Municipal y el cordón de calle. En ningún caso el solado a construir será menor de 2,50 m debiéndose prever accesos en correspondencia al ingreso a la vivienda ya sea peatonal o vehicular.

GRAFICO N° 14



CAPÍTULO 6

6.

DE LAS FACHADAS

6.1.

ALTURA DE FACHADAS (Derogado Ord. N° 480/2022)

6.2.

ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS

Las fachadas de los edificios sobre lugares públicos y visibles de ellos, están sujetos a aprobación especial de la S.O.P.; a tal efecto, es obligatoria la presentación de planos detallados en los que se dejarán constancia a solicitud de la S.O.P de los materiales, sus acabados y color de cada parte. La S.O.P podrá rechazar los proyectos que estén en desacuerdo con los preceptos de la arquitectura.

Antes de introducir modificaciones en las fachadas existentes o proyectadas será indispensable presentar un plano total de la misma salvo cuando sólo se trate de cambios en el color o material de alguna parte, en cuyo caso bastará la constancia respectiva en el expediente de permiso.

Es obligatoria la terminación del revoque o tratado arquitectónico de la fachada de todo edificio ubicado en frente a la calle pavimentada.

6.2.1.

FACHADA PRINCIPAL DETRÁS DE LA LÍNEA MUNICIPAL

a) Fachada retirada más de 3 m.

La fachada de un edificio podrá construirse detrás de la línea municipal a condición de que diste de esta línea más de 3 m.

b) Fachada retirada menos de 3 m.

Las fachadas de un edificio proyectadas a menor distancia de 3 m de la línea municipal, deberá ser paralela a esta.

El paralelismo podrá no conservarse cuando medien razones de composición tanto para el proyecto como para los edificios adyacentes, en cuyo caso el mencionado proyecto no será aprobado sin oír el dictamen de la S.O.P. Las partes de paredes divisorias, existentes o futuras, de los edificios vecinos que queden aparentes por este retiro se considerarán como pertenecientes a las fachadas retiradas y deberán tratarse en forma análoga hasta la altura de las mismas.

c) Las construcciones que se hagan a más de 3 m dentro de la línea deberán ser cerradas en su frente por pilares, rejas o balaustradas, salvo el caso que dicho espacio libre esté ocupado por una gradería u obra de arte.

6.3.

FACHADAS SECUNDARIAS, TANQUES, CHIMENEAS, VENTILACIONES - TORRES.

6.3.1.

CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Una fachada secundaria conectada con la fachada principal será tratada siguiendo el mismo motivo arquitectónico. Una fachada secundaria contada con el fondo responderá a una armonía arquitectónica por sí mismo.

Las demás obras comprendidas en la enumeración del título ya estén sobre el edificio o retiradas, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico y si son visibles desde la vía pública deberán tratarse en armonía con la fachada principal. El proyecto de estas obras estará en el plano que se menciona en 6.2.

Los materiales serán concordantes con la fachada, vale decir, que, si ésta es por ejemplo de piedra natural o imitada, las obras del epígrafe no podrán ser terminadas a simple revoque o bloque.

6.3.2.

TRATAMIENTO DE MUROS DIVISORIOS.

En obras nuevas, refacciones o modificaciones de fachadas principales los muros divisorios del edificio que queden visibles desde la vía pública, deberán ser revocados.

6.3.3.

CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA.

Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier otro conducto, no podrán colocarse al exterior de los muros de fachadas principales y tampoco podrá ser visible su terminación desde la vía pública. En caso de requerirse la sobreelevación de conductos existentes en el frente de una propiedad, por edificación a mayor altura en el lindero, la tubería vertical podrá adaptarse al muro divisorio que esté situado a 3 m del plano de fachada. Los conductores de desagües pluviales podrán ser visibles en la fachada principal a condición de responder al estilo de la misma, y rematarán en una canaleta que pase por debajo de la vereda. Estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y figurará en los planos.

6.4.

LIMITACIONES DE LAS SALIENTES EN LAS FACHADAS

6.4.1.

SALIENTES EN LAS FACHADAS

Sólo se permitirá en las fachadas principales sobresalir de la línea Municipal:

- a) Umbrales y antepechos, en no más de 0,04 m siempre que se redondeen las aristas.
- b) Vitrinas no más de 0,15 m y sólo cuando la S.O.P lo autorice, atendiendo a razones de tránsito.
- c) Ménsulas de balcones o voladizos, dinteles guardapolvos u otros elementos a una altura superior de 2 m y dentro de una línea que una este punto con el

extremo de la saliente máxima permitida para los balcones a la altura de 3 m. No se permitirá sobresalir hojas de puertas y ventanas o celosías.

6.4.2.

SALIENTES DE BALCONES

Los balcones en las fachadas principales podrán tener una saliente máxima de la línea de edificación municipal de 1,20 m.

Un antepecho o baranda, tendrá una altura no menor que 0,85 m, medidas del solado del balcón y estará ejecutada de manera que sus caladuras o espacios entre hierros, caños y otros elementos resguarden de todo peligro.

En los balcones no podrán ejecutarse columnas, muros laterales o pantallas opacas.

El elemento más saliente de los balcones podrá llegar 0,07 m de la línea divisoria.

A los efectos de mantener la integridad de la arboleda existente en las aceras, la S.O.P. podrá reducir la saliente que corresponda al primer piso alto.

En las ochavas, las salientes de los balcones no podrán rebasar las máximas establecidas para los cuerpos en las ochavas.

6.4.3.

SALIENTES DE CORNISAS

La cornisa principal de coronamiento no podrá sobresalir de la línea Municipal más de 1,20 m.

En los cuerpos salientes de ochavas se permitirá continuar entre éstos la cornisa de coronamiento.

Las cornisas podrán perfilarse rebasando la línea divisoria entre fachadas, siempre que el miembro inferior de estas cornisas se encuentre a no menor de 2 m de alto sobre el nivel de las azoteas, techos o balcones vecinos.

6.4.4.

SALIENTES DE ALEROS Y MARQUESINAS

a) Un alero o marquesina en piso bajo se mantendrá por encima de los 3 m.

1º - Cuando la acera no tenga árboles ni instalaciones para el servicio público, la proyección de la arista exterior e inferior del borde del alero o marquesina, por encima de los 3 m se apartará por lo menos 0,50 m del filo del cordón.

2º - Cuando la acera tenga árboles o instalaciones para el servicio público, la arista exterior distará por lo menos 1 m de la alineación de los troncos o elementos de la instalación.

b) Un alero en piso alto podrá tener una saliente máxima de la línea Municipal de 1,20 m.

c) Un alero o marquesina se autorizan a ejecutar dentro de los perfiles establecidos en este texto siempre que el propietario se comprometa por escrito en el expediente de permiso a reformar el voladizo cuando se reduzca el ancho de la acera, se coloquen árboles o se instalen implementos para el servicio público.

Las reformas serán a cargo del propietario y sin derecho a reclamación alguna.

6.4.5.

CUERPOS SALIENTES

Se permitirá que los pisos altos, por encima de los 3 m, sobre la acera fuera de la línea Municipal de Edificación, formando cuerpos salientes cerrados con las siguientes limitaciones:

a) Sobre la ochava:

El avance no excederá las prolongaciones de la L.M. de las calles.

b) Por fuera de la ochava:

En las calles de ancho igual o mayor de 15 m, en los predios intermedios o de esquina:

1) En cuerpo cerrado avanzará no más de 1 m, y no más de 1/3 de su propio ancho, y se apartará por lo menos 1,20 m de las divisorias del predio y de la arista de la ochava en pisos altos.

2) Cuando el avance no exceda de 0,30 m, de la medida de 1,20 m podrá reducirse hasta 0,40 m.

c) Un balcón podrá proyectarse siempre que las salientes sumadas no excedan de las medidas establecidas en 6.4.3.

d) De los perfiles fijados en los incisos a) y b) podrán sobresalir únicamente: la cornisa principal de coronamiento, en la medida establecida en 6.4.3, y hasta 0,30 m otros elementos decorativos.

6.5.

MEDIDORES Y AGREGADOS EN LA FACHADA PRINCIPAL

6.5.1.

CERCAS Y MUROS DE FACHADAS

Sobre la fachada principal, cercas y muros visibles desde la vía pública sólo podrán colocarse las cajas de conexiones y los medidores de electricidad de tamaño tal que no afecte la estabilidad y estética de los muros y pilares.

6.5.2.

AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA.

La colocación e instalación de agregados no establecidos en este Código, sólo se permitirán cuando no se afecte la composición arquitectónica del edificio la estética del lugar.

La S.O.P., podrá exigir en los edificios que formen esquina, la reserva de un espacio en el muro de la fachada, para la colocación de las chapas de nomenclatura de las calles.

En las fachadas principales, no podrán colocarse aparejos, ménsulas, guinches u otros dispositivos destinados para realizar mudanzas sobre la vía pública.

El D.E. podrá permitir que los dispositivos para mudanzas sean previstos en las fachadas sobre la vía pública cuando considere prácticamente imposible su proyecto al interior del edificio por las exiguas medidas del terreno, y en tal caso, esos sistemas serán movibles, plegadizos o corredizos, de modo que luego de usarlos queden ocultos de toda visual; estos aparatos constarán en los planos de fachada sometidos a aprobación.

6.6.

TOLDOS

6.6.1.

PERFILES Y COLORES

En el frente los edificios, los toldos y sus brazos de extensión no podrá distar del solado de la acera menos de 2,40 m en la parte más baja y su vuelo podrá alcanzar hasta 0,70 m por dentro del cordón del pavimento de la calzada; las telas suspendidas de toldos podrán llegar hasta 2 m de la acera.

Los toldos serán mantenidos en perfecto estado de conservación.

6.6.2.

SOPORTES VERTICALES - LARGUEROS Y TENDIDOS DE TOLDOS

Cuando los toldos fueran sostenidos por alambres tendidos amarrados a largueros o soportes verticales, éstos últimos se colocarán equidistantes entre sí y a 0,70 m del cordón del pavimento de la calzada.

Los soportes verticales y los largueros que los unen serán de sección circular; éstos últimos se fijarán a los primeros por soldaduras, piezas especiales roscadas u otros dispositivos seguros y estéticos.

Los soportes verticales no podrán colocarse coincidentes con la normal de la Línea Municipal trazada desde su intersección con la divisoria entre predios sino distanciados de esa normal 0,60 m.

Los soportes verticales no podrán colocarse a las ochavas en las aceras.

El tendido de alambres que soporten la tela se hará mediante dispositivos que no dejen a la vista tensores, grampas, bulones o agarraderas antiestéticas. El amarre de cables y alambres se confeccionará en collares u ojos soldados a los largueros.

6.6.3.

PLEGADO DE LOS TOLDOS

Los toldos se plegarán o recogerán hacia el muro de la fachada o hacia voladizos que le sirven eventualmente de sostén. Si hubiera guarda-toldo éste se deberá armonizar con la composición de la fachada.

6.6.4.

TOLDOS EN CALLES ARBOLADAS

En calles arboladas los toldos se instalarán de modo que no alcancen y no afecten sensiblemente a los árboles. En caso de exigir soportes, éstos se colocarán en la línea de los árboles.

6.6.5.

VISIBILIDAD DE SEÑALES

En cualquier posición los toldos no impedirán la vista de las chapas de nomenclaturas y señalamiento oficial de las calles.

6.6.6.

RETIRO DE TOLDOS Y SOPORTES

La Municipalidad podrá exigir el retiro tanto de los soportes como del toldo, cuando lo juzgue necesario, mediante resolución fundada y previo plazo prudencial.

CAPÍTULO 7

7.

DE LOS PATIOS

7.1.

PATIOS DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

Todo patio de iluminación y ventilación no podrá tener una superficie menor de 9 m², y su lado menor no será nunca inferior a 3 m.

7.1.1.

CATEGORÍA DE LOS PATIOS

a) Para viviendas en Planta Baja.

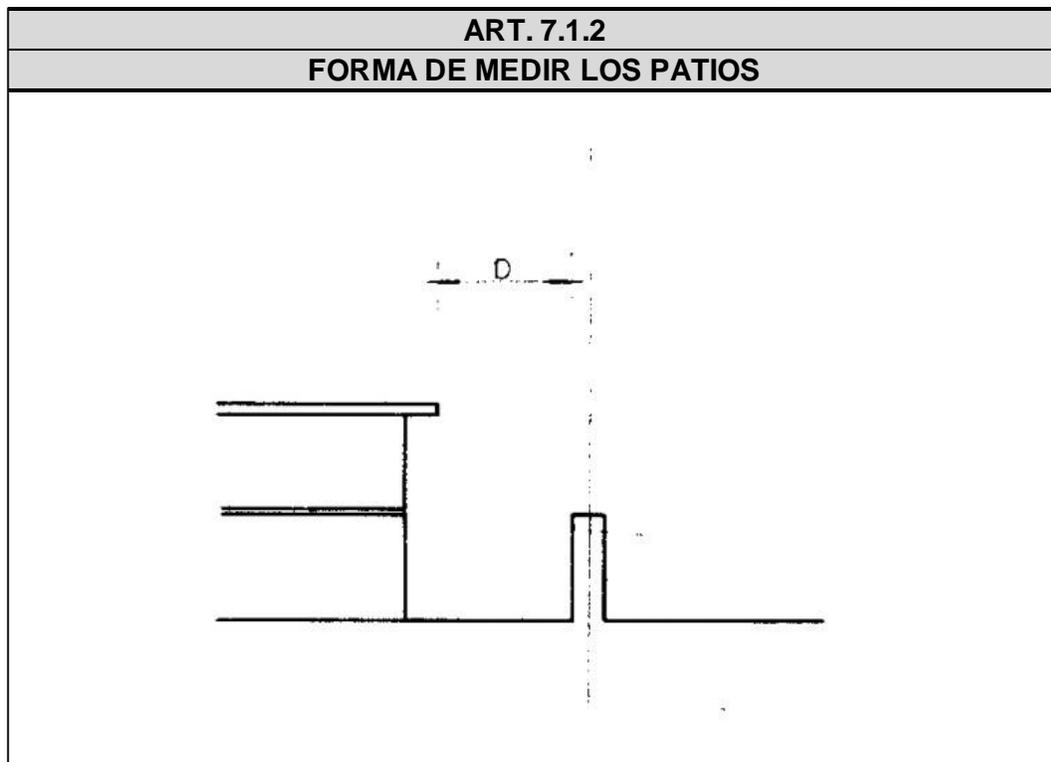
b) Para edificios en altura, siendo en este caso las dimensiones mínimas proporcionales a la altura del edificio (Gráfico N° 16).

7.1.2.

FORMA DE MEDIR LOS PATIOS -Ver gráfico N° 16

Las medidas de un patio se computarán con exclusión de la proyección horizontal de voladizos.

GRAFICO N° 16



7.1.3.

PATIOS AUXILIARES

Podrán proyectarse pozos de aire y luz de dimensiones menores que las fijadas en este texto, siempre que cualquiera de sus lados no sea inferior de 1 m y su objeto sea producir una ventilación auxiliar de locales.

7.1.4.

ACCESO A LOS PATIOS

Ningún patio se proyectará sin que tenga acceso para su limpieza.

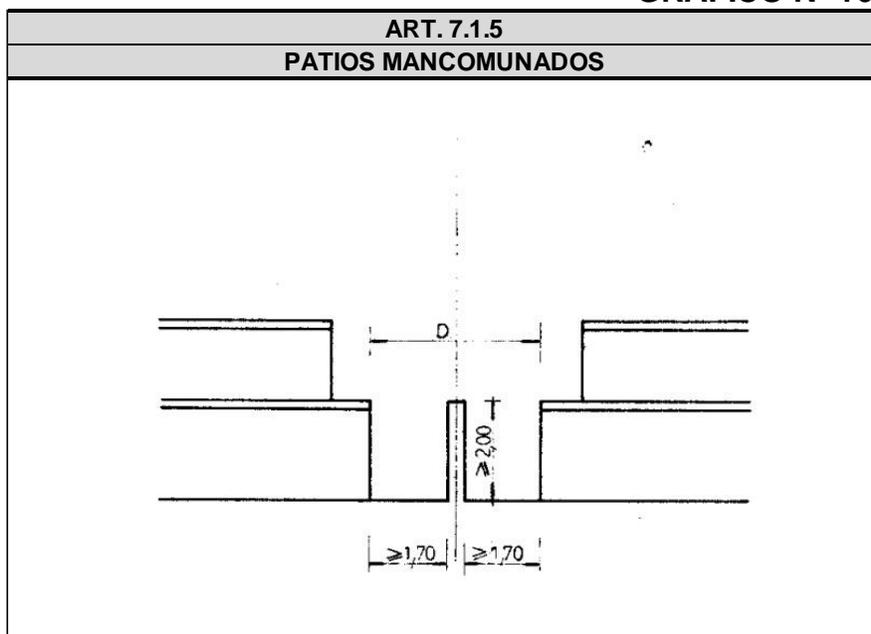
7.1.5.

PATIOS MANCOMUNADOS: DIMENSIONES - Ver gráfico N° 16 -

Dos patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes podrán ser mancomunados. El conjunto de los patios deberá satisfacer las prescripciones de 7.1. y las mencionadas a continuación:

- a) La cerca común de los patios tendrán una longitud no menor que tres metros y una altura no menor que 2 m.
- b) En la dirección perpendicular a la cerca común, cada patio tendrá por lo menos un ancho de 1,70 m.

GRAFICO N° 16



7.1.5.1.

SERVIDUMBRE PARA MANCOMUNAR PATIOS

La mancomunidad de patios pertenecientes a distintos predios sólo las considerará la S.O.P cuando se halla establecido el derecho real de servidumbre, para cada uno de los predios afectados, aunque sea del mismo dueño.

7.1.5.2.

REGISTRO DE FINCAS CON PATIOS MANCOMUNADOS

El D.E llevará un registro de las fincas afectadas por las servidumbres establecidas a los efectos de las mancomunidades de patios pertenecientes a predios distintos según exigencias de este Código.

7.1.6.

PROHIBICIONES RELATIVAS A PATIOS

7.1.6.1.

PROHIBICIONES DE REDUCIR PATIOS

No podrá ser dividida una finca cuando algún patio resulte con dimensiones menores a la fijada en este Código o en las disposiciones vigentes en el momento de la edificación, salvo que se establezca una comunidad de patios según lo prescribe en 7.1.5.1.

7.1.6.2.

PROHIBICIÓN DE CUBRIR PATIOS

No se podrá cubrir patios en edificios existentes o proyectados de acuerdo a este Código mediante cubierta alguna, aunque se trate de claraboyas corredizas con armadura vidriada, salvo cuando resultare el patio según lo prescripto en este Código. Sin embargo, serán permitidos los toldos de tela.

CAPÍTULO 8

8.

DE LOS LOCALES

8.1.

ATRIBUCIONES DE LA S.O.P. PARA CLASIFICAR LOCALES.

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La S.O.P podrá resumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio.

8.2.

ALTURA DE LOS LOCALES

8.2.1.

ALTURA LIBRE DE LOS LOCALES

La altura libre de un local, es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminado, en caso de existir vigas aparentes el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor de $2/3$ del área del local y las vigas dejarán una altura libre de no menos de 2,20 m.

8.2.1.1.

ALTURA MÍNIMA LIBRE DE LOS LOCALES EN GENERAL

La altura mínima libre varía con la clase del local y su posibilidad de ventilarlo e iluminarlo naturalmente.

Los locales en general no tendrán una altura inferior a 2,60 m.

8.2.1.2.

ALTURA MÍNIMA EN CASOS ESPECIALES

Se admitirán alturas inferiores a 2,60 m y hasta un mínimo de 2,20 m en los siguientes casos:

Baño (familiar), paso o corredor, cuarto de vestir, depósito no comercial ni industrial, despensas entrepisos, guardacoches, aleros y galerías, hall de distribución y lavadero familiar.

8.2.1.3.

ALTURA DE SEMISÓTANO EQUIPADO PISO BAJO

A los efectos de lo dispuesto para alturas mínimas de los locales en general, un semisótano podrá equiparse a piso bajo siempre que la altura del local sobre salga por lo menos 2/3 partes del solado descubierto colindante en correspondencia con todos los vanos exteriores.

8.2.1.4.

ALTURA DE LOS LOCALES CON PISO INTERMEDIO - Ver gráfico N° 17

Todo local podrá tener entresuelo o piso intermedio de altura menor que la establecida en 8.2.1.2, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Las alturas no serán inferiores a 2,20 m.
- b) La superficie de la planta del piso intermedio no cubrirá más del 50% de la superficie del local.
- c) Se obtendrá una completa continuidad especial entre los ambientes, no pudiendo cerrarse los locales parcialmente.
- d) La altura mínima del local en toda su superficie, será la suma de la altura de la parte cubierta, más el espesor del entrepiso más 2,20 m libres de vigas.



8.3.

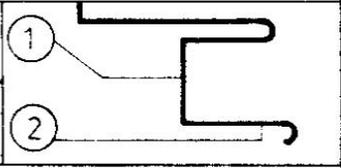
LOCALES DE COMUNICACIÓN

8.3.1.

ANCHOS DE ENTRADAS Y PASAJES PARA SERVICIO EN CASO DE ÚNICA VIVIENDA

La entrada y el pasaje para el servicio de única vivienda deberán tener un ancho mínimo de 0,80 m.

GRAFICO Nº 18

ART. 8.3.2			
ESCALERAS: SUS DIMENSIONES			
1	Contra huella	máximo 19	
2	Huella	mínimo 25	

8.3.2.

ESCALERAS - Ver gráfico Nº 18

8.3.2.1.

ESCALERAS PRINCIPALES SUS CARACTERÍSTICAS Y SUS DIMENSIONES

a) Generalidades:

Todas las escaleras de un edificio deberán ser practicables y estarán provistas de pasamanos.

Son partes integrantes de una escalera los rellanos o descansos.

El acceso a una escalera será fácil y franco a través de lugares comunes de paso que alcancen a cada unidad locativa y a cada piso.

En cada piso la escalera será perfectamente accesible desde cada vestíbulo general y público.

b) Dimensiones:

1. Los tramos de una escalera deberán ser rectos, pero se admite tramos curvos siempre que el radio de la proyección horizontal del limón interior de la escalera sea igual o mayor que 0,25 m (debiendo entonces compensarse los escalones). Cuando este radio sea mayor que 1 m se considerará la escalera como un tramo

recto a los efectos de este Código. Los tramos de escaleras no tendrán más de 20 peldaños.

2. El ancho libre de una escalera de piso se medirá entre zócalos y no será inferior a 0,70 m en viviendas privadas ni a 1,10 m en los demás casos. Si el pasamano sobresaliera más de 0,075 m de las proyecciones del zócalo se tendrá en cuenta para medir el ancho libre.

3. La pedada se medirá sobre la línea de huella. Esta línea correrá paralela al limón interior a una distancia de éste igual al medio ancho de la escalera sin rebasar de 0,60 m.

Las medidas en todos los escalones de un mismo tramo sobre la línea de huella, serán iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula:

$$2a + p = 0,61 \text{ m a } 0,63 \text{ m}$$

a = Contra huella o alzada.

p = Huella o pedada.

La alzada no excederá de 0,175 m y la pedada no será menor que 0,26 m. En los tramos curvos, con el limón interior comprendido entre 0,26 y 1 m, los escalones serán compensados de modo que, en su parte más angosta la pedada resulte no menor de 0,15 m medidos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón.

4. Los descansos, tendrán un desarrollo no inferior 1/4 partes del ancho de la escalera, sin obligación de rebasar 1,10 m, y se medirán sobre la línea de huella.

5. La altura de paso será por lo menos de 2 m y se medirá desde el solado de un relleno o escalón al cielorraso u otra saliente inferior a ésta.

8.3.2.2.

ESCALERAS SECUNDARIAS SUS CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONES

a- Generalidades:

Se permitirá un uso exclusivo para locales, de cuarta y quinta clase, azoteas transitables, siempre que a la vez no sirvan a una vivienda; para lavaderos o servicios generales de edificio, sótanos de auxilio exterior o servicio interior, de comunicación, cuando de pisos inmediatos dependientes uno del otro. Cuando tenga forma helicoidal sólo será permitida para acceso a torres, tanques, azoteas y locales con entresuelo y demás en los casos en que exista otra escalera en las condiciones establecidas por este Código. Para acceso a depósitos de no más de 2 m de alto y área no mayor de 7 m² se permitirá escaleras “tipo marinera”.

b- Dimensiones:

Una escalera secundaria tendrá un ancho mínimo de 0,60 m una pedada mínima de 0,25 m alzada máxima de 0,19 m y descanso mínimo de 0,50 m. El ancho mínimo libre de una escalera helicoidal será de 0,70 m la altura de paso será por lo menos de 2 m y se medirá desde el solado de un relleno o escalón al cielorraso u otro saliente inferior.

8.3.2.3.

ESCALERAS TIPO MARINERA

Cuando no exista otro tipo de escalera fija para acceso a casillas de maquinarias, techos, azoteas intransitables, tanques habrá una escalera de inspección “Tipo Marinera”. Estarán compuestas de barrotes metálicos macizos de 16 mm separados entre sí de 0,30 m a 0,35 m y distanciados del parámetro a 0,15 m y empotrado a 0,15 m. Los escalones pueden ser de planchuela, siempre que la escalera posea baranda vertical independiente. La S.O.P podrá autorizar otro sistema similar de escalera, siempre que a juicio ofrezca iguales garantías de seguridad y comodidad.

8.3.2.4.

ESCALONES EN PASAJES Y PUERTAS

Los escalones que se proyecten en las entradas de los edificios, pasajes, puertas entre pasajes, no deben tener una contra huella o alzada mayor que 0,175 m, ni menor a 0,12 m.

8.3.3.

RAMPAS

Para comunicar pisos entre sí puede utilizarse una rampa en reemplazo de la escalera principal, siempre que tenga partes horizontales a manera de descanso en los sitios que la rampa cambia de dirección y en los accesos. El ancho mínimo será de 1 m, y la pendiente máxima será de 12 % y sus solados no serán resbaladizos.

8.3.4.

CAJAS DE ASCENSORES: SUS CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONES

8.3.4.1.

DIMENSIONES DE LA CAJA

El espacio destinado a instalar un ascensor tendrá una planta capaz de alojar a la cabina, el contrapeso y demás accesorios para su funcionamiento.

La superficie mínima del solado de la cabina será de 0,70 m² y capacidad para dos personas. Para más de 2 personas y hasta 6 personas, esta superficie se incrementará en 0,20 m² por cada persona. Para más de 6 personas la superficie mínima se incrementará en 0,15 m² por cada persona. En viviendas privadas se admitirá para la cabina una superficie no inferior a 0,50 m². En todos los casos el lado mínimo de la cabina será de 0,70 m. Las mochetas, el umbral y el dintel de las puertas de la parte inferior de las cajas, en caso de formal resalto, se identificarán con el parámetro mediante largos chaflanes inclinados respecto a la vertical no más de 30%; la altura de paso libre de las puertas de acceso y de la

cabina no serán menor 1,90 m y su ancho dependerá de la capacidad de la cabina según lo siguiente:

Capacidad de cabina	Ancho mínimo libre
Hasta 2 personas	0,60 m
De 3 a 5 personas	0,70 m
De 6 a 8 personas	0,80 m
De 9 a 12 personas	0,90 m
Más de 12 personas	1 m

8.3.4.2.

SOBRERRECORRIDOS

Se entiende por:

Sobre recorrido superior en correspondencia a la parada más alta, a la distancia comprendida entre la parte más elevada de la suspensión de la cabina o contrapeso y dispositivos aplicados, y toda proyección debajo del nivel general del cielorraso; y por sobre recorrido inferior con correspondencia de parada más baja, a la distancia comprendida entre la parte más baja del bastidor de la cabina o contrapeso y por dispositivos aplicados, y el tope del paragolpes supuesto totalmente suspendido.

Los sobres recorridos de la cabina y contrapeso son los siguientes:

1) Sistema de suspensión a polea: La medida mínima del sobre recorrido superior será:

$$S > 0.3 \frac{V}{100}$$

$$S > 0.60 \text{ m}$$

Donde S = Sobre recorrido expresado en metros.

V = Velocidad en metros por minutos.

La medida del sobre recorrido inferior no podrá exceder de la mitad del valor exigido como mínimo para el recorrido superior.

2) Sistema de suspensión a tambor:

Los sobre recorridos en este sistema de suspensión serán los cálculos para el caso 1), con un aumento de un 30%.

8.3.4.3.

RELLANOS, DESCANSOS Y PASAJES QUE SIRVEN A LOS ASCENSORES.

El lado mínimo de un relleno o descanso será de 1 m cuando sirva a uno de los ascensores con capacidad total hasta 10 personas.

Este lado se aumentará a razón de 0,02 m por persona en exceso, computándose los ascensores cuyas cajas formen ángulo o se enfrenten.

El ancho mínimo de un pasaje que sirva a un ascensor será de 1 m y tendrá 0,10 m adicionales de ancho por cada ascensor complementario.

