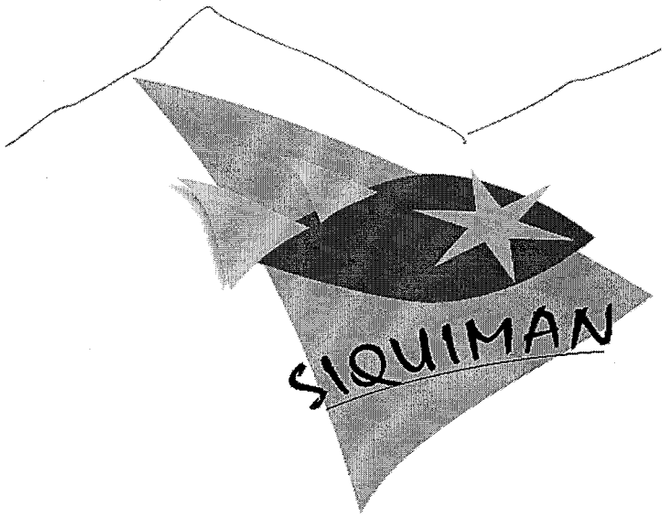
CÓDIGO URBANO AMBIENTAL Y DE EDIFICACIÓN DE LA LOCALIDAD DE VILLA PARQUE SIQUIMAN



Presidente Comunal: Arq. CUELLO NÉSTOR EMILIO
Secretaria Comunal: QUEVEDO NILDA RITA
Tesorero Comunal: GOMEZ JOSE CARLOS ARMANDO

Tribunal de Cuentas Comunal
Presidente: ALDAVEZ GISELA
Vocal: ROJAS RUBEN
Vocal: RASETTO RICARDO OSVALDO

Colaboradores Obras Públicas y Privadas:
BADI CRISTINA
Asesor Arq. PANIZZA MARIO
Arq. SANTAMARINA MIRTA
DALTO GRACIELA

Asesor Letrado
DR. LARREA HECTOR

Asesor Contable
Cr. GONZALEZ VICTOR

CODIGO URBANO AMBIENTAL DE VILLA PARQUE SIQUIMAN

Es necesario para un ordenamiento territorial de Villa Parque Siquiman para que el futuro mantenga un equilibrio entre lo modificable y lo conservable, su desarrollo económico entre lo monetario y no monetario y la preservación de los ecosistemas ambientales en el territorio de nuestra Villa desde su evolución histórica en sus aspectos:
1.- Topográficos 2.- Hidrográficos 3.- Climatológicos Microclimas 4.- Aspectos Formales y no Formales 5.- Apropiación del Espacio 6.- Identidad Ambiental 7.- Ecodesarrollo 8.- Organización Espacial 9.- Organización Urbana 10.- Ubicación Espacial de Equipamientos 11.- Decisiones Legales de Aplicación en el Territorio.

Todo estas variables se suman a los servicios de infraestructura básicos (agua – energía – gas – alumbrado público – cordones cunetas – mantenimiento natural de las calles– recolección de residuos) nos permitirán llevar a cabo un proceso natural en la construcción de nuestra Villa con un contexto integral con la participación del Estado Comunal y los Habitantes de la localidad con el objetivo de una calidad de vida mejor para toda la Comunidad.

RELACION A NIVEL REGIONAL (VALLE DE PUNILLA – CORDOBA)

Está vinculado a la espina que recorre todo el Valle de Punilla que es la Ruta Nac. N° 38 que va hilvanando cada una de las localidades con distintas características con base en la actividad turística lo que conforma un comportamiento homogéneo con una unidad patrimonial que es la Cuenca del Lago San Roque. Con afluentes importantes como el Río San Antonio – Río Cosquín – Arroyo Las Mojarras y Arroyo Los Chorrillos que recorren y atraviesan las sierras grandes, llanuras, valles y todas las localidades conformando el Lago San Roque.
Que con el proceso de conurbación que tiene la Ciudad de Córdoba parte de la Región se encuentra inserto en el Gran Córdoba quedando comprendida la zona sur y centro del Valle de Punilla con la problemática que trae aparejado por este en la modificación urbano ambiental que debe ser controlada para un adecuado manejo de la porción de territorio. Teniendo en cuenta las áreas de forestación preservando esta dinámica de cambio creando un área de reserva que se constituya a lo largo de la Región unificando en una mancha con las sierras grandes, valles, llanuras, etc.
Debiendo tomarse en cuenta la mixtura de los asentamientos ya que la modificación de los mismos se tiene que dar en un marco integral entre las distintas variables que hacen al desarrollo de la región sobre todo en el Turismo con estrategias que van desde la económica como núcleo de base en el aprovechamiento de las distintas áreas de interés turísticas de la región como oferta del producto turístico hasta la creación de nuevos escenarios paisajísticos estructurantes de la espina de la Ruta Nac. N° 38 que no tiene que ser tomado como un elemento distorsivo de desarrollo del Valle de Punilla sino que sea la dinámica de cambio más allá de las distintas rutas alternativas como el Camino del Cuadrado, Camino del Pan de Azúcar, Variante Costa Azul que si bien permiten vincular distintos puntos de Córdoba con el Valle acortando distancias a su vez en el futuro van a provocar una depresión económicas en las distintas localidades.
Y que cada poblado al tener su patrono o fiestas populares generen una actividad constante a lo largo del año potenciando el mismo en menor escala en determinadas épocas del año.

RELACION A NIVEL MICROREGIONAL
LOCALIDADES ADYACENTES

El Concepto de micro región lo debemos relacionar al vínculo existente de carácter institucional y espacial por la proximidad en distancias que existen entre las localidades adyacentes (Cosquín – Santa María – Bialet Massé – San Roque) las problemáticas en común conllevan a desarrollar trabajos asociativos con estrategias, objetivos y metas en común y que a su vez tienen un carácter individualista que no favorece el crecimiento en conjunto con un beneficio en el desarrollo del territorio. Estas localidades presentan ambientes diferentes que son el resultado de

diferentes aspectos sociales, idiosincrasia de los habitantes, que hacen al dominio del territorio y poner en relevancia los lugares importantes que dan significado a los sitios más importantes que se encuentran desarticulados entre si por ejemplo Capillas Religiosas que no se encuentran unidas por un circuito turístico y/u otros hitos históricos como los asentamientos de los originarios (Comechingones), etc. Incluso en el Perilago del Lago San Roque del cual hay que recuperar su cuenca hídrica tan degradada que lo ha convertido en un lago estanco con el objetivo de disminuir el impacto ambiental integral de los ecosistemas que lo componen, este trabajo se debe efectuar entre los Municipios, Comunas y la Subsecretaría de Recursos Hídricos de la Provincia en la planificación territorial de la cuenca.

NIVEL ESPECIFICO VILLA PARQUE SIQUIMAN

El problema mayor esta que la localidad ha sido una sumatoria de Villas (loteos independientes uno de otro) lo que produjo un desequilibrio en los servicios de infraestructura quedando zonas aisladas por falta de trabajo del estado comunal y la definición del radio en la decisión de los Municipios y Provincia que a partir de esta gestión se encuentra definida y se empieza a solucionar disolviendo conflictos en los servicios básicos. Hay que dar una identidad en el nivel institucional con la declaración del núcleo fundacional de Villa Parque Siquiman, como patrimonio cultural sumando los sitios arqueológicos de los originarios que habitaron en la zona(Comechingones).A través de un plan de acción de trabajo con ejes estructurantes en las zonas de Micro ambientes Trama Urbana – Comercial – Residencial – Cívico – Parques – Costero que ayuden a la toma de conciencia del significado del ambiente y el paisaje.
Por ello el Plan Estratégico del Código Urbano Ambiental de Villa Parque Siquiman, conjuntamente con el Código de Edificación está orientado y estructurado en el crecimiento y la ocupación en el territorio con el criterio de tener límites en el ordenamiento en la localización de la población y la generación de actividades que nos permitan un mejor funcionamiento de todo el conjunto urbano compuesto desde los servicios de infraestructura, equipamientos privados e institucionales, asentamientos residenciales con costos económicos y sociales razonables a través de los ejes estructurantes de desarrollo de la comunidad , como ser institucionales, urbanos y sociales.
Estrategias que se fundamentan con la elaboración de instrumentos normativos a los fines de acotar el crecimiento territorial, por ello:

Tómese a partir de la fecha como Código Urbano Ambiental y de Edificación, para el radio de la Comuna de Villa Parque Síquiman y sujeto al articulado, lo siguiente:
Los Alcances de la Normativa de este Código Urbano Ambiental y de Edificación a las Disposiciones Generales y a los Ejes Estructurantes que se relacionen con la regulación del uso del suelo sus reglamentaciones de la ocupación, retiros de los edificios, plazas, borde de línea de riberas de los Arroyos Las Mojarras y Las Catas y peri Lago San Roque y mantenimiento de los edificios los que se aplicaran por igual a los predios y edificios públicos y privados ubicados en el radio de la Comuna de Villa Parque Síquiman, comprende:

Disposiciones Generales

Que con respecto a los lotes que se encuentran ubicados en las márgenes de los Arroyos Las Mojarras y Las Catas como aquellos en las márgenes del peri lago San Roque, deberán presentar determinación de línea de rivera aprobado por la Sub Secretaria de Recursos Hídricos de la Provincia de Córdoba,
Que deberán cumplimentar con el Decreto 415/99 de la Sub Secretaria de Recursos Hídricos de la Provincia de Córdoba con respecto al tratamiento de los efluentes cloacales a zanjas de infiltración y/o pozos absorbentes con verificación de funcionamiento de los mismos a los efectos de evitar la contaminación al cauce de los Arroyos y Perilago,
Que no se puede construir muros de contención de espejos de agua en los Arroyos, en las vertientes ni las rías naturales ya que perjudican el cauce de los Arroyos en la reducción de la cuantía de agua,

Que se deberán respetar las visuales en los proyectos que se realicen en todo el ejido comunal de los lotes colindantes a los fines de proteger las visuales de las construcciones vecinas y que todo los propietarios puedan tener y gozar de las visuales hacia los distintos puntos de interés con respecto vista hacia el Lago San Roque, Arroyo Las Catas, Arroyo Las Mojarras y hacia los cordones serranos,

Que en los inmuebles donde crucen de frente las alcantarillas originarias del loteo y en aquellas donde escurran naturalmente las aguas de lluvia que producen las rías hacia las cuencas se deben respetar en el interior de los lotes un espacio de 1.50 metros para que desagüen naturalmente las aguas de escurrimiento de las calles,

Que en la limpieza de los lotes se debe respetar la flora autóctona dejando dentro del perímetro de los mismos un `porcentaje del 20% de la flora autóctona ajustándose a la multa y sanciones correspondientes por parte de la Comuna de Villa Parque Síquiman a aquel propietario que no preserve la flora autóctona,

Que es OBLIGACION de todos los propietarios, profesionales y empresas comprendidas en las disposiciones generales y ejes estructurantes conocer y cumplimentar el presente Código Urbano Ambiental y de Edificación de la localidad de Villa Parque Siquiman.

Que en los lotes privados donde nacen y/o pasen vertientes los mismos deben ser encausados hacia los arroyos,

Que en los lotes con fondos al Perilago San Roque no pueden superar la cota 38 y en algunos casos la cota 40 respetando el dominio público de acuerdo a los Decretos del Gobierno de la Provincia de Córdoba en la materia como así también las Resoluciones por parte de la Subsecretaria de Recursos Hídricos de la Provincia de Córdoba,

CAPITULO I: GENERALIDADES

Sección 1*: *Título, alcances, obligaciones y responsabilidades.
1.1. Titulo.
1.2. Alcances del código de edificación.
1.3. Obligaciones y responsabilidades.

Sección 2*: *Inscripciones y habilitaciones.

Sección 3*: *Aspectos formales y conceptuales del Código.
3.1. Redacción del código de edificación
3.2. Idioma nacional y sistema métrico decimal.
3.3. Actualización del Código.
3.4. Definiciones.

CAPITULO II: ASPECTOS PROCEDIMENTALES

Sección 1*: *Procedimientos administrativos competencia del solicitante.
1.1. Solicitud de permiso de obra.
1.2. Solicitud de aviso de obra.
1.3. Documentos necesarios para la tramitación del permiso de edificación.
1.4. Incumplimiento a las condiciones de la documentación.

Sección 2*: *Procedimientos administrativos competencia de la Oficina Técnica Comunal.
2.1. Visación de planos.
2.2. Aprobación de documentación.
2.3. Inspecciones de obra.
2.4. Certificados de obra.

CAPITULO III: ASPECTOS NORMATIVOS DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 1*: *Aspectos normativos referentes a Líneas.
1.1. Línea Comunal y Línea de Edificación.
1.2. Línea de Ochava.

Sección 2*: *Aspectos normativos referentes a cercas y veredas.
2.1. Cercas y veredas: generalidades.
2.2. Cercas: aspectos específicos.
2.3. Veredas: aspectos específicos.

Sección 3*: *Aspectos normativos referentes a Fachadas y Toldos.
3.1. Fachadas.
3.2. Toldos.

Sección 4*: *Aspectos normativos referentes a la edificación.
4.1. Clasificación de la edificación.
4.2. Capacidad de los edificios.

Sección 5*: *Aspectos normativos referentes a Locales.
5.1. Generalidades.
5.2. Clasificación de locales.
5.3. Dimensiones mínimas de locales.
5.4. Alturas mínimas de locales.

Sección 6*: *Aspectos normativos referentes a iluminación y ventilación de locales.
6.1. Generalidades.
6.2. Dimensionamiento de los vanos de iluminación y ventilación.

Sección 7*: *Aspectos normativos referentes a Patios de iluminación y ventilación
7.1. Clasificación y características de los patios.
- 7.1.1. Patios de primera categoría.
- 7.1.2. Patios de segunda categoría.
- 7.1.3. Patios mancomunados.

7.2. Forma de medir los patios.

7.3. Acceso y cubrimiento de los patios.

Sección 8*: *Aspectos normativos referentes a la dotación sanitaria.
8.1. Generalidades.
8.2. Determinación de la dotación sanitaria mínima según actividades.
8.3. Relaciones con otros ámbitos.
8.4. Emplazamiento, acceso y señalización.
8.5. Zonificación, dimensionamiento y características constructivas.

Sección 9*: *Aspectos normativos referentes a medios de egreso y circulaciones.
9.1. Generalidades.

9.2. Clasificación de los medios de egreso y circulaciones.
- 9.2.1- Puertas de salida.
- 9.2.1.1- Características Generales.-
- 9.2.1.2- Tipos de puertas de salida.-
- 9.2.1.3- Formas de Cálculo y medición de puertas de salida.-
- 9.2.2- Circulaciones horizontales de uso público.-
- 9.2.2.1- Clasificación
- 9.2.2.2- Características y Dimensionamiento.-
- 9.2.3- Pasajes comerciales.-

9.3. Circulaciones verticales de uso público.-
- 9.3.1- Características y dimensionamiento.-

9.4. Salidas de Emergencia.-

Sección 10*: *Aspectos normativos referentes a previsiones para discapacitados.

Sección 11*: *Aspectos normativos referentes a las instalaciones del edificio

11.1. Instalaciones sanitarias.
- 11.1.1- Provisión de agua potable.-
- 11.1.2- Desagües cloacales.-
- 11.1.3- Desagües pluviales.-

11.2. Instalaciones eléctricas.

11.3. Instalaciones de gas.

11.4. Instalaciones de teléfono.

11.5. Instalaciones contra incendios.

11.6. Locales para instalaciones complementarias.
11.6.1- Locales para medidores.-
11.6.2- Locales para calderas y otros dispositivos técnicos.
11.6.3- Locales destinados a secaderos.

11.7. Chimeneas.
11.7.1- Generalidades.-
11.7.2- Clasificación.-
11.7.3- Características técnicas.

Sección 12*: *Aspectos normativos referentes a guardacoches y garajes.

Sección 13*: *Aspectos normativos referentes a muros divisorios de propiedades.

Sección 14*: *Aspectos normativos referentes a los materiales para la construcción.

CAPITULO IV: ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTES A EDIFICIOS EXISTENTES

Sección 1*: *Edificios existentes: conservación, reforma y ampliación.

Sección 2*: *Construcciones en mal estado: tratamiento.

Sección 3*: *Anexo de artículos del Código Civil que afectan a la construcción.

CAPITULO V: ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTES AL FUNCIONAMIENTO DURANTE LA CONSTRUCCIÓN.

Sección 1: Uso de la propiedad pública durante la construcción.

Sección 2: Demoliciones y excavaciones.

CAPITULO VI: PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y USOS DEL SUELO

1.1. Generalidades.
1.2. Definición de uso del suelo.
1.3. Clasificación de uso del suelo.
1.3.1. Uso Dominante.
1.3.2. Uso Complementario.
1.3.3. Uso Restringido.
1.3.4. Uso Condicionado.
1.3.5. Uso Prohibido.
1.3.6. Uso Existente.

1.4. Zonificación del Ejido Comunal.
1.4.1. Zona Centro (ZC)
1.4.2.1 Zona Residencial 1(ZR1).
1.4.2.2 Zona Residencial 2 (ZR2).
1.4.2.3 Zona Residencial 3 (ZR3).
1.4.2.4 Zona Urbanización Prioritaria (ZUP).

1.4.3.1 Zona Comercial Turística 1 (ZCT1).
1.4.3.2 Zona Comercial Turística 2 (ZCT2).
1.4.3.3Zona Comercial Restringido (ZCR).
1.4.4. Zona Residencial Turístico (ZRT).
1.4.5. Zona Verde Recreativa (ZVR).

ANEXO 1

1.5. Planilla Resumen de Zonas

ANEXO 2

1.6. De las alineaciones y retiros:
1.6.1. .Retiros de frente
1.6.2. Retiros laterales
1.6.3. Contrafrente
1.6.4. Altura de edificación
1.6.5. Cercas
1.6.6. Divisorios de lotes
1.6.7. Sobre la tecnología de la edificación

ANEXO 3

1.7. Plano de la localidad de Villa Parque Síquiman con identificación de Zonas

ANEXO 4

1.8. Arbolado Público

ANEXO 5

1.9.Complejos Turístico de Cabañas

CAPITULO VII: DISPOSICIONES PUNITIVAS

CAPITULO VIII: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

CAPÍTULO I:

GENERALIDADES

SECCIÓN 1:

TITULO, ALCANCES, OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

1.1. TITULO

Art. 001°) Esta Resolución será conocida y citada como el "CÓDIGO URBANO AMBIENTAL Y DE EDIFICACIÓN".

1.2. ALCANCES DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

Art. 002°) Las disposiciones del Código de Edificación se aplicarán a todas las propiedades públicas y privadas y alcanzarán a los asuntos relacionados con: la construcción, alteración, demolición, inspección y mantenimiento de edificios en todo el radio Comunal, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, inflamables o parte de ellas, incluyendo los terrenos en que se asientan y el espacio que las rodea.

1.3. OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

Art. 003°) Un propietario, usuario, profesional o empresa, por el solo hecho de estar comprendido en los alcances de este Código, conoce las disposiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se derivan de su aplicación.
Compete a cada uno de ellos cumplir con los preceptos del Código y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, no debiendo limitarse a firmar la documentación.

Art. 004°) Todas las entidades públicas y privadas, como así también los propietarios particulares, tienen la obligación de solicitar el permiso o aviso correspondiente a los ítems numerados en el Art. 002°) sobre Alcances.

Art. 005°) A los efectos de regular los distintos aspectos que atañen a la ejecución de una obra se determinarán las siguientes áreas de responsabilidad:

a) **RESPONSABILIDAD COMUNAL:** La Comuna se compromete en cuanto a la idoneidad y capacidad del personal que afecta a la inspección de obras. Este personal deberá tener acceso franco a las obras, previa presentación de credenciales, en los horarios de labor.
A los efectos de la aplicación del presente Código, la Comuna convendrá con la Policía de la Provincia, la manera en que los inspectores destacados pueden hacer uso de la fuerza pública.
La Comuna ordenará la suspensión de los trabajos cuando estos se realicen sin el permiso respectivo, o cuando teniendo dicho permiso no se ejecuten de acuerdo con la documentación aprobada y en consecuencia con las ordenanzas y disposiciones en vigor.

b) **RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO:** es responsabilidad del propietario de la obra, el mantenimiento de las condiciones de seguridad, higiene y recato durante la ejecución de los trabajos de edificación, y hasta el otorgamiento del Certificado de Final de Obras.
El propietario deberá resguardar la seguridad de los operarios y de las personas que transitan en las inmediaciones de la obra, colocando vallas que impidan el paso franco, no dejando pozos descubiertos, o cables vivos, o escombros, o materiales que por su ubicación pudieren perjudicar al ocasional transeúnte.
La higiene de una obra en ejecución se resguardará no permitiendo la acumulación de escombros o residuos que faciliten la instalación de animales o alimañas.
El recato pertinente a las necesidades sanitarias e higiénicas del personal en una obra

se resguardará instalando baños adecuados para tal fin.

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

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

SECCIÓN 2:

INSCRIPCIONES Y HABILITACIONES

Art. 006°) La Comuna no dará curso a ninguna presentación que en cualquier gestión, trámite y expediente relacionado con este Código, puedan realizar profesionales, empresas constructoras, representantes técnicos y constructores en general, si los mismos no disponen de la **Habilitación Anual Comunal** actualizada conforme a la categoría que corresponda, sin excepción.