Estos rellanos, descansos o pasajes, deberán comunicar libremente con un medio exigido de salida cuando el ascensor es utilizado por dos o más unidades locativas independientes, viviendas colectivas y casa de escritorio cuando:

- 1- Se coloque timbre de alarma (con leyenda indicadora de su uso) en cada rellano y comunicado directamente con la vivienda del portero de cortesía.
2. Se coloque un dispositivo para cierre de todas las puertas del ascensor accionable en todos los pisos.
3. Se asegure la ventilación de los rellanos mediante aberturas practicadas en las puertas que los comunican con la caja del ascensor.

8.3.4.4.

DEFENSAS EN CAJAS DE ASCENSORES

El recorrido de la cabina y del contrapeso instalado en el hueco de una escalera, deberá ser protegido en todos sus lados por una defensa cuya altura no será menor de 2 m medidos sobre el medio de la pedada.

Las defensas metálicas serán de mallas y responderán a las siguientes medidas:

Malla	Distancia de la malla a la cabina o contrapeso
0,03 m x 0,03 m	hasta 0,20 m
0,05 m x 0,05 m	hasta 0,20 m

Los vanos estarán protegidos por defensas metálicas y sólo podrán ser abiertos desde y hacia el interior de la caja.

Las defensas podrán ser de vidrio armado de espesor mínimo de 0,006 m y en paños no mayores que 0.05 m² fijados a una mampara de 1 m sobre el solado o escalón.

8.3.4.5.

CUARTO DE MAQUINARIA DEL ASCENSOR.

El local destinado a la instalación de maquinarias del ascensor, dispositivo de control, convertidores y demás elementos, será construido totalmente con materiales incombustibles y deberá mantenerse siempre pre seco y ventilado (ver “Iluminación y Ventilación de locales de quinta clase”).

La altura mínima de paso será de 2 m y la superficie de la planta será tal que permita junto a dos lados contiguos de la máquina, un paso mínimo de 0,80 m y 1 m que corresponderá una de ellos, con la ubicación del volante o manivela para accionamiento manual y que el tablero de maniobras o dispositivos eléctricos de control tengan los siguientes pasos mínimos: 1 m al frente; 0,50 m en un costado; y 0,70 m en la parte posterior. La altura del eje del motor de la máquina no estará más arriba que 1 m sobre el nivel de los lugares de paso. El acceso al cuarto de maquinarias se efectuará por medios permanentes y en la forma directa, fácil y cómoda desde pasos comunes del edificio. La puerta de entrada podrá tener una altura mínima de paso de 1,80 m y abrirá hacia afuera. No se admitirá las tapas Trampas como acceso a estos lugares.

8.3.4.6.

CASILLA DE POLEAS DE ASCENSORES

La altura mínima será de 1,60 m. Su área permitirá examinar sin dificultades los mecanismos y no será inferior a la que corresponda a su respectiva caja, espacio o conducto del ascensor.

El acceso a la casilla de poleas se efectuará por medios permanentes y en forma directa, fácil y cómoda desde pasos comunes del edificio.

8.3.4.7.

CIELORRASO Y FONDO DE LA CAJA DEL ASCENSOR

El cielorraso y el fondo de la caja del ascensor no podrán tener más aberturas que las indispensables para el paso de cables de suspensión, conductores eléctricos, limitador de velocidad u otros elementos similares de exclusiva pertenencia del ascensor.

CAPÍTULO 9

9.

DE LA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

9.1.

GENERALIDADES

Los vanos para iluminación de locales estarán por puertas vidrieras, banderolas, ladrillos de vidrio o cualquier otro elemento traslúcido que permita la transmisión efectiva de luz desde el exterior. La ventilación se obtendrá haciendo que parte, o la totalidad, de estos vanos sean abribles, de tal forma que permitan obtener las condiciones de ventilación requeridas para cada caso.

La superficie de los vacíos de iluminación y ventilación estará supeditada al destino, superficie, forma y altura del local.

“I” es el área de iluminación.

“V” es el área de ventilación.

En los locales con entresijos, para obtener el valor de “S” se suma la superficie del local más la del entresijo.

9.2.

DE LAS CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN - Ver gráfico N° 19 -

Se considerarán las siguientes condiciones para la iluminación y ventilación de locales:

Condición 1: De la iluminación y ventilación directa al exterior.

Condición 2: De la iluminación y ventilación al exterior bajo parte cubierta.

Condición 3: De la ventilación lateral y cenital.

Condición 4: De la ventilación por medios mecánicos.

Condición 5: De la ventilación de baños en planta baja o subsuelo.

Condición 6: De la ventilación de locales de comercio en pasajes.

Condición 7: De la ventilación por tubo de 0,01 m² de sección.

Condición 8: De la ventilación por tubo de sección proporcional a la superficie del local.

Condición 9: De la ventilación por tubo común a varios locales.

9.2.1.

CONDICIÓN 1:

De la iluminación y ventilación directa al exterior:

Todo local que requiera de iluminación y ventilación directa al exterior deberá tener una superficie o área de iluminación no inferior a la décima parte del área libre interior del local.

La superficie o área de ventilación no será inferior a la mitad de la superficie o área de iluminación resultante.

$$I = \frac{1}{10} \cdot S$$

$$V = \frac{1}{2} \cdot I$$

9.2.2.

CONDICIÓN 2:

De la iluminación y ventilación al exterior bajo parte cubierta:

El valor "S" se obtendrá sumando la superficie propia del local más la parte cubierta. La superficie del vano "A" de la parte cubierta hacia el exterior será igual o superior a 4 veces el valor de "I".

En todos los casos la abertura del local deberá estar enfrentada a la vía pública o a patio reglamentario.

$$I = \frac{1}{10} \cdot (S + S1) \quad V = \frac{1}{2} \cdot I \quad A = 4 \cdot I$$

9.2.3.

CONDICIÓN 3: - Ver gráfico N° 19

De la ventilación lateral o cenital:

$$I = \frac{1}{30} \cdot S \quad V = I$$

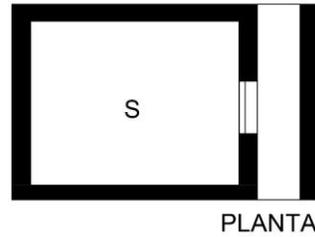
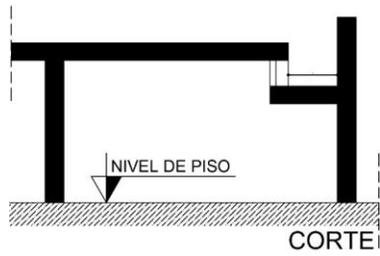
Valor mínimo de $V = 0,28 \text{ m}^2$

GRAFICO Nº 19

ART. 9.2.3

CONDICION 3

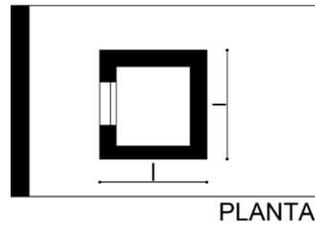
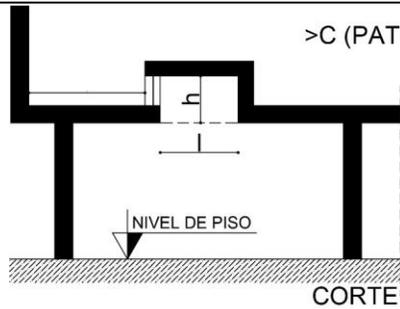
>D (PATIO 1º CAT.)



$$I = \frac{1}{30} S$$

$$V = I$$
$$V. \text{ MIN } 0,28 \text{ m}^2$$

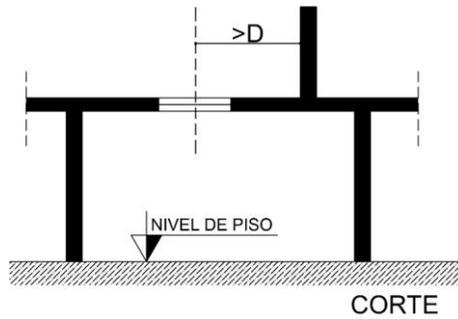
>C (PATIO 1º CAT.)



$$I = \frac{1}{30} S$$

$$V = I$$
$$V. \text{ MIN } 0,28 \text{ m}^2$$
$$h. \text{ MAX } = 0,5 I$$

D (PATIO 1º CAT.)



$$I = \frac{1}{30} S$$

$$V = I$$
$$V. \text{ MIN } 0,28 \text{ m}^2$$

9.2.4.

CONDICIÓN 4:

De la ventilación por medios mecánicos:

Los locales de salubridad y lugares de espectáculos y diversión públicos tendrán, además de la ventilación natural exigida, ventilación mecánica que asegure una renovación de aire de diez (10) veces el volumen del local por hora, mediante dos equipos, uno en uso y otro auxiliar. El funcionamiento de estos equipos será obligatorio en horas de función y se colocará una luz piloto que indique su funcionamiento.

9.2.5.

CONDICIÓN 5:

De la ventilación de baños o cocinas ubicadas en sótanos, y de baños en planta baja.

Cuando un local de baño o cocina esté ubicado en sótanos, y su ventilación se haga a la vía pública, tendrá la boca de salida de dicha ventilación a 2 m por encima del nivel de vereda como mínimo.

Cuando el baño se encuentre en planta baja, y su ventilación se haga a la vía pública, la boca de salida o vano de ventilación estará ubicada por encima de los 2 m de altura sobre el nivel de la vereda.

9.2.6.

CONDICIÓN 6: - Ver gráfico N° 19

De la ventilación e iluminación de locales de comercio a pasaje:

El pasaje se considerará como vía pública debiendo el local a ventilar cumplir con las condiciones exigidas para locales de comercio, pero, además, tendrá una ventilación auxiliar obligatoria que cumpla con las condiciones 3 u 8, ubicadas en el lado opuesto al vano del pasaje.

9.2.7.

CONDICIÓN 7: - Ver gráfico N° 19

De la ventilación por tubos independientes para cada local, de sección 0,03 m²:

a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,03 m² con una relación máxima de lado 1/3 en toda su altura (0,30 x 0,10 m), realizado con superficie lisa, el conducto será vertical o inclinado en no más de 45°.

Únicamente se permitirá un tramo horizontal en el arranque y su longitud será inferior al 25% de altura total del conducto.

b) La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto será libre, y de área no inferior a la del conducto.

c) El remate del conducto en la azotea distará no menos de 1,50 m. del nivel de la misma y permanecerá libre.

9.2.8.

CONDICIÓN 8:

De la ventilación por tubos independientes para cada local, y sección proporcional a la superficie del local:

a) El conducto tendrá una sección transversal mínima equivalente a 1/400 de la superficie del local.

La sección mínima del tubo será de 0,03 m².

La sección máxima del tubo será de 0,20 m².

En el caso de que la superficie del local exigiera mayor sección, se agregarán tubos distribuidos, cada uno en su zona de influencia.

La realización entre los lados mayor y menor del tubo no podrá pasar de 3.-

b) El conducto será vertical o inclinado en no más de 45°. Únicamente se permitirá un tramo horizontal en el arranque siempre que su longitud sea menor al 25% de la altura total del mismo.-

c) La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto será regulable, y de área no inferior al conducto.

d) El remate del tubo en la azotea distará no menos de 1,50 m del nivel de ésta o de cualquier parámetro, permanecerá libre, y estará provisto de mecanismo estático de tiraje automático.

9.2.9.

CONDICIÓN 9:

De la ventilación por tubos comunes a varios locales:

- a) El conducto servirá para unificar dos o más tubos del tipo de la condición 7.
- b) Será de superficie lisa, y dentro de su sección no se podrán ubicar cañerías.
- c) Su sección no será inferior a 0,06 m² y la relación de sus lados no mayor de 1:3.
- d) El conducto de cada local rematará en el conducto común con recorrido vertical mínimo de 1 m y la diferencia del nivel entre ellos será de 0,50 m como mínimo.
- e) El conductor será vertical o inclinado en no más de 45°. Únicamente se permitirá un tramo horizontal en el arranque siempre que su longitud sea menor al 25% de la altura total del mismo.
- f) El remate de la azotea distará no menos de 1,50 m del nivel de la misma, o de cualquier parámetro o vano de local habitable, y estará provisto de mecanismo estático de tiraje automático.

9.3.

VENTILACIÓN POR MEDIOS MECÁNICOS

a) La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos en edificios, no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos.

9.4.

VENTILACIÓN DE LA CAJA DEL ASCENSOR.

Todo espacio, conducto o caja destinados a instalar ascensor que quede encerrado entre muros y puertas llenas, tendrá entrada y salida de aire para su ventilación en forma satisfactoria a juicio de la S.O.P.

9.5.

VENTILACIÓN MECÁNICA DE SERVICIOS DE SALUBRIDAD EN LOCALES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS.

Los servicios de salubridad en lugares de espectáculos y diversiones públicas, tendrán además de la natural, ventilación mecánica para asegurar una renovación del aire de 10 volúmenes por hora mediante dos equipos, de tal manera que, en caso de fallar uno de ellos entre de inmediato en acción el otro, debiéndose colocar en el vestíbulo una luz piloto que indique el funcionamiento de la instalación mecánica.

Estas instalaciones son innecesarias cuando los servicios tengan aire acondicionado.

9.6.

ILUMINACIÓN ARTIFICIAL DE SALIDAS GENERALES O PÚBLICAS.

Un local de circulación general o pública estará provisto de iluminación artificial a electricidad.

Las escaleras principales con iluminación natural exclusivamente cenital central, deberá tener iluminación eléctrica diurna permanente en los tramos situados debajo de los tres pisos superiores.

CAPÍTULO 10

10.

DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN

10.1.

GENERALIDADES

10.1.1.1.

TRAYECTORIA DE LOS MEDIOS DE SALIDA

Todo edificio o unidades locativa independiente tendrá medios de salida consistentes en puertas, escaleras generales o interiores, rampas y salidas horizontales que incluyen los pasajes a modo de vestíbulos.

Las salidas estarán en lo posible, alejadas una de otra, y las que sirvan a todo un piso, se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio.

La línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado.

En una unidad de vivienda, los locales que la componen no se considerarán de uso o destino diferenciado.

10.1.1.2.

SALIDAS EXIGIDAS, LIBRES.

Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio exigido de salida será obstruido o reducido en su ancho exigido.

La amplitud de los medios exigidos de salida deberá calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.

Un medio exigido de salida no deberá superponerse con el de la entrada o salida de vehículos debiendo en caso de coexistir, acumularse los anchos exigidos.

Las dimensiones que correspondan a las salidas exigidas según “De los medios de salida” no autorizarán a disminuir los valores que se establecen en “Área y lados mínimos de comunicaciones”, de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.

10.1.1.3.

VIDRIERAS O ABERTURAS EN MEDIOS DE SALIDAS EXIGIDAS

En los corredores o pasajes que conduzcan a la vía pública como medio exigido de salida, estarán prohibidas las vidrieras o aberturas o algún negocio, comercio, oficina, subterráneo o espacio similares más dentro de los 2,50 m de la línea de

fachada no obstante, en dicha salida podrán instalarse vitrinas siempre que no disminuyan el ancho exigido.

Cuando el piso bajo, un medio exigido de salida tenga más de una boca o abertura de salida a la vía pública, se podrá autorizar la ubicación de vidrieras o puertas permanentes a los locales más arriba indicados, siempre que el ancho exigido sea aumentado en un 50% por cada costado de la salida que posean esas vidrieras o puertas.

10.1.1.4.

SEÑALAMIENTOS DE LOS MEDIOS EXIGIDOS DE SALIDA

Donde los medios exigidos generales o públicos, no puedan ser fácilmente discernidos por los ocupantes de un edificio, se colocarán señales de dirección para servir de guía a la salida, cuya colocación en cada piso, será claramente indicada en corredores largos, en superficies cubiertas de piso y en todas las demás situaciones. La ubicación, tipo, tamaño, y carácter general de los signos serán uniformes para todos los casos y edificios y serán aprobados por la S.O.P.

10.1.1.5.

SALIDAS EXIGIDAS EN CASO DE EDIFICIOS CON OCUPACIÓN DIVERSA

Cuando un edificio o parte de él incluya destinos diferentes o bien comprenda diversas ocupaciones, cada destino u ocupación tendrá medios independientes de egreso, siempre que no haya incompatibilidad a juicio de la S.O.P para admitir un medio único de egreso o quede especificado el caso de este Código tendrán comunicación directa con una salida exigida.

10.1.2.

SALIDAS EXIGIDAS PARA DETERMINADAS OCUPACIONES.

10.1.2.1.

GRANDES LOCALES DE USO PÚBLICO

Los medios de egreso de salas de baile, fiesta o banquete, confitería, salas o galerías de exhibiciones y exposiciones, ferias, salas de conciertos, auditorios, cabarets, restaurantes y ocupaciones análogas, cuyos pisos sean o no usados en conexión con clubes asociaciones y hoteles, cumplirán los siguientes requisitos:

Cuando la ocupación está comprendida entre 300 y 500 personas, habrá dos salidas o escaleras separadas, de por lo menos 1,50 m. de ancho cada una.

Dicho ancho total se aumentarán en la proporción de 0,10 m. por cada 50 personas adicionales sobre 500.

10.1.2.2.

SALIDAS EXIGIDAS EN CASO DE CAMBIOS DE DESTINO

Cuando un edificio o parte de él sea cambiado de uso u ocupación se aplicarán los requisitos por medios exigidos de egresos para el nuevo uso, pudiendo la S.O.P aprobar otros medios que satisfagan el mismo propósito cuando la estricta aplicación de este Código no resulte practicable.

10.1.2.3.

ACCESO A COCINAS, BAÑOS Y RETRETES

a) El paso a una cocina, baño o retrete local desde locales donde se habita o trabaja deberá ser posible por corredor, paso cubierto o bien directamente. El ancho mínimo de la cubierta será 0,70 m y nunca menor de la cuarta parte de la altura media vertical entre el solado y la parte más baja del cielorraso o viga.

b) En las viviendas privadas existentes y en las colectivas cuyas unidades locativas cuenten con menos de cuatro locales de primera clase, no se exigirá lo establecido en el inciso a).-

10.2.

NÚMERO DE OCUPANTES

10.2.1.1.

FACTOR DE OCUPACIÓN

El número de ocupantes por superficie de piso es el número teórico de personas que puede ser acomodado dentro de la “Superficie de piso”, en la proporción de una persona por cada “X” metros cuadrados. El valor de la “X” se establece en el siguiente cuadro:

USO O DESTINO	X EN M ²
a) Sitios de Asambleas, auditorios, salas de conciertos, salas de baile	1
b) Edificios educacionales, templos	2
c) Locales, patios y terrazas destinados a trabajos o negocio, mercados, ferias, exposiciones, museos, restaurant	3
d) Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinajes, refugios nocturnos	5
e) Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baños	8
f) Viviendas privadas y colectivas	12
g) Edificios industriales, el número de ocupantes será declarado por el propietario, no debiendo considerarse valores de “X” superiores a	16

El número de ocupantes en edificios sin destino definido por el propietario o por destino no incluido en el cuadro, lo determinará la S.O.P. por analogía.

En todas “superficie de piso” de más de un piso, en la del Piso Bajo se pondrá un número de ocupantes doble del que resulta de aplicar el cuadro.

10.2.1.2.

NÚMERO DE OCUPANTES DE EDIFICIOS MIXTOS

En caso de edificios con ocupación mixta, por ejemplo, un hotel que ofrezca servicios de restaurante, baile, fiesta, banquetes, para ser usados por personas que no forman la población normal del edificio, los medios exigidos de salidas generales se calcularán en forma acumulativa.

En otros tipos de ocupaciones mixtas se aplicarán el mismo criterio cuando la S.O.P lo estime conveniente.

10.3.

SITUACIÓN DE LOS MEDIOS EXIGIDOS DE SALIDAS

10.3.1.

SITUACIÓN DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN PISO BAJO.

10.3.1.1.

LOCALES FRENTE A LA VÍA PÚBLICA

Todo local o conjunto de locales que constituyan una unidad locativa en piso bajo con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor de 300 personas, siempre que algún punto del local diste más de 40 m de la salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso, saque que se demuestre dispones de una segunda salida de escape fácilmente accesible desde el exterior.

Para el segundo medio de egreso y para la salida general o pública que sirva a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio. Este segundo medio de egreso cumplirá lo dispuesto en “VIDRIERAS O ABERTURAS EN MEDIOS DE SALIDA EXIGIDA”, la puerta abrirá hacia el interior del local afectado.

10.3.1.2.

LOCALES INTERIORES

Todo local que tenga una ocupación mayor de 200 personas, constará por lo menos de dos puertas, lo más alejada posible una de la otra que conduzcan a una salida general exigida.

La distancia máxima desde un punto dentro de un local a una puerta o abertura exigida sobre un vestíbulo o pasaje general o público que conduzca a la vía pública, será de 40 m.

10.3.2.

SITUACIÓN DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN LOS PISOS ALTOS, SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

10.3.2.1.

NÚMERO DE SALIDAS

En todo edificio con “superficie de piso”, mayor de 2.500 m² por piso, excluyendo el piso bajo, cada unidad locativa independiente tendrá disposición de los usuarios por lo menos dos salidas exigidas. Todos los edificios que en adelante se destinen a comercio o industria cuya, “Superficie de Piso”, exceda de 600 m² excluyendo el piso bajo tendrá dos escaleras ajustadas a las pertinentes disposiciones de este Código, siendo una de ellas “caja de escalera” o “auxiliar exterior”, conectadas con un medio de salida general o pública.

10.3.2.2.

DISTANCIA MÁXIMA DE UNA CAJA DE ESCALERA

Todo punto de un piso no situado en piso bajo estará dentro de una distancia de 65 m de una caja de escalera a través de la línea natural de libre trayectoria.

10.3.2.3.

SITUACIÓN DE LA CAJA DE ESCALERA

Toda escalera deberá conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve, quedando interrumpida en el piso bajo a cuyo nivel comunicará con la vía pública. Cuando se requiera más de una escalera para una misma superficie de piso, una de ellas será caja de escalera.

10.3.2.4.

INDEPENDENCIA DE LAS SALIDAS

Cada unidad locativa tendrá acceso directo a los medios generales exigidos de egreso.

10.3.3.

SITUACIÓN DE LOS MEDIOS DE SALIDA EN LOS PISOS INTERMEDIOS O ENTRESUELOS.

Cuando la superficie de un piso intermedio o entresuelo exceda de 300 m² será tratado como un piso independiente.

10.4

PUERTAS DE SALIDA

10.4.1.1

CARACTERÍSTICAS DE LAS PUERTAS DE SALIDA

Las puertas abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes, corredores, escaleras, descansos y otros medios generales de salida.

No será permitido que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera, sino que abrirá sobre rellano, descanso o plataforma.

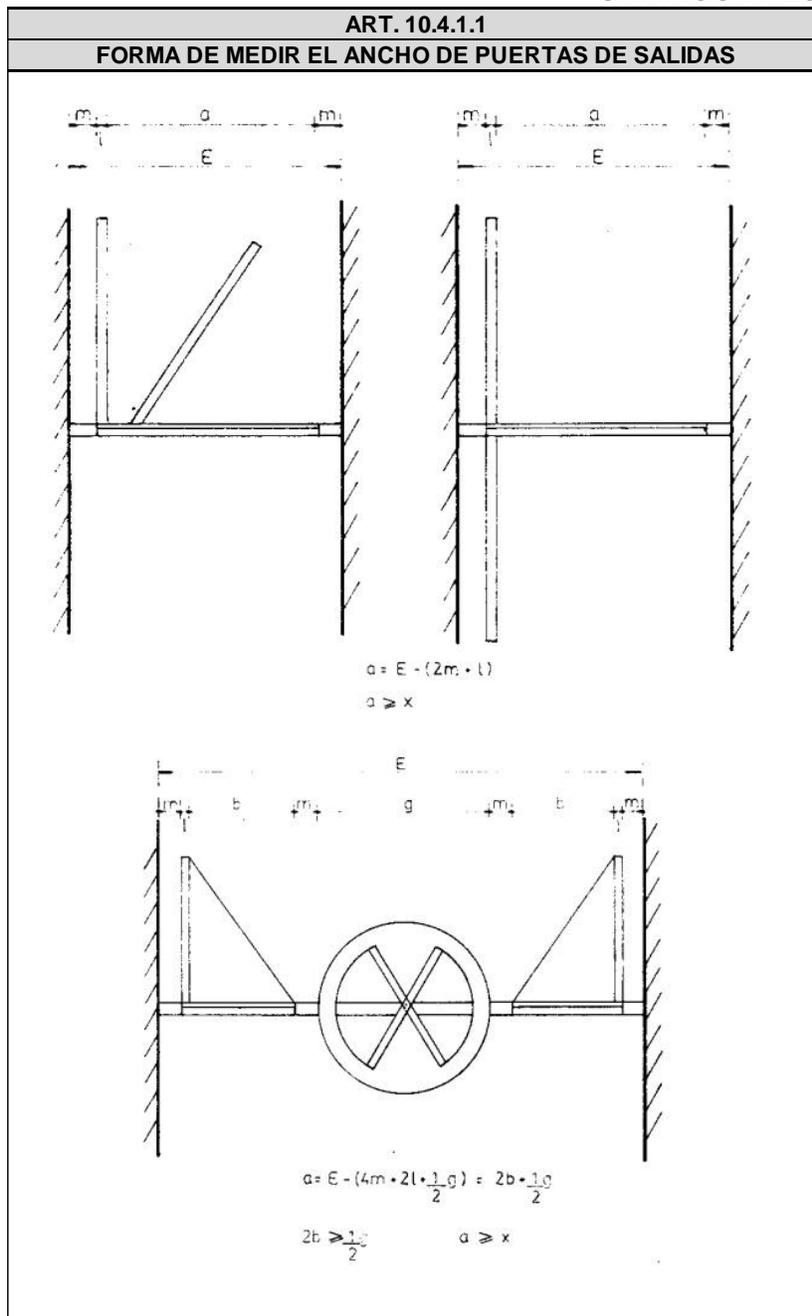
La altura mínima de paso será de 2 m.

10.4.1.2.

FORMA DE MEDIR EL ANCHO DE PUERTAS DE SALIDA Ver Gráfico N° 20

El valor obtenido para los anchos de puertas de salida será la luz libre de paso, teniendo en cuenta que se ha de descontar el espesor de los marcos, y de las mismas hojas una vez abiertas. Hojas de puertas de salida de un ancho inferior a 0,50 m no se considerarán en el cómputo.

GRAFICO N° 20



10.5.

ANCHO DE PASOS PASAJES O CORREDORES DE SALIDA

10.5.1.1.

ANCHO DE CORREDORES DE PISOS

El ancho acumulado mínimo de pasos, pasajes o corredores de toda su superficie de piso o los que den a un paso de comunicación general u otro medio exigido de salida será de 1 m para las primeras 30 personas 1,10 m más de 30 hasta 50 personas y 0,15 m por cada 50 personas de exceso o fracción.

10.5.1.2.

ANCHO DE PASAJES ENTRE ESCALERA Y VÍA PÚBLICA.

El ancho mínimo de un pasaje que sirva a una sola escalera exigida, será igual al ancho exigido de dicha escalera. Cuando el pasaje sirva a más de una escalera, el ancho no será menor de $\frac{2}{3}$ de la suma de los anchos exigidos de las escaleras servidas, ni menor que el que resulta de aplicar en 10.5.1.1.

El ancho exigido de estos pasajes se mantendrá sin proyecciones u obstrucciones. El nivel del pasaje que sirve como medio exigido de egreso, no podrá ser por debajo de 1 m bajo el nivel de la acera.

10.5.1.3.

INCREMENTO DEL ANCHO MÍNIMO DE LOS PASAJES- Ver Gráfico N° 21

Para el caso que existan puertas de acceso o egreso de negocios, vidrieras o vitrinas que dan hacia un pasaje, el ancho del mismo deberá incrementarse en 0,50 m si se ubican a un lado, y en 1 m si se ubican a ambos lados.

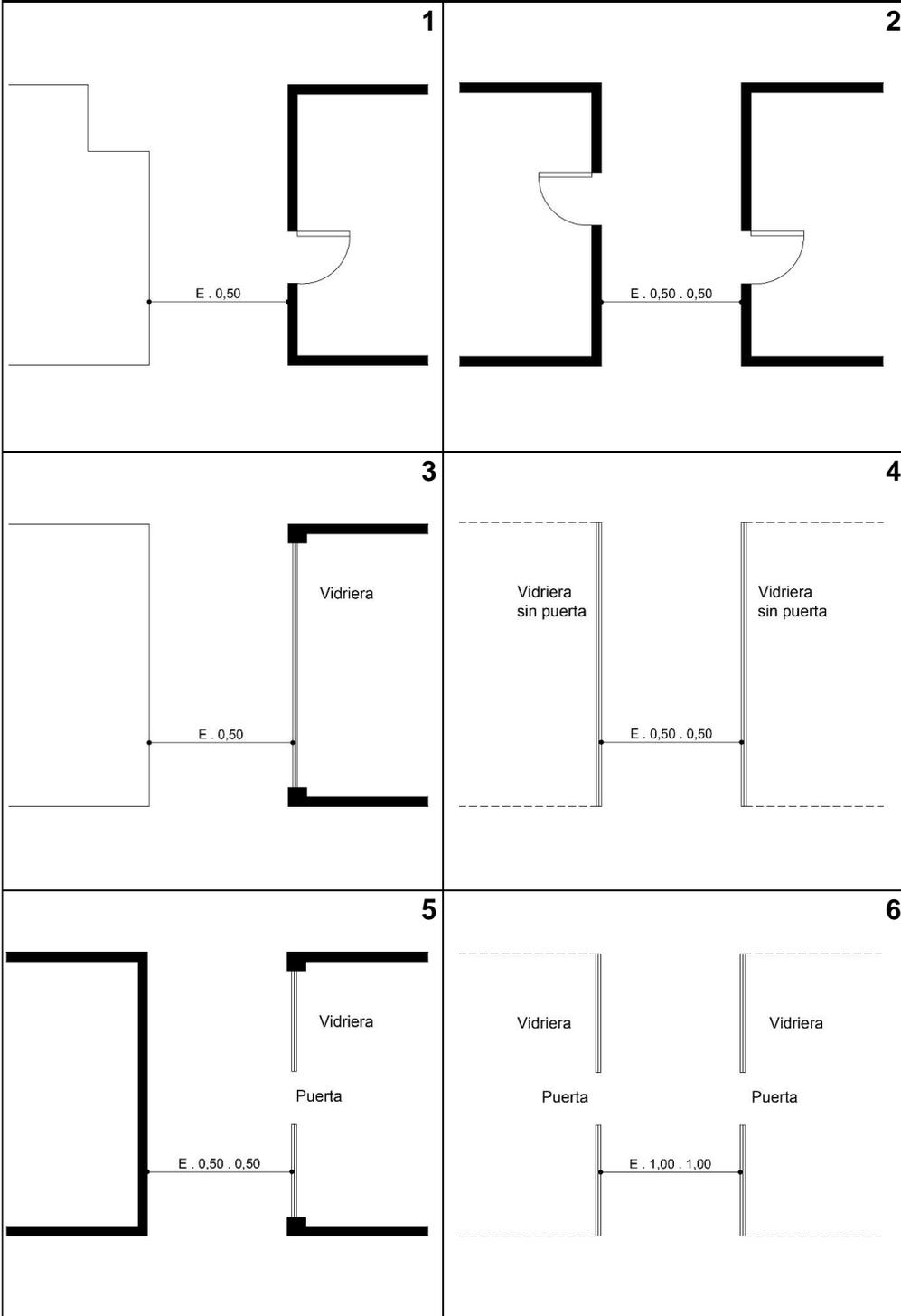
Estos incrementos son acumulativos, y una vez ensanchados no podrán disminuir la medida hacia la salida, aunque se supriman las puertas o las vidrieras.

GRAFICO Nº 21

ART. 10.5

INCREMENTO DEL ANCHO MINIMO DE LOS PASAJES

E = Ancho minimo.



10.6.

MEDIOS DE EGRESOS EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS.

10.6.1.

ANCHO DE SALIDAS Y PUERTAS EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS

En lugares de diversiones y espectáculos públicos ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera que sea medio exigido de egreso para un edificio con ocupaciones diversas, sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos 4 veces el cuadrado del ancho de salida que lleva a esa caja de escalera. El ancho libre de una puerta de salida exigida, no será inferior a 1,50 m. El ancho total de puertas de salida exigida no será menor que 0,01 m. Por cada espectador hasta 500; para un número de espectadores comprendidos entre 500 y 2.500 el ancho se calculará con la siguiente fórmula:

$$x = \frac{(5.500 - A)}{5.000} \cdot A \text{ (cm)}$$

Donde A= número total de espectadores

x= media del ancho exigido expresado en centímetros.

Para un número superior de 2.500 personas, el ancho libre de puertas de salidas exigidas expresado en centímetros se calculará por:

$$x = 0,60 A \text{ (cm)}$$

Los valores para anchos de puertas de salida obtenido por estas fórmulas se aplicarán en: edificios de reunión bajo techo y edificios de reunión al aire libre, con un valor mínimo de $x = 1,50$ m. Para obtener el ancho de puertas de salida de todos los demás tipos de edificios, se dividirá el valor obtenido por 1,3 o sea:

$$x' = \frac{x}{1,3} \quad \text{con un valor mínimo de 0,80 m}$$

10.6.2.

ANCHO DE CORREDORES Y PASILLOS EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS.

Todo corredor o pasillo conducirá directamente a la salida exigida a través de la línea natural de libre trayectoria y será ensanchada progresivamente en dirección a una salida.

Un corredor o pasillo tendrá en cada punto de su eje un ancho calculado a razón de 1 m; en caso de haber espectadores de los dos lados será 1,20 m. Cuando los espectadores asistan de pie a los efectos del cálculo se supondrá que cada espectador ocupa un área de 0,25 m².

Un corredor o pasillo que sirva o más de uno de ellos tendrán un ancho calculado en la proporción establecida más arriba.

10.6.3.

FILAS DE ASIENTOS EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS

Se entiende por claro libre entre filas de asientos, la distancia horizontal comprendida entre la pared más saliente del asiento de una fila y la saliente del respaldo situado adelante.

10.6.3.1.

CASOS DE FILAS CON UN PASILLO LATERAL

El claro libre no podrá ser menor que 0,45 m y el número de asientos por fila no excederá de 8.-

10.6.3.2.

CASOS DE FILAS CON UN PASILLO LATERAL.

Cuando la fila de asientos está comprendida entre dos pasillos laterales, el número de asientos por fila podrá aplicarse con respecto a los indicados en 10.6.3.1, conservando las demás características.

10.6.3.3.

FILAS CURVAS

Una fila curva no podrá abarcar entre dos pasillos un arco con ángulo central mayor de 90°.

10.6.3.4.

NUMERACIÓN DE FILAS

Cada fila será designada con un número correlativo a partir del número 1, el que corresponderá a la fila cercana al pre-escenario.

En caso de existir asientos llamados "orquesta", sus filas llevarán numeración independiente.

10.6.4.

ASIENTOS

Se admiten dos tipos de asientos, los fijos, los movibles formando cuerpos de varias unidas y las unidades sueltas.

En cada posición o clase de localidad el tipo y forma de asiento será uniforme.

10.6.4.1.

ASIENTOS FIJOS

Cuando los asientos sean del tipo fijo, serán constituidos con armadura metálica asegurando el solado y serán individuales separados entre sí mediante brazos. El ancho entre ejes de brazos no será inferior a 0,50 m la profundidad mínima utilizable del asiento será de 0,40 m y tendrá en su parte inferior un dispositivo

para sujetas el sombrero. El asiento será construido de modo que sea imposible rebatirlo contra el respaldo.

El respaldo tendrá un ancho no inferior al del asiento, su altura mínima será de 0,50 m medidos desde el borde trasero del asiento.

Tendrá una inclinación hacia atrás de por lo menos 1:7 respecto a la vertical y no dejará claro libre entre respaldo y asiento mayor del centímetro. Cada asiento será designado con un número correlativo por fila, de tal modo que los impares queden a la derecha del espectador y los pares a la izquierda a partir del eje longitudinal de simetría de la planta.-

10.6.4.2.

ASIENTOS MOVIBLES

Cuando los asientos sean de tipo movibles se asegurarán formando cuerpo de cuatro unidades como mínimo conservando las demás características. Las dimensiones de las unidades no serán inferior a los de las sillas corrientes.

10.6.4.3.

ASIENTOS SUELTOS

Cuando los asientos sean de tipo de unidad suelta, sólo se podrá colocar en balcones o palcos. La dimensión de cada unidad no será inferior a las de las sillas corrientes. En caso de ser sillones (con brazos) las dimensiones serán las establecidas para los asientos fijos. La cantidad de asientos por palco o balcón no rebasará a la proporción de uno por cada 0,50 m² de área con un máximo de 10 asientos.

10.6.5.

VESTÍBULOS EN LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICOS.

En un lugar de espectáculos y diversiones públicos, los vestíbulos deberán tener un área que se calculará en función del número de espectadores de cada uno de los sectores a que sirven a razón de 5 personas por metro cuadrado.

10.7.

ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA

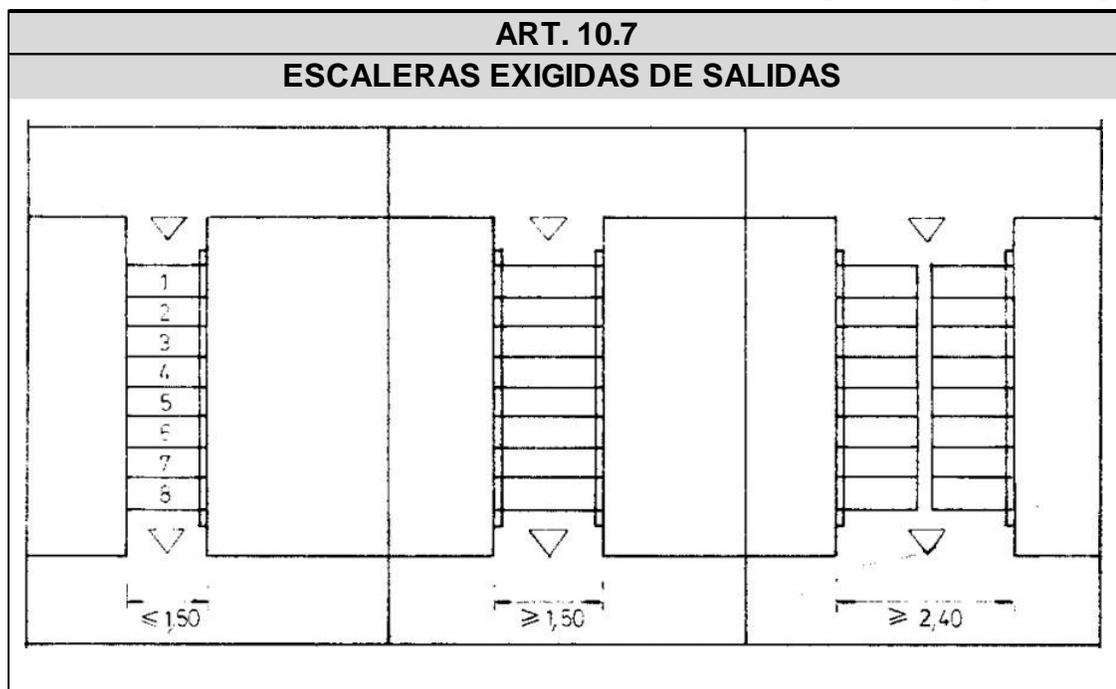
10.7.1.1.

MEDIDAS DE LAS ESCALERAS - Ver Gráfico N° 18

Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto para las escaleras principales y secundarias en este Código, las medidas de las escaleras exigidas de salida de un piso, permitirán acomodar simultáneamente a los ocupantes de las superficies de piso servida por la escalera situado al nivel inmediato superior al tramo considerado.

En el sentido de la salida, el ancho de una escalera no podrá ser disminuido.

GRAFICO N° 18



10.7.1.2.

CASO GENERAL

a) La planta de la escalera se calculará sobre la base de una persona por cada 0,25 m² de área neta de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la

caja, computándose los rellanos situados al nivel del piso sólo en un ancho igual al de la escalera.

b) Cuando el número de ocupantes de un piso sea mayor que 80 hasta 160 el excedente sobre 80 se podrá acomodar en los rellanos situados al nivel del piso a razón de 0,25 m² por cada persona.

c) Cuando el número de ocupantes de un piso exceda de 160, las escaleras acomodarán por lo menos la mitad y el resto en los rellanos situados al nivel del piso.

10.7.1.3.

CASOS DE LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICOS.

El ancho de las escaleras se calculará con el criterio establecido en “Ancho de salida y puertas en lugares de espectáculos y diversiones públicos”.

10.7.2.

PASAMANOS EN LAS ESCALERAS EXIGIDAS

Las escaleras exigidas tendrán balaustradas, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados, sobre un lado por lo menos.

La altura de la balaustrada o baranda medida desde el medio del peldaño alto más el ancho de estas balaustradas o barandas no será inferior a 1 m.

En las cajas de escaleras el pasamano se colocará a una altura comprendida entre 0,85 m y 1 m medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos; un claro mínimo de 0,025 m se mantendrá en todos los puntos para que la mano pueda asir el pasamano.

Cuando un ancho de la escalera exceda de 1,50 m habrá balaustrada, baranda o pasamano por cada lado y estos elementos no distarán entre sí más de 2,40 m.

Cuando el ancho de la escalera rebase esta medida se deberá colocar pasamanos intermedios; éstos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados.

10.7.3.

ESCALERAS MECÁNICAS Y RAMPAS

10.7.3.1.

ESCALERAS MECÁNICAS

En los casos que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se podrá considerar en el ancho total de las escaleras exigidas siempre que:

- a) Cumpla con las condiciones de situación para las escaleras exigidas fijas.
- b) Esté encerrada formando caja de escalera.
- c) Tenga un ancho no inferior a 1,10 m medido sobre el peldaño.
- d) Marche en el sentido de la salida exigida.
- e) Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles excepto:
 - Las ruedas que pueden ser de material de lenta combustión.
 - El pasamano que puede ser de material flexible, incluido en caucho.
 - El enchapado de la caja, que puede ser de madera de 3mm. de espesor adherido directamente a la caja incombustible y reforzado con metal u otro producto no combustible.
- f) El equipo mecánico o electrónico requerido para el movimiento, esté colocado dentro de un cierre dispuesto de tal manera que no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera.

10.7.3.2.

RAMPAS COMO MEDIOS DE SALIDA

Una rampa puede ser usada como medio exigido de salida, siempre que su ubicación, construcción y ancho responda a los requerimientos establecidos para las escaleras exigidas.

10.8.

PUERTAS GIRATORIAS

10.8.1.

CARACTERÍSTICAS DE LAS PUERTAS GIRATORIAS

Toda puerta giratoria sobre un medio exigido de egreso será construida y mantenida de modo que su velocidad de rotación durante su uso normal nunca pueda exceder de quince vueltas por minutos. Los medios para regular dicha velocidad no interrumpirán el funcionamiento y uso normal de dichas puertas.

El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 m y el total de estas podrá ocupar solamente el 50% del ancho del paso exigido de salida. El 50% restante se destinará a puertas no giratorias con la medida mínima de puertas exigidas. En el cómputo del ancho exigido sólo se considerará el radio de la puerta giratoria.

Las puertas giratorias sólo podrán tener cristales de no menos de 6 mm de espesor.

10.8.2.

USO PROHIBIDO DE PUERTAS GIRATORIAS.

Una puerta giratoria será prohibida como medio exigido de salida de locales para asambleas, auditorios, asilos, templos, hospitales, teatros, cines, dancings o locales o espacios dentro de un edificio donde puedan congregarse más de 300 personas para propósitos de trabajo o distracción.

10.8.3.

USO DE PUERTA GIRATORIA EXISTENTE

Una puerta giratoria existente puede permanecer como medio exigido de salida, cuando a juicio de la S.O.P sea suficiente.

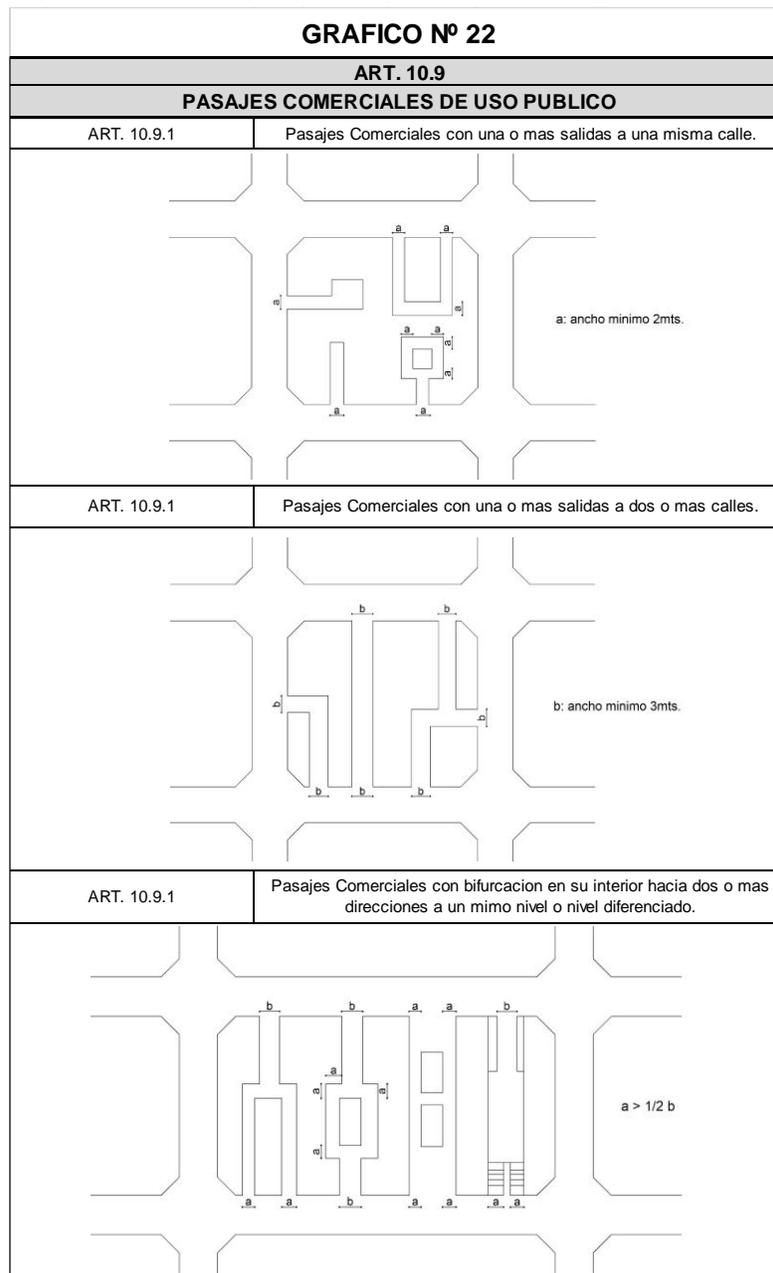
En caso contrario de puerta giratoria será reemplazada por puertas de vaivén, o bien suplementadas por una o más puertas de este último tipo de no menos de 0,70 m de ancho situadas adyacentes a la giratoria.-

10.9.

PASAJES COMERCIALES DE USO POLÍTICO - Ver Gráfico N° 22

Se entiende por tales, a los pasajes que se utilicen con fines comerciales con acceso a locales en uno o ambos lados, permitan o no la conexión de circulaciones verticales con la vía pública. Se considerarán los siguientes tipos:

- a) Con una o más salidas a una misma calle.
- b) Con una o más salidas a dos o más calles.
- c) Con bifurcaciones en su interior, en dos o más circulaciones o niveles.



10.9.1.

PASAJES COMERCIALES CON UNA O MÁS SALIDAS A UNA MISMA CALLE

Se entienden por tales, aquellos que permiten la circulación de peatones entre dos calles distintas, sea que éstas forman ángulos o sean paralelas. El ancho mínimo de estos pasajes será de dos metros.

Si sobre estos pasajes se ubicaran vitrinas, vidrieras o puertas de negocios, su ancho se incrementará según lo establece el Art. 10.5.1.3.

Si sobre estos pasaje se ubicaran circulaciones verticales para conectar a través de ellos los pisos altos con vía pública, su ancho se calculará según se establece en el Art. 10.6.1. No hay limitaciones sobre el largo de estos pasajes.

10.9.2.

PASAJES COMERCIALES CON UNA O MÁS SALIDAS A DOS O MÁS CALLES

Se entiende por tales, aquellos que permiten la circulación de peatones entre dos calles distintas, sea que éstas forman ángulos o sean paralelas. El ancho mínimo de estos pasajes será de 3 m.

Si sobre estos pasajes se ubican vitrinas, vidrieras o puertas de negocios, su ancho mínimo, se incrementará según se establece en el Art. 10.5.1.3.

Si sobre estos pasajes se ubican circulaciones verticales para conectar a través de ellos los pisos altos con la vía pública, el ancho de estos pasajes, se calculará según lo establece el Art. 10.6.1.

A los efectos de este cómputo se tendrán en cuenta todas las bocas de salida a la vía pública. No hay limitaciones sobre el largo de estos pasajes.

10.9.3.

PASAJES COMERCIALES CON BIFURCACIÓN EN SU INTERIOR HACIA DOS O MÁS DIRECCIONES A UN MISMO NIVEL O NIVELES DIFERENCIADOS

Cuando un pasaje se bifurque en su interior en dos o más pasajes secundarios, sea el mismo nivel o sean por escaleras para circular a dos niveles distintos, cada una de las ramas o pasos serán considerados individualmente con un ancho igual

a la mitad del mínimo que correspondería de ser uno solo según Art. 10.9.2, más los incrementos correspondientes por puertas y vidrieras, según Art. 10.5.1.3.

CAPÍTULO 11

11.

DEL PROYECTO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

11.1.

SERVICIO DE SALUBRIDAD

11.1.1.

GENERALIDADES SOBRE SALUBRIDAD

11.1.1.1.

COORDINACIÓN DE FUNCIONES RELATIVO A SERVICIOS DE SALUBRIDAD ENTRE OBRAS SANITARIAS DE LA PROVINCIA Y LA MUNICIPALIDAD.

El D.E podrá convenir con la O.S. Pcia. la manera de coordinar las exigencias reglamentarias a fin de evitar superposiciones de funciones e inspecciones. Así mismo podrá convenir sobre la base de notificaciones recíprocas, la intervención de una u otra dependencia oficial o simultáneamente, en los siguientes casos:

- a) Cuando se construyen, reparan o alteran edificios o parte de ellos.
- b) Cuando para determinados usos o destinos, se exigirá determinados tipos o cantidades de servicios de salubridad.

11.1.1.2.

SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN TODO PREDIO EDIFICADO

En todo predio edificado existirán, por lo menos, los siguientes servicios de salubridad:

- a) Un retrete de mampostería u hormigón con solado impermeable, parámetros revestidos de material resistente, de superficie lisa o impermeable, dotado de inodoro.
- b) Una pileta de cocina.
- c) Una ducha y desagüe de piso; y
- d) Las demás exigencias impuestas por O.S.P.

11.1.1.3.

SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN VIVIENDAS

En todo edificio destinado a viviendas, cada unidad locativa independiente tendrá por cada cuatro locales de primera clase o fracción, las comodidades enumeradas en 11.1.1.2.

11.1.1.4.

SERVICIO MÍNIMO DE SALUBRIDAD EN LOCALES O EDIFICIOS PÚBLICOS COMERCIALES E INDUSTRIALES

En todo edificio público, comercial e industrial o local destinado a estos usos, cada unidad locativa independiente tendrá los servicios establecidos en las reglamentaciones especiales en los casos no previstos en otro lugar de este Código; dispondrá de locales con servicios de salubridad, separados por cada sexo y proporcionados al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos en común, de acuerdo al siguiente criterio:

- a) El número total de personas se estimará según lo establecido en 10.2.1.1 y en la proporción de dos hombres y una mujer siempre que no exista declaración expresa del propietario.
- b) Cuando el total de personas no exceda de cinco habrá un retrete y un lavado a canilla; cuando haya más de cinco personas habrá servicios separados para cada sexo en las siguientes proporciones y donde las fracciones excedan, se computarán como enteros.

1- Servicio para hombres

Hasta 10 hombres	1 retrete y un orinal
Para 11 hasta 20 hombres	1 retrete y 2 orinales
Para 21 hasta 40 hombres	2 retretes y 2 orinales
Para más de 40, por cada 30 adicional	1 retrete y 1 orinal
Para 10 hasta 60 hombres en total	1 lavabo o canilla
Para cada 15 sobre 60 hasta 210 en total	1 lavabo o canilla
Para cada 20 sobre 210	1 lavabo o canilla

2- Servicio para mujeres:

Hasta 5 mujeres	1 retrete
Para 6 hasta 40 mujeres	2 retretes
Para más de 40 hasta 200 por cada 20	1 retrete

Y en la misma proporción que los hombres se fijará el número de lavabos o canillas.

c- Los inodoros serán de palangana a la turca en una relación de 2/3 del total para los hombres. Los inodoros a pedestal tendrán asiento en herradura levantable automáticamente o serán integrales.

d- Los locales para servicio de salubridad se establecerán debidamente independizados de los lugares donde se trabaja o permanezca y se comunicará con éstos mediante comportamientos o pasos cuyas puertas impidan la visión al interior.

e- Los edificios o locales de gobierno, exposiciones, estaciones, grandes tiendas, restaurantes, mercados y otros que la S.O.P establecerá por analogía contarán para los usuarios excluidos el personal de empleados, con: 2 retretes para hasta 250 personas y por cada 100 personas más, 1 retrete, 1 lavabo por cada dos retretes y 1 orinal por cada retrete para hombres.-

f- En los teatros, cines-teatros y cinematógrafos los servicios exigidos son:

		PERSONAS	RETRETES	ORINAL	LAVABO	DUCHA
PÚBLICO	Hombres	Por cada 300 o fracción de 100	-	-	1	-
		Por cada 200 o fracción de 100	1	-	-	-
	Mujeres	Por cada 100 o fracción de 50	-	1	-	-
		Por cada 200 o fracción de 100	2	-	1	-
EMPLEADOS	Hombres	Por cada 30 o fracción...	1	1	1	1
	Mujeres	Por cada 30 o fracción...	1	-	1	1
ARTISTAS	Hombres	Por cada 25 o fracción...	1	1	1	1
	Mujeres	Por cada 25 o fracción...	2	-	1	2

g- En los campos de deportes de cada sector tendrá los siguientes servicios exigidos:

Bebederos surtidores: 4 mínimo y uno por cada 1.000 espectadores a partir de 5.000.

Orinales: 4 por cada 1.000 hasta 20.000, 2 por cada 1.000 sobre 20.000.

Retretes: 1/3 del número de orinales, con 1/3 de ellos para mujeres.

11.1.1.5.

SERVICIO DE SALUBRIDAD EN RADIOS CON PROVISIÓN DE AGUA Y/O CLOACAS O QUE CARECEN DE DICHOS SERVICIOS.

Todos los edificios, cualquiera que fuese su clasificación, ubicación en predios con frente a la red de provisión de agua corriente de O.S.P o a Servicio Cloacal, están obligados a obtener de dicha red la conexión correspondiente.

Las fincas ubicadas en los radios de la ciudad no servidos por las redes de agua corriente y/o cloacas de O.S.P deberán tener instalaciones domiciliarias para el servicio de la salubridad, construidas en la misma forma que exige esa institución para los radios servidos, pero con desagüe provisional o pozo negro, o cámara séptica y observante.

Los pozos de captación de agua, aljibes, pozo negro, y fosas sépticas se ajustarán de conformidad a las prescripciones de este Código según 16.11 y subsiguientes.

Queda prohibido lanzar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos, los líquidos cloacales y aguas servidas.

11.2.

PARA DESAGÜES PLUVIALES Y ALBAÑALES

11.2.1.

El desagüe de los techos de un edificio se hará por medio de caños de hierro fundido, zinc, fibrocemento, o asbesto-cemento o plástico especial. La cantidad de bajadas se calculará teniendo en cuenta que cada caño de 4" (0,102 m) de diámetro podrá desagotarse más de 60 m² de superficie de techos y terrazas.

11.2.2.

Los albañales colectores de los desagües de techos, de patios y/o de otros elementos, se construirán en cañería de cemento, hierro, material vidrio, o plástico de dimensiones adecuadas para una rápida evacuación de las aguas pluviales. No se permitirán albañales cuya sección transversal sea inferior a 0,102 m. (4").

11.2.3.

Todos los albañales llevarán en su boca de salida en el cordón de la vereda, una rejilla de dimensiones adecuadas para impedir el acceso a los roedores.

11.2.4.

No se permitirá en ningún caso la desembocadura de albañales por sobre el nivel de la acera. Esta prohibición se hace extensiva a caños de desagües de techos y/u otros elementos.

11.2.5.

Para los casos en que los techos tengan pendiente hacia los muros medianeros o la fachada, el agua de lluvia deberá ser recogida mediante conductos adecuados, prohibiéndose el escurrimiento directo de la misma en tales casos.

11.2.6.

No se permitirá el emplazamiento de albañales junto a los muros medianeros debiendo estar separados de ellos una distancia no inferior a las 0,50 m.

11.2.7.

Los casos especiales serán resueltos por la Oficina Técnica Municipal conforme a las directivas de este Código, a las reglamentaciones de la O.S.P o al informe que sobre el particular pudiere dictar la Comisión del Código.

11.3

DESAGÜES CLOCALES

11.3.1.