La Habilitación Anual se obtiene por inscripción en los Registros Comunales; la misma será gratuita e imprescindible, debiendo renovarse previa demostración del cumplimiento de las leyes y requisitos emergentes para cada categoría.

La solicitud de Habilitación constará de los siguientes elementos:

- Nombre y apellido
- Firma del interesado
- Datos de identidad y del domicilio
- Título habilitante (fotocopia certificada)
- Número de matrícula del Colegio de Ingenieros y/o Colegio de Arquitectos y/o Colegio de Maestros Mayores de Obra de la Provincia de Córdoba.

Cada año, la Comuna publicará la nómina de los profesionales, constructores, instaladores y empresas inscriptas en los registros, indicando título habilitante, categoría, número de matrícula y domicilio legal.

SECCIÓN 3:

ASPECTOS FORMALES Y CONCEPTUALES DEL CÓDIGO

3.1. REDACCIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

Art. 007°) Las palabras y expresiones de este Código se consignan con el siguiente criterio:
a) El género masculino incluye femenino y neutro.
b) El número singular incluye el plural.
c) El verbo usado en tiempo presente incluye el futuro.
d) Se hará referencia a Código u Ordenanza, indistintamente.

3.2. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL

Art. 008°) 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 idiomas extranjeros, deberán presentarse con la respectiva traducción al idioma castellano.
Esta obligación no comprende las publicaciones u otros textos presentados a título informativo. Asimismo es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza.

3.3. ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO

Art. 009°) Este Código podrá ser actualizado en función de la experiencia administrativa y profesional relativa a la aplicación de sus disposiciones.

3.4. DEFINICIONES

Art. 010°) Determinadas palabras y expresiones, a los efectos de este Código, tienen los siguientes significados:

"A"

ACERA o VEREDAS:
Espacio de la calle o de otra vía pública, junto a la Línea Comunal, destinado al tránsito de peatones.
ALERO o CORNISA:
Elemento en voladizo no accesible destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.
ALTURA DE FACHADA:
Altura permitida a las fachadas medida sobre la Línea de Edificación.
AMPLIAR:
Aumentar la superficie cubierta o volumen edificado.
ANTE-COCINA, ANTE-COMEDOR U OFFICE: Local unido o comunicado directamente a la cocina y cuyo uso depende de ésta.
ANUNCIO:
Todo lo que constituye una advertencia visible desde la vía pública, comprendiendo: avisos, letreros, carteles o aparatos proyectores con un movimiento eléctrico o mecánico, que persiguen fines lucrativos. Se distinguen los simples de los luminosos; estos últimos se caracterizan por emitir o reflejar luz artificial de fuentes colocadas ex-profeso.

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

"B"

BALCÓN:
Elemento en voladizo accesible y transitable, techado o no, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto o baranda.

"C"

COCHERA O GUARDACOCHE:
Edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger vehículos de la intemperie.
CONDUCTO:
Espacio dispuesto para conducir aire, gases, líquidos, materiales, o contener tuberías a través de uno o más pisos de un edificio, que conecte una o más aberturas en pisos sucesivos o pisos y techos.
COTA DE PREDIO:
Cota del "Nivel Comunal" más el suplemento que resulta de la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Comunal que corresponde al frente del predio y teniendo en cuenta la pendiente establecida para la vereda en el presente Código.
CUERPO CERRADO:
Es un cuerpo saliente en voladizo de la fachada con sus caras cerradas.
CHIMENEA:
Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

"D"

DESPENSA FAMILIAR:
Local destinado en la vivienda a guardar los productos alimentarios en cantidad proporcional a las necesidades de consumo.

"E"

ENTREPISO:
Estructura resistente horizontal generalmente revestida en su cara inferior por un cielorraso y en la superior por un solado.
ENTRESUELO:
Piso solado a distinto nivel que ocupa parte de un local y depende de éste.
ESTRUCTURA:
Armazón y todo elemento resistente de un edificio.

"F"

FACHADA PRINCIPAL:
Paramento exterior de un edificio ubicado sobre la Línea Comunal, la línea de retiro obligatorio o próximo a éstas.
FACHADA SECUNDARIA:
Paramento exterior de un edificio sobre patios laterales o de fondo.
FONDO:
Espacio posterior de un predio, libre de edificación, limitado por los planos verticales que pasan por las líneas divisorias del predio posterior y laterales, y por los paramentos posteriores de la edificación.
FRENTE:
Parte anterior de un predio, sobre vía o lugar público, formado por una línea o

espacio, limitado por las líneas divisorias laterales.

"G"

GALERÍA:
Corredor cubierto, abierto lateralmente.

"K"

KITCHENETTE:
Mueble modular mínimo que permita el preparado de comidas y el lavado de vajilla y que este abierto totalmente a un local que ventile a un patio de primera categoría.

"L"

LÍNEA DE EDIFICACIÓN:
(L.E.) Línea señalada por la Comuna dentro del predio para materializar la fachada.
LÍNEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA:
Línea comprendida entre las divisorias laterales y opuesta a línea Comunal.
LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA:
Toda línea distinta de la línea divisoria de fondo que divide predios.
LÍNEA COMUNAL:
(L.C.) Línea señalada por la Comuna para deslindar las vías o lugares públicos actuales o futuros.
LOCAL:
Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.
LOCAL HABITABLE:
El que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada o temporaria de personas.
LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA:
Local o espacio cubierto o descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir, y/o maniobrar para su carga o descarga, fuera de la vía pública.

"M"

MARQUESINA:
Alero en piso bajo.

"N"

NIVEL COMUNAL:
Cota fijada por la Comuna para el lado superior del cordón de la vereda, en el punto que corresponde con el medio del frente del predio.

"O"

OBRA:
Trabajo que comprende el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, estructura, instalación, demolición o urbanización.
OCHAVA:
Línea de esquina, determinada según lo establece este Código, para delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de las dos líneas Comunales que forman ángulo.

"P"

PALIER:
Descanso o rellano a nivel de los pisos.
PISO:
Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del solado o techo siguiente, sobrepuesto. El piso más alto es el espacio entre el solado y la parte más elevada del techado o azotea.
PREDIO:
Lote de terreno.
PREDIO DE ESQUINA:
El que tiene por lo menos, dos lados adyacentes sobre la vía pública.
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 alteración de formas o medidas.
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.

"S"

SEMISOTANO:
Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura a nivel de un patio o vereda; se computa como un piso.
SOLADO:
Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.
SÓTANO:
Piso situado bajo nivel del suelo o que sobresale menos que un semisótano.

"T"

TABIQUE:
Muro no apto para soportar cargas.
TAPIA:
Muro de cerca construido sobre la Línea Comunal, o sobre la Línea de Fondo o sobre las Líneas Divisorias de predios, libre de toda edificación adosada al mismo.
TOCADOR:
Local auxiliar de aseo en el que sólo se admitirá el lavabo como única instalación sanitaria.
TOILETTE:
Local de aseo en el que sólo se podrá instalar no más de un inodoro, un bidé y un lavabo.
TOLDO:
Todo elemento en voladizo, siendo la tela su material básico de conformación.
TRANSFORMAR:
Modificar mediante obras un edificio, con el fin de cambiar su uso o destino.

"V"

VÍA PÚBLICA:
Espacio de cualquier naturaleza declarado abierto al tránsito por la Comuna e incorporado al dominio público, como avenidas, calles, pasajes, plazas, parques u otros espacios libres.

VIDRIERA:
Vidrios o cristales que cierran un vano de un local.
VITRINA:
Escaparate, caja con puerta y/o lados de vidrios o cristales, no comunicados con locales.

CAPITULO II

ASPECTOS PROCEDIMENTALES

SECCIÓN 1:

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS COMPETENCIA DEL SOLICITANTE.

1.1 - SOLICITUD DE PERMISO DE OBRA

Art. 011°) Se deberá solicitar **permiso de obra** para los siguientes casos:

1 - Construir edificios nuevos.
2 - Ampliar, refaccionar, reconstruir, transformar o reformar lo ya construido.
3 - Modificar la fachada principal, o cerrar, abrir o modificar vanos de la misma, que puedan o no afectar la estructura y el carácter arquitectónico de la edificación.
4 - Cambiar o refaccionar estructuras de techo.
5 - Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y/o inflamables.
6 - Efectuar demoliciones.
7 - Efectuar instalaciones sobre fachada principal en la vía pública toldos, marquesinas, carteles, publicidad.
8 - Cambiar las vidrieras existentes.

Art. 012°) La solicitud de **permiso de obra** deberá contar con:

a) Formulario de solicitud con los siguientes datos:
- Clase de obra o trabajo que se propone realizar.
- Categoría de la obra.
- Ubicación, designación catastral y dimensiones del predio.
- Nombre y domicilio del propietario.
- Nombre del profesional, constructor y/o empresa constructora, que corresponda con arreglo a disposiciones de este Código y Leyes pertinentes.
- Destino de la obra y sus partes.

b) Plancheta Catastral.

c) Comprobante de pago del sellado correspondiente según lo dispuesto anualmente por la Resolución Tarifaria.

d) Visación Previa.
La finalidad de la **Visación Previa** es la de cooperar con el profesional actuante en su tarea de ajustar el proyecto a las disposiciones de este código y hacerle conocer, en su caso, las observaciones que correspondan de acuerdo a las normas vigentes, lo que no releva a dicho profesional de asumir la total responsabilidad de las tareas que realiza y cumplir en forma estricta todas las normas vigentes en la materia a los fines de lograr las condiciones objeto de este código.

d1- La documentación gráfica necesaria para la Visación Previa en los casos de los puntos 1 y 2 del Art. 011°) constará de los siguientes elementos:
- Planta general (planta baja).
- Plantas restantes (pisos altos, entrepisos y subsuelos).
- Cortes 2 (dos), uno perpendicular a la L.C.
- Fachadas.
- Planilla de aberturas (iluminación y ventilación).
- Planilla de superficies.
- Demolición.

d2- En los otros casos enumerados en el Art. 011°) se deberán presentar los elementos gráficos que la Oficina Técnica requiera, para la verificación de que la obra se ajusta a las normativas Comunales vigentes.

1.2 - SOLICITUD DE AVISO DE OBRA

Art. 013°) Se deberá dar **Aviso de Obra** para los casos que a continuación se detallan y que no impliquen modificaciones a planos u obras existentes:
- Cerrar el frente.
- Elevar muros de cercos.
- Ejecutar aceras.
- Demolición de cordones.
- Ejecución de instalaciones cloacales.

Art. 014°) Para dar **Aviso de Obra** la documentación a presentar comprenderá:
- Formulario de Aviso de Obra.
- Memoria descriptiva de los trabajos a realizar.
- Comprobante de pago del sellado correspondiente según lo dispuesto anualmente por la Ordenanza Tarifaria.

1.3 - DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN.

Art. 015°) El expediente completo para iniciar la tramitación del **Permiso de Edificación**, constará de la siguiente documentación:
- Formulario de la solicitud de Permiso de Edificación.
- Copia aprobada de la solicitud de Permiso de Obra.
- Memoria descriptiva por duplicado.
- Ficha catastral con dimensiones del predio y distancias a esquinas.
- Una (1) copia del plano general de obra visado y aprobado por la Oficina Técnica Comunal.
- Una (1) copia del plano general de obra aprobado por los Colegios Profesionales que correspondan.
- Cuatro (4) copias del plano general de obra.
- Cuatro (4) ejemplares de los cálculos de estabilidad, los que podrán estar incluidos en el plano general de obra.
- Gráfico y cómputo de superficie cubierta.

PLANO GENERAL DE OBRA

Art. 016°) Las partes componentes del plano general de obra serán las siguientes:

a) CARÁTULA (Gráfico N° 1)
Los planos generales deben tener en el extremo inferior derecho, un espacio destinado a la "CARÁTULA TIPO", cuyas dimensiones serán de 18,50 cm en sentido horizontal y 29,70 cm en sentido vertical, donde debe constar:
- Datos Catastrales provinciales y Comunales.
- Nombre del o de los propietarios, domicilio del inmueble.
- Escalas.
- Detalle de superficie: superficie del terreno, superficie cubierta existente, superficie cubierta nueva y superficie libre de edificación.
- Croquis de ubicación: detallará la situación del predio dentro de la manzana, número de ésta, ancho de calle y vereda, nombre de las calles circundantes, dimensiones de cada lado del terreno según título y según mensura y distancia a las dos esquinas.
  El punto cardinal Norte deberá estar siempre señalado y orientado hacia la parte superior izquierda del croquis.
- Firma y domicilio del propietario del proyecto, del proyectista, del conductor técnico y del calculista.

b) ELEMENTOS DEL PLANO GENERAL DE OBRA
Los elementos del plano general de obra serán los siguientes:

Plantas
Planta baja, entrepisos, subsuelos, plantas altas. Escala 1:100. Deberá señalarse lo siguiente: ejes divisorios de predios, dimensiones de predios, ángulos, consignación de las medidas de ochavas si las hubiere, espesores de muros y salientes; determinación de la Línea Comunal y de la Línea de Edificación y cordón de vereda. En el caso de existir desniveles interiores entre solados de distintos locales, se acotará el solado de cada uno de ellos con relación al nivel Comunal considerado como cero (nivel de comparación de cota del predio). Los locales serán acotados y se designarán conforme a su destino.

Planta de techos, locales no habitables y azoteas
Deberán indicarse: vacíos de patios, dependencias, sala de máquinas, chimeneas, salida de escaleras, tanques, conductos y altura de parapetos.
Se aclarará si las mismas son o no son transitables.
Escala 1:100 ó 1:200.

Cortes
Deberán realizarse dos como mínimo y en los sentidos más significativos de la obra, debiendo indicarse en las plantas respectivas con letras mayúsculas.
Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, chimeneas y detalles, serán acotados con respecto al nivel de la cota del predio. Escala 1:100.

Fachadas
Se realizarán las visibles desde la vía pública, dibujadas en geometral. Escala 1:50 ó 1:100, a opción del proyectista.

Planos de electricidad
Se consignará con exactitud el emplazamiento de cajas de medidor, de fusibles, llaves, toma de luz, timbre y demás elementos, debiendo especificarse diámetro de cañerías, sección y cantidad de elementos (puede ser plano separado en cuatro copias). Escala 1:100.

Plantas de instalación sanitaria
Se consignará con exactitud el trazado de las cañerías primarias, secundarias, cámaras de inspección, pozo absorbente, debiendo especificarse diámetro de cañerías y material a usar.
Escala 1:100.

Planta de estructura resistente
La misma deberá ir acompañada con la planilla de cálculo correspondiente. Escala 1:100.

Planillas
De medidas y referencias de las aberturas, de ventilación e iluminación.

Demoliciones
Se indicará lo que deba demolerse pudiendo realizarse por separado, con indicaciones de planta y cortes.

Superficie edificada
Se consignará con exactitud la superficie cubierta, incluyendo galerías e indicando por separado, balcones cubiertos, balcones voladizos y aleros que en planta rebasen la Línea Comunal.

c) OTROS REQUERIMIENTOS

Colores
Se establecen (para todas las copias) los siguientes colores:
- Edificación a construir: ROJO
- Edificación a demoler: AMARILLO
- Edificación existente: NEGRO

Plegado de planos (Gráfico N° 2)
La carátula de los planos deberá respetar las siguientes dimensiones: 18,50 cm x 29,70 cm.
El formato de los planos, una vez plegados, sin incluir la pestaña, deberá ser igual al de la carátula. El procedimiento a seguir será el indicado en las figuras de modo que quede siempre visible la carátula de la lámina.

1.4 -INCUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES DE LA DOCUMENTACIÓN

Art. 017°) En la documentación que debe presentarse, no se admiten más leyendas, señales o impresiones que las ilustrativas correspondientes al destino de la obra, ni más nombres y firmas que las de los propietarios, profesional o empresa constructora que intervienen en la solicitud del permiso.
No se podrá disponer el agregado de documentos que no se relacionen con el proyecto, que no sirvan para aclarar o interpretar la documentación de la obra, que no sean necesarios para dictar resoluciones, que no se ajusten con la ejecución y fiscalización de la obra y que no estén expresamente especificadas en este Código.
Podrán acompañarse a la solicitud otros juegos completos de los planos que forman la documentación exigida. Estos juegos se entregarán con la constancia de su aprobación, junto con el juego reglamentario.
Cuando no se cumplan estrictamente las normas para la presentación de los planos, no se dará curso a las solicitudes, ni se aceptarán planos.

Art. 018°) Si los documentos no estuvieren completos o presentaren inexactitudes o equívocos, el profesional será citado de inmediato para que los aclare. Este trámite no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudieren corresponderle.

Art. 019°) En todos los casos en que haya sido necesario introducir modificaciones o correcciones, se deberán presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras ni enmiendas, ni agregados en tinta sobre las copias heliográficas, provistos del correspondiente sellado, para poder solicitar la inspección final de obra.
Sólo se admitirá un agregado en tinta sobre las copias heliográficas y siempre que se trate únicamente de leyendas que puedan ser inequívocamente salvadas con las firmas autógrafas del proyectista, director técnico o constructor responsable, y no presenten, a criterio de la Oficina Técnica, variantes de importancia con respecto al plano visado por el Colegio de Arquitectos y/o Colegio de Ingenieros y/o Colegio de Maestros Mayores de Obra de la Provincia de Córdoba. Cuando la diferencia entre una o más medidas lineales señaladas en planos, y las reales, que en todos los casos la Comuna tendrá derecho a controlar, exceda en un 5 % (cinco por ciento) de la superficie, será obligatoria la presentación de un plano conforme a obra, aprobada previamente por el Colegio de Arquitectos y/o Colegio de Ingenieros y/o Maestros Mayores de Obra de la Provincia de Córdoba.