Todas las instalaciones destinadas a la eliminación de líquidos y residuos cloacales que se construyan en los radios sin servicios cloacales, deberán estar provistas de cámara de inspección, cámara séptica y pozo absorbente.

11.3.2.

Las dimensiones, características y demás normas constructivas de tales elementos serán las prescriptas por las reglamentaciones de O.S.P. de conformidad a este Código según 16.11.1.5 y subsiguientes.

11.3.3.

La S.O.P podrá, en todos los casos que lo considere conveniente, solicitar planos aclaratorios de las instalaciones cloacales a realizarse.

11.3.4.

Sólo se permitirá la construcción de pozos absorbentes dentro de los límites del propio terreno y cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Tener plano especial aprobado por la Oficina Técnica.
- b) Ser totalmente calzados en mampostería con los suficientes anillos de protección en hormigón armado.
- c) Disponer de una bóveda superior de cierre por debajo del nivel del terreno, o losa de hormigón armado.

11.3.5.

En todos los casos en que en una construcción se realicen instalaciones destinadas a la evacuación de líquidos cloacales conforme a lo establecido en 11.3.1, es obligación del constructor de la obra solicitar ante la Oficina Técnica Municipal la inspección de las mismas con por lo menos 48 horas de antelación al ocultamiento de ellas con tierra u otros materiales.

Tal pedido de inspección en las condiciones citadas precedentemente como así también la inspección realizada a las obras, debe constar en el Libro de Inspecciones Municipales, sin cuyo requisito no se otorgará el Certificado de la Inspección Final de la Obra.

11.3.6.

Los pozos negros que se construyan en el interior de un predio, deberán estar retirados de los ejes medianeros en una distancia no inferior a 1,50 m. En todos los casos estos pozos absorbentes deberán cumplir los incisos b) y c) del artículo 11.3.4.

11.3.7.

Quedan prohibidas las ejecuciones de pozos absorbentes para desagües de líquidos cloacales en superficies de dominio público (veredas, espacios verdes, etc.).

11.3.8.

En casos excepcionales y basados en razones de extrema gravedad, podrá autorizarse la ejecución de estos pozos en terrenos de dominio público.

11.4.

SERVICIOS DE SANIDAD

11.4.1.

FACULTAD DE LA S.O.P. RELATIVA AL SERVICIO DE SANIDAD

La S.O.P. podrá exigir la instalación de un servicio de sanidad para los primeros auxilios en edificios o locales que por su característica así lo requiera.

11.4.2.

LOCAL DESTINADO A SERVICIO DE SANIDAD.

El local destinado a servicio de sanidad de primeros auxilios será independiente de otros y tendrá fácil acceso. Su área no será inferior a 10 m² con lado no menor que 3 m, la altura mínima será de 2,50 m. Poseerá ventilación a patio de cualquier categoría o bien por el techo mediante claraboya a través de una abertura que no será inferior a 0,60 m².

Las paredes tendrán revestimiento impermeable hasta los 1,80 m medidos sobre el solado; el resto de los parámetros: así como el cielorraso, serán terminados al menos con revoque fino. El solado será de mosaico granítico o material similar, con una rejilla de desagüe a la cal.

11.5.

LOCALES PARA INSTALACIONES ESPECIALES

11.5.1.

LOCALES PARA CALDERAS Y OTROS DISPOSITIVOS TÉRMICOS.

11.5.1.1.

REQUISITOS DE LOS LOCALES

Los locales destinados para calderas, y otros aparatos térmicos deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Tener una ventilación permanente al exterior mediante vanos a conducto de área útil igual o mayor que 0,20 m². Se asegurará una entrada constante y suficiente de aire exterior. En los casos de salas de máquinas para instalaciones de aire acondicionado las ventilaciones deberán asegurar cinco renovaciones horarias de volumen.

b) Tener una suficiente tan amplia que permita un paso o espacio alrededor de cada aparato no menor de 0,50 m.

c) Tener una altura que permita un espacio de 1 m sobre los aparatos en que sea necesario trabajar o inspeccionar encima de ello.

En cualquier caso la altura mínima será de 2,50 m.

d) Tener fácil y cómodo acceso.

11.5.1.2.

LOCALES DESTINADOS A SECADORES.

Estos locales cuando sean proyectados como parte integrante de un edificio serán contruidos totalmente con materiales incombustibles y con revestimiento impermeable en todos sus planos interiores, fácil de lavar y desinfectar.

Cuando la instalación mecánica o térmica esté al alcance de una persona, deberá protegerse con defensas de modo que no ofrezca peligro.

Estos locales tendrán una ventilación adecuada a su importancia a juicio de la S.O.P.

11.5.1.3.

COMPACTADORES

No se permitirán el uso de incineradores como medio de eliminación de residuos domiciliarios, debiendo incorporarse el sistema de compactadores, determinado por la S.O.P.

11.5.2.

ELEMENTOS PARA EVACUACIÓN DE HUMO Y GASES

11.5.2.1.

INTERCEPTOR DE HOLLÍN

a) Máxima cantidad de hollín autorizada:

La cantidad máxima de hollín contenido en los gases de la combustión permitida a descargar a la atmósfera no excederá de 1,5 gr/m³ de gases de combustión evacuados computando su volumen a 0° C, y 760 mm de presión.

b) Obligación de instalar interceptor de hollín:

Toda chimenea nueva o existente que evacúe humo con exceso de hollín según las prescripciones de este Código, deberá ser prevista de dispositivo interceptor de hollín.

Este dispositivo deberá merecer la aprobación de la S.O.P. tanto por el sistema utilizado como por el material el cual deberá ser resistente a la acción reductora de los gases evacuados.

El interceptor se instalará en un lugar fácilmente accesible para su inspección y limpieza.

11.5.2.2.

ALTURA DE UNA CHIMENEA SOBRE EL TECHO DE LOS EDIFICIOS.

Toda chimenea tendrá su remate a una altura que asegure una perfecta dispersión del humo o gas que evacúe la atmósfera sin causar molestias a la vecindad a juicio de la S.O.P.

La altura mínima a que debe colocarse la boca de una chimenea será:

- a) 2 m por sobre la azotea transitable.-
- b) 0,60 m por sobre una azotea no transitable a techo inclinado hasta un 25%.
- c) 0,60 m arriba de las faldas y no menos de 0,20 m más alto que cualquier cumbrera distante menos 3 m de la boca de todo techo inclinado más el 25%.

Toda chimenea situada a menos de 4 m de una abertura tendrá su boca a nivel superior en Z, al dintel de la abertura afectada; la medida Z se calculará aplicando la fórmula:

$$Z = 4,60 + a$$

Donde a= distancia horizontal de la boca al parámetro de la abertura cuando:

$$a = 2 \text{ m}; \quad Z = 2,60 \text{ m mínimo}$$

Una chimenea no podrá rematar a menos distancia que 2 m del eje separativo entre predios cuando el muro divisorio esté construido a mayor altura que la del techo correspondiente a la chimenea afectada. En caso de encontrarse situada a menos de 2 m del eje divisorio, la boca de salida deberá elevarse a 1,50 m sobre el coronamiento del muro separativo menos la distancia entre la boca y el eje separatorio. Cuando un muro divisorio cuyo esté situado a no menos de 2 m de una chimenea existente, sea sobre elevado, el propietario de la obra nueva deberá prolongar dicha chimenea hasta ponerla en las condiciones exigidas por este texto.

La altura de los remates de chimenea clasificadas como media y alta temperatura, estarán por lo menos seis metros encima del punto más elevado de todo techo situado dentro de un radio de 16 m.- El propietario de la chimenea deberá cumplir estas disposiciones aun cuando con posterioridad a la habilitación de la misma fuese sobre elevado un techo comprendido dentro del radio mencionado.

11.5.2.3.

CUARTOS DE BAÑOS CON CALENTADOR DE AGUA QUE QUEME GAS

Si un cuarto de baño tiene calentador de agua que queme gas, se le proveerá de un conducto para evacuar los productos de la combustión.

La sección transversal del conducto tendrá una medida proporcional a la cantidad de calor por hora producida, según la siguiente tabla:

CANTIDAD HORARIA DE CALOR DE Kcal	DIÁMETRO DEL CONDUCTO DE MM
Menos de 4.500	(X)
4.500 a 9.000	75
9.001 a 13.500	88
13.501 a 18.000	100
18.001 a 22.500	112
22.501 a 36.000	126

(X) En este caso bastará practicar una abertura de ventilación para el local, de tamaño 0.2 m por 0.2 m situada en el tercio superior de su altura libre. En estos casos rematarán con capitales o sombreretes, serán resistentes a la corrosión y los trozos den conducto se conectarán de modo que eviten el goteo o filtración de las juntas. Se prohíbe extender un conducto a través de los pisos al interior de los locales.

11.5.2.4.

CONDUCTO PARA AIRE ACONDICIONADO

Toda superficie que se encuentre en contacto directo con el aire acondicionado deberá construirse con material incombustible. El conducto, donde sea necesario, podrá forrarse exteriormente con materiales que tengan función aislante térmica. Cuando el conducto así forrado deba instalarse en salas de maquinarias o

calderas, se cubrirá con tejido metálico revocado. Dentro de cualquier conducto que pertenezca a un sistema de aire acondicionado podrá colocarse otra clase de canalización, como ser cloacas, agua, gas, electricidad, respiraderos.-

11.5.3.

DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES

Un depósito de combustible líquido será subterráneo, tendrá un recubrimiento mínimo de 1 m de tierra o aislación equivalente a juicio de la S.O.P y no podrá distar menos de 1,50 m de muros divisorios. Habrá una válvula de fácil acceso en caso de emergencia, en la tubería de consumo.

11.5.4.

PARARRAYOS

11.5.4.1.

FACULTAD DE LA S.O.P. PARA DETERMINAR LA NECESIDAD DE SU INSTALACIÓN

En cada caso la S.O.P indicará la necesidad de instalar pararrayos en construcciones que, por su altura o por sus especiales características, sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas.

11.5.4.2.

ALTURA DE LA PUNTA DE PARARRAYO

La punta de la barra de un pararrayo estará ubicada por lo menos a 1 m por sobre las partes más altas de un edificio, torre, tanque, chimeneas, antenas y mástiles aislados.

En las cumbreras de los tejados, parapetos o bordes de techo horizontales o terrazas, las barras de los pararrayos se colocarán a distancias que no excedan de 20 m entre sí a menos que la S.O.P no fije una medida determinada.

11.6.

ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LOS EDIFICIOS

11.6.1

BUZONES PARA RECEPCIÓN DE CORRESPONDENCIA

En todo edificio deberá colocarse una cantidad de buzones por lo menos igual al número de cantidad locativas.

Los buzones serán colocados en un lugar público o común del edificio próximo a la entrada desde la vía pública y de fácil acceso al cartero. Cuando el N° de buzones exceda de 25 será obligatoria una lista guía. El propietario podrá solicitar la excepción de colocar buzones individuales siempre que se obligue a emplear permanentemente un encargado de la correspondencia, el cual actuará de acuerdo a las disposiciones que dicte al respecto ENCOTEL, y no se concederá licencia de uso o habilitación para edificios que hayan hecho uso de esta franquicia de conformidad con dicha empresa.

Los buzones serán construidos con material incombustible. Su instalación podrá efectuarse en batería de modo que el piso de cada sobre no quede más bajo que 0,50 m ni más alto de 1,50 m medidos sobre el solado. Cada unidad tendrá: Caja de 0,30 x 0,15 x 0,20 m con puerta vidriada de 0,11 x 0,15 m y lengüeta metálica de 0,40 m x 0,16 m con cerradura tipo "Yale" o similar.

11.6.2.

DISPOSITIVOS PARA MUDANZAS

Los aparejos, ménsulas, guinches y otros dispositivos destinados para realizar mudanzas, deberán proveerse en todo proyecto al interior del predio y deberá constar en los planos.

CAPÍTULO 12

12.

DE LOS EDIFICIOS CON MADERAS ESTRUCTURAL

12.1.

GENERALIDADES

12.1.1.

PROYECTO DE LOS EDIFICIOS CON MADERA ESTRUCTURAL

12.1.1.1.

Un edificio que contenga estructura de madera quedará comprendido a los efectos de éste Código, en una de las siguientes denominaciones:

- a) Edificios totalmente de madera;
- b) Edificios con estructura de madera.

12.1.1.2.

El proyecto de cualquier edificio que tenga madera en su estructura deberá ajustarse a las siguientes limitaciones:

- a) En cada unidad locativa los pisos de altos dependerán del piso bajo;
- b) Las unidades locativas de un mismo cuerpo estarán separadas mediante muros cortafuegos;
- c) La salida exigida en cada unidad locativa estará situada en piso bajo y comunicará directamente al patio, pasaje abierto o cerrado, con muros de material incombustible, que conecte con la vía pública.

12.1.2.

CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS TOTALMENTE DE MADERA

Estos edificios tienen además de una estructura de sostén de madera, sus muros del mismo material y se proyectarán ajustándose a las siguientes características:

- a) La altura total de la edificación no pasará de 8 m con no más de un piso alto.
- b) La distancia mínima entre cuerpos independientes dentro de un mismo lote será de 6 m.
- c) La distancia mínima a líneas divisorias entre lotes linderos será de 3 m, salvo cuando existen muros cortafuego.
- d) La distancia mínima de L.M. será de 3 m.
- e) Los muros visibles desde la vía pública tendrán aspecto estético, a juicio de la S.O.P.
- f) La superficie cubierta máxima de cada cuerpo independiente será de 100 m².

12.1.3.

CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS CON ESTRUCTURA DE MADERA

Estos edificios dependen de su sostén de una estructura de madera con muro de enchapado o forrado de material incombustible y se proyectarán ajustándose a lo siguiente:

- a) La altura total de edificación no pasará de 8 m con no más de un piso de alto.
- b) La superficie cubierta máxima de cada cuerpo será de 300 m².
- c) La distancia mínima entre cuerpos independientes dentro de un mismo predio será de 4 m.
- d) La distancia mínima a líneas divisorias entre predios linderos será de 2 m salvo cuando existan muros divisorios cortafuegos.
- e) Los muros visibles desde la vía pública se ejecutarán con materiales aprobados por la S.O.P.

12.1.4.

MADERA ESTRUCTURAL EN LA COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA

La S.O.P. podrá autorizar el uso de madera en estructuras permanentes que queden a la vista en la composición arquitectónica, donde el estilo así lo aconseje, teniendo en cuenta las exigencias contempladas en el Capítulo 14.

12.1.5.

EDIFICIOS QUE SE PUEDEN CONSTRUIR CON MADERA ESTRUCTURAL

De acuerdo con la clasificación que establece este Código para los edificios con madera estructural, a continuación se establecen los usos o destinos autorizados en cada tipo:

USO O DESTINO	(1)	(2)
Vivienda privada	SI	SI
Vivienda colectiva construida por unidades independientes	NO	SI
Comercios y depósitos de mercaderías poco combustibles	NO	NO
Exposiciones, ferias	SI	SI
Salas de reuniones, Clubes	NO	NO
Casillas	SI	SI
Casas de Escritorios - Oficinas	NO	SI

(1) - Edificio totalmente de madera.

(2) - Edificio con estructura de madera.

12.1.6.

DEPENDENCIAS DE MATERIAL COMBUSTIBLE.

Una dependencia unida a una vivienda privada puede ser construida totalmente en madera, siempre que sea habitable, dentro de las siguientes limitaciones:

- a) La altura máxima de edificación será de 3 m.
- b) La superficie cubierta máxima será de 10 m².
- c) La distancia máxima a líneas divisorias entre predios linderos será de 3 m salvo cuando existan muros divisorios contrafuego.
- d) No será visible desde la vía pública.

12.2.

OBRAS PROVISORIAS DE MATERIAL COMBUSTIBLE

12.2.1.1.

CONDICIONES DE AUTORIZACIÓN

No se podrá ejecutar una obra provisoria con estructura y materiales combustibles sin tener el permiso correspondiente. La solicitud especificará el propósito y el tiempo de su utilización. La S.O.P. podrá acordar el permiso fijando el plazo máximo de permanencia.

12.2.1.2.

PLATAFORMAS, TRASLADOS, TRIBUNAS, PALCOS

Se autorizará el empleo de materiales combustibles en la ejecución de plataformas, tribunas para inspeccionar o examinar, tablados para orquestas, tienda de campamentos de circos, palcos y similares para ser usados por tiempo limitado.

12.2.1.3.

FERIAS, EXPOSICIONES Y SIMILARES

Se autorizará el empleo de materiales en casillas y depósitos de obras en ejecución.

Estas construcciones deberán retirarse antes de la terminación de la obra autorizada.

CAPÍTULO 13

13.

DE LAS OBRAS QUE AFECTEN A LOS LINDEROS

13.1.

VISTA A PREDIOS LINDEROS

13.1.1.1.

ABERTURAS PRÓXIMAS AL EJE DIVISORIO

No se permitirán vista a los predios colindantes desde aberturas situadas a menor distancia que 3 m del eje divisorio entre predios aunque estos sean de un mismo dueño.- Estas exigencias regirán para aberturas colocadas en cualquier ángulo respecto al citado eje, salvo para las situadas en los patios de frente que disten hasta 3 m de la línea municipal y las ubicadas sobre el fondo.

13.1.1.2.

INTERCEPCIÓN DE VISTAS

En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías, azoteas, balcones o cualquier obra que permita el acceso de personas a menor distancia de 3 m del eje divisorio entre predios, con la excepción establecida en “Aberturas próximas al eje divisorio”, se deberá impedir la vista al predio colindante; a cuyo efecto se utilizará un elemento fijo, opaco o translúcido de una altura no inferior a 1,60 m medido sobre el solado.

13.2.

INSTALACIONES QUE AFECTEN A UN MURO DIVISORIO O SEPARATIVO DE UNIDADES LOCATIVAS INDEPENDIENTES

13.2.1.

INSTALACIONES QUE PRODUZCAN VIBRACIONES Y GOLPES

Queda prohibido instalar aplicar a muros separativos de unidades locativas independientes y de predios, aunque sean de un mismo dueño:

- a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños como ser: máquinas, artefactos, guías de ascensor o montacargas, tubería que conecte a una bomba de impulsión de fluido.
- b) Canchas para juegos de pelota, bochas u otras actividades que puedan producir golpes y choques.

13.2.2.

INSTALACIONES QUE TRASMITAN CALOR O FRÍO

Un fogón, horno, fragua o instalación de calor o frío, se distanciará convenientemente a fin de evitar la transmisión molesta de calor o frío a través de muros separativos de unidades locativas independientes o de lotes, aunque sean de un mismo dueño.

La S.O.P podrá aumentar la distancia prevista en el proyecto o a la instalación de la fuente de calor o frío, mediante el uso de materiales o procedimientos constructivos adecuados.

13.2.3.

INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD

13.2.3.1.

CANTEROS Y JARDINERAS

No podrán construirse canteros o jardineras contiguas a un muro separativo de unidades independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño, si no se interpone un revestimiento hidrófugo para la preservación de ese muro.

13.2.3.2.

DESAGÜES

Un desagüe no podrá colocarse sobre un muro divisorio, pudiendo estar próximo a él de modo que no le transmita humedad.

13.2.3.3.

Todo propietario tiene la obligación de evitar que las aguas de lluvia que caigan en su propiedad no perjudiquen a las propiedades vecinas y a tal efecto la S.O.P ordenará ejecutar las obras necesarias destinadas a evitar dicho perjuicio.

CAPITULO 14

14.

DE LA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO

14.1.

PREVENCIÓNES CONTRA INCENDIO QUE CUMPLAN LOS EDIFICIOS SEGÚN SU USO

14.1.1.

EXIGENCIAS MÍNIMAS

Cuando se utilice un edificio para usos diversos se aplicará a cada parte y uso de las prevenciones que correspondan.

La S.O.P podrá exigir que se adopten todas aquellas precauciones aconsejadas por la naturaleza del edificio o acumulación de usos y destinos, aunque no estén incluidos en este Código.

14.1.1.1.

Las habitaciones para mayordomo, portero, sereno y cuidador tendrán comunicación directa con las salidas exigidas.

14.1.1.2.

En los depósitos deberá dejarse un camino de ronda contra muros y entre las estibas; cada estiba no ocupará más extensión que 1,60 m² de solado.

14.1.1.3.

Cuando haya espesores, se debe dejar por debajo de sus deflectores un espacio libre de no menos de 0,30 m para asegurar su eficiencia.

Los conductores de energía eléctrica en las instalaciones permanentes deberán ser protegidos con blindaje suficiente a juicio de la S.O.P.

14.1.1.4.

En lugares visibles, de fácil acceso y próximo a la entrada del edificio, se ubicarán las llaves generales para cortar el gas y la electricidad.

14.1.1.5.

En la ejecución de estructura de sostén, muros, tabiques se emplearán materiales incombustibles, la albañilería, el hormigón, el hierro estructural y los materiales de propiedades análogas que la S.O.P acepte.

14.1.1.6.

El hierro estructural de armaduras para soporte de cubierta podrá no revestirse, siempre que se prevea una libre dilatación de la estructura para no transmitir esfuerzos. Las vigas de hierro estructural serán revestidas con 0,03 m de espesor con mezcla de cemento o material de propiedades análogas que la S.O.P acepte. El revestimiento de hormigón o de mezcla tendrá armadura metálica o metal desplegado.-

14.1.1.7.

En los cines, teatros y en general todo establecimiento donde se reúna gran número de personas, las puertas deberán abrirse hacia afuera sin sobre-pasar la línea Municipal.-

14.1.1.8.

VIVIENDAS COLECTIVAS

Aquellos Edificios de viviendas que queden incluidos dentro de los considerados como edificios en altura, además de lo especificado en las normas generales, deberán disponer en cada planta de aparatos extintores portátiles en número de uno (1) por cada 250 m² o fracción de planta. El contenido de estos extintores serán los clasificados como tipo ABC con manómetros de presión latente y su capacidad mínima de cinco litros (5 l) o superiores. Contarán, además, con una cañería vertical, denominada "cañería seca", de Acero Galvanizado (A° G°), de un

diámetro de 63,5 mm (2 y 1/2 “) con boca de incendio en cada piso con una salida de 63,5 mm (2 y 1/2”) y válvula esclusa tipo bombero (acople rápido STORZ) de 2 y 1/2. El extremo de esta cañería alcanzará la línea Municipal, terminando en una válvula esclusa para boca de impulsión (acople rápido STORZ) de 2 y 1/2”, que permita conectar mangueras del servicio de bomberos. El sistema de columna seca estará compuesto por toma de agua en fachada o en zona fácilmente accesible al servicio contra incendios, con la indicación de uso exclusivo para bomberos y deberá colocarse en el sector de las escaleras. Se deberá disponer de una columna seca por cada 250 m² de superficie, y si el edificio contara con dos o más sectores de escaleras se deberá dejar una columna de cañería seca en cada sector. La toma de fachada y las salidas en las plantas tendrán el centro de sus bocas a 0,90 m sobre el nivel del suelo. El sistema de columna seca se someterá, antes de su puesta en servicio, a una prueba de estanqueidad y resistencia mecánica, sometiéndolo a una presión estática de 15 Kg/cm² durante dos horas, como mínimo, no debiendo aparecer en ningún punto de la instalación alguna pérdida. El mínimo de extintores para superficies inferiores a 250 m² será de uno (1) por cada clase especificada. Los extintores deberán poseer manómetros de presión latente en todos los casos. En aquellos edificios de viviendas que queden incluidos dentro de los considerados como edificios de altura y posean cocheras en subsuelo de un nivel o más, deberán tener, conectados a la columna de cañería seca, una distribución de rociadores, ubicados a una distancia de no más de 5 m entre sí, conectados a un sistema de cañerías de diámetro no menor a 1 y 1/2”, de manera de provocar una lluvia en caso de siniestro. Para los edificios destinados únicamente para cocheras, será válido lo anteriormente escrito, dejando una toma sobre la línea municipal y la distribución de rociadores. Las cajas de servicio como interruptores de corte general de electricidad y llaves de gas deberán ubicarse a la vista accesible e indicada claramente. (Modif. Ord. N° 105/2009)

14.1.1.9.

GARAGES - APARCAMIENTOS

Deberán disponer de aparatos extintores manuales de polvo seco de clasificación tipo ABC de 5 kg mínimo con manómetro de presión latente, en número de 2 como mínimo. (Modif. Ord. N° 105/2009)

CAPÍTULO 15

15.

DE LA REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS

15.1.

SUBDIVISIÓN DE LOCALES

15.1.1.

CONDICIONES

Un local podrá ser subdividido en una o más partes aisladas, por medio de tabiques, muebles, mamparas u otros dispositivos fijos si cada una de las partes cumple por completo las prescripciones de este Código, como si fuera independiente.

15.1.2.

MAMPARAS DE SUBDIVISIÓN EN LOCALES DE NEGOCIOS Y DE TRABAJO

En locales de negocio o de trabajo se permitirá colocar mamparas de subdivisión siempre que la altura de estas no rebase de 2 m medidos sobre el solado.

15.2.

REFORMAS Y AMPLIACIONES DE VIVIENDAS.

15.2.1.

VIVIENDAS ENCUADRADAS EN EL PRESENTE CÓDIGO

Se autorizarán las reformas y ampliaciones que no afecten las exigencias del mismo.

15.2.2.

VIVIENDAS QUE NO LLENEN LOS REQUISITOS DEL PRESENTE CÓDIGO.

Especialmente superficie edificable, ventilación e iluminación.

Sólo podrán ser objetos de reparaciones u otras fundadas en razones de estética e higiene que no aumente la solidez y duración del edificio.

15.3.

REFORMAS Y AMPLIACIONES EN EDIFICIOS INDUSTRIALES Y DEPÓSITOS

15.3.1.

EDIFICIOS ENCUADRADOS EN EL PRESENTE CÓDIGO.

Se autorizan las obras que cumplan las prescripciones del mismo.

15.3.2.

EDIFICIOS QUE NO LLENEN LOS REQUISITOS DEL PRESENTE CÓDIGO

Se autorizarán obras de conservación, reformas que tiendan a normalizar la situación del mismo y mejoras en las instalaciones que sean requeridas por el progreso técnico y eventualmente ampliaciones que a juicio de la S.O.P puedan caber dentro de las prescripciones del presente Código.

CAPÍTULO 16

16.

DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

16.1.

DE LAS VALLAS PROVISORIAS Y LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS

16.1.1.

VALLAS PROVISORIAS

16.1.1.1.

OBLIGACIÓN DE COLOCAR VALLAS PROVISORIAS

Es obligatoria la colocación en la acera, de una valla provisora en toda la extensión del frente de cualquier trabajo que, por su índole, sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública. Estas vallas no podrán instalarse sin haber antes iniciado el expediente de permiso para las obras, o no podrá destinarse a otros fines que los de la construcción salvo lo dispuesto en “de los anuncios”.

16.1.1.2.

CONSTRUCCIÓN DE LA VALLA

Una valla provisoria se construirá con tablas colocadas de modo que impidan las salidas de materiales al exterior. Las puertas que se coloquen no abrirán al exterior y estarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos.

La valla citada podrá ser reemplazada por otra hecha con correas de madera y recubrimiento de chapas en los terrenos situados en zonas pavimentadas y por un enrejado de madera completado con una estiba de ladrillos en la zona no pavimentada. En ambos casos deberá existir puerta de acceso.

Cuando por circunstancias especiales, comprobadas, la Inspección fuera imprescindible utilizar el espacio limitado por la valla para establecer el obrador de la mezcla, deberá evitarse que ésta o los materiales que la componen se escurran sobre la acera.

Se evitará todo daño o incomodidad a los transeúntes.

16.1.1.3.

DIMENSIONES Y UBICACIÓN DE LA VALLA

El alto de una valla será como mínimo 1,80 m y podrá colocarse a una distancia de la L.M no mayor con la mitad del ancho de la acera. En obras como las de aceras aporricadas que avancen hasta la proximidad del cordón del pavimento de la calzada la S.O.P podrá autorizar la colocación de vallas fuera de la medida expresada más arriba.

16.1.1.4.

OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA MAYOR QUE LA FIJADA

En casos excepcionales, a solicitud del interesado la S.O.P podrá autorizar la ocupación de una superficie de vía pública, mayor que la establecida en este Código.

16.1.1.5.

RETIRO DE LA VALLA

Una valla provisoria será trasladada a la L.M tan pronto como se haya ejecutado el revoque o revestimiento de la fachada, pudiendo la S.O.P autorizar la permanencia de la valla por el término más reducido posible. Excedido este término el retiro podrá ser efectuado por administración a costa del profesional responsable.

En los casos que se hubiere quitado el pavimento de la acera, se colocará uno practicable a juicio de la S.O.P hasta la confección del definitivo.-

16.1.2.

LETREROS AL FRENTE DE LAS OBRAS

16.1.2.1.

NOMBRE DE PROFESIONALES Y EMPRESAS EN LOS LETREROS DE LAS OBRAS

Al frente de las obras es obligatorio la colocación de un letrero en el que deberá inscribirse: los nombres, títulos, matrícula y dirección de los profesionales, empresas y constructores que intervengan en la construcción y que hayan firmado en el expediente del permiso todo aquello conforme a las disposiciones provinciales respectivas.

16.1.2.2.

LETREROS CON LEYENDA EN DESACUERDO

En todo letrero queda prohibida la inserción de abreviaturas, inscripciones, iniciales ambiguas, nombres de personas sin especificación alguna o que se abroque títulos profesionales no inscriptos en las matrículas respectivas y de cualquier otra leyenda que a juicio de las S.O.P se preste a confusión.

En todos los casos y sin perjuicio de aplicar las penas que correspondan, se estimará la inmediata corrección de la leyenda que se halle en desacuerdo a lo prescripto por este Código, bajo apercibimiento de efectuarla por administración y a costa del profesional o empresa responsable.

CAPÍTULO 17

17.

DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

17.1.

DE LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR

17.1.1.

CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES

17.1.1.1.

OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO RELATIVO A LA CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS.

Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez e higiene a fin que no pueda comprometer la seguridad y salubridad.

El aspecto exterior de un edificio se conservará un buen estado por renovación del material, revoque o pintura de conformidad con lo establecido en este Código; a este efecto se tendrá en cuenta su emplazamiento y característica del lugar.

Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado. En caso de limpieza de fachadas principales se protegerá a la vía pública contra la caída de materiales, con medidas adecuadas a juicio de la S.O.P.

17.1.1.2.

AJUSTE DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE A DISPOSICIONES CONTEMPORANEAS

Cuando se hubiesen ejecutado obras no autorizadas por el Código vigente a la fecha de su ejecución, la S.O.P podrá exigir en cualquier oportunidad que el edificio sea retrotraído a la situación del plano aprobado.

Si hubiese obras sin permisos pero en condiciones de ser aprobadas por alguna disposición preexistente, la S.O.P intimará la presentación de los planos y podrá conceder la aprobación de acuerdo con los Reglamentos vigentes en la época de la ejecución de las obras sin permiso, abonándose los derechos que correspondan.

17.1.1.3.

DENUNCIA DE LINDEROS

Las molestias que alegue un propietario de un edificio como provenientes de una finca lindera, sólo serán objeto de atención en los siguientes casos: para aplicar el presente Código, para establecer la seguridad e higiene del edificio, y en los casos que menciona la Ley como atribución Municipal.

17.1.1.4.

INSPECCIÓN PERIÓDICA EN EDIFICIOS CON ESTRUCTURA DE MADERA

Un edificio ejecutado con estructura de madera estará sujeto a las inspecciones periódicas en las oportunidades que disponga el D.E. El propietario y el ocupante están obligados a facilitar dichas inspecciones.

17.1.1.5.

OPOSICIÓN DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UN EDIFICIO

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en 17.1.1.1, se realizarán los trabajos por administración y a costa de aquel.

17.1.1.6.

CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIO

Todo propietario está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones requeridas para favorecer la extinción de incendios que posea su edificio.

Cuando, por inspecciones periódicas que realice el cuerpo de bomberos o la S.O.P, se comprobará que una instalación no reúne los requisitos para los cuales no fue aprobada, la S.O.P intimará al propietario las correcciones necesarias dentro de un plazo de treinta (30) días bajo pena de clausura si no cumple lo ordenado.

17.2.

EDIFICIOS EN MAL ESTADO

17.2.1.

GENERALIDADES

Toda edificación en mal estado o toda obra que por mala construcción constituya un peligro público, deberá demolerse por su dueño o ser refaccionada y puesta en condiciones de seguridad.

Las mismas disposiciones son aplicables a los edificios u obras en construcción cuando no se sujetan a las reglas del arte o no están de acuerdo con los planos aprobados.

17.2.1.1.

APRECIACIÓN DEL PELIGRO DE RUINA

La S.O.P considerará un edificio en peligro de ruina cuando sus muros o estructura estén comprendidos en los siguientes casos:

- a) Cuando un muro esté vencido, alcanzando su desplome el tercio de su espesor o cuando presenten grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento. En estos casos se ordenará la demolición.
- b) Cuando un muro tuviera cimiento al descubierto o con profundidades insuficiente. En estos casos se ordenará su recalce, hasta alcanzar la profundidad que corresponde de acuerdo con las prescripciones de este Código.
- c) Cuando los elementos resistentes de una estructura hayan rebasado los límites admisibles de trabajo.- En estos casos se ordenará su refuerzo o demolición según resulte de las apreciaciones analíticas.

17.2.1.2.

DURACIÓN DE LOS APUNTALAMIENTOS

Un apuntalamiento efectuado como medida de emergencia se considerará de carácter provisional o transitorio; los trabajos definitivos necesarios se iniciarán dentro de los treinta (30) días.

No podrá efectuarse apuntalamiento alguno sobre la vía pública sin dar cuenta inmediata a la S.O.P.

17.2.1.3.

EDIFICIOS LINDEROS AFECTADOS

En caso de emergencia o cuando por derrumbamiento o ruina de un edificio se produzca resentimiento en los linderos se ejecutarán convenientemente los apeos que correspondan.

17.2.2.

PROCEDIMIENTO EN CASO DE PELIGRO DE DERRUMBE

17.2.2.1

FACULTAD DE LA S.O.P.

La S.O.P podrá ordenar la demolición de todo edificio o parte de él que amenace desplomarse. Se notificará al propietario de los trabajos que deberán realizarse y el plazo de su ejecución. Cuando el propietario no estuviera conforme con la orden se seguirá lo dispuesto en 17.2.2. Si el propietario no habitase la casa y se ignorase su domicilio, la notificación se hará por escrito al ocupante, publicándose además un aviso por 8 días en un diario local, al término del cual se ejecutará la orden, haciéndose la demolición por cuenta del propietario. Si el edificio fuera gubernamental se oficiará a la autoridad competente por vía legal.

17.2.2.2

PERICIA EN CASO DE DISCONFORMIDAD DEL PROPIETARIO DEL EDIFICIO RUINOSO:

El propietario de una finca que se considere ruinoso, tiene derecho a exigir una nueva inspección y a nombrar por su parte un perito a su costa para reconocer la finca y determinar dentro de los tres (3) días contados desde la notificación al propietario.-

La S.O.P resolverá en definitiva teniendo a la vista este dictamen. En caso de disconformidad entre el perito Municipal y el perito particular, estos nombrarán un tercero y de acuerdo con el fallo de él procederá la Municipalidad.

17.2.2.3.

TRABAJOS POR ADMINISTRACIÓN EN EDIFICIOS RUINOSOS

Si el propietario no cumpliera con la intimación que la dirija la S.O.P dentro de los plazos fijados, se efectuarán por administración las obras respectivas y a su costa.

17.2.3.

CASO DE PELIGRO INMINENTE DE DERRUMBE

En los casos de inminente peligro de ruina de un edificio o parte de él, la S.O.P con arreglo a lo dispuesto en este Código, queda autorizado a proceder como sigue:

- a) Si la ruina de un edificio fuera inminente y no diese tiempo a cumplir los trámites que señala este Código, mandará desalojarlo y cerrarlo haciendo los apuntalamientos necesarios, pudiendo llegar a la demolición inmediata por cuenta del propietario del edificio. El escribano Municipal levantará acta en el lugar, que será firmada por el Secretario de Obras Públicas y dos testigos, haciendo constar en ella su estado y las causas de su demolición.-
- b) Si la finca se hallase en litigio o fuese desconocido el propietario, comunicará el Secretario y efectuará de oficio, los trabajos necesarios con cargo a la finca.-

CAPÍTULO 18

18.

DE LOS ANUNCIOS

18.1.

GENERALIDADES SOBRE ANUNCIOS

18.1.1.

CONDICIONES:

Los anuncios no deben:

- a) Ofender la moral y las buenas costumbres.
- b) Tener mudanzas bruscas de luz de poca o gran intensidad, que moleste a la vecindad de su emplazamiento.
- c) Ofender la vista de los conductores y peatones por la intensidad de la luz, la dirección de los rayos y los olores.
- d) Perjudicar la visibilidad de señales y tableros oficiales o permitidos por autoridades competentes por ser de interés público; y
- e) Ser peligrosos, combustibles ni encontrarse en mal estado.

18.1.2

ANUNCIOS APLICADOS A EDIFICIOS Y OBRAS EN CONSTRUCCIÓN

18.1.2.1

EN FACHADAS

Será permitido instalar anuncios en las fachadas siempre que su colocación no perjudique la estética de las mismas y no queden afectadas la iluminación y ventilación de los locales.

Los anuncios impresos o pintados sólo podrán colocarse en carteleras de dimensiones y material aprobados por la S.O.P y aplicadas en paredes donde el propietario lo permita. En las cercas del frente, estas carteleras no rebasarán el borde superior del paramento que las soportan.

18.1.2.2

MÁXIMAS SALIENTES FUERA DE LA LINEA MUNICIPAL

En todo edificio existente o nuevo, los anuncios se perfilarán, como sigue:

- a) El punto más bajo del anuncio y su soporte distarán no menos de 3 m del nivel del cordón y el más alto no rebasará la altura del edificio.
- b) El saliente máximo comprendido entre los 3 m y 5 m sobre el nivel del cordón, será del ancho de la acera;
- c) Arriba de los 5 m el anuncio se apartará no menos de 0.35 de la L.M.E ni menos de 0.20 m del parámetro de un cuerpo saliente, cualquiera que fuese. A

cualquier altura del anuncio distará no menos de un 1 m de la línea divisoria entre predios si la distancia fuese inferior a 2 m la saliente máxima será $\frac{5}{4}$ de esta distancia.

d) Todo anuncio cuyo plano sea perpendicular a la línea municipal o forme ángulo comprendido entre los 90° y 60° se compondrá de paños, de una altura no mayor de 1.20 m separados entre sí no menos de $\frac{1}{4}$ de su altura real; el espesor no excederá 0.45 m. Cuando el anuncio se separa más de 1 m del parámetro, no se aplicará este inciso.

e) Todo anuncio cuyos planos no esté comprendido en el inciso d tendrá una saliente máxima de 0.50 m de la línea municipal no podrá aplicarse por fuera de los 10 m del parámetro o parapeto de cualquier cuerpo saliente.

18.1.2.3

ANUNCIOS EN ALERO Y MARQUESINA

Los aleros y marquesinas sobre la vía pública podrán tener anuncios aplicados siempre que no rebasen las salientes permitidas para ambos elementos. La altura de estos anuncios sobre dichos elementos no excederá de 1.20 m.

18.1.2.4

ANUNCIOS EN MUROS DIVISORIOS

En los muros divisorios se podrá aplicar directamente en el paramento sobre carteleras, siempre que no rebasen la superficie de la pared.

Estos anuncios se permitirán, cuando a juicio de la S.O.P tengan un carácter decorativo.

18.1.2.5

ANUNCIOS SOBRE TECHOS

Se podrán colocar anuncios sobre techos de los edificios con las siguientes limitaciones:

a) No rebasará la altura de la fachada fijada en el edificio fijada por este Código.

- b) No rebasará los 7 m por sobre el techo del edificio.
- c) No tendrá una longitud mayor que 15 m.
- d) Se alejará como mínimo 0.60 m de los ejes divisorios entre terrenos.
- e) Serán de material incombustible.

Los proyectos de anuncios que se aparten de lo establecido en los incisos a), b) y c) deberán ser aprobados por la S.O.P.

18.1.2.6

AVISOS APLICADOS SOBRE VALLAS O ANDAMIOS

Siempre que el propietario de una valla o de un andamio lo autorice se podrá aplicar sobre estos elementos avisos destinados a la propaganda con las siguientes limitaciones:

- a) Sobre vallas:

Sólo podrá aplicarse cartelera

- b) Sobre andamios

La superficie de cada aviso no será inferior a 6.00 m² con un lado no inferior a 1.50 m.

18.1.3

ANUNCIOS INDEPENDIENTES SOBRE EL TERRENO:

18.1.3.1

CONDICIONES

Se podrá colocar anuncios soportados por estructuras, en el interior de los terrenos con las siguientes limitaciones:

- a) No excederá la altura de los 8 m medidos en el terreno.
- b) Su arista inferior no distará menos de 1.50 m del mismo.
- c) No rebasará la línea municipal.
- d) No tendrá longitud mayor de 15 m.
- e) Distará como mínimo 0.60 m de los ejes divisorios entre terrenos.
- f) Tendrá estructura resistente calculada cuando lo exija la S.O.P.

g) Serán de material incombustible

Los proyectos de anuncios que se aparten de lo establecido en los incisos a), y d), deberán ser aprobados por la S.O.P.

18.1.4

INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS AVISOS

En cada aviso, es obligatorio colocar en un lugar bien visible y fácilmente visible el número de orden que en cada caso le otorgue la S.O.P.

18.2

CONSTRUCCIÓN DE LOS AVISOS

18.2.1

DETALLE DE LA CONSTRUCCIÓN

18.2.1.1

VISIBILIDAD DE CAJASS DE ESTRUCTURAS RESISTENTES

La caja de transformadores, de distribución, de conmutación, y de más conductores de energía, así como los soportes y estructuras resistentes estarán ocultos de la vista de la vía pública.

18.2.1.2

CONDUCTORES DE ENERGÍA PARA LOS ANUNCIOS

Todo elemento de un anuncio que funcione a electricidad de media o alta tensión, será mantenido a 3.50 m del solado más próximo y distará más de 1.50 m desde cualquier acceso de un edificio; podrá sin embargo, autorizarse permiso para efectuar instalaciones de baja o alta tensión en el interior de edificios siempre que a juicio de la S.O.P se tomen las precauciones necesarias de protección.

18.2.1.3

ANUNCIOS CON VIDRIOS O CRISTALES

Las piezas vidriadas que constituyan un anuncio serán de vidrio doble o bien de cristal, y sus áreas no podrán exceder cada una de ellas de 0.80 m² y 1.80 m² respectivamente. Estas piezas estarán soportadas individualmente a la estructura o bastidor en forma segura a juicio de la S.O.P.

18.3

RETIRO DE ESTRUCTURA DE ANUNCIOS

Una vez quitado un anuncio deberá ser retirado inmediatamente cualquier elemento resistente que le sirva de sostén. En su defecto se hará el retiro administrativamente y a costa del propietario del predio o edificio sin perjuicio de aplicarle las penalidades que correspondan.

A solicitud del interesado la S.O.P podrá conceder un plazo que no exceda de noventa (90) días para el cumplimiento de este texto. El plazo corre a partir de la fecha del vencimiento del anuncio.

18.4

REESTRICCIONES EN LA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS

18.4.1

CASO DE REESTRICCIÓN DE ANUNCIOS

18.4.1.1

ANUNCIOS EN MONUMENTOS, PLAZAS, PARQUES, DISTRITOS Y AVENIDAS

Se prohíbe la colocación de anuncios que afecten estéticamente o de cualquier modo a los monumentos públicos, fuentes, estatuas.

Se prohíbe la colocación de avisos en las plazas, parques, y paseos públicos.

En las rutas o caminos nacionales y en las partes de calle que cruce o esté incluida una plaza, parque o paseo; teléfono, telégrafo y columnas de alumbrado u otro servicio público.

Además no podrá utilizarse el solado de cercas ni de los cordones de la calzada para anuncios.

18.4.1.2

ANUNCIOS EN PUENTES, CANTEROS, FERROCARRILES, PASOS A NIVELES

Se prohíbe la colocación de anuncios salvo cuando existe protección adecuada a juicio de la S.O.P en los puentes carreteros y de ferrocarriles. Además cuando una vía pública fuera cruzada a nivel por una línea férrea no se podrá instalar anuncios de ninguna clase, salvo los colocados por razones de servicio público.

CAPÍTULO 19

19.

DE LA URBANIZACIÓN

19.1.1

GENERALIDADES

19.1.1.1

ALCANCES

Las disposiciones alcanzan a los asuntos que se relacionan con todo fraccionamiento de inmuebles a realizar dentro de las zonas A y B aprobado por Decreto Provincial N° 2650, según ordenanza municipal vigente, con el fin de formar nuevas zonas urbanas, ampliar o modificar las existentes, toda división en lotes o subdivisión de los mismos, toda apertura de calle o avenida, sean o no prolongación de las ya existentes, toda formación de plazas, u otros espacios libres, o verdes para utilidad pública, toda iniciativa que influya sobre la formación o el trazado de la ciudad o modificación de los parcelarios existentes.

Todo loteo debe respetar lo que dispone la Ley provincial N° 5735 y su órgano de aplicación (Dirección General de Control de Loteos).

19.2.0.0

ATRIBUCIONES

El Departamento Ejecutivo queda facultado para aceptar o rechazar loteos, urbanización, donaciones de terrenos destinados al Dominios Público o Privado Municipal, ajustándose en todos los casos a las exigencias y normas del presente Reglamento.

19.3.0.0

DE LAS DEFINICIONES

19.3.1.0

DEFINICIONES

A los fines de la exacta interpretación de las operaciones a realizar, defínase como:

19.3.1.1

Municipio:

Se entenderá por Municipio a toda extensión de terreno delimitada por el Radio Municipal.

19.3.1.2

Radio municipal:

Es la línea poligonal cerrada dentro de la cual queda comprendido el Municipio y que separa a éste de los terrenos de jurisdicción de Catastro de la Provincia.

A los fines de cumplimentar la Ley Orgánica Municipal en lo que la misma prescribe con respecto al Radio Municipal, la Municipalidad dará intervención en tal sentido a la Dirección General de Catastro y al Superior Gobierno de la Provincia.

19.3.1.3

Plano oficial del municipio:

A los fines que corresponde se considerará como Plano Oficial del Municipio al que se encuentra archivado en la Dirección General de Catastro y aprobado por el Superior Gobierno de la Provincia.

19.3.1.4

Loteo:

Todo fraccionamiento de tierras con el fin de crear nuevos núcleos urbanos o ampliar los ya existentes, con apertura de calles o avenidas, con la creación de espacios verdes o espacios libre de utilidad pública o del dominio privado municipal y toda urbanización en general que se realice en las zonas resultantes en que ese ha dividido el ejido municipal a los fines expresados en este Reglamento.

19.3.1.5

Loteo mínimo:

Considerase loteo mínimo, todos aquellos casos de pequeñas fracciones y en las cuales para poder realizar un fraccionamiento, sea necesario abrir nuevas calles o prolongar las existentes. Estos casos están considerados en el capítulo 32, donde se fijan las características y condiciones que deben reunir para ser considerados como tales.

19.3.1.6

Espacio verde:

Terreno destinado para plaza pública, plazoleta, canales de riego, playas de estacionamiento y/o cualquier otro uso público.

19.3.1.7

Simple Subdivisión (Modif. Ord. N° 159/2016)

Todo fraccionamiento de tierra sin la apertura de calles, pasajes o avenidas de carácter público y que no modifiquen la estructura radical de los parcelamientos existentes.

19.3.1.7.1

Subdivisión de condominio (Modif. Ord. N° 159/2016)

Todos aquellos casos especiales en que el inmueble resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escritura pública existente, cuyo dominio figure en el Registro de Propiedades a nombre de los mismos. Se permitirá subdividir por partes iguales o en la proporción que se establezca en la respectiva escritura para cada uno de los condóminos, siempre que cada uno de los lotes, resulte dimensionado de tal forma que cumpla con los mínimos establecidos de acuerdo a la zona a que pertenezcan según el artículo 20.2.0. Respecto de la subdivisión de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal (ley 13.512), se aceptaran las disposiciones que a tal efecto fije la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba, pudiéndose fijar para cada caso, los agregados que se crean convenientes por parte de la Secretaria de Planeamiento Urbano, Obras y Servicios Públicos.

19.3.1.8

Subdivisión por sucesorio: (Modif. Ord. N° 159/2016)

Todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, debiendo cumplir los mismos requisitos que la subdivisión de condominio.

19.3.1.9

Unión:

Se considerará unión a todo trabajo de agrimensura que signifique involucrar en un lote (o en varios) otros de menor superficie ya existentes.

Cuando en un loteo o subdivisión se realice, como parte previa o simultánea del mismo, un trabajo de unión, los planos se designarán como de UNIÓN Y LOTEEO o UNIÓN Y SUBDIVISIÓN, según corresponda.

19.3.1.10

Plan regulador:

Se entenderá por Plan Regulador a la planificación municipal que tenga por fin equilibrar los intereses particulares con los comunales, en previsión de los problemas que traen aparejados el crecimiento demográfico, edilicio y/o industrial de la población.

19.3.1.11

Lote interno:

Se entenderá por lote interno aquel que no tiene lados coincidentes con las líneas municipales o las líneas de edificación y se encuentre retirado de las mismas hacia el interior de la manzana.

19.3.1.12

Pasillo de salida:

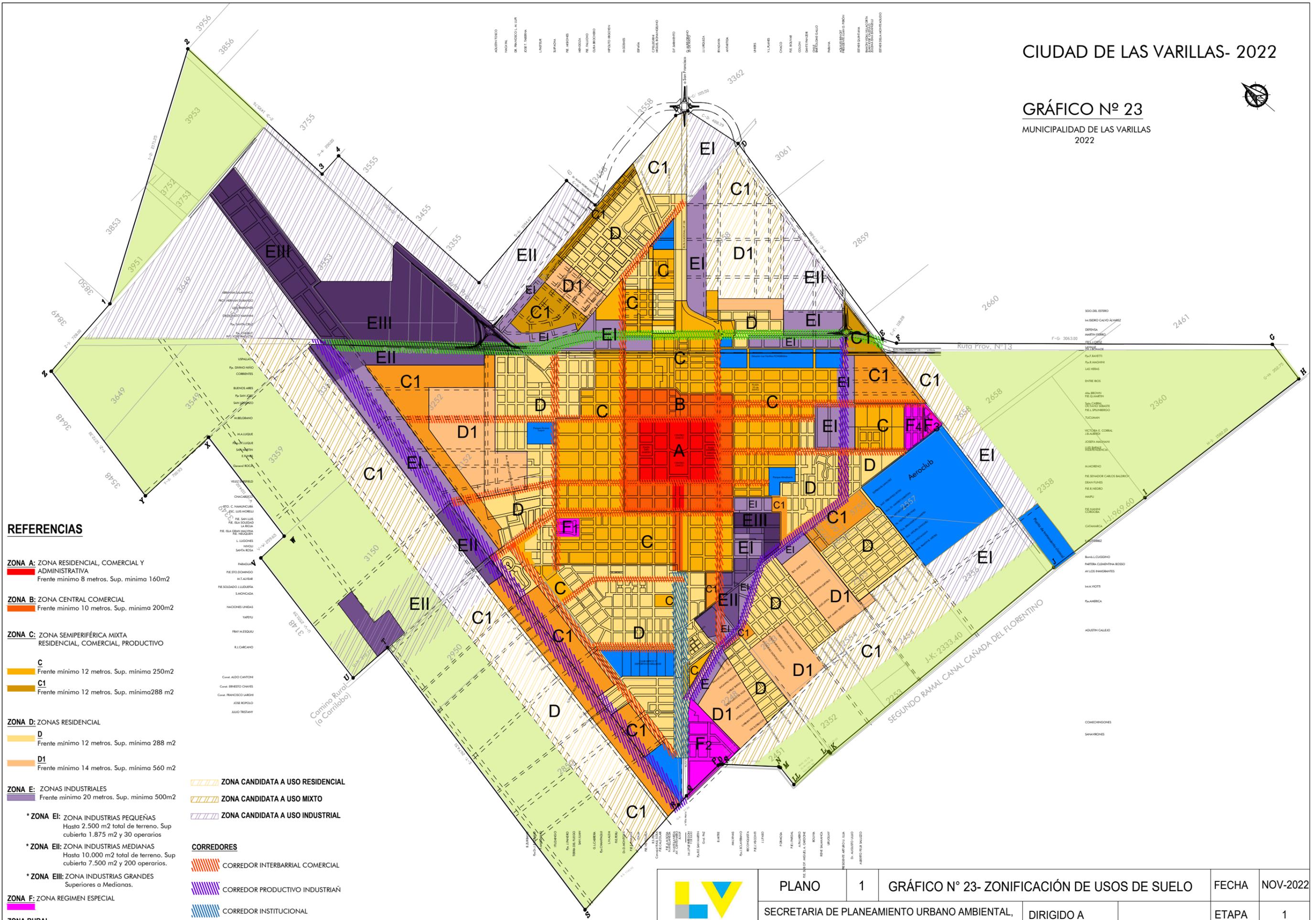
Se entiende por pasillo de salida la superficie de terreno techada o no, que vincula un lote interno con la acera.

CAPÍTULO 20

20.0.0

DE LA ZONIFICACIÓN Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES - Ver gráfico N° 23, 27 y cuadro N° 1 (Modif. Ord. N° 480/2022)

La presente tiene por objeto regular la localización de las actividades económicas que implique el uso del suelo industrial, residencial, administrativo y asimilable, en todo el ejido municipal, ordenando el asentamiento urbano, orientando y estimulando las actividades e inversiones del sector privado, sirviendo de base a la política promocional del sector público y optimizando la calidad de vida en la ciudad. La ciudad de Las Varillas queda zonificada en Áreas y en espacios menores llamados Zonas, conforme a la descripción que seguidamente se efectúa. La localización de las mencionadas actividades deberá realizarse de conformidad con el Plano de Zonificación General, que se expresa en el Grafico N° 23, que forma parte y se aprueba por la presente



REFERENCIAS

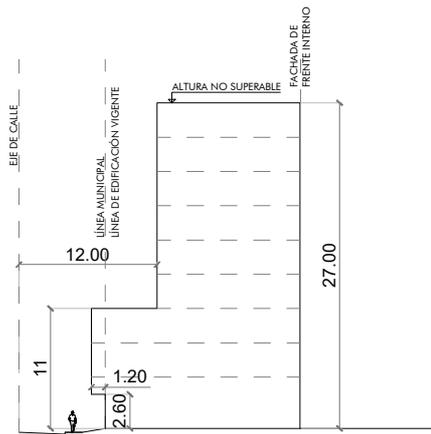
- ZONA A:** ZONA RESIDENCIAL, COMERCIAL Y ADMINISTRATIVA
Frente mínimo 8 metros. Sup. mínima 160m²
- ZONA B:** ZONA CENTRAL COMERCIAL
Frente mínimo 10 metros. Sup. mínima 200m²
- ZONA C:** ZONA SEMIPERIFÉRICA MIXTA RESIDENCIAL, COMERCIAL, PRODUCTIVO
 - C** Frente mínimo 12 metros. Sup. mínima 250m²
 - C1** Frente mínimo 12 metros. Sup. mínima 288 m²
- ZONA D:** ZONAS RESIDENCIAL
 - D** Frente mínimo 12 metros. Sup. mínima 288 m²
 - D1** Frente mínimo 14 metros. Sup. mínima 560 m²
- ZONA E:** ZONAS INDUSTRIALES
Frente mínimo 20 metros. Sup. mínima 500m²
 - * **ZONA E1:** ZONA INDUSTRIAS PEQUEÑAS
Hasta 2.500 m² total de terreno. Sup cubierta 1.875 m² y 30 operarios
 - * **ZONA EII:** ZONA INDUSTRIAS MEDIANAS
Hasta 10.000 m² total de terreno. Sup cubierta 7.500 m² y 200 operarios.
 - * **ZONA EIII:** ZONA INDUSTRIAS GRANDES
Superiores a Medianas.
- ZONA F:** ZONA REGIMEN ESPECIAL
- ZONA RURAL**
 - ZONA USO RURAL AGRÍCOLA (INTENSIVO- EXTENSIVO)- GANADERA
- EQUIPAMIENTOS URBANOS DE GRAN ESCALA**

- ZONA CANDIDATA A USO RESIDENCIAL
- ZONA CANDIDATA A USO MIXTO
- ZONA CANDIDATA A USO INDUSTRIAL
- CORREDORES**
 - CORREDOR INTERBARRIAL COMERCIAL
 - CORREDOR PRODUCTIVO INDUSTRIAL
 - CORREDOR INSTITUCIONAL
 - CORREDOR AGROCOMERCIAL

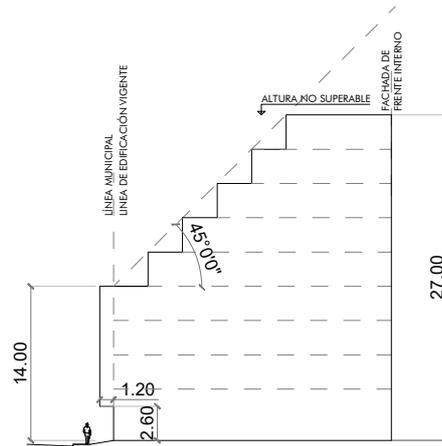
	PLANO 1	GRÁFICO N° 23- ZONIFICACIÓN DE USOS DE SUELO	FECHA	NOV-2022
	SECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL, OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS		DIRIGIDO A	ETAPA
	CONFECCION Arq. Ariela Venturi, Arq. Ignacio Bianchi, Arq. Eliana Gallegos, Arq. Laura Quiroga, Lic. Maria Celeste Giordano		OBSERVACIONES:	ESCALA