GRÁFICO Nº 1

CARÁTULA

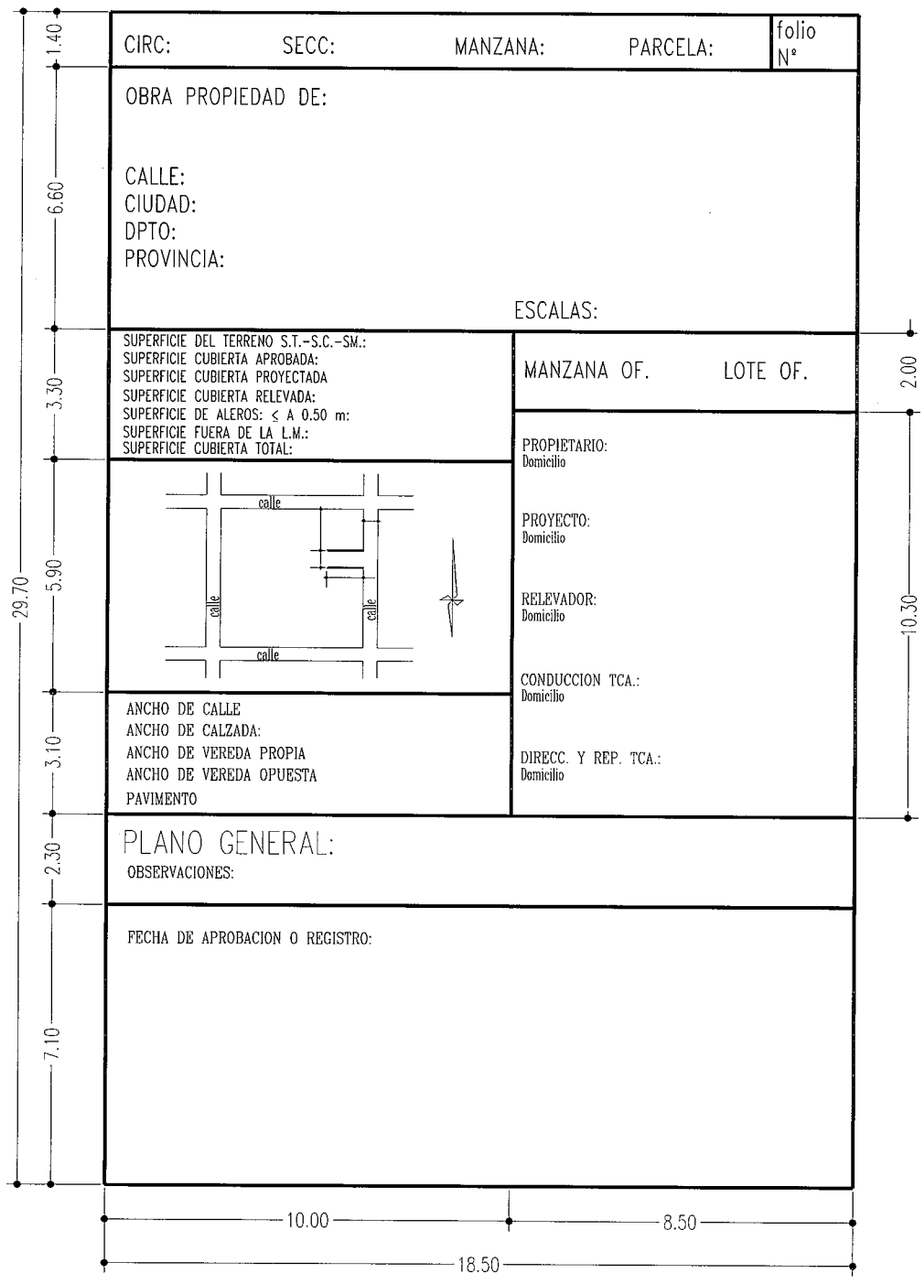
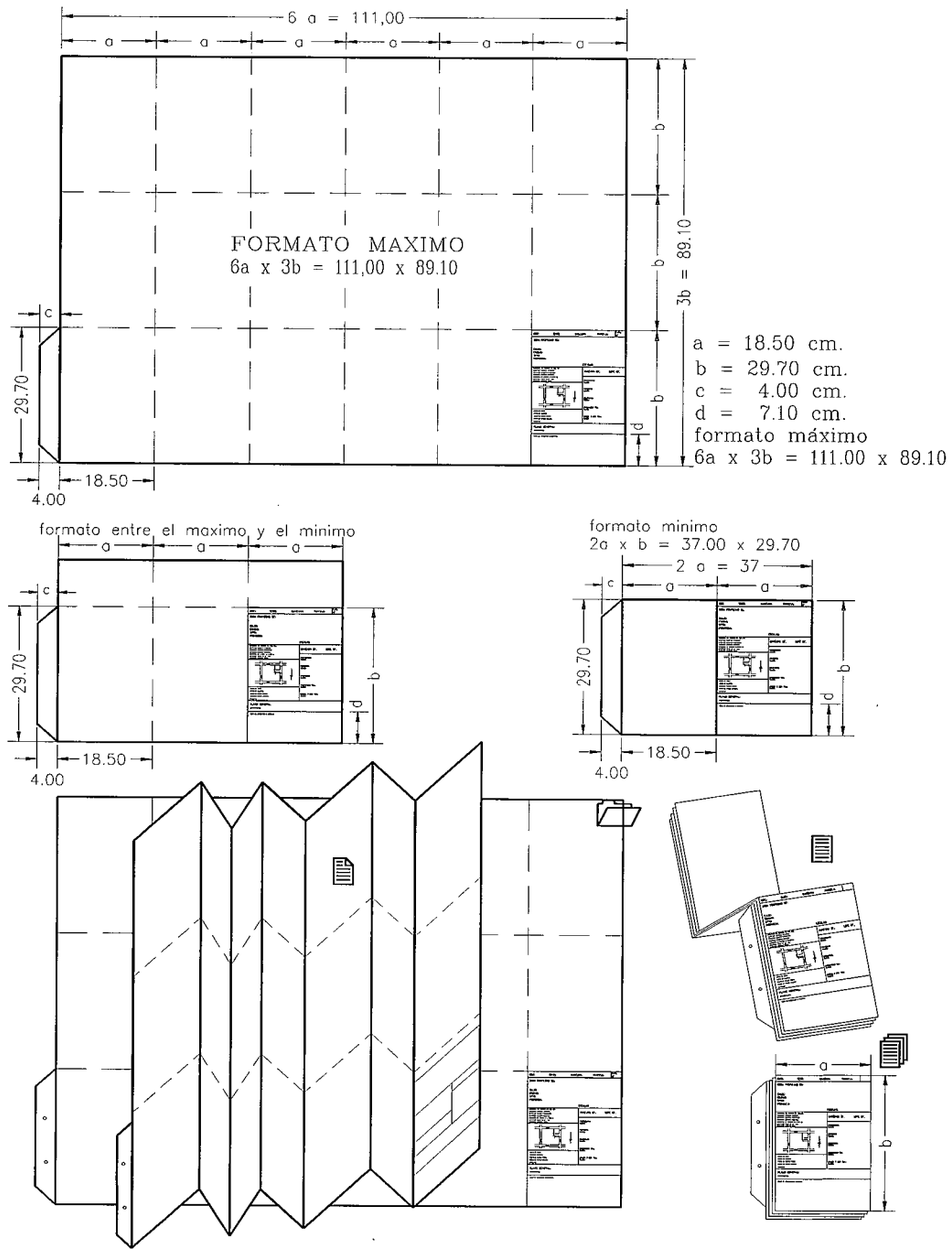


GRAFICO Nº 2

PLEGADO DE PLANOS



SECCIÓN 2:

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS COMPETENCIA

DE LA OFICINA TÉCNICA COMUNAL.

2.1 - VISACIÓN DE PLANOS

Art. 020°) Antes de iniciar el trámite el proyectista deberá presentar dos copias de plano general de obra con su firma, a los efectos que la Oficina Técnica Comunal proceda a su revisión y visado, en el caso de estar en condiciones.
El visado tendrá una vigencia de un año. Vencido este plazo se deberá reiniciar el trámite correspondiente ante la Comuna solicitando una nueva visación conforme a las ordenanzas vigentes a la fecha de la nueva solicitud.

Art. 021°) Expediente de edificación por etapas: la solicitud de obra a ejecutarse por etapas deberá ir acompañada por la documentación prevista para iniciar el expediente de edificación, en todo lo que se relaciona con la obra a ejecutar en una primera instancia; además se deberá presentar el plano general de la totalidad de la obra en escala 1:200, con el programa a desarrollar.
En oportunidad de dar comienzo a las etapas subsiguientes se completará la documentación correspondiente a la misma.

2.2 - APROBACION DE DOCUMENTACIÓN

Art. 022°) Cuando los documentos satisfagan las exigencias de esta Ordenanza, la Oficina Técnica Comunal, los aprobará previa intervención de otras dependencias Comunales, si correspondiere, dentro de los siguientes plazos:
El plazo máximo para la aprobación de los documentos es de 15 (quince) días corridos desde la fecha inicial del expediente de permiso para obras de hasta 300 m2 (trescientos) de superficie, y de 30 (treinta) días corridos para superficies mayores, siempre que la magnitud del proyecto no requiera un plazo mayor a
Juicio de la Oficina Técnica Comunal, lo que será debidamente documentado y fundamentado.
En el caso de existir infracciones, omisiones, violaciones y/o errores a todo lo establecido en la Ordenanza, estos plazos quedan suspendidos, debiendo notificarse al interesado. En el expediente deberán quedar expresamente asentadas las observaciones efectuadas y la comparencia del interesado.

Art. 023°) Vencidos estos plazos, fijados en el art. 22°, sin que se hubiere acordado la aprobación para iniciar la obra proyectada, se considera de hecho aprobada debiendo la Oficina Técnica Comunal dar dentro de las 48 (cuarenta y ocho) horas y a pedido del recurrente, otorgar el permiso definitivo.

Art. 024°) Una vez aprobada por parte de la Comuna, la documentación correspondiente a las obras a edificar, la vigencia de dicha aprobación será por el período de 2 (dos) años.
Vencido este plazo, si no se hubiese materializado la obra, el propietario deberá reiniciar el trámite correspondiente ante la Comuna, solicitando nuevo permiso de edificación conforme a las Ordenanzas vigentes a la fecha de la nueva solicitud.

2.3 - INSPECCIONES DE OBRA

Art. 025°) El Departamento Ejecutivo dispondrá lo necesario para que el personal que se afecte al servicio de inspección acredite la capacidad técnica suficiente al fin previsto.
La finalidad de la inspección Comunal es la verificación del cumplimiento de las disposiciones vigentes y de ninguna manera significa avalar la calidad de los

trabajos. La calidad de los trabajos ejecutados son responsabilidad única y exclusiva del profesional o profesionales intervinientes.
Los inspectores tendrán, a los fines del control del cumplimiento de la presente Ordenanza, el carácter y la función de policía Comunal.

Art. 026°) Los profesionales, empresas, capataces, propietarios o inquilinos, deberán permitir la entrada del inspector Comunal a un edificio o predio y facilitar su inspección.

Art. 027°) Los inspectores deberán hacer su visita dentro del horario de labor de la obra.

Art. 028°) Realizada la inspección en una obra, el inspector dejará constancia de la misma, de lo verificado como así también de las anormalidades constatadas, mediante actas (tres copias).

Art. 029°) En la obra deberán mantenerse permanentemente, en buen estado y a disposición del inspector o autoridad Comunal competente, la totalidad de la documentación aprobada (los planos generales aprobados, de detalles de estructura y el permiso Comunal y en general toda documentación necesaria para el fácil contralor de la obra). Igualmente en toda obra deberá mantenerse, en lugar visible y en buen estado de conservación, el cartel indicando el nombre y función de los profesionales intervinientes (el proyectista, el director técnico -si hubiere-, el constructor) y el número de aprobación del expediente de construcción Comunal.

Art. 030°) La Oficina Técnica Comunal suspenderá toda obra que se realice en contravención a las normas fijadas por la presente Ordenanza.

Art. 031°) El Departamento Ejecutivo Comunal ordenará que dentro de los plazos que fije en cada oportunidad, se demuela o adecue toda obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes. Para ello intimará al profesional, empresa constructora o constructor responsable y al propietario, al cumplimiento de las normas vigentes. El incumplimiento a la intimación efectuada facultará al Departamento Ejecutivo a proceder a la demolición con el concurso de la fuerza pública, siéndole en tal caso requerible al responsable, su costo por vía judicial de apremio y sirviendo a tal fin de suficiente título de ejecución, la Resolución del Presidente Comunal ordenando su cobro.

2.4 - CERTIFICADOS DE OBRA

Art. 032°) La otorgará los siguientes Certificados de Obra, los cuales deberán ser solicitados por nota a la Oficina Técnica.

a) **Certificado de 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 esta Ordenanza; en este caso la Oficina Técnica Comunal extenderá un "Certificado de Inspección de Obra no Concluida" en el que se consignará la obra realizada e inspeccionada.

b) **Certificado de obra concluida parcialmente:** se extenderá "Certificado de Inspección Final Parcial de Obra" cuando los trabajos estén terminados de acuerdo con las exigencias de esta Ordenanza, a unidades de vivienda 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) **Certificado de obra concluida:** se extenderá "Certificado de Inspección Final de Obra" cuando los trabajos estén completamente terminados de acuerdo a las exigencias de esta Ordenanza, en un todo de acuerdo a los planos aprobados del

proyecto original, además de los planos auxiliares de variantes -si las hubiese- modificaciones o ampliaciones señaladas en el art. 19° y con todas las exigencias señaladas en el art. 16°.

d) **Certificado de obra a terminar:** cuando el propietario y conductor técnico lo soliciten, la extenderá un "Certificado de Inspección Final Provisorio", cuya validez será de 6 (seis) meses y siempre que la obra tenga terminados los trabajos de ejecución en un porcentaje no menor al 80 % (ochenta por ciento) y se encuentren incluidos en ellos la fachada, la vereda, las instalaciones eléctricas y las instalaciones sanitarias, todo conforme a las prescripciones de esta Ordenanza.

Art. 033°) A los efectos de solicitar la conexión de agua potable, energía eléctrica y gas natural ante los entes encargados de proveer estos servicios, se deberá contar previamente con la autorización Comunal, la cual se tramitará ante la Oficina Técnica, por nota y acompañada del certificado de obra correspondiente, según lo establecido en el art. 32°, Incisos b), c) y d).

CAPÍTULO III

ASPECTOS NORMATIVOS DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 1:

ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTE A LÍNEAS

1.1 - LINEA COMUNAL Y LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Art. 034°) Toda nueva edificación que se levante con frente a la vía pública, deberá respetar la Línea Comunal señalada por la Oficina Técnica Comunal.

Art. 035°) Los avances sobre la Línea Comunal se regirán por lo establecido en el artículo 84 de este Código.

Art. 036°) La dimensión de los retiros de la Línea de Edificación respecto de la L. M. que deberán respetar las nuevas edificaciones, serán las que establezca para cada zona la Oficina Técnica Comunal.

Art. 037°) El espacio resultante del retiro de la Línea de Edificación establecido para cada zona, deberá destinarse a jardines privados cuya superficie no podrá ser cubierta más que por salientes, balcones, aleros, cornisas u otro cuerpo de similares características, debiendo cumplimentar lo exigido por la Oficina Técnica Comunal.

Art. 038°) Establécese la obligatoriedad para todos aquellos edificios a construir y para los casos en que el cordón de vereda no esté perfectamente materializado, solicitar a la Oficina Técnica Comunal la determinación de la Línea Comunal y de la Línea de Edificación.
A pedido del recurrente, la Oficina Técnica otorgará un certificado de ubicación de la Línea Comunal, previa presentación del expediente.

Art. 039°) Queda terminantemente prohibido hacer reparaciones o alteraciones de cualquier género, tanto interiores como exteriores, de los edificios que se hallen fuera de la Línea Comunal o no tengan ochava reglamentaria.

Art. 040°) En zonas afectadas por ensanches de veredas, las obras existentes que demanden modificaciones de fachadas y otros trabajos que requieran Permisos de Edificación deberán cumplir con la condición de desplazar la construcción a la nueva Línea de Edificación, pudiendo en este caso dejar sobre la actual Línea de Edificación, los elementos constitutivos de la estructura resistente necesarios para la seguridad de la obra, hasta tanto estos se materialicen en la zona que no está afectada por el ensanche y dentro de los plazos estipulados para la concreción del mismo.
Este retiro podrá aplicarse en cada unidad locativa. Si las modificaciones o ampliaciones se realizaren en pisos altos se deberá desplazar la estructura resistente de planta baja de tal manera que sea posible demoler en el futuro la edificación de la zona de ensanche.
En este espacio no podrán materializarse las medianeras de edificios nuevos; asimismo, en el caso de las medianeras existentes, éstas deberán obligatoriamente demolerse al producirse el retiro por renovación de ambos colindantes.
No obstante y dada las características estructurales, de diseño u otras, de cada edificio, las condiciones a cumplimentar, podrán variar según estudios particularizados para cada caso.

Art. 041°) La Oficina Técnica Comunal podrá permitir, con carácter provisional, el uso por parte del propietario frentista, de la fracción de terreno resultante de ensanche o rectificaciones, cuando al edificar en la línea definitiva así lo solicite, y que se comprometa a cercarlo con una cerca aprobada por la Oficina Técnica y siempre que ésta no considere conveniente la incorporación de dicho espacio a la vía pública.

Art. 042°) En el caso de daños parciales de fachadas o vidrieras, por incendios, accidentes o

causas de fuerza mayor, el propietario podrá reconstruir lo destruido en la misma línea anterior, pero sin introducir modificaciones de ninguna naturaleza, y siempre que el siniestro no hubiese afectado la estabilidad del edificio.

Art. 043°) No se permitirán sótanos bajo las aceras.

1.2 - LINEA DE OCHAVA (Gráfico Nº 3)

Art. 044°) En las esquinas, la Línea Comunal será ochava y deberá ser perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las dos Líneas Comunales. La formación de esas ochavas es de utilidad pública; la Oficina Técnica Comunal exigirá su ejecución, a medida que se solicite permiso de construcción de nuevos edificios o cercas, o modificaciones internas o externas en las existentes.

Art. 045°) La dimensión mínima de la ochava estará determinada por la unión de dos puntos distantes a 9,00 m de la intersección de las líneas de cordón de veredas concurrentes y ubicados, cada uno de ellos, en las respectivas líneas de cordón.

Art. 046°) En caso de no estar definidas las líneas de cordón de veredas, la Oficina Técnica Comunal fijará la longitud de la ochava.

Art. 047°) En los casos en que se proyecte redondear la ochava, la parte más saliente de la curva será tangente a la Línea de Ochava reglamentaria.

Art. 048°) Cuando las esquinas tengan un ángulo de 75° o mayor de 105°, la Oficina Técnica podrá fijar ochavas menores y aún suprimirlas cuando el ángulo alcance los 135°.

Art. 049°) La Línea de Ochava que deberá respetarse en Planta Baja, no implica la obligatoriedad de seguirla en Planta Alta.

Art. 050°) En el caso de intersección entre calles y pasajes no transitables por vehículos, se eliminará la obligación de realizar ochavas.

Art. 051°) Por fuera de la ochava en pisos altos y a partir de los 2,70 m de altura, medidos desde el nivel de vereda, se podrá volar con la edificación hasta la prolongación de las dos Líneas Comunales cumplimentando lo establecido en el art. 85

Art. 052°) Cuando se construyan dos o más plantas, se podrá ubicar por fuera de la ochava en Planta Baja, un solo punto de apoyo, siempre que:

a) Su ubicación esté contenida por el triángulo formado por la prolongación de las Líneas de Edificación y la Línea de Ochava.

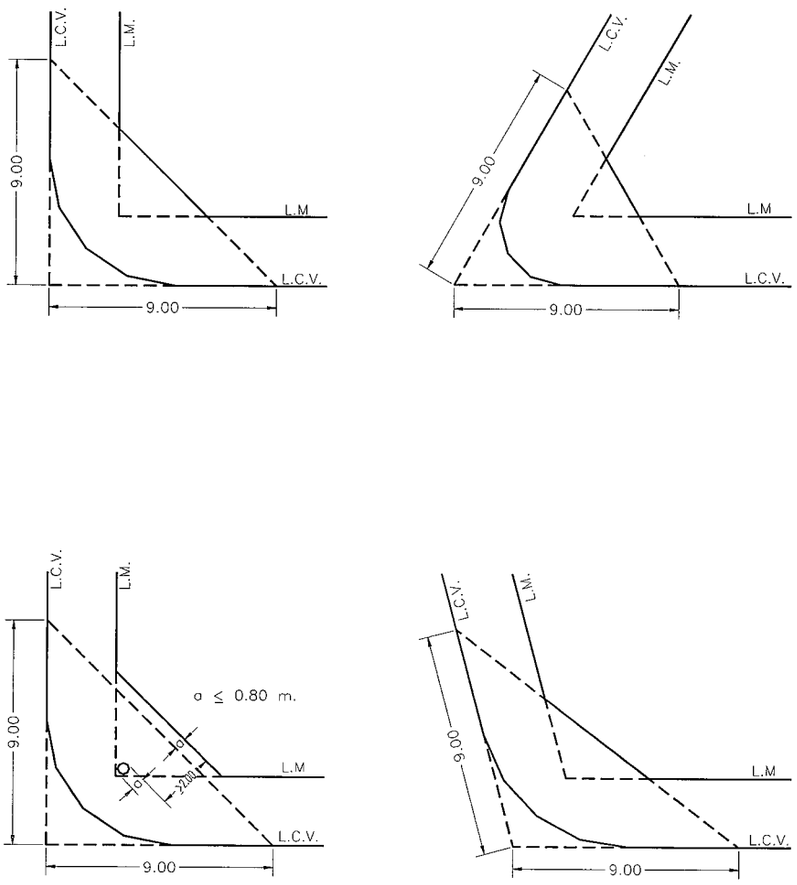
b) La distancia entre el círculo que contiene a la sección de las columnas y la fachada o vidriera, sea por lo menos de 2 m.

c) La fachada sea desplazada paralelamente, ampliando la ochava un valor igual al diámetro del círculo circunscripto a la sección de la columna de apoyo, siendo ésta de un diámetro máximo de 0.80m.

Art. 053°) No se permitirán sobreelevaciones, escalones, ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la vereda de ochava, con la cota de las veredas de las calles concurrentes. Esta obligación se mantiene aún en los casos en que se permite un punto de apoyo.
En la zona de ochava no se permitirá en ningún caso la entrada de vehículos, según lo dispuesto en el artículo 219°.

GRÁFICO Nº 3

LINEA DE OCHAVA



SECCIÓN 2:

ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTES A CERCAS Y VEREDAS

2.1 - CERCAS Y VEREDAS: GENERALIDADES

Art. 054°) Todo propietario de un terreno baldío o edificado con frente a la vía pública, en el que la se encuentre en condiciones de dar líneas y nivel definitivo, está obligado a construir y a conservar en su frente, la vereda y la cerca divisoria, entre la propiedad privada y la vía pública, de acuerdo con este Código.

Art. 055°) Cuando la Oficina Técnica Comunal observe la existencia de cercas y veredas en mal estado o que no estén dentro de la reglamentación de esta Ordenanza, notificará al propietario o al encargado para que sea puesta en condiciones, para lo cual se fijará un plazo a determinar en cada caso.

Art. 056°) No se podrá iniciar la construcción o reparación de las cercas y veredas sin realizar el correspondiente Aviso de Obra ante la Oficina Técnica Comunal, quien impartirá las instrucciones correspondientes.
Si los trabajos no se realizan de acuerdo a las reglamentaciones, se ordenará su inmediata demolición, y reconstrucción correcta.

Art. 057°) 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 acera y cerca definitiva, dentro de los 30 (treinta) días de finalizada la demolición.

Art. 058°) La no higienización (no desmalezado, arrojar basura) de los baldíos, aunque tuvieren sus respectivas cercas y veredas, será penada con multas.
En caso de no efectuarse tal higienización, la podrá efectuar los trabajos de limpieza correspondiente a cargo del propietario

2.2 - CERCAS: ASPECTOS ESPECÍFICOS

Art. 059°) En los terrenos a edificar, la Oficina Técnica Comunal determinará las características de las cercas, hasta tanto sean aprobadas las normas urbanísticas correspondientes.

Art. 060°) La Oficina Técnica Comunal determinará y exigirá los distintos tipos de cercas a construir en los terrenos baldíos, las cuales serán de una altura máxima de 1,80m de tejido olímpico, rejas o cerco vivo, quedando prohibido la materialización de medianeras de cualquier tipo y forma de mampostería.

Art. 061°) En los predios que contengan en su interior construcciones o depósitos que a criterio de la Oficina Técnica Comunal resulte desagradable su visión desde la calle, obligará a construir al propietario la cerca correspondiente.

Art. 062°) La ubicación de las cercas será la siguiente:

a) En todos los predios edificados o no, deberán respetar la Línea Comunal (L.C.).
b) Todas las cercas para predios edificados o no, deberán respetar la Línea de Ochava que corresponda.
c) Todo propietario de un edificio retirado de la L.C. podrá no cumplir con la obligación de cercas siempre que dicho retiro sea cubierto con jardín y la Línea Comunal podrá ser definida por un cordón de 0,15 m de alto como mínimo y de 0,70 m de altura como máximo de mampostería, pudiendo llegar a 1.80 m con cerco vivo, tejido o rejas.

2.3 - VEREDAS: ASPECTOS ESPECÍFICOS

Art. 063°) La Oficina Técnica Comunal determinará los tipos de veredas, materiales, dimensiones, color y toda otra característica con que deberán construirse.

Art. 064°) El ancho de la vereda será determinado para cada zona por la Oficina Técnica Comunal.

Art. 065°) No se permitirá la ejecución de escalones laterales o transversales ni salientes sobre la vereda.
La superficie de la vereda deberá estar perfectamente libre de obstáculos y malezas y su superficie transversal deberá mantenerse uniforme en todo el contorno de la manzana.
Los casos especiales serán resueltos por la Oficina Técnica Comunal.

Art. 066°) Cuando por las características del terreno hubiera diferencia de nivel entre una vereda existente y la nueva a realizar, la transición se hará por medio de un plano inclinado con una pendiente máxima del 12% (doce por ciento). Esta transición se hará sobre la vereda a realizar, por el propietario de la finca correspondiente.

Art. 067°) En toda renovación de pavimento de la calzada y acordonamiento de veredas, será obligatorio y a cargo del propietario frentista, la construcción o reparación de la vereda, haya o no cambio de nivel de cordón.

Art. 068°) A medida que se efectúen cordones, los propietarios frentistas deberán efectuar las veredas según las características que establezca la Oficina Técnica Comunal.

Art. 069°) Las rampas para discapacitados serán realizadas donde lo establezca la Oficina Técnica Comunal, con las siguientes características:
- ancho mínimo: 1,00 m
- pendiente máxima: 15%
- solado antideslizante
- barandas en ambos laterales en toda la extensión de la rampa, a una altura de 0,80 m, con la señalización correspondiente.

Art. 070°) Cuando la Oficina Técnica Comunal lo establezca, los propietarios de terrenos con o sin edificación tendrán la obligación de ejecutar, a su cargo, las cazuelas para el arbolado según las disposiciones que dicha Oficina Técnica determine.

Art. 071°) Toda empresa o particular que deba efectuar obras que exijan la remoción de pavimentos o veredas, deberán solicitar permiso a la Oficina Técnica Comunal. En esta solicitud deberá hacerse constar:
a) Objeto del permiso.
b) Lugar y dimensión de la parte de la calzada o vereda que quiera abrirse.
c) Clase de pavimento o vereda existente.
d) Tiempo que demorará el trabajo.

Art. 072°) Las veredas destruidas total o parcialmente a consecuencia de trabajos realizados por la empresas de servicios públicos o autorizados, serán reconstruidos inmediatamente por el causante, según normativas vigentes o establecidas en el Art. 63° de este Código.
El propietario podrá denunciar por nota ante la, la necesidad de reparación o reconstrucción.

Art. 073°) El solicitante del Permiso de que se habla en el artículo 72° de éste Código, queda obligado a tomar las precauciones necesarias a fin de evitar todo peligro para la circulación de peatones o vehículos.

Art. 074°) Las excavaciones de veredas que deban quedar abiertas mientras no se estén ejecutando trabajos, serán cubiertas por el responsable de la obra con tablones de madera dura u otro material adecuado que permitan la circulación, indicando el peligro con señales convenientemente dispuestas.

Art. 075°) Los escombros producto de los trabajos que se estén ejecutando deberán ser removidos de la vía pública por el causante dentro de los plazos establecidos por la Oficina Técnica Comunal. Excedido el plazo la podrá hacerlo con cargo al causante.

SECCIÓN 3:

ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTES A FACHADAS Y TOLDOS.

3.1 - FACHADAS (Gráfico Nº 4)

Art. 076°) Es obligatoria la presentación de los planos de fachada, en los que se dejará constancia expresa de los materiales y sus acabados. Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar un plano de la misma, salvo cuando sólo se trate de cambio de color o de material de alguna de sus partes y siempre que dicha pintura o material se adecue al carácter general de la obra, en cuyo caso bastará la constancia respectiva en el expediente del permiso.

Art. 077°) Las fachadas secundarias, tanques, chimeneas, ventilaciones, torres y construcciones auxiliares, estén sobre el edificio o aisladas, si son visibles desde la vía pública o desde el espacio del centro de la manzana se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico y por lo tanto deberán ser tratados siguiendo las características del mismo. El proyecto de estas obras estará contenido en el plano de fachadas.

Art. 078°) Los caños de desagües pluviales podrán ser visibles en la fachada principal con la condición de responder al estilo de la misma y según lo dispuesto en el Artículo 193°. Estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y deberán figurar en planos.

Art. 079°) Los locales donde se realice una tarea que produzca vapores, polvo, gas o malos olores, no podrán comunicar directamente con la vía pública por medio de puertas o ventanas.

Art. 080°) El estilo arquitectónico y decorativo de la fachada es libre en cuanto no afecte la estética del lugar y respete la composición arquitectónica del edificio.

Art. 081°) Los arreglos de fachada se considerarán completamente libres siempre que se cumpla lo dispuesto en el Artículo 080° y que no se trate de obras de valor patrimonial, en cuyo caso deberá consultarse con la Oficina Técnica Comunal.
La modificación de los elementos estructurales como vigas y columnas, podrá ser realizada siempre que estos trabajos sean conducidos técnicamente por profesionales, como ingenieros, arquitectos o constructores autorizados; para la realización de estos trabajos se deberán presentar proyectos de remodelación, con las firmas del propietario y del profesional responsable.

Art. 082°) La colocación o instalación de agregados no establecidos en este Código, sólo se permitirá cuando no se afecte la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar. Además, en ningún caso se podrá sobresalir de los perfiles autorizados por este Código.

Art. 083°) Queda prohibido colocar defensas al frente de las vidrieras de negocios que puedan ofrecer peligro para el público, como así también en las ventanas de las viviendas particulares que estén ubicadas sobre la Línea Comunal y en verjas que tengan una altura menor de 2,00 m sobre el nivel de la vereda.

Art. 084°) Respecto de las salientes en fachadas en piso bajo se establece lo siguiente:

a) No se permitirá ninguna clase de saliente, antepecho ni escalón por fuera de la Línea Comunal, a menos de 2,70 m de altura sobre el nivel de la vereda. Tampoco se permitirán vitrinas, ni salientes ni hojas ni celosías, puertas o ventanas que abran para

afuera, dentro de dicha altura.

b) Un alero o marquesina de piso bajo se deberá realizar por encima de los 2,70 m medidos sobre el nivel de vereda; su borde exterior distará del cordón de la vereda un mínimo de 1,55 m, inclusive en las esquinas, pudiendo construirse de eje a eje medianero. El máximo voladizo de estos aleros o marquesinas, será de 1,50 m.

Art. 085°) Respecto de las salientes en fachadas en pisos altos se establece lo siguiente:

a) Un alero en piso alto podrá tener una saliente de la L.C. equivalente a la duodécima parte del ancho de la calle, con un máximo de 1,50 m, pudiendo llegar de eje a eje medianero.

b) Los balcones en los pisos altos podrán tener una saliente de la L.C. equivalente a la duodécima parte del ancho de la calle, con un máximo de 1,50 m. Estos balcones podrán llegar hasta 0,15 m de la línea divisoria de la propiedad. En los balcones no podrán ejecutarse columnas, muros o pantallas opacas. En las ochavas, las salientes de los balcones podrán ser las mismas que las establecidas en el presente inciso, siempre que no rebasen una línea paralela al cordón de la vereda distante 1,55 m de la misma.

c) La podrá, en cualquier momento, y con simple notificación, exigir la reforma del voladizo autorizado en el Inc. a) de este artículo, cuando se reduzca el ancho de la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público.
Las reformas estarán a cargo del propietario y sin derecho a reclamo alguno.

d) En pisos altos se permitirán cuerpos cerrados que avancen por fuera de la L.C. cumplimentando lo dispuesto en el Inc. b) de este artículo.

3.2 - TOLDOS

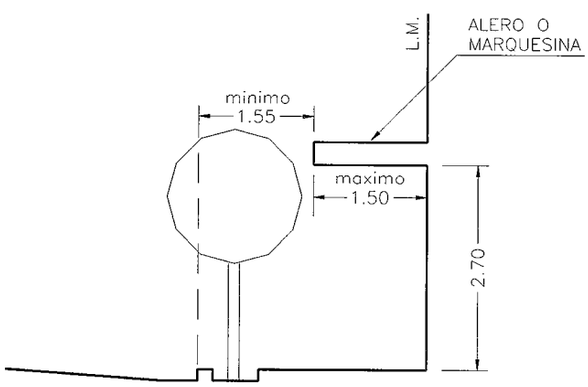
Art. 086°) En el frente de los edificios, los toldos y sus brazos de extensión deberán distar del solado de la vereda no menos de 2,20 m en la parte más baja; su vuelo podrá alcanzar hasta 1,55 m del cordón de la vereda. No se permitirán soportes verticales sobre la vereda o acera.

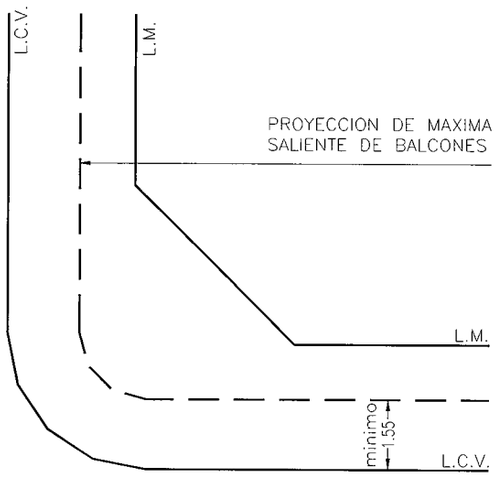
Art. 087°) En cualquier posición, los toldos no impedirán la vista de las chapas de nomenclatura, semáforos, señalización o cualquier otra indicación oficial de las calles.

Art. 088°) La Oficina Técnica Comunal podrá exigir el retiro de los toldos cuando lo juzgue necesario, siendo suficiente la simple comunicación al propietario por escrito. Caso contrario podrá ser retirado directamente por parte de la Comuna y con cargo al propietario del mismo.

GRÁFICO Nº 4

SALIENTES DE FACHADA





SECCIÓN 4

ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTES A LA EDIFICACIÓN.

4.1 - CLASIFICACION DE LA EDIFICACIÓN

Art. 089°) Los edificios se clasificarán según el destino y capacidad de los mismos.

Art. 090°) Toda nueva construcción, ampliación, refacción o modificación parcial o total de edificios existentes, a los efectos de la aplicación de esta Ordenanza, se clasificarán en uno o varios de los siguientes tipos:

01 - Edificios residenciales
02 - Edificios educacionales
03 - Edificios sanitarios
04 - Edificios comerciales
05 - Edificios para reunión bajo techo
06 - Edificios para reunión al aire libre
07 - Edificios para oficinas
08 - Edificios industriales
09 - Edificios para depósitos
10 - Edificios para usos peligrosos
11 - Edificios con destinos especiales.

Art. 091°) **Son edificios residenciales**, aquellos o parte de los mismos destinados al alojamiento de personas, de tipo familiares y no familiares de uso permanente y/o temporarios.
Se incluyen los siguientes:
- Vivienda familiar individual o colectiva.
- Alojamientos no familiares que incluyen:
- Edificios para el retiro de comunidades religiosas: conventos, monasterios, y otros similares.
- Edificios para la asistencia y albergue de la niñez, el menor, la ancianidad, y otros similares.
- Alojamientos transitorios que incluyen: hoteles, hosterías, residenciales, apart - hotel,
albergues, moteles, complejos turísticos, hostales, y otros similares.

Art. 092°) **Son edificios educacionales** aquellos o parte de los mismos que se dediquen a la enseñanza en sus distintos niveles.
- Enseñanza primaria y pre-primaria, secundaria, universitaria, profesional, técnica y especial (conservatorios de música, escuelas de bellas artes, escuelas diferenciales, y otros similares)
-Formación de adultos (especialidades, gestión empresarial, promoción profesional, y otros similares)
- Centros de investigaciones
- Guarderías infantiles
- Otros edificios en los que se desarrollen actividades educativas.

Art. 093°) **Son edificios sanitarios** aquellos o parte de los mismos, destinados a la salud en sus distintos niveles de complejidad y en toda la diversidad de sus áreas de prestación.
- Dispensarios.
- Consultorios. Centros médicos. Puestos Sanitarios.
- Servicios de emergencias médicas.
- Clínicas particulares, generales y especiales
- Hospitales de diferentes niveles de complejidad
- Centros de rehabilitación, de reposo, y otros similares.
- Otros edificios en los que se desarrollen actividades sanitarias.

Art. 094°) **Son edificios comerciales** aquellos o parte de los mismos destinados a la compraventa de artículos en general, y que pueden incluir un lugar para el almacenamiento de los productos que se comercializan. Entre ellos:
- Despensas
- Supermercados, mercados
- Edificios de pasajes y/o galerías comerciales.
- Farmacias
- Otros comercios de uso diario, periódico u ocasional.

Art. 095°) **Son edificios para reunión bajo techo**, aquellos o parte de los mismos destinados a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, religiosos, sociales, culturales, recreativos u otras actividades similares, tales como:
- Anfiteatros
- Auditorios
- Iglesias
- Gimnasios
- Salones de conferencia
- Cines
- Museos
- Estaciones de pasajeros
- Restaurantes
- Piletas de natación cubiertas
- Estadios cubiertos
- Recintos feriales
- Clubes
- Salón de fiestas y bailes, salón de actos
- Otros

Art. 096°) **Son edificios o instalaciones para reunión al aire libre** aquellos o parte de los mismos destinados a la reunión de personas al aire libre con fines cívicos, políticos, deportivos, recreativos, culturales u otros fines similares. Incluye:
- Parques urbanos, plazas
- Campos de deportes
- Autódromos, velódromos, y otros similares.
- Pistas de patinaje
- Piletas al aire libre
- Estadios
- Parques de diversiones
- Ferias
- Otros

Art. 097°) **Son edificios para oficinas**, aquellos o parte de los mismos, destinados a la realización de transacciones y/o tramitaciones, al ejercicio de las profesiones y actividades que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías. Incluyen:
- Administración pública: local, provincial, nacional, regional, internacional
- Administración privada
- Correos y telecomunicaciones
- Bancos, compañías de seguro y asociaciones profesionales
- Otros.

Art. 098°) **Son edificios industriales** aquellos o parte de los mismos destinados al desarrollo del siguiente tipo de actividades:
- La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.
- El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (cuando éste

modifique las características cualitativas del material).
- Otros

Art. 099°) **Son edificios para depósitos** aquellos o parte de los mismos destinados principalmente al almacenamiento de materias primas, productos terminados o partes de los mismos o rezagos, excepto los establecidos como peligrosos.

Art. 100°) **Son edificios para usos peligrosos** aquellos o parte de los mismos destinados a la manufactura, depósito uso y/o comercialización de materiales que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad. Entre otros, incluye los siguientes:
- Estaciones de servicio
- Plantas de gas
- Depósitos de combustibles, de explosivos, de plaguicidas
- Otros.

Art. 101°) **Se entienden por edificios especiales** a aquellos o parte de los mismos que por sus características de programa de actividades, por sus modalidades de funcionamiento, magnitud u otras, requieren condiciones particulares que regulen sus condiciones de habitabilidad. Se incluyen:
- Edificios para cocheras o guardacoches.
- Edificios de seguridad: policía, bomberos, otros.
- Edificios para tratamiento correccional, penal y otros.

Para la ejecución de obras con destinos especiales que no estén contemplados en el presente Código, será obligación del propietario y/o profesional responsable de la misma, la consulta a la Oficina Técnica Comunal a los fines de determinar las disposiciones y reglamentaciones para dichas obras.

Art. 102°) Aquellos locales que por su dimensión o uso sean subsidiarios, complementarios y/o accesorios de otra actividad, serán clasificados en el grupo que corresponda según la actividad principal.

4.2 - CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS.

Art. 103°) La capacidad de un edificio se determina dividiendo la superficie total proyectada a construir por la relación de superficie por persona que corresponda según los diferentes tipos de edificios.

Para el cálculo de la capacidad se deberá tener en cuenta la sumatoria de las superficies de los distintos pisos de un edificio, limitadas por sus respectivos perímetros y excluyendo:
- las partes de muros medianeros asentados sobre predios vecinos.
- las circulaciones horizontales y verticales, de uso común, exigidas como medios de egreso en los distintos pisos.
- los locales técnicos de las instalaciones del edificio y los depósitos familiares ubicados en distintos niveles de las viviendas (en el caso de viviendas colectivas).
- balcones y terrazas, cubiertas o no, privadas de cada unidad de uso.
- los guardacoches, cocheras, estacionamiento cubierto (individuales o colectivos) , y sus accesos y circulaciones.
- los locales sanitarios.
- (Se excluyen) todos los espacios no dedicados a la actividad específica.

En el cálculo de las superficies indicadas precedentemente, se tomará la mitad del ancho de los muros que separen estas superficies del resto de las actividades propias del edificio.

El número de ocupantes en un edificio que contenga locales de distinta relación de superficie por persona, se determina en forma acumulativa, aplicando el valor correspondiente a cada uno de ellos.

Art. 104°) Para el cálculo de la capacidad de los edificios según sus tipos, las relaciones de las superficies serán las que se detallan a continuación:

EDIFICIO	*m2/persona*
Residenciales	
- Vivienda familiar	*12*
- Alojamiento no familiar	*10*
- Alojamiento transitorio	*08*
De reunión bajo techo	
- Auditorio, cines, iglesias, estadios, salas de convenciones	*01*
- Bibliotecas	*08*
- Casinos, salas de juego	*05*
- Gimnasios	*05*
- Museos, salas de exposiciones	*03*
- Natatorios	*05*
- Restaurantes	*03*
- Salón de fiestas y bailes, salón de actos	*01*
De reunión al aire libre	
- Anfiteatros, cines, estadios	*01*
- Instalaciones para exposiciones, ferias	*03*
- Instalaciones para actividades deportivas y/o recreativas	*05*
Para oficinas	
- Bancos, compañías de seguro, oficinas de administración pública y privada, en general	*08*
Comerciales	
- Farmacias, mercados, tiendas, supermercados, otros.	*03*

En caso de actividades no especificadas, el número de ocupantes será declarado por el propietario según memoria técnica y sujeto a evaluación por la Oficina Técnica Comunal.

SECCIÓN 5:

ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTES A LOCALES.

5.1 - GENERALIDADES

Art. 105°) La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones, y no la que arbitrariamente pudieren fijar los solicitantes en el Permiso de Edificación de la obra. En los planos generales de obra figurará claramente expresado el destino de cada unos de los locales.

Art. 106°) La Oficina Técnica Comunal podrá observar proyectos donde se manifieste explícitamente la intención de futuras divisiones de locales, y que no cumplimenten las condiciones exigidas por este Código.

5.2 - CLASIFICACION DE LOCALES

Art. 107°) A los fines del cumplimiento de las distintas exigencias prescriptas por este Código, los locales se clasificarán en:

a) Locales del Grupo I:
Son aquellos locales habitables, en edificios de uso residencial que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos:
- Biblioteca.
- Cocina - Comedor
- Comedor
- Cuarto de planchar
- Dormitorio
- Estudio y/o dormitorio
- Sala de estar
- Sala de juegos
- Sala de lectura
- Sala de música

b) Locales del Grupo II:
Son todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales del Grupo I, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos.
- Antecocina.
- Baño.
- Cocina.
- Corredor.
- Cuarto de Costura.
- Despensa – Depósito Familiar.
- Escalera.
- Guardacoche.
- Hall en Edificios Residenciales.
- Kitchenette.
- Lavadero.
- Palier en Edificios Residenciales.
- Toilette.
- Guardarropa.

c) Locales del Grupo III:
Son todos los locales habitables, en edificios no residenciales, destinados para el trabajo, la recreación, el intercambio comercial y/o que impliquen usos públicos o masivos, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos.