ZONIFICACIÓN Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES

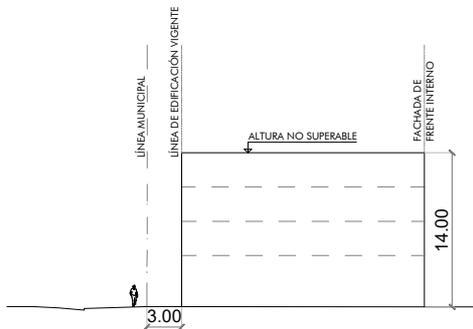
ZONAS		LOTES			RETIROS		ALTURAS		FOT	FOS
		Frente mínimo mts	Sup. mínima m2	Sup. max. m2	Relacion L.E/L.M	Sobre ejes medianeros	Max.	Min.		
A - Residencial, Comercial y Adm		8	160				27	11	4 y 5	90
B - Central comercial		10	200				27	14	4	80
C - Mixta	C	12	250				14	6	2	70
	C1	12	288				14	6	3	70
D - Residencial	D	12	288		3		9		1,2	60
	DI	14	560		5		9			
E - Industriales	EI - Industrias Pequeñas	20	500	2500	5	1,5	12	6	1,5	70
	EII - Industrias medianas	20	500	10000	5	1,5	12	6		
	EIII - Industrias grandes	20	500	" + de 10000"	5	3	12	6		
	EIII- PARQUE INDUSTRIAL	25	925		5	3	12			
F - Régimen especial	F1-CENTRO CIVICO- AV. CENTENARIO (Ord. N° 75/2001)	s/ zona	s/zona		3		s/zona	s/zona	4	70
	F2- ALTOS DEL PONIENTE- Urb residencial especial (Ord. N° 90/2004- N° 37/2017)		750		4 (calles internas loteo)-1,5(La Rioja - ituzzaingo)- 0 (San Juan)	1,5	10,5	3	1	40
	F3- PUEBLO CHICO						6	3	1	80
	F4- LOS ORIGENES (Ord. N°237/2018- N° 249-2019)	20	1000		2,5	2,5	10	3	1	50
	F5- AIRES DEL ESTE	10	200		3		9	3	1,5	70
G- Corredores	G1- CORREDOR INSTITUCIONAL	12	250		5		17	8	3	70
	G2- CORREDOR INTERBARRIAL COMERCIAL	10	200				17	11	3	70
	G3- CORREDOR PRODUCTIVO INDUSTRIAL	12	288		3		14	6	2	70
	G4- CORREDOR AGROCOMERCIAL	12	288		3		11	6	2	70



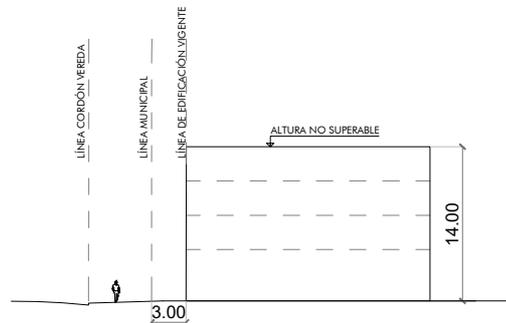
PERFIL ZONA A



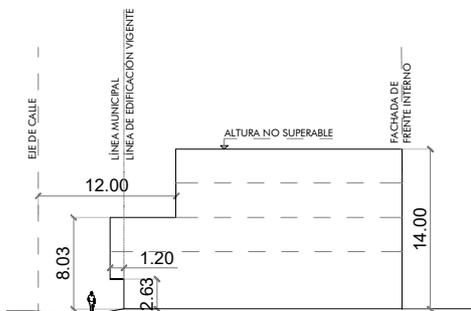
PERFIL ZONA B



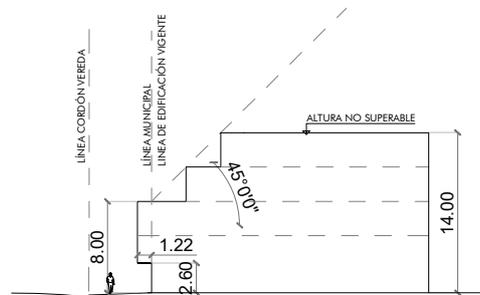
PERFIL ZONA C CON RETIRO



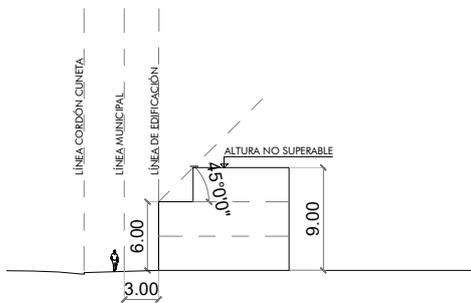
PERFIL ZONA C1 CON RETIRO



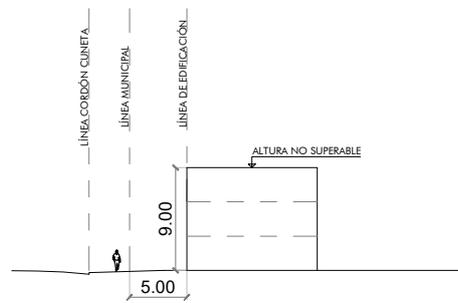
PERFIL ZONA C SIN RETIRO



PERFIL ZONA C1 SIN RETIRO



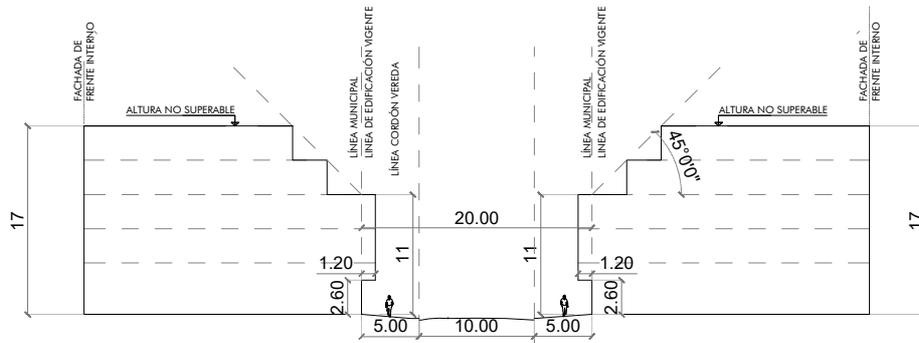
PERFIL ZONA D



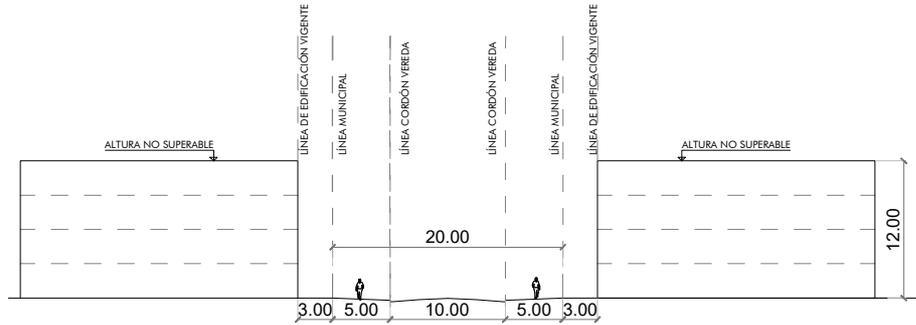
PERFIL ZONA D1



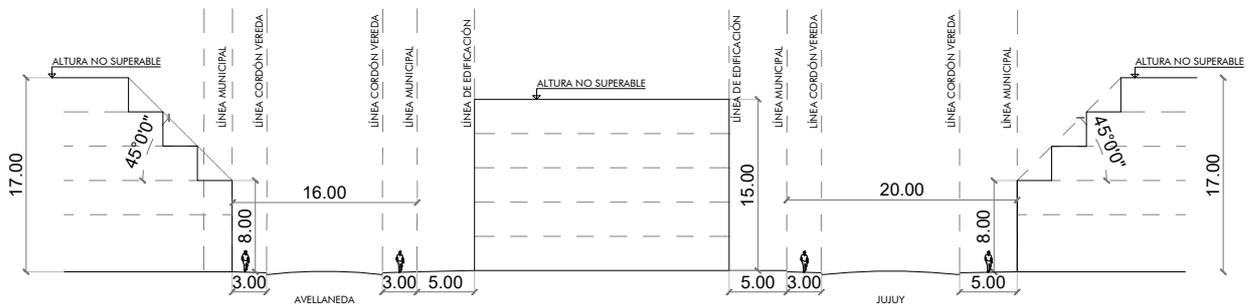
PLANO	4	PERFILES SEGÚN ZONIFICACIÓN	FECHA	nov-22
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL, OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS		DIRIGIDO A	ETAPA	1
CONFECCION	Arq. Ariela Venturi, Arq. Ignacio Bianchi, Arq. Eliana Gallegos, Arq. Laura Quiroga, Lic. Maria Celeste Giordano	OBSERVACIONES:	ESCALA	S/E



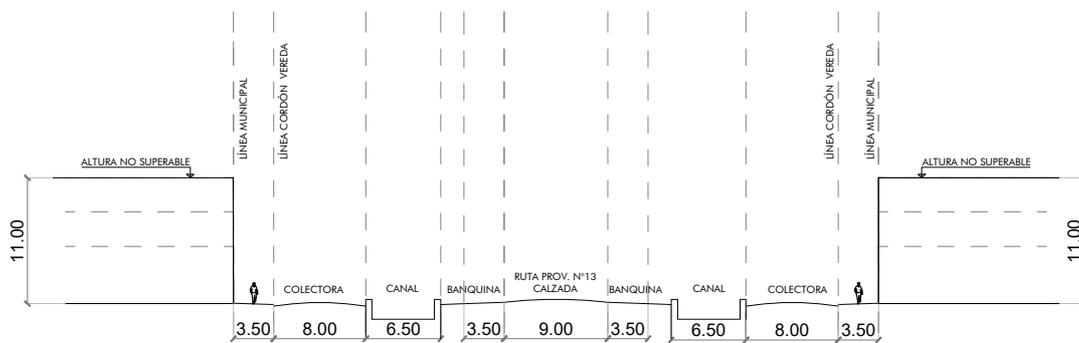
PERFIL ZONA
CORREDOR INTERBARRIAL COMERCIAL



PERFIL ZONA
CORREDOR PRODUCTIVO INDUSTRIAL



PERFIL ZONA CORREDOR INSTITUCIONAL



PERFIL ZONA CORREDOR AGROCOMERCIAL



	PLANO	5	GRÁFICO N° 27: PERFILES SEGÚN ZONIFICACIÓN	FECHA	nov-22
	SECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL, OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS		DIRIGIDO A	ETAPA	1
	CONFECCION	Arq. Ariela Venturi, Arq. Ignacio Bianchi, Arq. Eliana Gallegos, Arq. Laura Quiroga, Lic. Maria Celeste Giordano		OBSERVACIONES:	ESCALA

20.1.0

ZONAS - Ver gráfico N° 26 (Modif. Ord. N° 480/2022)

20.1.1

ÁREA URBANIZABLES

20.1.1.1 Zonas residenciales:

Espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo residencial y orientativamente a usos comerciales, administrativos, recreativos. Se diferencian entre sí en función de la tipología de vivienda e intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio.

ZONA A

1. Carácter Urbanístico: Zona ligada al Área de **MICROCENTRO** de la Ciudad, **candidata a renovación con densificación poblacional media y alta**. Se permitirá la instalación de Edificios residenciales (4.1.1.) y Edificios con acceso público (4.1.2.)

-Uso Dominante: **servicios comerciales y administrativos a escala urbana.**

-Uso Complementario: **Residencial, vivienda agrupada y colectiva con densificación poblacional media y alta.**

-Uso Restringido: **Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.**

2. Delimitación: Según plano de Zonificación (Gráfico N°23)

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: ocho metros (8.00m);

Superficie mínima de lote: **160 m²**

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 90% (noventa por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: **4 (cuatro) y 5 (cinco)** sobre parcelas que se encuentren localizadas con frente a Centro Cívico - Calle 9 de Julio y 25 de mayo/ Deán Funes/ Avellaneda- Sarmiento/ Tucumán.

c) Perfil ZONA A (Gráfico N°27): La altura máxima de Fachada de Frente será

de **once metros (11.00 m)**. Dicha altura incluirá el parapeto superior exigido por el código de edificación vigente. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de doce metros (12,00 m) a contar desde el eje de la calle, medidos perpendicularmente a ella. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta una **altura máxima de veintisiete metros (27,00 m)**, no superable con ningún tipo de edificación.

d) Retiros de Línea de Edificación: en la presente zona la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total sobre la Línea Municipal vigente.

ZONA B

1. Carácter Urbanístico: Zona ligada al **ÁREA CENTRO COMERCIAL** de la Ciudad, **candidata a renovación con densificación poblacional media/alta**. Se permitirá la instalación de Edificios residenciales (4.1.1.) y Edificios con acceso público (4.1.2.).

.-Uso Dominante: **Residencial, vivienda individual, agrupada y colectiva con densificación poblacional media y/o alta.**

-Uso Complementario: **servicios comerciales, administrativos y productivos a escala URBANA.**

-Uso Restringido: **Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.**

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.(Gráfico N°23)

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: **diez metros (10.00 m)**

Superficie mínima de lote: **200 m²**;

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: **80%** (ochenta por ciento).
Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: **4** (cuatro).

c) Perfil **ZONA B** (Gráfico N°27): La altura máxima de fachada de frente será de **catorce metros (14.00m)**, pudiendo la misma sólo ser superada por locales habitables o no, en lo que permita un plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente, hasta alcanzar un plano

límite horizontal ubicado a **veintisiete metros (27,00 m)** que será la altura máxima para el resto de la parcela.

d) Retiros de Línea de Edificación: la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total sobre la Línea Municipal vigente.

ZONA C

1. Carácter Urbanístico: Zona ligada al **ÁREA PERICENTRAL** de la Ciudad, **candidata a renovación con usos mixtos y densificación media.** Se permitirá la instalación de Edificios residenciales (4.1.1.), Edificios con acceso público (4.1.2.), y Talleres (4.1.3.1.b.) y Depósitos (4.1.3.1.c.), que revistan el carácter de no peligrosos (4.1.3.2.a.1.), no insalubres (4.1.3.2.a.2.), no molestos (4.1.3.2.a.3.), inocuos (4.1.3.2.a.4.), y pequeños o artesanales (4.1.3.2.b.1.).

-Uso Dominante: **Residencial, vivienda individual, agrupada y colectiva con densificación poblacional media.**

-Uso Complementario: **servicios comerciales, administrativos y productivos a escala barrial y de sector.**

2. Delimitación: Según plano de Zonificación (Gráfico N°23)

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: doce metros (12.00 m);

Superficie mínima de lote: **250 m²**

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70% (setenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: **2** (dos).

c) Perfil ZONA C. (Gráfico N°27): La altura máxima de Fachada de Frente será de **ocho metros (8.00 m)**. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de doce metros (12,00 m) a contar desde el eje de la calle, medidos perpendicularmente a ella. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta una altura máxima de **catorce metros (14.00 m)** máximo.

En el caso de que se respete un retiro de Línea de Edificación de tres

metros (3.00 m), la altura máxima de Fachada de frente será de catorce metros (14.00 m).

Las Fachadas de Frente Interno o de Fondo, tendrán asimismo una altura máxima de catorce metros (14,00 m).

d) Retiros de Línea de Edificación: la edificación en su Fachada de Frente podrá materializarse con retiro o no sobre la Línea Municipal vigente de **tres metros (3.00 m)** para previsión y resolución de infraestructura domiciliaria.

ZONA C1

1. Carácter Urbanístico: Zona ligada al **ÁREA SEMIPERIFÉRICA** de la Ciudad, **en proceso de ocupación y consolidación con usos mixtos.** Se permitirá la instalación de a) Edificios residenciales (4.1.1.) b) Edificios con acceso público (4.1.2.), y c) Talleres (4.1.3.1.b.) y Depósitos (4.1.3.1.c.), que revistan el carácter de no peligrosos (4.1.3.2.a.1.), no insalubres (4.1.3.2.a.2.), no molestos (4.1.3.2.a.3.), inocuos (4.1.3.2.a.4.), y pequeños o artesanales (4.1.3.2.b.1.).

-Uso Dominante: **Residencial, vivienda individual, agrupada y colectiva con densificación poblacional media.**

-Uso Complementario: **servicios comerciales, administrativos y productivos a escala barrial y de sector urbano.**

2. Delimitación: Según plano de Zonificación (Gráfico N°23).

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: doce metros (12.00 m);

Superficie mínima de lote: **288 m²**

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70% (setenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: **3 (tres).**

c) Perfil ZONA C1 (Gráfico N°27): La altura máxima de Fachada de Frente será de **ocho metros (8.00 m)** pudiendo la misma sólo ser superada por locales habitables o no, en lo que permita un plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente, hasta alcanzar un plano límite horizontal ubicado a catorce metros (14.00 m).

Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta una altura máxima de **catorce metros (14,00 m)** máximo.

Las Fachadas de Frente Interno o de Fondo, tendrán asimismo una altura máxima de catorce metros (14,00 m).

d) Retiros de Línea de Edificación: la edificación en su Fachada de Frente podrá materializarse con retiro o no sobre la Línea Municipal vigente de **tres metros (3.00 m)** para previsión y resolución de infraestructura domiciliaria.

ZONA D

1. Carácter Urbanístico: Zona de **USO RESIDENCIAL** de la Ciudad, solo se permitirá la instalación de **Edificios residenciales (4.1.1.)** y **Edificios con acceso público (4.1.2.)**.

-Uso Dominante: **Residencial, vivienda individual de baja densidad.**

-Uso Complementario: **Comercial y de servicios.**

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.(Gráfico N°23)

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: doce metros (12.00 m)

Superficie mínima de lote: **288 m²**

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 60% (sesenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: **1.2** (uno con dos).

c) Perfil ZONA D. (Gráfico N°27): La altura máxima de Fachada de Frente y Frente Interno será **de seis metros (6.00 m)** pudiendo la misma sólo ser superada con locales no habitables, en lo que permita un plano límite a cuarenta y cinco grados (45°) que arranque desde el borde superior de la Línea de Fachada de Frente materializada, **hasta nueve metros (9,00 m) máximo.**

d) Retiros de Línea de Edificación: En parcelas entre medianeras la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total con retiro de **tres metros (3,00 m)** con respecto a la Línea Municipal vigente. En parcelas en esquina deberá conservar en sus dos frentes los

retiros fijados en el presente artículo, pudiendo avanzar hasta la L. M. en el otro, conservando siempre el retiro fijado hasta 5.00 m de la línea medianera de los predios a fin de permitir una continuidad del verde del lote vecino (ver gráfico N°8)

ZONA D1

1. Carácter Urbanístico: Zona de **USO RESIDENCIAL** de la Ciudad, solo se permitirá la instalación de **Edificios residenciales (4.1.1.) y Edificios con acceso público (4.1.2.)**.

-Uso Dominante: **Residencial, vivienda individual de baja densidad.**

Uso Complementario: **Comercial y de servicios.**

2. Delimitación: Según plano de Zonificación. (Gráfico N°23)

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: catorce metros(14.00 m)

Superficie mínima de lote: **560 m2**

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 60% (sesenta por ciento).
Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: **1.2** (uno con dos).

c) Perfil ZONA D1. (Gráfico 27): La altura máxima de Fachada de Frente y Frente Interno será de **nueve metros (9 m)**.

d) Retiros de Línea de Edificación: En parcelas entre medianeras la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total con retiro de **cinco metros (5,00 m)** con respecto a la Línea Municipal vigente. En parcelas en esquina deberá conservar en uno de sus frentes los retiros fijados en el presente artículo, pudiendo avanzar hasta la L. M. en el otro, conservando siempre el retiro fijado hasta 5.00 m de la línea medianera de los predios a fin de permitir una continuidad del verde del lote vecino.(ver gráfico N°8)

20.1.1.2

Zonas Industriales:

Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al

asentamiento de usos de suelo industrial o asimilables. En la Zonas E solamente se permitirá la construcción e instalación de edificaciones vinculadas a Edificios Industriales o de Servicios que revistan el carácter de “inocuos” en peligrosidad, nocividad y molestias, conforme al punto 4.1.3.2.a.4., y conforme a los siguientes tamaños:

ZONA EI - Industrias Pequeñas:

1. Carácter Urbanístico: En la “Zona EI” se podrán instalar solamente los Edificios Industriales o de Servicios que por su tamaño sean considerados “pequeñas o artesanales” (hasta 30 empleados, predio con superficie de hasta 2500 m², superficie cubierta de hasta 1800 m²), e “inocuos” en peligrosidad y molestias, (no producen humo, olores, polvos, ni emanaciones siendo mínimo el nivel de ruidos o vibraciones en el interior del local) conforme al punto 4.1.3.2.b.1.

-Uso Condicionado: En la presente zona será permitido el asentamiento de edificios residenciales, sujetos a condiciones especiales de urbanización previa evaluación y aprobación de la Secretaría de Planeamiento Urbano.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación. (Gráfico N°23)

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: veinte metros (20.00 m)

Superficie mínima de lote: **500 m²**

Superficie máxima de lote: **2500 m² (pequeñas industrias)**

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70% (setenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: **1.5** (uno con cinco).

Máxima superficie cubierta: **1800 m² (pequeñas industrias)**

c) Perfil ZONA EI (Gráfico N° 27): La altura máxima de Fachada de Frente y Frente Interno será de **doce metros (12.00 m)**.

d) Retiros de Línea de Edificación: En parcelas entre medianeras la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total con retiro de **cinco metros (5,00 m)** con respecto a la Línea Municipal

vigente. En parcelas en esquina deberá conservar en ambos frentes los retiros fijados en el presente artículo.

ZONA E II– Industrias Medianas

1. Carácter Urbanístico: En la “Zona EII” se podrán instalar solamente los Edificios Industriales o de Servicios que por su tamaño sean considerados “pequeñas o artesanales” (hasta 30 empleados, predio con superficie de hasta 2.500 m² , superficie cubierta de hasta 1.800 m²), o “medianas” (hasta 200 empleados, predio con superficie de hasta 10.000 m² , superficie cubierta de hasta 7.500 m²), e “inocuos” en peligrosidad y molestias, (no producen humo, olores, polvos, ni emanaciones siendo mínimo el nivel de ruidos o vibraciones en el interior del local) conforme al punto 4.1.3.2.b.1. y 4.1.3.2.b.2.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación. (Gráfico N°23)

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: veinte metros (20.00 m)

Superficie mínima de lote: **500 m²**

Superficie máxima de lote: **2500 m² (pequeñas industrias) y 10000 m² (industrias medianas)**

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70% (setenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: **1.5** (uno con cinco).

Máxima superficie cubierta: **1800 m² (pequeñas industrias) y 7500 m² (industrias medianas)**

c) Perfil ZONA EII (Gráfico N°27): La altura máxima de Fachada de Frente y Frente Interno será de **doce metros (12.00 m)**.

d) Retiros de Línea de Edificación: En parcelas entre medianeras la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total con retiro de **cinco metros (5,00 m)** con respecto a la Línea Municipal vigente. En parcelas en esquina deberá conservar en ambos frentes los retiros fijados en el presente artículo.

- ZONA E III – Industrias grandes. (Pauny S.A./ Parque Industrial.)

1. Carácter Urbanístico: En la “Zona EIII” se podrán instalar solamente los Edificios Industriales o de Servicios que por su tamaño sean considerados “pequeñas o artesanales”, “medianas” o “grandes”, conforme al punto 4.1.3.2.b.1., 4.1.3.2.b.2. y 4.1.3.2.b.3.

En el caso Parque industrial, se deberá respetar lo dispuesto en el Reglamento de Copropiedad y Administración del “Parque Industrial y Tecnológico de Las Varillas S.E.M.”

2. Delimitación: Según plano de Zonificación. (Gráfico N°23)

Comprende los espacios destinados a usos industriales o asimilables comprendidos por el predio del Parque industrial y lotes colindantes al mismo sobre Ruta Provincial N°13 y Ruta Prov. N° 3. como también el predio preexistente de las instalaciones industriales de la empresa Pauny S.A.

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: veinte metros (20.00 m)

Superficie mínima de lote: **500 m²**

Superficie máxima de lote: **más de 10000 m² (industrias medianas)**

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70% (setenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: **1.5** (uno con cinco).

Máxima superficie cubierta: **más de 7500 m² (ind. medianas)**

c) Perfil ZONA EIII (Gráfico N°27): La altura máxima de Fachada de Frente y Frente Interno será de **doce metros (12.00 m)**.

d) Retiros de Línea de Edificación:

La línea de edificación (L.E.) se ubicará paralela a la línea Municipal (L.M) o de línea de frente (L.F.) a una distancia de **cinco metros (5.00 m)**.

La línea de edificación de fondo (L.E.F.) se ubicará paralela a la línea de fondo (L.F.) a una distancia de **cinco metros (5.00 m)**

La línea de edificación lateral (L.E.L.) se ubicará paralela a los ejes medianeros a una distancia de **tres metros (3.00)**. Este retiro lateral también deberá cumplirse en los casos de líneas laterales que no siendo ejes medianeros son

paralelos a los mismos.

Generalidades

- a)** Prohíbese el otorgamiento de nuevas habilitaciones de edificios industriales o de servicios (4.1.3.) (Industriales, talleres y depósitos, 4.1.3.1.a.b.c.) Dentro de las Zonas no aptas para tales destinos.
- b)** A las industrias y talleres instalados en zonas no aptas que acrediten la realización de una “Auditoría Ambiental” expedida en forma favorable por el Organismo Ambiental Provincial, o quien la sustituya en el futuro, se les otorgará la correspondiente habilitación en forma definitiva. Las industrias instaladas en zonas no aptas podrán realizar ampliaciones de sus instalaciones, previa presentación de la “Auditoría Ambiental”;
- c)** El Poder Ejecutivo tendrá facultades para inspeccionar las instalaciones a los fines de verificar el cumplimiento de la normativa ambiental, pudiendo requerir el auxilio de la fuerza pública si fuera necesario. El Poder Ejecutivo podrá requerir la presentación de la “Auditoría Ambiental” cuando lo estime conveniente y oportuno. La comprobación de observaciones ambientales, y/o la violación de cualquiera de las disposiciones previstas en el presente y en la normativa ambiental provincial y/o nacional, generará la aplicación de multas, clausura temporaria de hasta treinta días y/o clausura definitiva de las instalaciones, previa sustanciación del sumario administrativo correspondiente.
- d)** Las habilitaciones de los Edificios Industriales o de Servicios que revistan el carácter de peligrosos, insalubres, molestos y/o no inocuos, serán otorgados por el Poder Legislativo Municipal, previo dictamen de la Comisión del Código de Edificación y Urbanización y de los organismos de contralor correspondiente.

20.1.1.3

Zonas de Régimen Especial

En la Zona F solamente se permitirá la instalación de las edificaciones que establezca la regulación respectiva, previa autorización del Cuerpo Legislativo.

ZONA F

1. Carácter Urbanístico: Zonas de **USO RESIDENCIAL CON RÉGIMEN ESPECIAL** de la Ciudad, en donde solo se permitirá la instalación de **Edificios residenciales (4.1.1.), para vivienda individual y Edificios con acceso público (4.1.2.)**, cada uno de estos sectores poseen sus disposiciones particulares especificadas en su **Reglamento Interno de Urbanización residencial Especial.**

-ZONA F1- **CENTRO CÍVICO- AV. CENTENARIO** (Ord. N° 75/2001)

-ZONA F2- **ALTOS DEL PONIENTE-** (Ord. N° 90/2004- Mod. Ord. N° 37/2017)

-ZONA F3- **PUEBLO CHICO**

-ZONA F4- **LOS ORÍGENES** (Ord. N°237/2018- Mod. Ord N° 249-2019)

-ZONA F5- **AIRES DEL ESTE**

20.1.1.4 Zonas Corredores de Servicios

Comprenden los espacios de conformación lineal, destinados fundamentalmente al asentamiento de actividades de servicio y orientativamente a otros usos (comerciales, administrativos, recreativos), que se emplazan sobre ciertas vías de jerarquía en la estructura urbana. Se diferencian entre sí de acuerdo a su funcionamiento dentro de la ciudad, uso, perfil, intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio.

ZONA G1- CORREDOR INSTITUCIONAL

1. Carácter Urbanístico: Zona de conformación lineal de **USO MIXTO (RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS)** de la Ciudad, **en eje cívico (ex predio de FFCC Línea Belgrano) y las parcelas frentistas a las vías corredores.** Se permitirá la instalación de Edificios residenciales (4.1.1.) y Edificios con acceso público (4.1.2.).