- Archivo.
- Antecocinas en edificios no residenciales y en edificios residenciales de vivienda transitoria o no familiar.
- Auditorio.
- Aulas
- Biblioteca
- Cocinas en edificios no residenciales y en edificios residenciales de vivienda transitoria o no familiar
- Comercio
- Consultorio
- Estadios cubiertos
- Foyer
- Gimnasio
- Iglesia y/o capilla
- Laboratorio
- Laboratorio fotográfico
- Locales en galerías comerciales
- Local de portería
- Morgue
- Natatorio cubierto
- Nursery
- Oficina
- Sala de cirugía
- Sala de convenciones
- Sala de exposición
- Sala de internación
- Sala de juegos
- Sala de partos
- Sala de proyección y/o espectáculos
- Sala de rayos x
- Sala de terapia intensiva
- Sala de teatro
- Sala de actos
- Sala de baile

d) Locales del Grupo IV:
Son todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales del Grupo III, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos:
- Corredor
- Depósito
- Escalera
- Cochera y/o guardacoche
- Hall
- Lavadero
- Office
- Palier
- Sala de espera anexa a oficina o consultorio
- Sala de máquinas
- Sanitarios colectivos
- Vestuarios colectivos
- Recepción de residuos

5.3 - DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOCALES

Art. 108°) Los locales deberán cumplir con las dimensiones mínimas necesarias para el desarrollo de las actividades a las que estén destinados, incluyendo el mobiliario y equipamiento correspondiente y las alturas establecidas por el presente Código.

Cuando por dimensiones o forma del local, éste ofrezca dudas sobre su capacidad para el cumplimiento de lo expresado precedentemente, la Oficina Técnica Comunal podrá exigir la presentación de planos con el mobiliario y equipamiento correspondiente, previo a decidir sobre su encuadramiento.

5.4 - ALTURAS MÍNIMAS DE LOCALES (Gráfico N° 5)

Art. 109°) La altura mínima de locales, será la que se expresa en la Tabla de Grupos de Locales Según Destino, establecida en el presente Código.-

Art. 110°) Ningún local podrá tener una altura menor a 1/10 de su largo mayor.
En edificios industriales podrá variar esta relación en función de los requerimientos técnicos de que se trate. En tal caso la relación mínima altura/largo será aprobada por la Oficina Técnica Comunal, en función de la memoria técnica a presentar por el recurrente.
La altura mínima computable de cualquier local no será en ningún caso menor a 2.40 (dos cuarenta) metros.

Art. 111°) Para medir la altura libre de los locales se considerará la distancia entre piso y techo o cielorraso. La altura mínima de los aleros, inclinados o no, será mayor o igual a 2.20 (dos veinte) metros libres con respecto a nivel del piso.

Art. 112°) Los locales con techos inclinados o con desniveles en el cielorraso y/o solado y que en consecuencia tienen alturas libres distintas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) La altura promedio, resultante de dividir el volumen del local por su superficie, deberá ser igual o mayor que la altura mínima establecida en el art. 109°.

b) A los efectos de la estimación del volumen y dimensiones mínimas de los locales no serán considerados los espacios cubiertos con alturas inferiores a 2,20 m.

Art. 113°) Todo local podrá tener entrepiso o piso intermedio de altura menor a lo establecido en el art. 109° siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:

a) El entrepiso y la parte que éste cubre no podrán tener una altura libre inferior a 2,40 m cada uno.

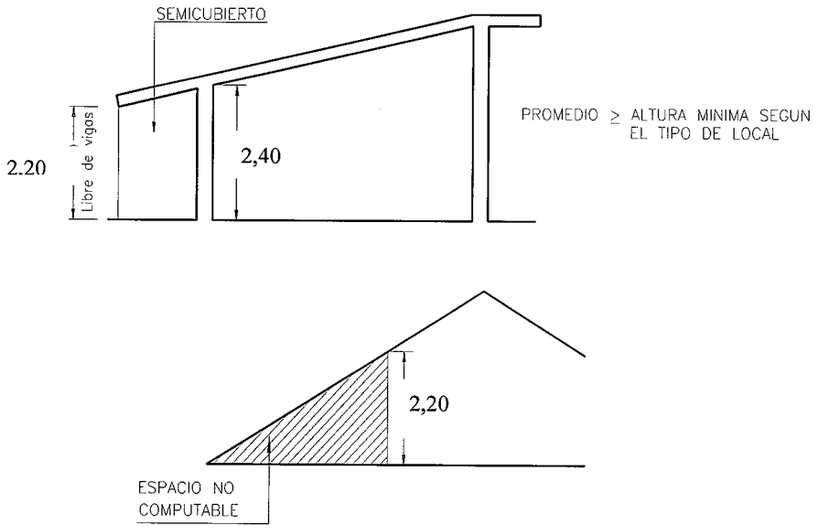
b) La superficie de la planta del entrepiso no cubrirá más de la mitad (1/2) de la superficie del local.

c) Se deberá obtener una completa continuidad espacial entre los ambientes no pudiendo cerrarse los locales parcial ni totalmente.

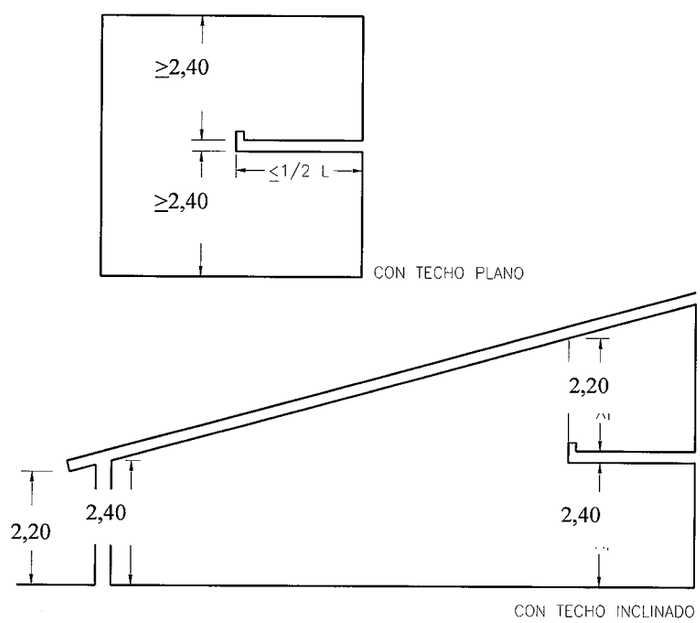
d) En caso de techo inclinado, la altura mínima del local en el borde del entrepiso será la suma de la altura de la parte cubierta por el entrepiso, más el espesor del mismo, más 2,20 m libres.

GRAFICO Nº 5

ALTURAS MINIMAS DE LOCALES



ALTURAS MINIMAS DE LOCALES CON ENTREPISO



SECCIÓN 6:

ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTES A ILUMINACIÓN

Y VENTILACIÓN DE LOCALES

6.1 - GENERALIDADES.

Art. 114°) Los locales deberán cumplir como mínimo con las condiciones de iluminación y ventilación exigidas para cada tipo según lo que se expresa en la Tabla de Grupos de Locales según Destino, pudiendo utilizar cualquiera de las condiciones allí permitidas para cada local.

Art. 115°) Los vanos de iluminación de locales estarán cerrados por materiales que permitan la transmisión efectiva de la luz desde el exterior.

Art. 116°) La ventilación de locales se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de estos vanos sean abribles o bien por conductos, según lo que se establece en la sección 6.2., de tal forma que permitan obtenerlas condiciones de ventilación para la renovación del aire requeridas para lograr condiciones de habitabilidad para cada caso.

Art. 117°) Las iluminaciones y ventilaciones directas de locales a patios de 2° Categoría que se resuelvan por diferencias de niveles de techos, deberán permitir medir en el eje de cada abertura, una distancia mínima de 3,00 metros con respecto al paramento opuesto.

Art. 118°) Los tipos de iluminación de locales podrán ser los siguientes:
a) *Iluminación lateral*
b) *Iluminación cenital*

a) ***La iluminación lateral*** es la que se obtiene por vanos abiertos en los muros de un local, cualquiera fuese la altura de la ubicación del vano con respecto al piso del local.

b) ***La iluminación cenital*** es la que se obtiene por vanos abiertos en el techo de un local o en paramentos inclinados hasta un ángulo no superior a 60° con respecto al piso del local.
Se incluyen en esta categoría los tipos de aventanamiento denominados "shed" o "diente de sierra". También se incluyen los casos de lucernarios, ventanas tipo "bohardilla" o "mansarda" en paramentos verticales ubicados en techos inclinados, siempre que el alféizar de la ventana supere los 2,00 metros con respecto al nivel de piso del local **(Gráfico N° 6).**

Art. 119°) Las formas de iluminación podrán efectuarse directamente del exterior o a través de parte cubierta.

Art. 120°) Se considerarán tres tipos de ventilación: directa, por conducto y mecánica.

Art. 121°) Cuando un local de baños o cocinas esté ubicado en sótanos o planta baja y su ventilación se haga a la vía pública, tendrá la boca de salida de ventilación o vano a 2,00 m por encima del nivel de vereda, como mínimo.

Art. 122°) En los locales ubicados en un pasaje comercial el mismo se considerará como vía pública, debiendo cumplir con las condiciones exigidas para locales de comercio, pero además tendrá una ventilación auxiliar obligatoria que cumpla con la Condición

4, ubicada en el lado opuesto al vano del pasaje.

6.2 - DIMENSIONAMIENTO DE LOS VANOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

Art. 123°) Las dimensiones de los vanos de iluminación y ventilación estarán supeditadas al destino, superficie, forma y altura del local. Las variables a considerar en el dimensionamiento de los vanos de iluminación y ventilación son las siguientes:
"I" superficie mínima del vano para iluminación.
"V" superficie de ventilación.
"S" superficie del piso del local.
"S1" superficie de la parte cubierta a través de la que ilumina un local.
En los locales con entrepiso, para obtener el valor de "S" se sumará la superficie del local más la del entrepiso.

Art. 124°) Se considerarán las siguientes condiciones para la iluminación y ventilación de locales:

Condición 1: De iluminación y ventilación directa al exterior.
Condición 2: De iluminación y ventilación al exterior bajo parte cubierta, con y sin cerramiento lateral.
Condición 3: De iluminación y ventilación cenital.
Condición 4: De ventilación por conductos:
4.1. Por conductos individuales por local
4.2. Por conducto común a varios locales
Condición 5: De ventilación por medios mecánicos.

Art. 125°) **CONDICIÓN 1**: De iluminación y ventilación directa al exterior. Los locales encuadrados en esta situación deberán cumplir con la siguiente condición:

$$I = \frac{S}{10} \qquad V = \frac{I}{2}$$

Art. 126°) **CONDICIÓN 2**: De iluminación y ventilación al exterior bajo parte cubierta. Los locales encuadrados en esta situación deberán cumplir con la condición:

$$I = \frac{(S+S1)}{10} \qquad V = \frac{I}{2}$$

Se denomina "A" al vano de la parte cubierta hacia el exterior el cual será igual a cuatro veces el valor de I.
A = 4 x I

a) Sin cerramientos laterales. Para determinar S1 se considerará una superficie de un ancho de 1,50 m a cada lado del eje del vano y de una profundidad igual a la parte cubierta frente al vano **(Gráfico N° 7)**
b) Con cerramientos laterales. Se considerará la superficie
S + S1 (Gráfico N° 7)

Art. 127°) **CONDICIÓN 3**: De iluminación y ventilación cenital. Los locales que se encuentren en esta situación deberán cumplir con la condición:

$$V = \frac{S}{30}$$ **; el valor mínimo de V = 0,25 m2**

a) En los casos de locales destinados a actividades industriales, se deberá cumplir con las condiciones que establecen las leyes en materia de higiene y seguridad en el trabajo y tendrá que presentarse la memoria técnica correspondiente.

b) En todos los casos de iluminación que se realice por medio de vanos ubicados en un plano que forme un ángulo mayor a 60° (sesenta grados) con respecto al piso del local, deberán asimilarse al caso de iluminación lateral, cumpliendo con la siguiente condición:

$$\mathbf{I = \frac{S}{10} \times 1{,}40}$$

Art. 128°) **CONDICION 4**: De ventilación por conductos **(Gráfico N° 8)**:

4.1. Por conductos individuales por local.

4.2. Por conducto común a varios locales.

Condición 4.1: Por conductos individuales por local:

a) El conducto estará ubicado de manera que su posición asegure una efectiva renovación del aire del local.

b) El conducto tendrá una sección transversal mínima, en toda su altura, equivalente a 1/400 de la superficie del local, y en ningún caso podrá ser inferior a 0,03 m2(cero coma cero tres metros cuadrados). La relación mínima entre el lado menor y mayor deberá ser de 1/3 (un tercio).

c) En el caso de que la superficie del local exigiera una sección que supere los 0,20 m2 (cero coma veinte metros cuadrados), se agregarán tubos distribuidos, cada uno, en su zona de influencia.

d) Los conductos serán realizados con superficies interiores lisas. El conducto será vertical. Podrá ejecutarse sólo un tramo horizontal siempre que su longitud sea menor a 1/4 (un cuarto) de la altura del conducto. Los tramos inclinados tendrán una pendiente mínima de 1:1, o sea, de 45°.

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

f) Los remates de los conductos en azoteas no distarán menos de 2,00 m (dos metros) del piso de ésta en lugares accesibles y de 0,50 m (cero coma cincuenta) en lugares no accesibles de la cara superior del tanque cuando el conducto esté adosado al mismo. Los conductos distarán como mínimo a una distancia de 1.50 m de la línea medianera más próxima.

g) En todos los casos llevarán dispositivos estáticos de tiraje, salvo los casos especificados en la Tabla de Grupos de Locales según Destino, en que el conducto deberá llevar dispositivos mecánicos de tiraje.

Condición 4.2: Por conducto común a varios locales.

Las características de estos conductos serán las siguientes:

a) El conducto servirá para unificar dos o más tubos del tipo de "conductos individuales".

b) Será de superficie lisa y en su interior no se ubicará ningún tipo de cañerías sin embutir de las distintas instalaciones del edificio.

c) La sección deberá cumplir con las siguientes dimensiones mínimas:

- Para columna simple (un local por piso): 0,40m x 0,25m (cero coma cuarenta por cero coma veinticinco metros).
- Para columnas dobles (dos locales por piso):0,55m x 0,25m (cero coma cincuenta y cinco por cero coma veinticinco metros).

d) Los conductos individuales deberán introducirse en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1,00m (un metro).

e) El conducto será vertical y no podrá tener tramos horizontales o inclinados.

f) El remate en la azotea distará no menos de 2,00 m del piso de la misma y/o a 0,50 m de la cara superior del tanque cuando esté adosado al mismo, y a menos de 2,40 m de cualquier paramento o vano de local habitable.

g) En todos los casos llevará dispositivos estáticos de tiraje.

Art. 129°) **CONDICION 5**: De ventilación por medios mecánicos (V.M.).

a) La existencia de un sistema de ventilación mecánica no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos exigidos, salvo en los casos en que expresamente se indica que podrán ventilar sólo por medios mecánicos.

b) El sistema de ventilación mecánica cumplirá las siguientes normas:

- El equipo asegurará una entrada mínima de aire de 30.00 m3 (treinta metros cúbicos) por hora y por persona, o el equivalente de 10 (diez) renovaciones de aire por hora. No obstante, esta condición general podrá variarse de acuerdo con el destino del local, su capacidad y número de ocupantes.
- En el caso de ser el único sistema de ventilación, se dispondrá de dos equipos, actuando siempre uno de ellos como relevo automático y un generador de energía para emergencia.
- Los locales con ventilación mecánica cuyos equipos expulsen aire a la vía pública, a galerías comerciales a cielo abierto o pasajes a cielo abierto, no podrán ubicar dichos equipos a una altura inferior a los 2,00m (dos metros), debiendo prever además, sistemas de evacuación de líquidos que no afecten al público y a las condiciones técnicas de los materiales de edificación (pinturas, metales, maderas u otros.).

En el caso de locales que den a galerías comerciales cubiertas, los equipos de ventilación mecánica no podrán expulsar el aire no acondicionado sobre el espacio de dichas galerías.

GRÁFICO N º 6

ILUMINACIÓN CENITAL

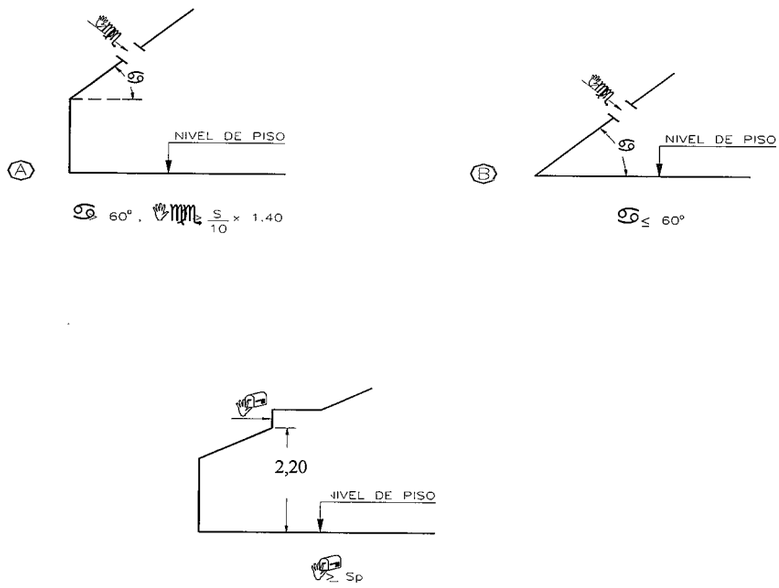
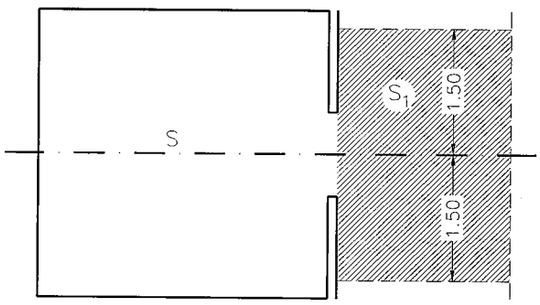
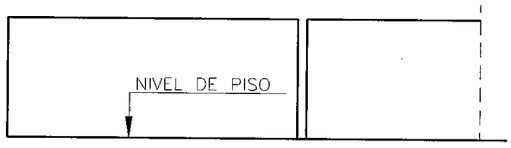


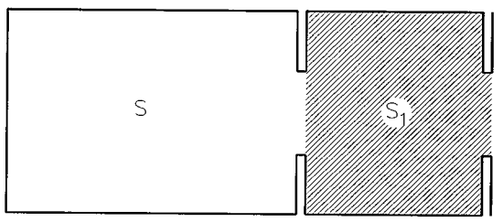
GRÁFICO Nº 7

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN BAJO PARTE CUBIERTA





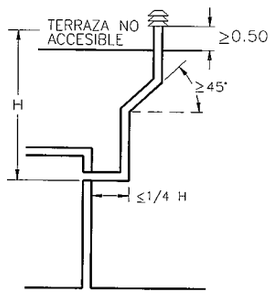
SIN CERRAMIENTO LATERAL



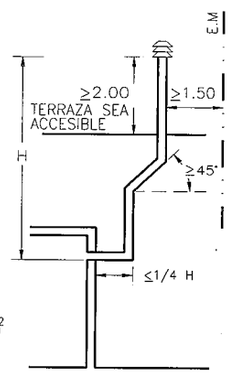
CON CERRAMIENTO LATERAL

GRAFICO Nº 8

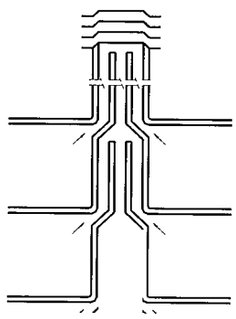
VENTILACION POR CONDUCTOS



b
□ o
ø ≥1/400 S
0,03m² ≥ SECCION ≤ 0.20m²
b ≥ a/3



CONDUCTOS INDIVIDUALES



CONDUCTOS UNIFICADOS

SECCIÓN 7:

ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTES A PATIOS

DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

(Gráfico Nº 9)

7.1 - CLASIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS PATIOS.

Art. 130°) Los patios se clasificarán a los fines de este Código del siguiente modo:
a) Patios de primera categoría
b) Patios de segunda categoría

7.1.1 - PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA

Art. 131°) Se consideran patios de primera categoría a los que cumplimenten las siguientes exigencias:
a) Permitir la inscripción dentro de su superficie, un círculo de diámetro igual a un tercio de la altura (**D = 1/3 H**), siendo H la distancia desde el piso del local a ventilar hasta el respectivo nivel del paramento más alto que lo conforma perteneciente al predio del edificio.
b) No dando a D un valor inferior a 3,00 m.
c) Poder medir el mismo valor D en el eje de cada abertura de local a ventilar a patio de esta categoría, cualquiera sea la forma del patio.

7.1.2 - PATIOS DE SEGUNDA CATEGORÍA

Art. 132°) Se consideran patios de segunda categoría a los que cumplimenten las siguientes exigencias:
a) Permitir la inscripción dentro de su superficie, de un círculo igual o mayor a 2,00 m.
b) Posibilitar medir esta dimensión frente al eje de cualquier abertura.

7.1.3 - PATIOS MANCOMUNADOS

Art. 133°) Dos patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes podrán ser mancomunados, formando así un solo patio con las siguientes dimensiones y características:
a) Las cercas divisorias no podrán tener una altura mayor de 1,80 m.
b) Para el caso de patios de 1° categoría, el lado mínimo debe ser de 3.00 m.
c) Para el caso de patios de 2° categoría, el lado mínimo de cada uno debe ser de 1,50 m. y los otros dos lados tengan una dimensión mínima de 3.00m.
En casos de que no sean patios de una misma propiedad debe establecerse el derecho real de servidumbre mediante Escritura Pública e inscripción en el Registro de Propiedad, por cada uno de los predios afectados aunque estos sean de un mismo dueño.

7.2 - FORMA DE MEDIR LOS PATIOS

Art. 134°) Los patios se medirán en la proyección horizontal del edificio incluyendo en dicha proyección horizontal la de aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros medianeros, voladizos, u otros elementos similares, hasta una altura menor o igual a 5,00 metros medida desde el nivel de cota del patio.-
Se admitirán salientes hasta de 0.30 m.

7.3 - ACCESO Y CUBRIMIENTO DE LOS PATIOS

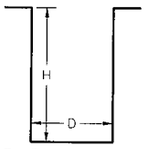
Art. 135°) Los patios serán para su limpieza de fácil accesibilidad.

Art. 136°) Los patios mínimos para iluminación y ventilación de locales no podrán ser cubiertos con ningún material salvo con toldos corredizos por quien tenga el uso real del patio.

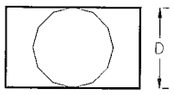
GRÁFICO Nº 9

PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

DIMENSIONES

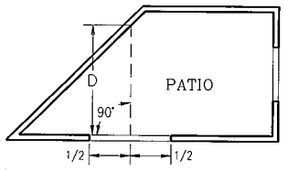


D: Dimension Patio
H: Altura
CORTE



D: 1/3 H

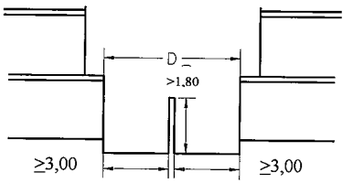
PLANTA



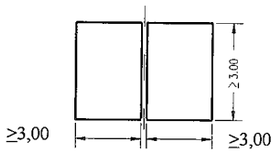
D : Dimension del circulo inscripto
PLANTA

PATIOS MANCOMUNADOS

a) Para locales que deban ventilar a patios de 1° categoria

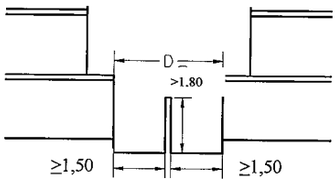


CORTE

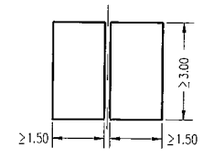


PLANTA

b) Para locales que puedan ventilar a patios de 2° categoria

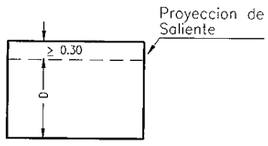


CORTE

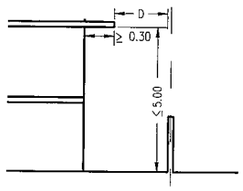


PLANTA

FORMA DE MEDIR LOS PATIOS



PLANTA



CORTE

SECCIÓN 8:

ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTES A LA DOTACIÓN SANITARIA

8.1 - GENERALIDADES

Art. 137°) En todo predio donde se habite o trabaje, edificado o no, existirán servicios sanitarios mínimos, entendiéndose como ellos: un inodoro, un lavabo y un desagüe de piso.

Art. 138°) Todo edificio de uso y/o acceso público deberá contar con las instalaciones sanitarias destinadas al público, separadas por sexo.

Art. 139°) La cantidad y composición de los servicios sanitarios por sexo están en función de la clasificación de los edificios, de las capacidades según destinos y demás características de los mismos.

8.2 - DETERMINACIÓN DE LA DOTACIÓN SANITARIA MÍNIMA SEGÚN ACTIVIDADES.

Art. 140°) La determinación de la dotación sanitaria mínima según actividades será la siguiente:

1 - Edificios Residenciales:

1.1) Vivienda familiar.
La dotación sanitaria mínima en cada unidad de vivienda será la siguiente: un inodoro, un lavabo, una ducha o bañera y un desagüe de piso.
En la cocina o espacio de cocina: una pileta de cocina.

1.2) Alojamiento no familiar.
En estos establecimientos, la dotación sanitaria estará de acuerdo a la capacidad de edificios fijada en el punto Capitulo III, Sección 4. Punto 4.2. del presente Código o en la proporción que a continuación se detalla:

a) Para personas no alojadas.

PERSONAS	ARTEFACTOS			
	INODOROS	*MINGITORIOS*	*LAVABOS*	*DUCHAS*
1 a 6	1	-	1	1
7 a 12	2	1	2	2
13 a 20	3	2	3	3
21 a 30	4	3	4	4
31 a 40	-	3	5	-

A partir de un mayor número de personas a las fijadas se aumentará:
Para más de 30 (treinta) personas:
- 1 (un) inodoro cada 10 (diez) o fracción superior a 5 (cinco) personas.
- 1 (una) ducha por cada fracción superior a 15 (quince) personas.

Para más de 40 (cuarenta) personas:
- 1 (un) mingitorio cada 20 (veinte) o fracción superior a 5 (cinco) personas.
- 1 (un) lavabo cada 10 (diez) o fracción superior a 5 (cinco) personas.

b) Para el personal:
Para el personal que trabaja en el establecimiento regirá lo dispuesto en el Punto 4 de

este artículo (Dotación sanitaria mínima para edificios comerciales y/o industriales).

1.3) Alojamiento transitorio
La dotación sanitaria deberá ajustarse a lo establecido por Ley Provincial N° 6483 y Decreto Reglamentario N° 4636; para el personal que trabaja en el establecimiento, la dotación sanitaria deberá ajustarse a lo establecido para edificios comerciales y/o industriales.

2 - Dotación sanitaria mínima para Edificios de Reunión Bajo Techo y/o al Aire Libre:
a) El número de personas del público se considerará en mitades iguales para cada
b) sexo.
La cantidad y composición interna y distribución en el edificio de los servicios sanitarios a dotar está en función de la capacidad del edificio de que se trate fijada en el Capítulo III Sección 4 Punto 4.2 del presente Código.
b) Para el personal que trabaja en el establecimiento regirá lo dispuesto en el punto Dotación Sanitaria mínima en edificios comerciales y/o industriales.
c) En edificios o instalaciones de reunión al aire libre, se colocarán fuentes bebederos de forma tal que la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar no sea mayor a 120 metros.

2.1) ***Anfiteatros, auditorios, cines, teatros y similares.***
La dotación sanitaria mínima exigida para el público será, cada 50 (cincuenta) personas o fracción mayor de 10(diez) personas, la siguiente:

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	INODOROS	*MINGITORIOS*	*LAVABOS*
Hombres	1	1	1
Mujeres	2	-	1

Después de los primeros 100 (cien) usuarios estas cantidades se aumentarán una vez por cada 100 (cien) usuarios subsiguientes o fracción mayor de 50 (cincuenta).

2.2) ***Bibliotecas, iglesias, salas de convenciones, exposiciones, salas de juegos, salón de fiestas, restaurantes y similares.***
La dotación sanitaria mínima exigida para el público será, cada 50 (cincuenta) personas o fracción mayor a 10 (diez) personas, la siguiente:

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	INODOROS	*MINGITORIOS*	*LAVABOS*
Hombres	1	1	1
Mujeres	2	-	1

Después de los primeros 150 (ciento cincuenta) usuarios estas cantidades se aumentarán una vez por cada 100 (cien) usuarios subsiguientes o fracción mayor de 20 (veinte).

2.3) Gimnasios, natatorios, instalaciones para actividades deportivas y/o recreativas.
La dotación sanitaria mínima será la fijada en el punto 2.2, exigiéndose además el servicio de duchas en la siguiente proporción:
- Hasta 30 (treinta) personas, 2 (dos) duchas cada fracción superior a 10 (diez) personas.

- Más de 30 (treinta) personas, corresponderán 2 (dos) duchas, cada fracción superior a 15 (quince) personas.

2.4) Estadios de fútbol

a) La dotación sanitaria mínima para el público será la siguiente:

PERSONAS	ARTEFACTOS
Hombres	Mingitorios : 3x cada 1.000 localidades Hasta 20.000, aumentándose en 2 (dos) Por cada 1.000 cuando se exceda esta Cantidad
	Inodoros : 1/3 (un tercio) del número de mingito-Rios
	Lavabos : 1/6 (un sexto) del número de mingito-Rios
Mujeres	Inodoros : 1/3 (un tercio) del número de inodoros Para hombres.
	Lavabos : 1 (uno) cada 3 (tres) inodoros

b) La dotación sanitaria para equipos, árbitros y jueces:
Deberá existir un local sanitario para cada equipo y uno para árbitros y jueces, cuyos artefactos guardarán las siguientes proporciones mínimas:

PERSONAS	ARTEFACTOS			
	INODOROS	*MINGITORIOS*	*LAVABOS*	*DUCHAS*
P/jugadores cada 15 personas	3	3	3	8
P/Árbitros y jueces	1	1	1	1

3. Dotación sanitaria mínima en edificios de oficina.
La dotación sanitaria mínima para el personal que trabaja será el fijado en el Punto 4 (Dotación Sanitaria mínima en Edificios Comerciales y/o Industriales).
Además se deberá prever unidades sanitarias por cada sexo para uso público con la siguiente dotación:

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	INODOROS	*MINGITORIOS*	*LAVABOS*
Hombres	1	1	1
Mujeres	2	-	1

4. Dotación sanitaria mínima en edificios comerciales y/o industriales.
Los edificios y/o locales destinados al uso comercial o industrial tendrán como mínimo servicios sanitarios separados para cada sexo y proporcionales al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos y de acuerdo a lo siguiente:

a) La proporción de los sexos se establecerá según el uso del edificio o local. En caso de dudas se tomará la relación del 50% (cincuenta por ciento) por cada sexo.

En caso de edificios industriales el propietario deberá declarar el número de personas que permanecieren o trabajaren en el establecimiento, indicando la proporción para cada sexo.

b) Los locales para servicios sanitarios serán independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con estos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios. Dichos compartimientos o pasos no requieren ventilación ni iluminación natural, aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos.

c) Se deberá contar con locales destinados a vestuarios, integrados funcionalmente a los servicios sanitarios y equipados con armarios para los operarios del establecimiento conforme a lo prescrito en artículos 50° y 51° de la Ley Nacional N° 19587, de Seguridad e Higiene en el Trabajo, Decreto Reglamentario N°351/79.

d) En los establecimientos cuyo funcionamiento hace necesaria la permanencia de los operarios en horario de almuerzo en el lugar de trabajo se preverá un local destinado a comedor o en su defecto de un espacio para cocinar.

e) El número de personas que trabajan o permanecen, se calculará según las capacidades de edificios fijado en el Punto 4.2 del presente Código, debiendo contar con una dotación sanitaria mínima según la siguiente proporción:

PERSONAS	**ARTEFACTOS**			
	INODOROS	***MINGITORIOS***	***LAVABOS***	***DUCHAS***
1 a 5	1	-	1	1
6 a 10	1 p/sexo	-	1 p/sexo	1 p/sexo
10 a 20	1 p/sexo	1	2 p/sexo	2 p/sexo

- Más de 20 (veinte) personas, se aumentará:
- 1 (un) inodoro por sexo cada 20 (veinte) personas o fracción de 20(veinte).
- 1 (un) mingitorio cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez).
- 1 (un) lavabo por sexo cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez).
- 1 (una) ducha por sexo cada 20 (veinte) personas o fracción de 20 (veinte).

8.3 - RELACIONES CON OTROS ÁMBITOS.

Art. 141°) Los baños no podrán tener comunicación alguna con cocinas y otras dependencias destinadas a guardar alimentos y bebidas.
Cuando el emplazamiento de baños para distintos sexos, sean contiguo, el cerramiento de separación será completo (de piso a techo).

Art. 142°) En los muros medianeros, se podrá fijar o colocar cañerías, conductos, artefactos o depósitos con descarga de agua, siempre que las características constructivas garanticen la aislación de ruidos o vibraciones, perceptibles desde la otra propiedad colindante.

8.4 - EMPLAZAMIENTO, ACCESO Y SEÑALIZACIÓN.

Art. 143°) Los sanitarios destinados al uso y/o acceso público deberán estar ubicados en un mismo establecimiento, a no mas de un piso de desnivel, respecto de la sala o local servido, con acceso fácil y permanente.
El punto de acceso deberá estar libre de obstáculos. Todo el recorrido de acceso se hará bajo techo.

Art. 144°) Los baños para cada sexo deberán identificarse en forma clara mediante carteles indicadores.

8.5 - ZONIFICACIÓN, DIMENSIONAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.

Art. 145°) Internamente las unidades sanitarias de servicios públicos deberán zonificarse de acuerdo a sus funciones, sus dimensiones y demás características propias.

Art. 146°) Los materiales, tipos y alturas de revestimiento de muros, solados, terminación de paramento y cielorrasos, deberán asegurar condiciones de higienización y se regirán por normas específicas en la materia.

Art. 147°) En todos los casos deberá tenerse en cuenta la dotación sanitaria para discapacitados.

SECCIÓN 9:

ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTES A MEDIOS

DE EGRESO Y CIRCULACIÓNES.

9.1 - GENERALIDADES.

Art. 148°) Todo edificio parte de él que incluya más de dos unidades de uso independiente y todo ámbito cubierto o no que implique un uso público masivo, tendrá que cumplir con las condiciones mínimas fijadas por el presente Código, para distintos medios de egreso de modo tal que asegure un rápida evacuación de sus ocupantes.

Art. 149°) En los lugares de afluencia masiva de público la queda facultada a pedir disposiciones de seguridad no contempladas en la presente Sección.

Art. 150°) Según sea el destino del edificio, deberá asimismo dar cumplimiento a las exigencias respectivas de la Ley N° 19587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y su Decreto Reglamentario N° 351/79; la Ley No 24557 de Riesgos del Trabajo y su Decreto Reglamentario No 170/96 y al Reglamento Técnico de Protección contra Incendios de la Dirección de Bomberos de la Policía de la Provincia de Córdoba.
La de la Comuna de Villa Parque Siquiman podrá optar `por aplicar las normativas sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo o las Formas de Cálculos y Características abajo descriptas, en aquellos casos en que el edificio implique un riesgo importante para las personas, sea éste derivado del continente o del contenido del edificio.

Art. 151°) Los medios de egreso deberán cumplimentar las siguientes condiciones generales:

a) La línea natural de libre trayectoria deberá realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por elementos o actividades que obstruyan la fácil evacuación.
b) Las salidas, en general estarán en lo posible alejadas unas de otras, y las que sirvan a todo un piso se situarán de manera que favorezcan la más rápida evacuación.
c) Todos los medios de egreso tendrán que cumplir con dimensiones mínimas de ancho libre exigidas por el presente Código, para asegurar una rápida evacuación de los distintos locales que desembocan en él.
d) En caso de superponerse un medio exigido de egreso con la entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos.
En los accesos vehiculares habrá a su vez un espacio de circulación peatonal diferenciado del vehicular, ya sea por desnivel de paso, baranda, u otro elemento, con un ancho mínimo de 0.60 m.
e) La ubicación de los medios de egreso generales y públicos exigidos serán identificadas mediante señales de dirección que permita ubicarlos fácilmente.
f) Cuando un edificio o parte de él cambie de destino o capacidad, deberá cumplir con los requisitos fijados en cuanto a medios de egreso para el nuevo uso y capacidad.

Art. 152°) Cuando un edificio o parte de él incluya usos diferentes, los medios de egreso serán independientes para cada uso, salvo que a juicio de la Oficina Técnica Comunal, no hubiere incompatibilidad en su unificación.

Art. 153°) La vivienda destinada a portero o encargado deberá considerarse como una unidad más a los fines de ser servida por los medios de egreso del edificio.

9.2 - CLASIFICACION DE LOS MEDIOS DE EGRESO Y CIRCULACIÓNES.

Art. 154°) Los medios de egreso y circulaciones de uso público se clasifican del siguiente modo:
1) Puertas de salida.
2) Circulaciones horizontales.

3) Circulaciones verticales.

9.2.1 - PUERTAS DE SALIDA

9.2.1.1 - CARACTERISTICAS GENERALES

Art. 155°) Las batientes de las puertas de salida no podrán invadir la vía pública y abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido para pasajes, escaleras u otros medios de salida. En caso de escaleras o rampas, las puertas de salida no podrán abrir sobre sus tramos, sino que abrirán sobre un rellano, descanso o plataforma. La altura mínima libre de paso será de 2,00 m y será posible abrirlas rápidamente, sin el uso de la llave, desde el lado que se produce el egreso.
Las puertas de salida de uso público que comuniquen con otro medio de egreso, abrirán hacia afuera.

9.2.1.2 - TIPOS DE PUERTAS DE SALIDA

Art. 156°) Las puertas de salida se clasificarán en los siguientes tipos:
a) Puertas de abrir en un solo sentido.
b) Puertas de abrir a vaivén.
c) Puertas giratorias.
No se considerarán a los fines del cálculo las puertas de salida del tipo corredizo ni del tipo giratorias.

Art. 157°) Las puertas de abrir en un solo sentido se permitirán en todo tipo de edificio menos en los de reunión bajo techo y de reunión al aire libre.

Art. 158°) Las puertas de abrir a vaivén se permitirán en todo tipo de edificio y serán las únicas permitidas para evacuación en los edificios de reunión bajo techo o al aire libre y galerías o pasajes de uso público.

Art. 159°) Se podrán usar puertas giratorias únicamente en edificios residenciales, de oficina o comerciales.
El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 m y el total de éstas podrá ocupar sólo el 50 % -cincuenta por ciento- del ancho exigido para puertas de salida.
El 50 % -cincuenta por ciento- restante del ancho exigido se efectuará por puerta no giratoria, con un ancho mínimo de 0,85m. Será obligatorio que por lo menos una puerta tenga un ancho mínimo que asegure el uso a personas discapacitadas.

9.2.1.3 - FORMA DE CÁLCULO Y MEDICIÓN DE PUERTAS DE SALIDAS

Art. 160°) El ancho libre de las puertas de salida estará relacionado con el número de ocupantes del edificio.
Se considerará:

X = Medida del ancho de salida en centímetros.
A = Número total de personas.

a) Para edificios de hasta 500 personas, el ancho total no será menor que X = A.

b) Para edificios de 501 a 2.500 personas, el ancho total libre no será menor que:

$$X = \frac{5.500 - A}{5.000} \cdot A$$

c) Para edificios con capacidad de 2.501 personas o más, el ancho total libre no será menos que:

$$X = 0{,}6 \cdot A$$

d) Los valores para anchos de puertas de salidas obtenidos por estas fórmulas, se aplicarán en: edificios de reunión bajo techo, 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 1,2, o sea:

$$X = \frac{X}{1{,}2}$$; con un valor mínimo de 0,80 m .

Art. 161°) El valor obtenido para los anchos de puertas de salida será la luz libre de paso, teniendo en cuenta que se debe descontar el espesor de marcos y de las mismas hojas una vez abiertas. Las hojas de puertas de salida de un ancho inferior a 0,60 m no se considerarán en el cómputo.

9.2.2 - CIRCULACIONES HORIZONTALES DE USO PÚBLICO:

9.2.2.1 - CLASIFICACIÓN

Art. 162°) Son circulaciones peatonales que permiten conectar la vía pública con dos o más unidades en edificios de vivienda, de reunión, comerciales, oficinas, industriales, u otros similares.
Las circulaciones horizontales de evacuación de uso público incluyen:

a) los corredores o pasillos en planta baja, en subsuelos y en pisos superiores.

b) los pasajes comerciales.

9.2.2.2 - CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONAMIENTO

Art. 163°) La determinación del ancho de todas las circulaciones horizontales estará condicionada al número de personas a evacuar, tanto de la planta baja como de los pisos altos. En el cómputo del ancho, éste no será acumulativo, salvo que en distintos niveles existan salas de uso público con capacidad para 100 personas o más y se tendrán en cuenta todas las bocas de salida. Una vez determinado el ancho mínimo se lo deberá conservar en toda su longitud.

Art. 164°) Cuando sobre un pasaje desemboquen circulaciones verticales u horizontales de otros pisos que hagan incrementar el ancho de un corredor, dicho incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura.

Art. 165°) Cuando sobre un corredor o pasillo se ubiquen puertas para el cierre del mismo, se tendrá en cuenta lo establecido en el Punto 9.2.1.3. no pudiendo reducirse el ancho del corredor o pasillo.

Art. 166°) Cuando sobre el corredor o pasillo se ubiquen escalones o rampas que varíen su nivel, éstas serán del ancho del corredor o pasillo.

Art. 167°) Cuando sobre un corredor o pasillo se abran puertas para accesos a negocios y que tengan su egreso hacia el mismo y/o se ubiquen vitrinas o vidrieras, se lo considerará pasaje comercial y cumplimentarán las disposiciones que se establecen en el Punto 9.2.3. (Pasajes Comerciales).