-Uso Dominante: **Residencial, vivienda individual, agrupada y colectiva con densificación poblacional media.**

-Uso Complementario: **servicios comerciales, administrativos y productivos a escala BARRIAL y URBANA.**

2. Delimitación: Según plano de Zonificación. (Gráfico N°23 y Gráfico N°25)

Tramo del eje cívico institucional noreste- suroeste conformado por el predio del Ex FFCC (Línea Belgrano) y las parcelas frentistas a:

- **CALLE AVELLANEDA** - desde M. T de Alvear a Julio Tristany.
- **CALLE JUJUY**- desde Av. De los Inmigrantes a Julio Tristany

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: doce metros (12.00 m)

Superficie mínima de lote: **250 m²**

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70% (setenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: **3** (tres).

c) Perfil CORREDOR INSTITUCIONAL (Gráfico N° 27): En parcelas sobre calles Jujuy y Avellaneda la altura máxima de fachada de frente será de **ocho metros (8,00 m)**, pudiendo la misma sólo ser superada por locales habitables o no, en lo que permita un plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente, hasta alcanzar un plano límite horizontal ubicado a **diecisiete metros (17.00 m)** que será la altura máxima para el resto de la parcela.

En **parcelas sobre eje cívico** la edificación tendrá una altura máxima de fachada en todos sus laterales de **quince metros (15.00)**.

d) Retiros de Línea de Edificación: En **parcelas sobre calles Jujuy y Avellaneda** la edificación en su Fachada de Frente **no tendrá retiro obligatorio** con respecto a Línea Municipal vigente.

En **parcelas sobre eje cívico** la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total con **retiro de cinco metros (5,00 m)** con respecto a la Línea Municipal vigente. En parcelas en esquina deberá conservar en sus dos frentes los retiros fijados en el presente artículo.

ZONA G2- CORREDOR INTERBARRIAL COMERCIAL

1. Carácter Urbanístico: Zona de conformación lineal de **USO MIXTO (RESIDENCIAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS)** de la Ciudad, **en las parcelas frentistas a las vías corredores.** Solo se permitirá la instalación

de Edificios residenciales (4.1.1.) y Edificios con acceso público (4.1.2.)

-Uso Dominante: **Residencial, vivienda individual, agrupada y colectiva con densificación poblacional media y/o alta.**

-Uso Complementario: **servicios comerciales, administrativos y productivos a escala URBANA.**

2. Delimitación: Según plano de Zonificación. (Gráfico N°23 y Gráfico N°25)

- **CALLE ITUZAINGÓ - SUIPACHA-** desde Esc. Luis Morelli a Int.

Irazusta (Ruta Prov. N° 13)

- **CALLE DR. DIEGO MONTOYA- MIGUEL GÜEMES-** desde Esc.Luis Morelli a Ruta Nac. N° 158 (Cementerio)

- **CALLE RIVADAVIA- MITRE** – desde calle La Pampa a Ruta Prov. N° 13.

- **CALLE SARGENTO CABRAL-** desde calle Rivadavia hasta Pje. Margarita Valquinta.

- **CALLE INDEPENDENCIA-** desde calle Rivadavia hasta Sargento Cabral.

- **CALLE BELGRANO- TUCUMAN-** desde camino público (Vertedero Norte) hasta calle Chile.

- **CALLE VÉLEZ SARSFIELD- DEÁN FUNES-** desde camino público (La Marca,Vertedero Norte) hasta calle V. López y Planes.

- **CALLE ESC. LUIS MORELLI- CÓRDOBA** desde camino público (La Marca,Vertedero Norte) hasta calle Malvinas Argentinas.

- **AV. M. T DE ALVEAR** desde Av. Cárcano hasta calle Jujuy

- **AV. CÁRCANO** desde Esc. Luis Morelli hasta intersección con Avellaneda en los dos puntos.

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: según lo dispuesto en zonificación de parcela frentista

Superficie mínima de lote: **según lo dispuesto en zonificación de parcela frentista**

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70% (setenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: **3** (tres).

c) Perfil CORREDOR INTERBARRIAL COMERCIAL (Gráfico N°27)

La altura máxima de fachada de frente será de **11,00 (once) metros**, pudiendo la misma solo ser superada por locales habitables o no, en lo que permita un plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente, hasta alcanzar un plano límite horizontal ubicado a **21,00 (veintiún) metros** que será la altura máxima para el resto de la parcela.

d) Retiros de Línea de Edificación: la edificación en su Fachada de Frente no tendrá retiro obligatorio sobre la Línea Municipal vigente, debiendo materializarse obligatoriamente en forma total el frente de la edificación.

G3- CORREDOR PRODUCTIVO INDUSTRIAL

1. Carácter Urbanístico: Zona de conformación lineal de **USO MIXTO (COMERCIAL Y DE SERVICIOS)** de la Ciudad, en las parcelas frentistas a las vías corredores que por su localización asumen un rol estratégico en la accesibilidad y logística de las zonas industriales.

Se permitirá la instalación de **Edificios con acceso público (4.1.2.)** y **Edificios Industriales o de Servicios** que revistan el carácter de “inocuos” en peligrosidad, nocividad y molestias. **(4.1.3.2.a.4).**

-Uso Dominante: **usos industriales y productivos a escala URBANA.**

-Uso Complementario: **servicios comerciales y administrativos.**

-Uso Condicionado: uso residencial el mismo estará sujeto a las condiciones de accesibilidad y compatibilidad con la zonificación asignada, por lo que se permitirá la instalación de **Edificios residenciales (4.1.1.)** para vivienda individual, agrupada y colectiva en las parcelas frentistas a las vías corredores previa evaluación de la Secretaria de Planeamiento Urbano.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación. (Gráfico N°23 y Gráfico N°25)

- **AV. CIRCUNVALACIÓN- DESVIO DE TRANSITO PESADO-** Av. Pte.

Illia- Av. Pte. Perón desde a Ruta Prov. N°13.

- **CAMINO PÚBLICO OESTE-** desde Ruta Prov. N°13 a Ruta Nac. N° 158

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: **según lo dispuesto en zonificación de parcela frentista**

Superficie mínima **según lo dispuesto en zonificación de parcela frentista.**

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: **70%** (setenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: **2** (dos).

c) Perfil **CORREDOR PRODUCTIVO INDUSTRIAL** (Gráfico N°27): La altura máxima de fachada de frente será de **14 (catorce) metros.**

d) Retiros de Línea de Edificación: En parcelas entre medianeras la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total con retiro de **tres metros (3,00 m)** con respecto a la Línea Municipal vigente. En parcelas en esquina deberá conservar en solo en su frente hacia Corredor los retiros fijados en el presente artículo.

G4- CORREDOR AGROCOMERCIAL

1. Carácter Urbanístico: Zona de conformación lineal de **USO MIXTO (COMERCIAL Y DE SERVICIOS)** de la Ciudad, **en las parcelas frentistas a las vías corredores que por su localización asumen un rol estratégico en la accesibilidad y logística de la actividad agroproductiva local y regional.** Se permitirá la instalación de **Edificios con acceso público (4.1.2.) para locales comerciales, administrativos y de servicios, como industriales y productivos a escala URBANA y REGIONAL.**

-Uso Complementario: **servicios comerciales y administrativos.**

-Uso Condicionado: uso residencial el mismo estará sujeto a las condiciones de accesibilidad y compatibilidad con la zonificación asignada, por lo que se permitirá la instalación de **Edificios residenciales (4.1.1.)** para vivienda individual, agrupada y colectiva en las parcelas frentistas a las vías corredores previa evaluación de la Secretaria de Planeamiento Urbano.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación. Gráfico N°23 y Gráfico N°25

- AV. INT. IRAZUZTA- MARTIN FIERRO / RUTA PROV N°13

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: **según lo dispuesto en zonificación de parcela**

frentista

Superficie mínima **según lo dispuesto en zonificación de parcela frentista.**

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: **70%** (setenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: **2** (dos).

c) Perfil **CORREDOR AGROCOMERCIAL** (Gráfico N°27): La altura máxima de fachada de frente será de **once metros (11.00 m)**.

d) Retiros de Línea de Edificación: la edificación en su Fachada de Frente no tendrá retiro obligatorio sobre la Línea Municipal vigente, debiendo materializarse obligatoriamente en forma total el frente de la edificación.

20.1.2

ÁREAS DE URBANIZACIÓN DIFERIDA:

Área cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional y crecimiento urbano de la ciudad. Abarca el espacio destinado actualmente a usos rurales y actividades industriales permitidas por normas en vigencia. Queda excluido el asentamiento de edificaciones para uso residencial.

La posibilidad de localización de usos diferentes a los mencionados, tales como usos institucionales solo será admitida a juicio de los Organismos de Aplicación, mediante estudio particularizado que fije condiciones especiales para su asentamiento y asegure la no alteración del destino y carácter urbanístico del área.

A los fines de aportar al proceso de ordenamiento futuro se definen sobre áreas próximas al Área urbanizable, las **ZONAS CANDIDATAS** a usos residenciales (zona D1), usos mixtos (zona CI) y zonas industriales (EI).

20.1.3

DISPOSICIONES GENERALES

20.1.3.1

Nuevas urbanizaciones

La habilitación de nuevas urbanizaciones, loteos y/o subdivisiones estará sujeta estudios sociodemográficos que justifiquen tal desarrollo urbano, a los correspondientes estudios de Relevamiento de Suelo Urb. con estadísticas de porcentaje de ocupación, cantidad de baldíos y análisis de mercado en cuanto a oferta/demanda, como así también a factibilidades de servicios las estadísticas.

Prohíbese nuevas urbanizaciones, loteos y/o subdivisiones fuera de las zonas relacionadas precedentemente.

20.1.3.2

Protección patrimonial

En parcelas con edificaciones declaradas de protección patrimonial o colindantes a las mismas se deberá aprobar proyecto por parte de la Comisión del Código y Secretaria de Planeamiento Urbano Ambiental, Obras y Servicios Públicos. Según lo dispuesto en Ord. N°31/92 y Ord N° 30/2005.

20.1.3.3

Altura máxima en pasajes.

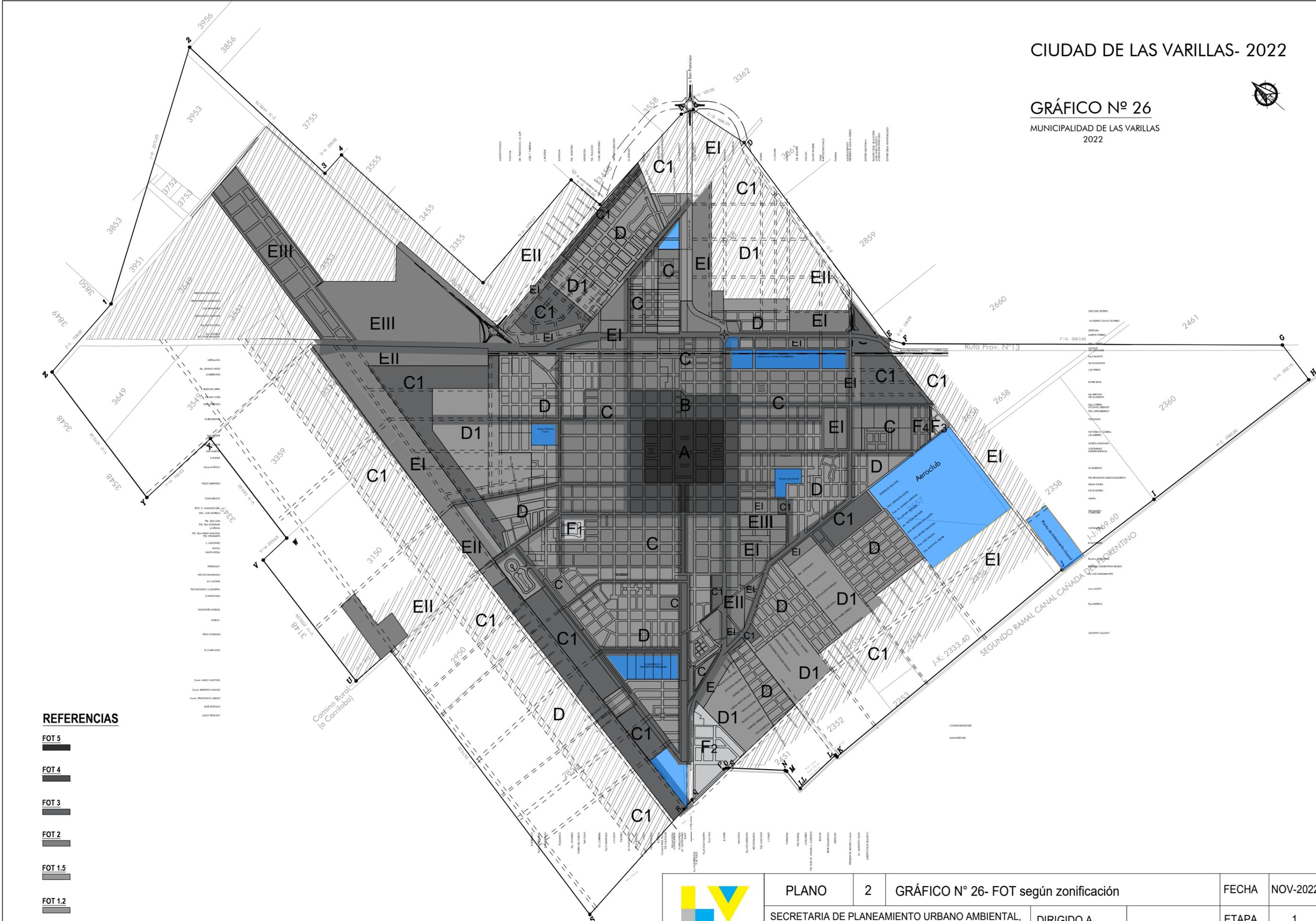
Sin perjuicio de las disposiciones específicas vigentes en cada Zona, cuando existieren calles de anchos iguales o menores a 12,00 (doce) metros, la edificación en su fachada de frente tendrá una altura máxima de 6,00 (ocho) metros. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 12,00 (doce) metros a contar del eje de la calle medido perpendicularmente a ella. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta la altura máxima fijada para la Zona, según su perfil.

20.1.3.4

Viviendas agrupadas

En todos los casos de vivienda individual agrupada, cuando las mismas estén organizadas con frente directo a la vía pública, cada unidad de superficie propia de uso exclusivo deberá tener un desarrollo de frente no menor a 10,00 (diez) metros para las zonas C y no menor a 7,00 (siete) metros para las demás Zonas A, B y CORREDORES medidos en proyección octogonal sobre la Línea Municipal. La disposición anterior no será exigible para las unidades que se organicen internamente a la parcela sin frente directo a la vía pública.

20.2 - Ver gráfico N° 25 ([Modif. Ord. N° 480/2022](#))



REFERENCIAS

- FOT 5
- FOT 4
- FOT 3
- FOT 2
- FOT 1.5
- FOT 1.2
- FOT 1

	PLANO	2	GRÁFICO N° 26- FOT según zonificación		FECHA	NOV-2022
	SECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS			DIRIGIDO A	ETAPA	1
	CONFECCION	Arq. Ariela Venturi, Arq. Ignacio Bianchi, Arq. Eliana Gallegos, Arq. Laura Quiroga, Lic. Maria Celeste Giordano		OBSERVACIONES:	ESCALA	S/E



- CORREDORES**
- ▨ CORREDOR INTERBARRIAL COMERCIAL
 - ▨ CORREDOR PRODUCTIVO
 - ▨ CORREDOR INSTITUCIONAL
 - ▨ CORREDOR AGRO-PRODUCTIVO

 <p>MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS #JuntosEsMejor</p>	PLANO	2	GRAFICO N° 25 : CORREDORES	FECHA	nov-22
	SECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL, OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS		DIRIGIDO A	ETAPA	1
	CONFECCION	Arq. Ariela Venturi, Arq. Ignacio Bianchi, Arq. Eliana Gallegos, Arq. Laura Quiroga, Lic. Maria Celeste Giordano	OBSERVACIONES:	ESCALA	S/E

CAPÍTULO 21

21.0.0

DE LAS NOMENCLATURAS

Es facultad privativa de la Municipalidad establecer la nomenclatura de barrios, unidades vecinales, loteos, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc.; como así también fijar la numeración domiciliaria dentro de los límites del municipio de la Ciudad de Las Varillas.

El interesado solo podrá proponer números provisorios a las calles del loteo o urbanizaciones, al solo fin de identificar los elementos del plano. Tanto la numeración de las manzanas y de los lotes deberá realizarse a partir del ángulo N. E. en el sentido de las agujas del reloj.

CAPÍTULO 22

22.

DE LAS CALLES Y SUS TRAZADOS

Las calles deberán trazarse de acuerdo con las funciones que desempeñen, teniendo en cuenta para ello las conexiones indispensables y sus anchos respectivos existentes con las zonas o loteos colindantes, los cuales a su vez no podrán disminuirse de acuerdo a su importancia.

Las superficies resultantes deberán transferirse al dominio público municipal.

22.1.0

OBLIGACIÓN DEL INTERESADO DE REALIZAR LA APERTURA DE CALLES

Es obligación implícita del interesado (loteador) realizar la apertura de calles por cuenta exclusiva del mismo; pudiendo la Municipalidad aceptar realizar dicha apertura a cambio o permuta de terrenos, lotes a favor de éste, en el equivalente al monto que demandado.

22.2.0

PENDIENTES

Las pendientes serán las fijadas por la S.O.P; deberán permitir el normal escurrimiento de las aguas de acuerdo al trazado general de canales de desagüe.

22.3.0

PERFILES

Las calles de los lotes o urbanizaciones a proyectarse dentro del ejido municipal, deberán adaptarse a los perfiles que rijan para tal fin en la S.O.P.

En principio deberán ajustarse a los siguientes perfiles:

- a) Rutas provinciales de acceso a la ciudad, nacionales o provinciales, camino interprovincial, de acuerdo a perfiles y ordenanza especial.
- b) Avenidas de doble calzada o calzada única, ancho 26 m.
- c) Avenidas de calzada única, ancho 20 m.
- d) Calles principales, ancho 15 m.
- e) Calles locales, ancho 12 m.
- a) Cul de Sac ancho 12 m; profundidad máxima 80 m y radio de giro mínimo 9 m en su finalización.
- b) Pasajes peatonales públicos, ancho 6 m.

22.3.1

ANCHO MÍNIMO DE CALLES (Modif. Ord. N° 24/2010)

Para cada una de las calles, rutas, pasajes, etc. definidas en el apartado anterior, se adoptarán los perfiles respectivos consignados, fijándose como ancho mínimo para las calles de una urbanización dieciséis metros y en las condiciones de mejoras que indican en el apartado correspondiente. Se exceptúan las calles peatonales que en la misma puedan proyectarse, previa autorización de la Secretaría de Obras Públicas.

22.4.0

APERTURA DE CALLES

No se autorizará la apertura de calles o pasajes en amansamientos existentes cuando se persiga el propósito de obtener un mayor aprovechamiento del uso de la tierra y ello dé por resultado la formación de nuevas manzanas.

Se podrán establecer excepciones a lo dispuesto en el párrafo anterior en los siguientes casos:

- a) Cuando las nuevas manzanas resultantes tengan un lado mínimo de 60 m.
- b) Cuando la calle resultante sea prolongación de otras existentes, teniendo el fraccionamiento propuesto a obtener una solución de continuidad en la trama urbana.
- c) Cuando el fraccionamiento propuesto constituya una solución a “nudos” en trazados urbanísticos existentes.

En los casos de los apartados b) y c) los proyectos de ordenanza particulares deberán ser acompañados de todos los antecedentes y fundamentos que avalen la solución propuesta.

22.4.1

APERTURA DE CALLES EN URBANIZACIONES COLINDANTES CON OTRA PROPIEDAD

Cuando el terreno a fraccionarse o urbanizarse colinde con otra propiedad ya loteada y cuyas calles sean del dominio público municipal, las nuevas calles o avenidas a trazar podrán realizarse de la siguiente manera:

- a) En el terreno del interesado.
- b) Parte del terreno del interesado y parte en el terreno del colindante cuando exista expresa conformidad documentada por este último de transferir al dominio público municipal la superficie correspondiente.
- c) Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante cuando la nueva calle a abrir sea prolongación de una existente y de 12 m de ancho como mínimo y que por razones de importancia a juicio de la S.O.P, sea necesario realizar su prolongación. En este caso particular si el propietario

colindante no transfiere voluntariamente la superficie que le corresponda, ésta será declarada de utilidad pública en el mismo acto de aprobación del loteo.

Los gastos que demande la expropiación de las superficies afectadas por la referida calle, corren a cargo y costa exclusiva del loteador, pudiendo la Municipalidad aceptar en permuta la misma superficie a la expropiada en lotes urbanizados, en cuyo caso los gastos de expropiación correrán a cargo exclusivo de ésta.

El loteador no podrá escriturar ningún lote que dé frente a la referida calle y la Municipalidad no expedirá ningún informe sobre los mismos, hasta tanto ésta haya reembolsado los gastos que demandare la expropiación, cuando éstos fueran a cargo exclusivo del loteador.

Es obligación implícita del interesado (loteador) realizar la apertura de dicha calle por cuenta exclusiva del mismo.

En caso que se resuelva la pavimentación de las calles limítrofes al loteo, inclusive en las condiciones del caso mencionado, los gastos y costos de pavimentación se cobrarán de conformidad a la Ordenanza y reglamentación vigente de la Secretaría de Obras Públicas, a los propietarios frentistas de la misma. Para los terrenos colindantes no urbanizados, se fijará la línea de edificación que rija para los lotes aprobados en las condiciones determinadas anteriormente.

d) Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante y cuando la nueva calle a abrir sea prolongación de una existente con un ancho mayor de 12 m de ancho, no será necesario expropiar la parte afectada en el terreno del colindante para completar el ancho total de la nueva calle a abrir, pero se dejará expresa constancia de la ficha correspondiente a la referida propiedad colindante en la Sección Catastro Municipal, que si se realizara cualquier otra operación de loteo, sub-división o edificación, será obligación del propietario ceder sin cargo alguno, la superficie que corresponda para completar el ancho de la calle a cualquier permiso de edificación con frente a dicha calle, se le fijará la línea de edificación que se fije para el loteo aprobado y respetando la traza futura o la referida calle.

22.5.0

CERCANÍA DEL LÍMITE DEL LOTE O A CALLES

- a) Cuando el límite del terreno a urbanizarse esté a una distancia de una calle existente o prevista, igual o menor a la medida del frente mínimo/requerido según la zona en que esté ubicada. El interesado podrá solicitar que la Municipalidad declare a dicha franja espacio verde obligatorio para cuando se urbanice la fracción a la cual pertenece esa franja. En este caso, el interesado podrá abrir en su terreno una calle paralela a la franja de sólo 9 m.
- b) Recíprocamente cuando el límite del terreno a urbanizarse, sobrepase una calle existente o prevista por una distancia igual o menor a la medida de frente requerida para la zona en que está ubicada, se deberá destinar esa zona a espacio verde obligatoriamente.

CAPÍTULO 23

23.

DEL MEJORAMIENTO Y PAVIMENTO DE CALLES

23.1.0

Todas las calles a abrir conforme al loteo propuesto, deberán como mínimo contemplar cordón cuneta de hormigón simple de un ancho libre de 0,65 m espesor de 0,15 m y cordón de 0,15 m de alto.

El resto de la calzada será mejorada con un estabilizado de suelo arena, cuyas condiciones de granulometría, plasticidad y procedimientos constructivos serán los que determinen los Pliegos de Especificaciones y Condiciones Técnicas de la Secretaría de Obras Públicas que fijen para este tipo de obra. Dichos Pliegos forman parte de este Reglamento. Será obligación del interesado realizar previamente todos los movimientos de suelos necesarios para dar a las calzadas las pendientes y perfiles que se determinan.

23.1.1

El solicitante podrá si así lo desea, adoptar otro tipo de mejora o pavimento similar o superior a los anteriormente citados.

23.1.2

Si el interesado adoptase o debe construir pavimento y si éste es asfáltico, deberá constar como mínimo de un tratamiento tipo triple, construido sobre una base que tenga un valor soporte equivalente o superior a un estabilizado tipo semifino de 0,15 m de espesor, el que será ejecutado sobre una subrasante convenientemente captada y de acuerdo a los pliegos de Especificaciones que rijan para tal fin.

En caso de adoptar un pavimento de hormigón sin armar, éste deberá tener un espesor mínimo de 0,15 m según corresponda. Cuando las Oficinas Técnicas Municipales lo crean conveniente, podrán exigir un pavimento tipo superior y de mayor espesor.

El interesado deberá efectuar todas las obras necesarias para evitar erosiones o perjuicios en las zonas colindantes, como asimismo dar a las calzadas las pendientes correspondientes, cuando los suelos sean de mala calidad de fundación. A tal efecto, deberá construirse un pavimento nunca inferior al estabilizado, con el tratamiento bituminoso descrito anteriormente, y sus bordes deberán estar protegidos por una cuneta de hormigón sin armar cuyas medidas mínimas y espesor serán las siguientes: ancho 0,65 m; de espesor 0,15 m y cordón 0,15 m de altura; todo ello se hará siempre de acuerdo a los pliegos y especificaciones técnicas que rijan para cada caso en la Secretaría de Obras Públicas.

23.1.3

En los lotes denominados industriales, será obligación pavimentar por lo menos la calle principal del mismo, a juicio de la S.O.P, con un pavimento que prevea en su ejecución el valor soporte mínimo a resistir para tránsito pesado, debiendo ajustarse en cada caso, a lo establecido en los pliegos de especificaciones y condiciones técnicas que rijan para cada caso en la citada Secretaría.

23.2.0

Es obligación del loteador la conservación total de las calles proyectadas en el loteo a su exclusivo cargo, y por el término de un año a partir de la fecha correspondiente al final de obra expedido por la S.O.P.

En ningún caso se aceptará desconocimiento por parte del interesado de las condiciones de este apartado, pudiendo inclusive la Municipalidad ejecutar los trabajos por cuenta del loteador en caso que éste no los hubiera realizado en el término previsto.

23.3.0

Al finalizar el plazo de garantía por la construcción del pavimento descrito en el apartado anterior comenzarán a regir las tasas correspondientes por las ordenanzas vigentes.

CAPÍTULO 24

24.

DEL ARBOLADO DE LAS CALLES Y DE LOS ESPACIOS VERDES

Será obligación del urbanizador arbolado de acuerdo a lo que establece este Reglamento.

24.1.0

TIPOS DE ARBOLADO

Para el arbolado de calles deberán emplearse las siguientes especies que a continuación se detallan:

a) En vereda de 2.50 m de ancho

- 1) Acacia Blanca (Robina Pseudo-Acacia)
- 2) Acacia Globosa (Globulus)

b) En vereda de 2.50 a 3 m de ancho

- 1) Fresno americano (Fraximos Americana)
- 2) Acacia Blanca (Robina Pseudo-Acacia)
- 3) Árbol de Judea (Cercis-Siliguastrum)

c) En vereda de 3 a 3,50 m de ancho

- 1) Acacia Boylayana
- 2) Acacia Cultriboniris
- 3) Acacia Melanoxylon
- 4) Acacia Retirroides
- 5) Fresnos

d) En vereda de más de 3,50 m de ancho

- 1) Acacia Visco (populus Nivea) Álamo Polanco Populus Nivea
- 2) Tipa Blanca (Tipuana Tipu)
- 3) Roble (Quercus Robler)
- 4) Jacarandá

e) En los casos que la línea de edificación esté retirada de la línea municipal, se tomará como “Ancho de vereda” a los fines de la elección de la especie, la distancia que media entre el cordón y la línea de edificación de las construcciones propiamente dichas.

f) El loteador podrá proponer otras especies siempre que sean aceptadas por la Secretaría de Obras Públicas.

24.2.0

DISTANCIAS

a) Las distancias entre plantas se establecerán tomando como base las especies a plantar de acuerdo a lo que a continuación se establece y teniendo en cuenta las medianeras de los lotes residenciales.

Acacias: blancas, globosa, bayleyana, etc.	4,50 a 5 m
Fresno Americano, Olmos	4,50 a 5 m
Tipa Blanca, Acacia Visco, Jacarandá	8 m

Estas distancias se entienden medidas entre los ejes de 2 plantas consecutivas y pueden modificarse cuando las circunstancias lo obliguen, hasta en un 30% en más o menos de los valores establecidos precedentemente, teniendo en cuenta la plantación a partir de las medianeras de los lotes.

b) En las esquinas las plantas deberán hallarse hacia el interior de la cuadra, respecto a la línea teórica que forma la prolongación de la ochava hasta el cordón de la vereda. El arbolado de los espacios verdes y cualquier obra de jardinería, deberá realizarse de acuerdo con las disposiciones de la Secretaría de Obras Públicas.