Art. 168°) Cuando un paso o pasillo tenga por misión conectar la vía pública con dos o más unidades de viviendas u oficinas, podrá ser cerrado con puerta a la calle. Su ancho

será determinado por el número de personas a evacuar, calculado según lo establecido en el Punto 9.2.1.3. de este Código. El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo de acuerdo a las necesidades. El ancho mínimo de estos pasajes será de 1,20 m.

Art. 169°) Cuando el largo máximo de los corredores o pasillos en pisos altos sobrepase las longitudes que se indican a continuación, se deberán ubicar otras circulaciones verticales correspondientes a su zona de influencia.

1 - Edificios residenciales	L = 30,00 m
2 - Edificios educacionales	L = 30,00 m
3 - Edificios sanitarios	L = 30,00 m
4 - Edificios comerciales	L = 40,00 m
5 - Edificios para reunión bajo techo	L = 40,00 m
6 - Edificios para reunión al aire libre	L = 40,00 m
7 - Edificios para oficinas	L = 40,00 m
8 - Edificios Industriales	L = 45,00 m
9 - Edificios para depósitos	L = 45,00 m
10 - Edificios para usos peligrosos	L = 20,00 m

11 - Edificios con destinos especiales en función de lo que fijen las normas específicas.

Art. 170°) Cuando un corredor o pasillo tenga por misión conectar las diferentes unidades con la circulación vertical para la evacuación del edificio, tendrá un ancho determinado por el número de personas a evacuar, calculado según se establece en el punto 9.2.1.3. Si sobre dicho corredor o pasillo se ubicaran puertas para clausurar su paso, el ancho calculado se incrementará con el espesor de marcos y hojas de puertas. El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo, de acuerdo a las necesidades.

9.2.3 - PASAJES COMERCIALES (Gráfico N° 10)

Art. 171°) Se entiende por "pasajes comerciales" de uso público, a los pasajes que se utilicen con fines comerciales, con acceso a locales de negocios a uno o más lados, permitan o no la conexión de circulaciones verticales con la vía pública.

Art. 172°) El ancho mínimo de un pasaje comercial se determinara en función de una dimensión básica que variara según las diferentes características de pasajes que a continuación se detallan:

a) Para pasajes en planta baja sin kioscos o góndolas en su circulación, la dimensión básica será de 2,50 m.

b) Para pasajes en planta baja, con kioscos o góndolas localizadas sobre la superficie de los mismos, la dimensión básica será de 1,50 m para cada una de las partes en que el pasaje quede dividido.

c) Para pasajes ubicados en entrepisos con vinculación espacial con el pasaje o con los espacios de planta baja del pasaje comercial, la dimensión básica será de 1,50 m.

d) Todas las dimensiones básicas señaladas deberán incrementarse con el siguiente adicional mínimo:
-0,50 m adicional cuando sobre el pasaje den vidrieras y/o puertas de accesos a locales comerciales o lugares de atención al público a través de aberturas en las vidrieras.
Estos adicionales se calcularan en forma acumulativa cuando se den a ambos lados

del pasaje.
Las medidas antes fijadas serán de aplicación tanto para los pasajes con salidas a una misma calle como a los pasajes con salidas a dos o más calles.

e) Para casos de otras actividades localizadas en los pasajes comerciales (salas de espectáculos, lugares de reunión, u otros) que exijan un ancho de salida mínimo, el ancho deberá responder a lo establecido en el punto 9.2.1.3. del presente Código.

f) Cuando en el pasaje comercial existan accesos a núcleos de circulación vertical que comuniquen con otras actividades localizadas en pisos altos o en subsuelos, el ancho mínimo del pasaje deberá ser igual o mayor que el ancho de salida exigido en función del número total de personas calculado para las demás actividades, según lo establecido en el punto 9.2.1.3. del presente Código.

g) En todos los casos, el ancho mínimo del pasaje será el que resulte del mínimo requerido para las actividades en él localizadas, aún cuando este último valor resulte superior que el mínimo exigido para el pasaje.

h) En caso de pasajes comerciales con kioscos o góndolas ubicados en el mismo, cada tramo en que éste quede dividido se calculará según lo regulado en el presente artículo.
La separación de las góndolas o kioscos entre sí tendrán un mínimo de 2,50 m si no poseen puerta de acceso de público en el tramo de la separación y de 3,00 m si por ese lugar puede acceder público.
Sobre las puertas de acceso al pasaje, los kioscos deberán ubicarse a una distancia mínima de 2,50 m hacia el interior del mismo.
En el caso de góndolas o kioscos agrupados en el centro del pasaje, la dimensión mayor que resulte de dicho agrupamiento no deberá superar los 10,00 m medidos en el sentido longitudinal del pasaje.

i) Si hubieran otros elementos ubicados en el pasaje (canteros, fuentes, otros.), el paso libre hacia ambos lados de los mismos se calculará en función de una distancia básica de 1,50 m, afectado con los adicionales indicados en el presente artículo.
Si los elementos ubicados en el centro del pasaje fuesen arboles la distancia base para el cálculo será de 3,50 m tomados desde el eje de su tronco, pudiendo admitirse dimensiones menores cuando a juicio del organismo de aplicación, la preservación de especies vegetales preexistentes de valor comprobado así lo justificare, siempre y cuando se respeten las condiciones de evacuación fijadas en el presente artículo.

9.3 - CIRCULACIONES VERTICALES DE USO PÚBLICO.
9.3.1 - CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONAMIENTO.

Art. 173°) Se consideran circulaciones de uso público las siguientes:
a) Escaleras **(Gráfico N° 11)**
b) Rampas.
c) Circulaciones Mecánicas.

Art. 174°) Las medidas de las escaleras de salida de un piso, permitirán evacuar a los ocupantes de las superficies del piso situado al nivel inmediato superior al tramo considerado. Los anchos obtenidos por tramos no son acumulativos, salvo que en los diferentes niveles existan salas de uso público en capacidad igual o mayor a 100 (cien) personas.
En el sentido de salida, el ancho de una escalera no podrá ser disminuido y en ningún caso, inferior a 1,00 m.-
Serán ejecutadas en material incombustible.
La dimensión máxima de las contra huellas será de 0.18 m y la mínima de las huellas de 0,28 m.-
Los tramos de escaleras sin descanso no podrán salvar más de 3,00 m de altura.
Los descansos de las escaleras serán de dimensión tal que permitan inscribir un círculo de radio no menor al ancho del tramo.

Art. 175°) Cuando una escalera comparta espacios destinados a descanso o circulaciones horizontales con corredores o pasillos, en cada encuentro se deberá prever un ensanchamiento del pasillo, hall o palier de piso de modo que la circulación de la escalera no se interfiera con la de aquél. Dicho ensanchamiento no será inferior a una huella.

Art. 176°) El ancho de la escalera se calculará según la fórmula:
A = 2cm / número de personas a evacuar

En el caso de escaleras de salida de edificios o ámbitos cuyo uso signifique un egreso de sus ocupantes en un lapso de tiempo reducido (ej. lugares de reunión bajo techo o al aire libre, o de afluencia masiva de público) el ancho de estas escaleras se calculará por las fórmulas del cálculo del ancho de puertas de salida.

Art. 177°) Las escaleras de salida de uso público tendrán barandas o pasamanos rígidos y bien asegurados por lo menos en uno de sus costados. Estos se colocarán como mínimo a 0.90 m por sobre la nariz de los escalones. Cuando el ancho de los escalones exceda de 1,40 m se colocarán barandas o pasamanos en ambos costados y cuando su ancho supere los 2,80 m se colocarán barandas o pasamanos intermedios, separados y a no menos de 1,40 m.

Art. 178°) Las escaleras de salida para el egreso de los pisos altos, al llegar al corredor o pasillo que la conecte con la vía pública, deberán interrumpir la marcha del egreso por cualquier sistema, de forma que las personas no puedan continuar su descenso al o los subsuelos, debiendo facilitar el egreso.

Art. 179°) Las rampas, como medio de egreso, o como comunicación de distintos niveles, tendrán el mismo ancho que las escaleras que sustituyen, tendrán partes horizontales, a manera de descansos en los lugares que cambien de dirección y a nivel de los pisos y accesos. Su pendiente máxima será del 12% (doce por ciento), su solado antideslizante y de material incombustible.

Art. 180°) Circulaciones mecánicas.

Se consideran circulaciones mecánicas las siguientes:

a) Ascensores.

b) Escaleras mecánicas.

En el caso de edificios que requieran de este tipo de circulaciones la Oficina Técnica Comunal determinará las normas específicas más adecuadas para la resolución de las mismas.

9.4 - SALIDAS DE EMERGENCIA

Art. 181°) Se deberán prever salidas de emergencia en los siguientes casos:

a) Locales frente a vía pública.

Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en planta baja con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor de 300 (trescientas) personas y algún punto del local diste más de 40,00 m de la salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso, siendo uno de ellos salida de emergencia.

Para el segundo medio de egreso puede usarse la salida general o publica que sirve a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio.

b) Locales interiores en pisos bajos, altos, entrepisos, sótanos o semisótanos.

Todo local que tenga una capacidad mayor de 200 (doscientas) personas, contará por lo menos con dos puertas lo más alejadas posible una de otra, que conduzcan a una salida general exigida.

La distancia máxima desde cualquier local a una puerta, abertura exigida sobre un vestíbulo o corredor general o público que conduzca a la vía pública, será de 40,00 m medidos a través de la línea de libre trayectoria.

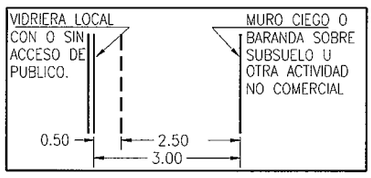
El dimensionamiento se realizará según lo establecido en el Punto 9.2.1.3 de este Código.

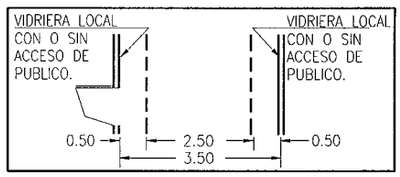
Art. 182°) Las puertas de emergencia que comuniquen con un medio de escape deberán abrir hacia afuera en sentido de la circulación.

GRÁFICO Nº 10

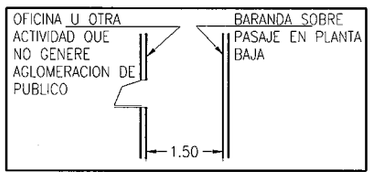
PASAJES COMERCIALES

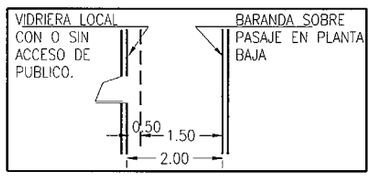
ANCHO MINIMO



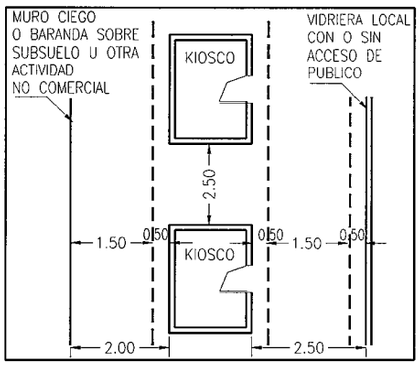


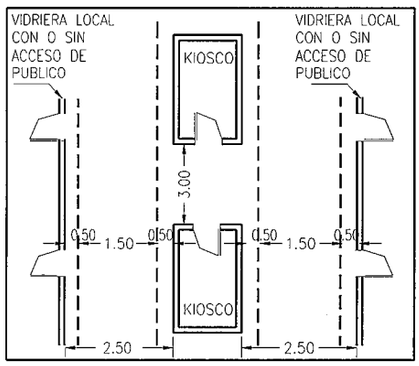
PASAJES EN ENTREPISOS





PASAJES CON KIOSCOS O GONDOLAS





GONDOLAS O KIOSCOS AGRUPADOS

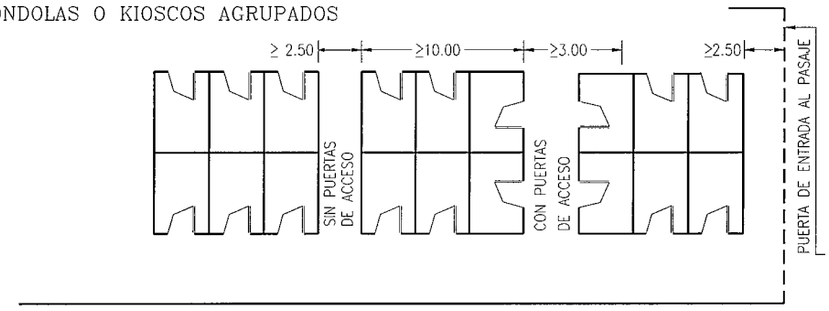
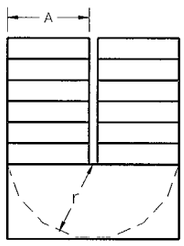


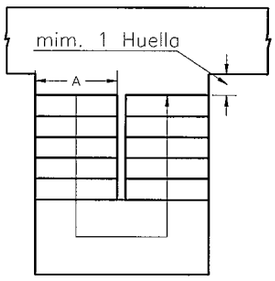
GRÁFICO Nº 11

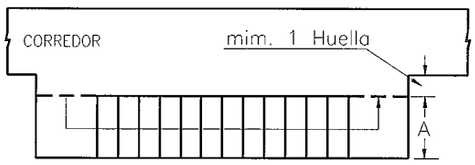
ESCALERAS

GENERALIDADES

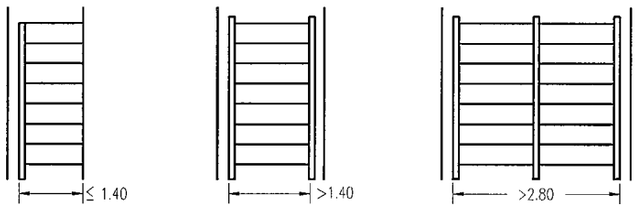


A = 2cm/nº de personas a evacuar





PASAMANOS



SECCIÓN 10:

ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTES A

PREVISIONES PARA DISCAPACITADOS.

Art. 183°) Todos los edificios destinados a uso público que se materialicen a partir de la puesta en vigencia del presente Código, y en aquellos ya terminados en donde sea factible, deberán preverse accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas para discapacitados en la forma y modo que garanticen su seguridad.

Art. 184°) La Oficina Técnica Comunal determinará para cada caso las normas que considere más adecuadas a aplicar, teniendo en cuenta la legislación vigente en la materia, en el orden nacional, provincial u otras sobre el particular.

SECCIÓN 11:

ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTES A LAS INSTALACIONES DEL EDIFICIO

11.1 - INSTALACIONES SANITARIAS.

11.1.1 – PROVISION DE AGUA POTABLE.

Art. 185°) Todas las instalaciones de agua potable deberán regirse por las normas específicas establecidas por las Empresas o Cooperativas locales proveedoras del servicio.

11.1.2 - DESAGÜES CLOACALES.

Art. 186°) Todas las instalaciones destinadas a la eliminación de líquidos y residuos cloacales que se construyan en el área urbana de la Comuna, deberán estar provistas de cámara de inspección, cámara séptica y pozo absorbente.

Art. 187°) La Oficina Técnica Comunal podrá, en todos los casos que lo considere conveniente, solicitar planos aclaratorios de las instalaciones cloacales a realizarse.

Art. 188°) No se permitirá la construcción de pozos absorbentes bajo la acera o vereda.

Art. 189°) En todos los casos estos pozos absorbentes deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Tener plano especial aprobado por la Oficina Técnica Comunal en el caso de que el mismo haya sido requerido. (Art. 186°)

b) Distar 2,00 m como mínimo de la Línea Comunal.

c) Ser totalmente calzados en mampostería con los suficientes anillos de protección en hormigón armado.

d) Disponer de una bóveda superior o tapa de cierre, cuyo punto más elevado debe encontrarse a menos de 1,00 m. por debajo del nivel de terreno

Art. 190°) En todos los casos en que en una construcción se realicen instalaciones destinadas a la evacuación de líquidos cloacales conforme a lo establecido en el art. 185°, es obligación del constructor de la obra solicitar ante la Oficina Técnica Comunal, la inspección de las mismas con por lo menos 48 Hs. 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, deben constar en el acta de inspección Comunal, sin cuyo requisito no se otorgará el Certificado Final de Obra.

11.1.3 – DESAGÜES PLUVIALES.

Art. 191°) El desagüe de los techos de un edificio se hará por medio de los caños de los materiales que hoy se encuentran en plaza, y aprobados por los organismos correspondientes.
La cantidad de bajadas se calculará teniendo en cuenta que por cada caño de 4" de diámetro no podrá desagotarse más de 100 m2 de superficie de techos o terrazas.

Art. 192°) Los caños colectores de desagües de techos, de patios o de otros elementos se construirán en cañería de materiales existentes hoy en plaza y aprobados por los organismos correspondientes; tendrán las dimensiones adecuadas para una rápida evacuación de las aguas pluviales.
Estos caños de desagüe no podrán tener un diámetro transversal inferior a 4".

Art. 193°) No se permitirá en ningún caso la desembocadura de desagües pluviales por sobre el nivel de la acera. Esta prohibición se hace extensiva a caños de desagüe de techos y/u otros elementos.

Art. 194°) Para todos los casos en que los techos tengan pendientes hacia los muros medianeros o la Línea Comunal, el agua de lluvia deberá ser recogida mediante conductos adecuados, prohibiéndose el escurrimiento directo de la misma.
No se permitirá el emplazamiento de desagües pluviales a una distancia menor a los 0,15 m. del eje de muros medianeros.

Art. 195°) Los casos especiales serán resueltos por la Oficina Técnica Comunal conforme a las directivas de este Código y a las reglamentaciones de los organismos correspondientes.

11.2 - INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Art. 196°) Todas las instalaciones eléctricas que se realicen dentro de la Comuna, ya sea de origen privado, estatal o mixto, serán ejecutadas en un todo de acuerdo a las normas de la Empresa Provincial de la Energía de Córdoba (E.P.E.C.) .

11.3 - INSTALACIONES DE GAS

Art. 197°) Las instalaciones para la provisión de gas envasado o por redes se realizarán en un todo de acuerdo a las normas que establece el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.

11.4 - INSTALACIONES DE TELÉFONO

Art. 198°) Las instalaciones para la provisión de teléfono se realizarán en un todo de acuerdo a las normas que establece el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.

11.5 - PRECAUCIONES CONTRA INCENDIOS

Art. 199°) Todas las construcciones que se realicen dentro de la Comuna se encuentran obligadas a cumplir las prescripciones de seguridad contra incendios que para cada caso se establecen en este Código. La podrá optar, en aquellos casos en que el edificio implique un riesgo importante para las personas, sea éste derivado del continente o contenido, por dar aplicación a la Ley N° 19587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y su Decreto Reglamentario N° 351/79; la Ley No 24557 de Riesgos del Trabajo y su Decreto Reglamentario No 170/96 y el Reglamento Técnico de Protección Contra Incendios de la Dirección de Bomberos de la Provincia de Córdoba.

Art. 200°) Es obligación del propietario, de la empresa constructora o del constructor responsable, solicitar ante la Oficina Técnica Comunal la inspección del cumplimiento de los requisitos establecidos para la seguridad contra incendios, sin cuyo certificado de inspección no se otorgará el correspondiente Certificado de Inspección Final de Obra.

Art. 201°) Las exigencias mínimas que deben cumplir los edificios para la seguridad contra incendios quedan establecidas conforme a la clasificación determinada para los mismos en los artículos siguientes.

Art. 202°) Los edificios para viviendas dispondrán de un extinguidor químico o similar para cada 200 m2. de superficie cubierta o fracción.

Art. 203°) Los edificios con acceso al público cumplirán los siguientes requisitos:

a) Dispondrán de un extinguidor químico o similar cada 100 m2 de superficie cubierta o fracción de planta.

b) La estructura resistente será de material incombustible, como así también las escaleras de acceso a las distintas plantas, las que en ningún caso podrán tener un ancho menor de 1,20 m.

Art. 204°) Las edificaciones industriales o de servicio cumplirán los siguientes requisitos:

a) Dispondrán de un extinguidor químico o similar por cada 300 m2 de superficie cubierta.
En los casos en que se trate de edificios que depositen o elaboren productos considerados inflamables, se aumentará el número de extinguidores químicos, conforme lo considere la Oficina Técnica Comunal.

b) Dispondrán de rejillas antichispas en todas las bocas de salida de chimeneas.

c) Dispondrán de servicio de alarma contra incendios si así lo requieran como indispensable, conforme al destino del edificio. Estas deberán ser previamente aprobadas por la Comuna.

Art. 205°) Todo propietario usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento los extinguidores exigidos en el art. 202°. Deberán facilitar las inspecciones periódicas que realice la Comuna y el Cuerpo de Bomberos de la localidad o la Junta de Defensa Civil.

Art. 206°) El responsable o usuario, según corresponda, contará con a personal idóneo en el manejo de los extinguidores químicos o matafuegos. La carga de éstos se renovará cuando se haya alterado o vencido el plazo de su eficacia.