24.3.0

TIPOS DE ARBOLADO EN ZONAS INDUSTRIALES

Para el arbolado de las calles de loteos industriales y para el arbolado de las franjas verdes de separación y protección erigida para estos loteos, deberán emplearse las siguientes especies que a continuación se detallan:

a) En vereda de 2 m de ancho

No llevan arbolado pero sí se exige el arbolado dentro del lote del propietario a una distancia no menor de 1.50 m de la línea municipal hacia adentro según la clasificación correspondiente en el apartado d).

b) En vereda de 2,50 m de ancho

- 1) Acacia Blanca (Robina Pseudo-Acacia)
- 2) Acacia Globosa (Globulus)

c) En vereda de 3 a 3,50 m de ancho

- 1) Fresno americano (Fraximos Americana)
- 2) Acacia Blanca (Robina Pseudo-Acacia)
- 3) Árbol de Judea (Cercis-Siliguastrum)
- 4) Acacia Boylayana
- 5) Acacia Cultriboniris
- 6) Acacia Melanoxylon
- 7) Acacia Retirroides
- 8) Fresnos

d) En cercos, cortinas y masas verdes

- 1) Graviles (Gravillea Robosta)
- 2) Tuyas (Thujas)
- 3) Eucaliptus (Cucalyptus S.P)
- 4) Araucaria del Brasil (Araucaria-Angostifolia)
- 5) Pino (Pinus)
- 6) Jacarandá (Jacarandá acutifolia)
- 7) Gravilea Robusta
- 8) Acacia Longuifolia
- 9) Bayleyana

24.3.1

DISTANCIAS

Las distancias entre plantas, se establecerán tomando como base las especies a plantar de acuerdo a lo establecido en 24.2.0, teniendo en cuenta las medianeras de los lotes industriales.

Estas distancias se entienden medidas entre los ejes de 2 plantas consecutivas y sólo para los casos de vereda, no correspondiente para los casos de cercas, cortinas y masas verdes, y pueden modificarse cuando las circunstancias lo obliguen, hasta en un 30% en más o menos, de los valores establecidos precedentemente, teniendo en cuenta la plantación a partir de las medianeras de los lotes.

CAPÍTULO 25

25.0.0

DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS

25.1.0

Forma:

Las manzanas ser preferentemente de forma rectangular, pudiéndose aceptar cualquier otra justificada por el trazado, orientación u obligada por la topografía del terreno.

25.2.0

Medidas:

Las medidas del lado mayor de una manzana no podrá exceder en ningún caso de los doscientos (200) metros para las zonas A, B, C, y D a menos que accidentes topográficos u otra causa justifique una longitud mayor hasta un máximo de trescientos (300) metros, en cuyo caso deberán proyectarse pasajes peatonales.

25.3.0

Topografía:

El relieve topográfico de las manzanas deberá tener una planimetría tal, que permita la normal evacuación de las aguas pluviales.

CAPÍTULO 26

26.

DEL TRAZADO DE LOS LOTES

26.1.0

Forma:

Los lotes deberán ser preferentemente rectangulares pudiéndose en casos excepcionales, adoptar cualquier otra forma justificada por el trazado u obligada por la topografía del terreno o del resultado de la forma de la manzana proyectada.

26.2.0

LEYES DIVISORIAS

a) La línea divisoria entre lotes que nazca de la línea municipal, deberá formar con este un ángulo de 90°. Cuando la línea municipal sea una curva, por lo menos una de las líneas divisorias deberá formar un ángulo de 90° con la tangente a la curva en su punto de intersección.

b) Cuando la línea municipal sea una poligonal quebrada, por lo menos una de las líneas divisorias de los lotes deberá formar con ella un ángulo de 90°.

En casos especiales tales obligaciones podrán no ser respetadas, siempre que las necesarias de trazado o de futura orientación de edificios así lo justifiquen, o cuando los ángulos resultantes de las manzanas difieran en pocos minutos de 90°.

26.3.0

OBLIGACIONES

El propietario del loteo estará siempre obligado a mantener los lotes en condiciones de higiene y libre de malezas, mientras los mismos no hayan sido transferidos.

26.4.0

DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR CANALES, CAÑERÍAS MAESTRAS DE CLOACAS Y AGUA Y VÍAS FÉRREAS

26.4.1

Canales:

En todos los loteos y sub-divisiones cuyos lotes tengan frente sobre canales, deberá establecerse una línea de edificación retirada a 3 m de la línea municipal, destinándose al espacio, así resultante a jardines privados con cercas reglamentarias y se trazará una calle a la margen del mismo, del ancho establecido por la Secretaría de Obras Públicas, nunca menor de 15 m.

26.4.2

Canales en Avenidas:

Cuando por Avenidas y Bulevares de la traza existente corra paralela a ella un canal, deberá preverse un ancho mayor en dichas avenidas y bulevares de no menos de 6 m a lo prescripto en el apartado 22.3.0.

26.5.0

Cañerías maestras de cloacas y provisión de agua

En todos los loteos por donde pasen cañerías maestras de agua o cloacas pertenecientes o no a Obras Sanitarias de la Provincia, deberá dejarse sobre ellas una calle pública de por lo menos 12 m de ancho. Las cañerías deberán estar en lo posible bajo la futura vereda.

26.6.0

Vías Férreas

En todas las operaciones de loteo previstas en el Art. 19.3.0 a los inmuebles afectados por las vías férreas se les exigirá dejar una calle de ancho mínimo de 15 m a ambos lados de la línea divisoria de los alambrados de la traza del ferrocarril. Para todos los lotes con frente a estas calles se exigirá un retiro de la línea de edificación de 3 m de ancho desde la línea municipal con destino a la creación a la creación de jardines privados.

CAPÍTULO 27

27.

DE LA PROVISIÓN DE AGUA Y ENERGÍA ELÉCTRICA PARA LOS LOTES

27.1.0

De la provisión de Agua

Todo inmueble que se somete a la operación de loteo o urbanización en zonas residenciales y en todos los casos que corresponde salvo expresa excepción,

hecha en el presente Reglamento deberá ser previsto de agua corriente potable mediante la extensión de la red de O.S.P. colocando por lo menos surtidores públicos ubicados en tal forma que ningún lote diste de los mismos a una distancia superior de los 200 m.

El diámetro de los caños y en general todos los materiales y trabajos de la extensión de la red deberán cumplir con las especificaciones técnicas de Obras Sanitarias de la Provincia.

27.1.1

Aprobación

Para la aprobación de un lote en las condiciones previstas en este artículo, el peticionante deberá documentar la forma en que se hará la provisión de agua.

En caso de que Obras Sanitarias de la Provincia por razones de servicio rechace la solicitud de provisión de agua, el solicitante deberá acreditarlo fehacientemente.

Será obligación para el interesado acompañar en expediente definitivo del loteo el certificado y planos correspondientes a la provisión de agua aprobado por Obras Sanitarias de la Provincia.

Estos documentos pueden ser presentados y agregados al expediente del loteo en cualquier momento del trámite ordinario antes de su aprobación.

27.2.0

ENERGÍA ELÉCTRICA

27.2.1

Provisión

Toda urbanización dentro del radio del ejido municipal deberá ser prevista de energía eléctrica por E.P.E.C o por entidad pública o privada, salvo los casos eximidos en forma expresa por el presente Reglamento.

Esas instalaciones de la red de distribución deberán prever el servicio domiciliario y el alumbrado público, cuya instalación será obligatoria y se proyectarán y

realizarán de acuerdo a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije el ente pertinente.

27.2.2

Aprobación

EL interesado deberá adjuntar el expediente ordinario de lote, un certificado otorgado por dicha Empresa o Entidad, un plano certificado por la misma en el que conste la aprobación de las instalaciones.

En los loteos industriales y según corresponda, las instalaciones y red de energía correspondiente deberán ajustarse a tales fines según los exija E.P.E.C o Entidad correspondiente.

CAPÍTULO 28

28.

DE LOS TERRENOS CON DESTINO A ESPACIOS VERDES, ESPACIOS LIBRES O DEL DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL

28.1.0

Porcentaje obligatorio:

En las operaciones previstas en el Art. 19.3.0 de este Reglamento y en los casos que corresponda, será obligación del o los propietarios transferir al Dominio Público Municipal o al Dominio Privado de utilidad pública municipal, sobre la superficie de lotes resultantes, un porcentaje conforme a la siguiente escala:

Hasta 1 ha de la superficie de lotes	0%
De 1 a 3 ha de la superficie de lotes	5%
De 3 ha de la superficie de lotes en adelante	10%

A los efectos de la determinación de la superficie destinada al fin expresado, se computará como tal el excedente de superficie de avenidas, calles o bulevares, cuyo ancho exceda de 12 m.

28.1.1

Si se fracciona un inmueble abriendo calle y la superficie de los lotes es menor de 1 ha, restando mayor superficie del mismo dominio sin parcelar, al fraccionar en una etapa posterior el resto de superficie, aunque fuera en una superficie menor de 1 ha, se deberá hacer cumplir lo dispuesto sobre espacios verdes, computándose a los fines de la aplicación de los porcentajes establecidos, la superficie de lotes total, es decir, la correspondiente al fraccionamiento anterior y al actual.

28.1.2

Porcentaje de lotes (Modif. Ord. Nº 159/2016)

En todos los casos de operaciones de las definidas en los artículos 19.3.1.4, 19.3.1.5, 19.3.1.7.1, 19.3.1.7.2 y 19.3.1.8, excepto la subdivisión de acuerdo al régimen de propiedad horizontal, el o los propietarios, una vez confeccionado el plano respectivo, deberán transferir por donación a la Municipalidad una cantidad de lotes equivalentes a los siguientes parámetros:

- Fraccionamiento o Subdivisión de diez a cincuenta lotes: deberá transferir el propietario a la Municipalidad una cantidad de lotes equivalentes al cinco por ciento (5%) de la superficie total que corresponda a ese rubro, es decir, ya descontados todos los terrenos afectados al cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 28.1.0. en su caso-
- Fraccionamiento o Subdivisión de cincuenta y uno a ochenta lotes: deberá transferir el propietario a la Municipalidad una cantidad de lotes equivalentes al siete por ciento (7%) de la superficie total que corresponde a ese rubro, es decir, ya descontados todos los terrenos afectados al cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 28.1.0. en su caso-

- Fraccionamiento o Subdivisión de ochenta y uno a ciento veinte lotes: deberá transferir el propietario a la Municipalidad una cantidad de lotes equivalentes al nueve por ciento (9%) de la superficie total que corresponde a ese rubro, es decir, ya descontados todos los terrenos afectados al cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 28.1.0. en su caso.-

- Fraccionamiento o Subdivisión de más de ciento veinte lotes una cantidad de lotes equivalentes al diez por ciento (10%) de la superficie total que corresponde a ese rubro, es decir, ya descontados todos los terrenos afectados al cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 28.1.0. en su caso.

- Los fraccionamientos o subdivisiones cuya área total supere la superficie de diez (10) unidades mínimas previstas en el punto 20.2.0, en cuyo caso se aplicara el 5%, 7%, 9% o 10%, según corresponda.

Dichos lotes deberán encontrarse ubicados en la zona de valor económico medio dentro del fraccionamiento o subdivisión y serán destinados por la Municipalidad a los fines de interés general que crea conveniente. La transferencia de propiedad regirá por lo dispuesto en el Art. 28.2.2.”

28.2

Transferencias

28.2.1

Al dominio público municipal

Toda transferencia a favor del dominio público municipal ya sea superficies de calles, espacios verdes o libres estará exento de la formalidad de escritura pública. A fin de suplirla, se dictará la ordenanza respectiva, ad-referéndum del Departamento Ejecutivo.

Se hará constar asimismo, la toma de posesión por parte de la Municipalidad y que no adeuda contribución territorial ni tasa municipal ni provinciales o nacionales.

28.2.2

Al dominio privado municipal

El traspaso al dominio privado de utilidad pública municipal se ejecutará mediante la correspondiente escritura pública que autorizará el escribano oportunamente designado por sorteo, corriendo todos los gastos de escrituración y demás que se originen, por cuenta exclusiva del o los donantes.

28.2.3

Informe de Deudas

La sección de Catastro Municipal no podrá expedir informe de deudas en los lotes que no hayan cumplimentado las operaciones previstas en los artículos anteriores del presente capítulo, debiendo quedar acreditada dicha operación en el expediente respectivo, para que las oficinas participantes tomen debida nota de todo lo actuado en el mismo.

28.3.0

Superficie sin especificación definida

Cuando las superficies sean destinadas al dominio privado de utilidad pública municipal sin especificación definida en el plano correspondiente, el Departamento Ejecutivo podrá fijarles el uso que mejor convenga a la comunidad, previo informe técnico de la Secretaría de Obras Públicas. Si el Departamento Ejecutivo decidiera su venta, podrá realizarla, siempre que los informes técnicos resultantes sean favorables para ejecutar dicha operación, pero todo su producido en la venta o enajenación, será destinado para la adquisición de otros espacios verdes o libres o a mejorar las instalaciones o calles de la urbanización existente del lugar afectado. Estas operaciones deberán realizarse en actos simultáneos por parte de la Municipalidad.

28.4.0

Deducciones dentro del 10%

Podrán computarse dentro del porcentaje que fija el apartado 28.1.0 los siguientes casos:

- a) El 40% de las superficies marginales de las calles de resguardo a las rutas de acceso a la ciudad.
- b) El 50% de la superficie correspondiente a bulevares de 26 m de ancho.
- c) El 20% de las superficies de Avenidas de 20 m de ancho (para los lotes de las zonas E, F y G no es computable este inciso).
- d) El 100% de la cinta verde obligatoria en los lotes industriales cuando los mismos colinden con lotes urbanos o viceversa, aun cuando exista una calle de por medio.

28.5.0

Al dominio público municipal

Los espacios libres o verdes pueden trazarse:

- a) Como plazas, circundadas por calles en su totalidad.
- b) Como plazoletas o espacios verdes, formando parte de una manzana.
- c) Como espacios libres externos o destinados a recesos de estacionamiento de vehículos o para juego de niños.
- d) Como franjas verdes marginales o manzanas, o calles o canales, vías ferroviarias o avenidas o a lugares destinado como resguardo de actividades cívicas o comerciales, etc.

28.6.0

Aprobación o requisitos

En todos los casos su distribución, agrupamiento, trazado, etc. quedará sujeto a la aprobación de la S.O.P, la cual a su vez aconsejará en cada caso en el anteproyecto, que espacios quedarán como espacios verdes, plazas, parques o libres, teniendo en cuenta para ello los siguientes requisitos:

- a) Superficie total de lotes o urbanizaciones a realizar.
- b) Relación del nuevo loteo con otras urbanizaciones colindantes a zonas que le correspondan.
- c) Ubicación existente de plazas, espacios verdes, escuelas, centros vecinales, etc. en las inmediaciones.

28.7.0

Variación de los destinos

En los loteos o urbanizaciones aprobados por el presente Reglamento, no podrán modificarse, ni variarse los destinos, ni ejecutarse obras que no coincidan con su carácter, de acuerdo con su nomenclatura específica que figure en el plano definitivo del loteo aprobado por el Departamento Ejecutivo.

28.8.0

Nomenclatura

Con el fin de individualizar cada elemento del plano y su uso respectivo, se usarán las siguientes nomenclaturas:

- a) E.V. – que significa espacios verdes de uso público.
- b) E.L. – que significa espacio libre de uso público o las palabras completas: “PLAZAS”, “PLAZOLETAS” o “ESPACIOS LIBRES” para juegos de niños.

CAPÍTULO 29

29.

DE LA MEDICIÓN Y ESTAQUEADO DE LOTES

29.1.0

Mensura

Se adoptará como tolerancia para la mensura del o los inmuebles, la que se hallara en vigencia en la Dirección de Catastro de la Provincia, correspondiente a las instrucciones generales para peritos agrimensores de la Provincia de Córdoba.

29.2.0

Amojonamiento

29.2.1

Manzanas

Será obligación del interesado amojonar los esquineros de manzanas con hierros redondos de 10 mm de diámetro, hierro "T", o tubo de hierro de un largo no menor de 0,50 m los que deberán ser fijados al suelo natural con hormigón.

29.2.2

Veredas

Cuando el propietario del lote esquina construye la vereda correspondiente, los esquineros de manzana deberán materializarse con un bulón de hierro de altura coincidente con la rasante de vereda.

29.2.3

Curvas

Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes cuando ello fuera posible, y principio y fin de curva respectivamente.

29.2.4

La poligonal de mensura deberá quedar amojonada en la misma forma para la que se exige en los esquineros de manzana.

29.2.5

Lotes

Será obligación del interesado entregar estaqueado el lote a cada comprador, como asimismo, cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad.

29.3.0

Verificación Municipal

La Municipalidad, por intermedio de la S.O.P., se reserva el derecho de verificar la mensura y el replanteo total del fraccionamiento.

CAPÍTULO 30

30.

DE LAS SUBDIVISIONES SIMPLES

30.1.0

Generalidades

A los fines de la aplicación del presente Reglamento conforme a la definición del Cap. 19 Art. 19.0.0 (Apart. 19.3.1.3) todas las divisiones de parcelas, sin la apertura de calles, pasajes públicos o avenidas, se regirán por el presente Capítulo y el que le correspondiera en carácter general o particular cuando se lo mencione en forma explícita en la presente Reglamentación.

30.2.0

Zonas y medidas mínimas

Fijase como zonas y medidas mínimas para realizar subdivisiones simples, las mismas consignadas en el capítulo 20, Art. 20.0.0 (Apart. 20.1.0 y 20.2.0).

30.3.0

Casos de subdivisiones

En las zonas establecidas se permitirán los siguientes casos de sub divisiones para usos residenciales o no residenciales.

30.3.1

Caso general

Con frente a calles públicas, avenidas o pasajes públicos, según lo establecido en Cap. 20 Art. 20.0.0 apartado 20.2.0.-

30.3.2

Casos de pasillos

a) Condición general

En ningún caso la superficie del pasillo se incluirá en el cómputo para la superficie mínima exigida a los lotes según la zona en la que se encuentren.

La profundidad de los pasillos nunca podrá superar a la mitad de la manzana.

b) Pasillos que sirven hasta cuatro lotes internos

Tendrán un ancho mínimo de 2 m hasta una profundidad de 20 m y 2,50 m si superan esta dimensión.

c) Pasillos que sirven hasta seis lotes internos

Tendrán un ancho mínimo de 3 m.

d) Pasillos que sirven a más de seis lotes internos

Tendrán un ancho mínimo de 3,50 m.

30.3.3

Uso de los pasillos

Todos estos pasillos son privados, de uso común y de tránsito peatonal y en todos los casos que se quiera, los mismos podrán cerrarse para limitar su uso, y darles el carácter de semipúblicos que le corresponden cuando sirven a más de un lote.

Para que éstos tengan carácter público, sus medidas deben ajustarse a lo establecido para perfiles de calles locales o de distribución.

30.4.0

Tolerancias de excepción para subdividir en dos únicas parcelas

Aceptase como excepción y solamente para subdivisiones en dos únicas parcelas y cuando las medidas de frente y superficie del inmueble a subdividir no puedan cumplir con las medidas de caso general (30.1) los siguientes casos:

30.4.1

Frente a calle pública

Con frente a calle pública y cualquiera sea su ubicación en la manzana, se aceptará para uno de los lotes resultantes las tolerancias en menos del 10% para las medidas de frente y de superficies: el otro lote resultante deberá cumplir con las medidas mínimas establecidas en el Art. 30.3.1.

30.4.2

Frente a calle pública y otro con pasillo

Para la sub división de dos parcelas, uno con frente a calle pública y otro con pasillo interno propio de uso común con el anterior, se aceptará para el lote resultante con frente a calle pública, hasta el 10% de tolerancia en menos, para sus medidas de frente y de superficie; el otro lote resultante con pasillo interno propio o de uso común con el anterior deberá cumplir con las medidas mínimas exigidas en el Art. 30.3.2.-

30.4.3

Lote medianero con frente a dos calles

Cuando el lote a subdividir esté ubicado entre medianeras y tenga frente a dos calles y las medidas no alcancen a cumplir las mínimas exigencias, se aceptarán para ambos lotes resultantes las tolerancias en menos del 10% para las medidas del frente, no así para las superficies. Esta tolerancia se deberá tomar acorde a la zona donde esté ubicado.

30.4.4

Caso de lotes con superficie que superen en un 20% a los mínimos exigidos

Cuando las medidas del frente no alcancen a reunir la mínima establecida en el Art. 20.2.0 pero por el contrario, las medidas de superficie superen en un 20% a las mínimas exigidas, se aceptará la sub división en dos únicos lotes con igual frente y superficie, cuando el lote sea de forma regular y siempre que la medida de frente no sea menor del 90% de la mínima que le corresponda. En el caso de que el lote a subdividir sea de forma más regular, deberá tener como mínimo, la superficie reglamentaria y el otro de forma más irregular, mayor superficie.

30.5.0

Tolerancias de excepción para sub divisiones en más de dos parcelas

Aceptase como tolerancia de excepción y únicamente para los casos de sub divisiones en más de dos parcelas y cuando las medidas lineales y de superficie de los lotes a sub dividirse no alcancen a reunir las condiciones mínimas establecidas en el apartado (30.3.1) del caso general, los siguientes casos:

30.5.1

Lotes con frente a calles públicas o pasillos:

Para los lotes con frentes a calles públicas o pasillos hasta cuatro lotes resultantes, podrá aplicarse la tolerancia en menos de uno de ellos del 10% para la medida de frente y de superficie.

Hasta 10 lotes resultantes, a dos de ellos.

Hasta 15 lotes resultantes, a tres de ellos.

Hasta 20 lotes resultantes, a cuatro de ellos.

30.6.0

Parcelas no edificables

Cuando se realicen sub divisiones de fracciones de cualquier superficie y medida, para ser unidas a otro lote colindante y que las mismas no resulten con las medidas mínimas establecidas para cada caso, será considerada como parcela “NO EDIFICABLE” y así constará en la ficha correspondiente de Catastro, hasta tanto la misma no se una a la parcela antedicha en el plano correspondiente: la otra parcela restante para este tipo de sub división de caso especial, deberá reunir todas las medidas y condiciones del presente Reglamento y para cada caso que le corresponda según su zona.

30.7.0

Lotes esquinas en barrios jardines

No están incluidos en las tolerancias de excepción descritos en el apartado 30.4.0 y 30.5.0 cuando la o las calles en que estos se ubiquen tengan la obligación expresa por Ordenanza de dejar espacios verdes para la creación de jardines

privados, en cuyo caso deberán respetar las medidas mínimas del apartado 30.2.0.

30.8.0

GENERALIDADES SOBRE SUB DIVISIONES

30.8.1

Casos de excepción

Aceptase como caso de excepción, todas aquellas sub divisiones que sea necesario realizar y cualesquiera sean sus medidas, ajustadas en los hechos por escrituras públicas con fecha de dominio anterior a la sanción del presente Reglamento y que no hayan sido registradas por la Sección de Catastro, e igualmente considerándose dentro de excepción todas aquellas sub divisiones que sean necesario realizar en las mismas condiciones previstas, para todos los lotes comprometidos en boletos de compra venta que tengan fecha cierta anterior a la sanción del presente Reglamento como así también aquellos boletos que se encuentren aforados o estampillados y sellados con fecha anterior al mismo por una entidad oficial autorizada al efecto.

30.8.2

Remodelamientos

Cualquier caso de remodelamiento de sub divisiones existentes, se ajustará a las medidas mínimas establecidas para cada zona, según corresponda.

En los casos que fuera necesario abrir nuevas calles o pasajes públicos se ajustarán a las condiciones de loteos establecidos en el presente Reglamento.

30.8.3

Ampliación de calles públicas:

En las sub divisiones de lotes con frente a calles públicas con anchos inferiores a los previstos para cada zona según perfil tipo, es obligación, al efectuar las mismas, completar el ancho mínimo de las calles.

30.8.4

Casos de diferentes líneas

En los casos que existan diferentes líneas materializadas para alambrados, cercas o construcciones existentes y se tenga duda sobre cual línea es la correcta y definitiva, la Municipalidad fijará la misma, debiendo en estos casos quedar constancia en “observaciones” del plano respectivo la actuación de la correspondiente repartición, con su visado correspondiente.

30.8.5

Transferencias de superficies

En las calles, avenidas, caminos sujetos a ensanches, según perfiles tipo establecidos para cada zona deben respetarse las nuevas trazas proyectadas.

Cuando dichas superficies afecten en menos del 5% de la superficie total del terreno, es obligación por parte del propietario, realizar la transferencia respectiva sin cargo a la Municipalidad. En caso de que el inmueble resultara afectado en más del 5% el propietario podrá iniciar la expropiación correspondiente en el momento que lo creyera oportuna.

En todos los casos, dichas superficies deben figurar en forma expresa en los planos de sub división correspondiente.

30.8.6

Sub divisiones posteriores a la sanción de este Reglamento

Todos los casos de excepción previstos en el Capítulo 30 de sub divisiones, rigen únicamente para aquellas parcelas que figuren registradas en la Oficina de Catastro Municipal con dichas medidas con anterioridad a la sanción del presente Reglamento.

Los casos de sub divisiones posteriores y aun cuando la nueva parcela a sub dividir se le pudieren aplicar tolerancias a casos de excepciones, no podrán ser aceptadas bajo ningún concepto.

Considerase en caso de excepción y cualesquiera sean sus medidas, las sub divisiones que sea necesario realizar para ejecutar expropiaciones en general, y

cuyo resultado sea el de dos únicas parcelas con las siguientes denominaciones: Parcela o superficie a expropiar y Parcela remanente de la expropiación.

30.9.0

SUB DIVISIÓN EN CONDOMINIO

Estarán exentos de cumplir los requisitos establecidos en 20.2.0 aquellos lotes que se originen en expedientes de sub-división para División de Condominio, siempre y cuando dicho condominio hubiere sido heredado y fuera imposible cumplir, aun parcialmente, dichas exigencias.

CAPÍTULO 31

31.0.0

DEL PLANO DE SUBDIVISIÓN

Estos planos deben ajustarse a las normas y especificaciones técnicas que rijan en la Dirección General de Catastro de la Provincia en las instrucciones para Peritos Agrimensores.

31.1.0

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DEL PLANO

31.1.1

CONDICIONES

Todos los casos de sub divisiones previstos en el presente Reglamento en el art. 30.0.0, requieren la sola aprobación y visación respectiva de la Sección Catastro Municipal.

31.1.2

TRÁMITES

Su trámite se ajustará al sistema de expediente interno, iniciados en forma directa en la Sección Catastro Municipal y se ajustará a los siguientes requisitos:

- a) Previa a la autorización del expediente respectivo, el interesado presentará dos copias simples (sin estampillado) con la respectiva planilla catastral para su “Visación Previa”; autorizada ésta podrá iniciarse el expediente respectivo.
- b) En el expediente, el interesado deberá acompañar una solicitud, y el nombre y domicilio del profesional actuante.
- c) Tres copias heliográficas como mínimo, en color rojo o negro, más la copia de visación previa y planillas catastrales correspondientes.
- d) En las condiciones previstas y no teniendo que hacer observaciones la repartición mencionada, el interesado efectuará los pagos correspondientes, por los derechos que rijan en la Ordenanza Impositiva Vigente.
- e) Efectuados los pagos respectivos y cumplidos los requisitos, la Sección Catastro entregará al interesado dos copias como mínimo, aprobadas y debidamente visadas por la Sección Catastro Municipal.

31.1.3

CASOS NO PREVISTOS

En los casos particulares que pudieran presentarse y que no sea posible homologar a los previstos en el presente Reglamento, o que haya duda o disparidad de criterios entre el profesional actuante y la Sección Catastro Municipal, el expediente será remitido a la Secretaría de Obras Públicas para que dictamine en definitiva la solución a seguir. De conformidad a este dictamen la Sección Catastro procederá a la aprobación o rechazo del definitivo.

31.1.4

INSPECCIÓN DE CONTROL

La Sección de Catastro en todos los casos que lo considere necesario podrá realizar inspecciones técnicas y verificar todas las operaciones realizadas en la confección de los respectivos planos, como así también comprobar la veracidad de los datos consignados en los mismos.

31.2.0

DE LOS REGISTROS CATASTRALES EXISTENTES

a) Todos los planos de loteos que se encuentren registrados en la Sección Catastro Municipal, en la Dirección de Catastro de la Provincia, con fecha anterior al presente Reglamento, y que a su vez se encuentren incorporados a los respectivos registros gráficos catastrales, con sus fichas y separaciones de cuentas correspondientes, quedan en forma definitiva incorporados al régimen catastral existentes.

En los casos de loteos registrados en un solo catastro, el o los propietarios deberán regularizar dicha situación para la incorporación respectiva en ambos catastros, debiendo en todos los casos, acompañar la documentación correspondiente con planos, debidamente sellados y autorizados, por la repartición que figure en su registro.

b) En las mismas condiciones del artículo anterior considérese todas las subdivisiones que se encuentren registradas y catastradas en los parcelarios existentes en ambos catastros y que reúnan las condiciones de tener sus fichas y separaciones de cuentas respectivas con anterioridad a la sanción del presente Reglamento.

c) La Sección de Catastro Municipal reglamentará en general la documentación que sea necesaria presentar, para los casos que puedan presentarse.