Art. 207°) Cuando se comprobase el incumplimiento de las exigencias precedentemente establecidas, se intimará a realizar las correcciones necesarias.
De persistir dicho incumplimiento se hará pasible de multa y/o clausura del o los locales, sin perjuicio de exigir las correcciones apuntadas precedentemente.

11.6 - LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 208°) Los locales para instalaciones complementarias son lugares destinados a la ubicación de servicios de infraestructura de los edificios en general.

11.6.1 - LOCALES PARA MEDIDORES

Art. 209°) El local destinado para medidores agrupados o en baterías, tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y además cumplirá con lo siguiente:

a) Medidores y otras instalaciones de electricidad: se seguirán las instrucciones establecidas por la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.).

b) Medidores de gas: Se seguirán las instrucciones establecidas por el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.

11.6.2 - LOCALES PARA CALDERAS Y OTROS DISPOSITIVOS TÉCNICOS

Art. 210°) Los locales destinados para calderas y otros aparatos térmicos, deberán cumplir

además de las normas fijadas por el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio y otras reparticiones competentes, los siguientes requisitos:

a) Tener una ventilación al exterior permanente que asegure una entrada constante y suficiente de aire, de acuerdo con las necesidades de las instalaciones que se realicen.

b) No deberán tener comunicación con locales para medidores de gas ni estar instalados éstos en el interior del mismo local.

11.6.3 - LOCALES DESTINADOS A SECADEROS

Art. 211°) Los locales destinados a secaderos, cuando sean proyectados como parte integrante de un edificio, serán construídos totalmente con materiales incombustibles y con revestimientos impermeables en todos sus planos interiores, fáciles de lavar y desinfectar. Cuando la instalación mecánica o térmica esté al alcance normal de una persona, deberá protegerse con defensas, de modo que no ofrezca peligro.

11.7 - CHIMENEAS

11.7.1 - GENERALIDADES

Art. 212°) Todo dispositivo que conduzca gases y vapores de combustión y cualquier otro contaminante para ser eliminado a la atmósfera deberán estar provistos de los orificios precisos para poder realizar la toma de muestra de gases y polvos, debiendo estar dispuestos de modo que se eviten turbulencias y otras anomalías que puedan afectar a la representatividad de las mediciones.

Art. 213°) Todo aparato que produzca gases o vapores de combustión, deberá tener su chimenea de sección y material adecuado al caudal y tipo de gases o vapores provenientes de la combustión que realice.

11.7.2 – CLASIFICACION

Art. 214°) Las chimeneas se clasificarán según los gases y vapores que evacuen en los siguientes tipos:

Tipo 1: Chimeneas de baja temperatura: Las destinadas a calderas de calefacción por agua caliente o vapor a baja presión, chimenea a leña y otras similares de baja temperatura.

Tipo 2: Chimeneas de temperatura media: Las destinadas a calderas de calefacción a vapor a alta presión y similares.

Tipo 3: Chimeneas de alta temperatura: para hornos en general y similares.

11.7.3 - CARACTERISTICAS TÉCNICAS.

Art. 215°) Las chimeneas se construirán de mampostería, hormigón armado, metal u otros materiales incombustibles, que ofrezcan la aislación necesaria en cada caso y con la resistencia suficiente para resistir todas las cargas que puedan actuar sobre la misma, incluso la presión del viento.
Espesor de muros: el espesor de muros, según el material que se use, además de cumplir con las exigencias de resistencia deberá asegurar una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes de 0,15 m para las chimeneas Tipo 1; de 0,225 m para las Tipo 2 y de dos muros de 0,225 m cada uno, separados por una cámara de aire de 0,05 m para las de Tipo 3.

Las chimeneas de metal, ejecutadas en el exterior de un edificio, tendrán fundación independiente de mampostería o de hormigón armado. Los interiores deben estar perfectamente soportados en elementos no combustibles y cuando las mismas atraviesen entrepisos combustibles, se tomarán las precauciones necesarias de aislación para evitar el contacto directo de los elementos combustibles y la chimenea misma.
Toda chimenea de metal exterior o interior, no podrá estar ubicada a menos de 0,60 m de una construcción combustible y de 0,10 m de una construcción incombustible cuando no esté aislada, y a 0,20 m y 0,03 m cuando esté aislada, respectivamente.

Art. 216°) Las chimeneas, según sus distintos tipos, tendrán las siguientes alturas mínimas:

a) Tipo 1: de 0,90 m más alta que la salida de la chimenea en la parte superior del techo, y no menos de 0,60 m. por encima de cualquier volumen edificado, ubicado dentro de un radio de 3,00 m. Quedan exceptuadas las chimeneas ubicadas en techos inclinadas con pendientes mayores de 15 %, en que la chimenea debe superar los 0,60 m de la cumbrera.

b) Tipo 2: de 3,00 m más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier tipo de construcción ubicada dentro de un radio de 7,50 m.

c) Tipo 3: de 7,50 m más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción en un radio de 15,00 m.

Art. 217°) Ninguna chimenea de mampostería podrá construirse a menos de 0,15 m del eje medianero.

Art. 218°) La sección transversal de las chimeneas para cualquier aparato de combustión, se diseñará y proporcionará para las condiciones de temperatura interior y exterior, volumen de gases o vapores a evacuar, aislación de las paredes, forma, materiales y cualquier otro factor determinante.

SECCIÓN 12:

ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTES A GUARDACOCHES Y GARAJES.

Art. 219°) Serán de aplicación para estos edificios, las siguientes características:

a) Altura mínima.
Los locales destinados a guardacoche tendrán una altura mínima de 2,40 m.

b) Acceso y circulación.

b1) Los edificios que no estén destinados exclusivamente a guardacoches, podrán tener un mismo espacio de acceso para peatones y vehículos, siempre que estos ingresos estén diferenciados por un elemento divisorio de 0,50 m. de altura mínima.
Cualquier servicio complementario de la cochera o playa no deberá trascender a la vía pública, ni tener acceso directo desde ella, salvo por los accesos propios del edificio de playa.

b2) Todos punto de un piso de guardacoche accesible por personas, distará no más de 40,00 m. de un medio de salida a través de la línea natural de libre trayectoria.

b3) En los edificios destinados exclusivamente a cocheras que no cuenten con una entrada independiente para peatones, deberá preverse una vereda peatonal con un ancho mínimo de 0,60 m.

b4) La inclusión de ascensores para público no excluye la obligación de colocar escalera.

b5) Cuando el espacio destinado a cochera tenga una superficie por piso mayor de 500 m2 deberá contar con un medio de salida complementario ubicado en la zona opuesta a la salida principal, con un ancho mínimo de 1,00 m.

b6) Las rampas pueden ser rectas o curvas y tendrán superficie antideslizante, con una pendiente máxima del 20%.

b7) Será obligatorio un rellano horizontal de 6,00 m entre la rampa y la Línea Comunal o retiro de la Línea de Edificación destinado para ensanche de vereda, en su caso.

b8) En los edificios que no sean destinados exclusivamente al estacionamiento público de automotores el ancho mínimo de la rampa, así como los accesos serán de 3,00 m.

b9) Las rampas deberán contar a cada lado con una faja de reserva de 0,30 m de ancho sobreelevado 0,10 m del nivel de la calzada.
En caso que la rampa tenga una de las fajas de reserva de un ancho no inferior a 0,60 m la escalera de escape no será exigible y la caja de escalera como medio de salida peatonal estará ubicada en el lugar opuesto de dicha rampa.

b10) El radio de giro de la rampa en ningún caso deberá ser menor a 5,00 m.

b11) Los egresos de las cocheras deberán contar con una señal luminosa y sonora de dos colores (verde y rojo) que dé aviso a los peatones de la salida de los vehículos, la misma deberá funcionar en forma permanente.

b12) Los boxes de estacionamiento deberán estar demarcados sobre el piso y muros con una dimensión de 5,00 m de largo por 2,50 m de ancho.

b13) Las calles de circulación interna tendrán como mínimo un ancho de 5,00 m para doble sentido de circulación y maniobra, y un ancho de 3,00 m en caso de sentido único.

b14) Los accesos distarán 15,00 m de la intersección de cordón de vereda de la esquina más próxima y tendrán un mínimo de 5,00 m de ancho.
En ningún caso se admitirán cocheras que no permitan el ingreso y egreso en marcha adelante.

b15) Las superficies destinadas a circulación y maniobra deberán ser pavimentadas, mientras que las destinadas a los boxes de estacionamiento podrán ser compactadas y/o enripiadas.

c) Estructura y muros.
Los edificios destinados total o parcialmente a cocheras, serán de características constructivas tales que su estructura no transmita vibraciones a los edificios contiguos y sus elementos sean resistentes al fuego.

d) Solados.
d1) El solado de un lugar de estacionamiento y de los sitios destinados a la circulación de vehículos será de superficies antideslizantes e inalterable a los hidrocarburos, con una pendiente del 2 % hacia los desagües.

d2) En caso de edificación de cocheras por pisos se prohíbe el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores.

d3) En el ingreso de la cochera y en toda su extensión a lo largo de la línea de edificación, se colocará una rejilla de desagüe cuyo ancho no será inferior a 0,20 m.

d4) Deberá preverse un elemento separador o cordón de altura mínima de 0,15 m, a los efectos de que sirva de tope a las ruedas de los vehículos para evitar el impacto de los paragolpes contra muros, sean o no medianeros, con un ancho de 0,80 m.

e) Fachadas.
Cuando la cochera forme parte de un edificio como uso complementario, sus características constructivas y formales estarán compuestas arquitectónicamente con un mismo lenguaje de tal forma de conformar una unidad.

f) Iluminación y ventilación.
Se regirá por lo dispuesto por éste Código.

SECCIÓN 13:

ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTES A

MUROS DIVISORIOS DE PROPIEDADES

Art. 220°) Sobre los muros divisorios de propiedades, aunque éstas sean de un mismo dueño queda prohibido lo siguiente:

a) Construir o establecer canchas de pelotas, paddle o bochas, y/u otras similares en los muros divisorios de las propiedades, aún cuando éstas sean del mismo dueño.

b) Colocar cualquier máquina, aparato, artefacto o instalaciones que produzcan trepidaciones, ruidos de golpes, o daños en los muros medianeros y/o a través de los mismos.

c) Todo aquello que esté específicamente determinado en el Código Civil sobre restricciones de dominio.

Art. 221°) Podrá permitirse arrimar canteros a un muro divisorio siempre que se interponga un revestimiento impermeable que impida el daño a dicho muro.
No se podrá arrimar a los muros divisorios materiales que causen humedad u otro perjuicio.

Art. 222°) Todo propietario tiene la obligación de evitar que las aguas de lluvia que caigan en su propiedad perjudiquen las vecinas, y a tal efecto, la Oficina Técnica Comunal podrá ordenar se ejecuten las obras necesarias para evitar dichos perjuicios o ejecutarlas a cargo del causante.

Art. 223°) Las filtraciones de humedad de las paredes medianeras deben ser evitadas por el propietario responsable del perjuicio y conforme a lo que en cada caso indique la Oficina Técnica Comunal.

Art. 224°) La ubicación de desagües sobre muros medianeros deberán cumplir con las reglamentaciones que establece este Código en el Artículo 193°.

SECCIÓN 14:

ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTES A

MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN

Art. 225°) En todos los casos, los profesionales, empresas, constructores y propietarios, deberán seguir las normas técnicas y/o empíricas que estuvieran prescriptas o consideren más convenientes al fin propuesto.
La responsabilidad legal de las construcciones, aún cuando mediaren inspecciones, observaciones y/o directivas por parte de la Oficina Técnica Comunal, será exclusiva del profesional, empresas y constructor responsable de la misma en forma solidaria.

Art. 226°) En todas las construcciones, los materiales deberán ser adecuados al fin propuesto, no permitiéndose el empleo de aquellos que pudieran significar un peligro para las mismas.
Los profesionales, empresas constructoras, constructores y/o propietarios, serán responsables solidaria y legalmente en caso del empleo de materiales defectuosos que no cumplieren el fin propuesto.

CAPITULO IV:

ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTES A EDIFICIOS EXISTENTES

SECCIÓN 1:

EDIFICIOS EXISTENTES: CONSERVACIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN

Art. 227°) Todo propietario está obligado a conservar cualquier parte del edificio en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de que no pueda comprometer la seguridad, salubridad y estética urbana.
El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación de material, revoque o pintura, de conformidad con las prescripciones que a tal fin reglamente este Código, teniendo en cuenta el emplazamiento y características del lugar de que se trate.
Los toldos sobre la vía pública también deberán ser conservados en buen estado.

Art. 228°) Cuando se hubieran ejecutado obras no autorizadas por este Código, vigente a la fecha de su ejecución, la Oficina Técnica Comunal podrá exigir en cualquier oportunidad que el edificio sea retrotraído a la situación del plano aprobado. Si hubiera obra sin permiso pero en condiciones de ser autorizada por alguna prescripción existente, la Oficina Técnica Comunal intimará la presentación de los planos y podrá conceder su aprobación, abonándose los derechos que correspondan.

Art. 229°) Las molestias que denuncie el propietario de un edificio como provenientes de una finca lindera, sólo serán objeto de atención para aplicar el presente Código, para establecer o restablecer la seguridad e higiene del edificio y en los casos que sean de atribución Comunal.

Art. 230°) En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en la conservación de edificios existentes, la podrá realizar los trabajos por Administración y a costa de aquel.

Art. 231°) En los casos de edificación existente que se encuentre fuera de la Línea Comunal o de la Línea de Edificación, no se permitirá ninguna clase de trabajo que no sea pintura o reparación de revoques.

Art. 232°) Un local no 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 no cumple por completo con las prescripciones de este Código, como si fuera independiente.

Art. 233°) En un local de negocio o de trabajo se permite colocar mamparas de subdivisión, siempre que las alturas de éstas no sobrepasen de 2 m, medidos desde el solado.

Art. 234°) Reforma o ampliación de edificios:
a) En edificios conforme al Código: un edificio existente se puede ampliar, reformar o transformar mientras no contradiga las prescripciones del presente Código.

b) En edificaciones no conforme a este Código: todo uso o destino existente de un edificio, instalación o predio, no conforme a las prescripciones de este Código, podrá continuar siempre que no sea ampliado, reconstruido, reformado o transformado. Sin embargo, se autorizarán obras para la conservación en buen estado de la finca, las mejoras en las instalaciones que sean requeridas por el progreso de la técnica y las fundadas en razones de higiene que no aumenten la solidez y duración del edificio.

Art. 235°) Para la tramitación de la aprobación de las refacciones, remodelaciones y/o modificaciones, la documentación necesaria establecida en el Cap. II Sección 1 del presente Código.

SECCIÓN 2:

CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO: TRATAMIENTO

Art. 236°) Toda construcción en mal estado de seguridad o que por cualquier causa o motivo constituya un peligro público, deberá ser demolida por el propietario, o refaccionada, si fuera posible, para ponerla en condiciones.
La podrá ordenar en tales casos la refacción y/o demolición por intermedio de la Oficina Técnica Comunal, fijando incluso los plazos de ejecución.

Art. 237°) Todo muro se considerará en mal estado de seguridad, a los fines de la aplicación del artículo anterior, cuando presente alguna de las siguientes características:

a) Cuando esté vencido y su desplome alcance al tercio del espesor del mismo.

b) Cuando presente grietas que a juicio de la Oficina Técnica sean peligrosas a su estabilidad.

c) Cuando sus fundaciones estén descubiertas y a nivel más elevado del cordón de la vereda, aún cuando los muros que sobre él graviten no estén trabajando fuera de las cargas máximas admisibles.
En caso de existir dudas sobre la consideración del estado de seguridad en un muro, un edificio o cualquier otra construcción, la Oficina Técnica podrá recabar el informe de personas consideradas competentes a tal fin a efectos de dictaminar sobre el particular.

Art. 238°) Cuando una edificación fuera declarada en estado de peligro se notificará a su propietario de tal circunstancia, emplazándolo a realizar los trabajos de refacción y/o demolición que corresponda, y el plazo de ejecución dado a los mismos.
Si aquél no habitase su propiedad y se ignorase su domicilio, la notificación se hará al inquilino y a falta de éste, se publicará la notificación por el término de 8 (ocho) días, al cabo de los cuales se podrá realizar por cuenta de la y con el cargo del titular del dominio.

Art. 239°) Cuando el peligro de derrumbe de un muro, edificio o construcción fuera inminente, el Departamento Ejecutivo podrá mandar demoler sin más trámite de conformidad a lo prescrito por el Art. 255°) sobre demoliciones de esta Ordenanza.

Art. 240°) Si transcurridos 3 (tres) días de la notificación al propietario u 8 (ocho) días desde la última notificación, y el propietario no se presentase, la orden Comunal será cumplida por la Oficina Técnica Comunal y a costa del titular del dominio.
El cobro de los importes que resulten por la ejecución de las tareas, será requerible por la vía judicial de apremio al titular del dominio, sirviendo de suficiente título ejecutivo a este fin la resolución del Señor Presidente Comunal ordenando su cobro.

SECCIÓN 3:

ANEXO DE ART. DEL CÓDIGO CIVIL QUE AFECTAN A LA CONSTRUCCIÓN

Se Anexan a las Disposiciones Generales Artículos del **Código Civil** que afectan a la Construcción con respecto a:

EDIFICACION EN FINCA PROPIA CON MATERIALES AJENOS
Art.2587: El que sembrase, plantare o edificare una finca propia con semillas, plantas o materiales ajenos, adquiere la propiedad de unos y otros, pero estará obligado a pagar su valor y si hubiese procedido de mala fe, será además condenado al resarcimiento de los daños y perjuicios, y si hubiere lugar, a las consecuencias de la acusación criminal. El dueño de las semillas, plantas o materiales, podrá reivindicarlo si le conviniere, si ulteriormente se separasen,

EDIFICACION DE BUENA FE CON MATERIALES PROPIOS EN TERRENO AJENO
Art.2588: Cuando de buena fe se edificare, sembrare o plantare, con semillas, plantas o materiales propios en terreno ajeno, el dueño del terreno tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación previas indemnizaciones correspondientes al edificante, sembrador o plantador de buena fe, sin que este pueda destruir lo que hubiere edificado, sembrado o plantado, no consintiéndolo el dueño del terreno,

EDIFICACION DE MALA FE EN TERRENO AJENO
Art.2589: Si se ha edificado, sembrado o plantado de mala fe en terreno ajeno, el dueño del terreno puede pedir la demolición de la obra y la reposición cosas a su estado primitivo a costa del edificante, sembrador o plantador. Pero si quisiere conservar lo hecho, debe el reembolso del valor de los materiales y de la mano de obra,

EDIFICACION DE MALA FE POR AMBAS PARTES
Art.2590: Cuando haya habido mala fe, no solo de parte del que edifica, siembra o planta en terreno ajeno, sino también por parte del dueño, se arreglaran los derechos de uno y otro según lo dispuesto respecto al edificante de buena fe. Se entiende haber mala fe de parte del dueño, siempre que el edificio, siembra o plantación, se hiciera a vista y ciencia del mismo y sin oposición suya,

EDIFICACION CON MATERIALES AJENOS
Art.2591: Si el dueño de la obra lo hiciere con materiales ajenos, el dueño de los materiales ninguna acción tendrá contra el dueño del terreno, y solo podrá exigir del dueño del terreno la indemnización que este hubiere de pagar al dueño de la obra,

EXCAVACIONES PROXIMAS A MEDIANERIA
Art.2615: El propietario de un fondo no puede hacer excavaciones, ni abrir fosos en su terreno, que puedan causar la ruina de los edificios o plantaciones existentes en el fondo vecino o de producir desmoronamiento de tierra,

DE CÓMO DEBE MANTENER EL PROPIETARIO UN EDIFICIO
Art.2616: Todo propietario debe mantener su edificio, de manera que la caída, o los materiales que de él se desprendan no puedan dañar a los vecinos o transeúntes, bajo la pena de satisfacer los daños e intereses que por su negligencia les causare,

CONSTRUCCIONES CERCA DE UNA PARED MEDIANERA O DIVISORIA
Art.2621: Nadie puede construir cerca de una pared medianera o divisoria: Cloacas, Letrinas, Acueductos, Pozos que causen humedad, establos, depósitos de sal o materiales corrosivos, artefactos que se muevan por vapor, u otras fabricas o empresas Peligrosas a la seguridad, solidez y salubridad de los edificios, o que sean nocivos a los vecinos, sin guardar las distancias prescriptas por los reglamentos y usos del país, todo sin perjuicio de los dispuesto en el Artículo anterior. A falta de reglamentos se recurrirá a juicio de perito,

CHIMENEAS O FOGONES CONTRA UNA PARED MEDIANERA
Art.2622: El que quisiera hacer una chimenea o un fogón contra una pared medianera debe construir un contra muro de ladrillos de 16 cm. de espesor,

HORNO O FRAGUA CONTRA UNA PARED MEDIANERA

Art.2623: El que quiera hacer un horno o fragua contra una pared medianera, debe dejar un vacío o intervalo entre la pared y el horno o fragua de 16 cm.,

POZOS CONTRA UNA PARED MEDIANERA
Art.2624: El que quiera hacer pozos, con cualquier objeto que sea, contra una pared
Medianera o no medianera, debe hacer un contra muro de 30 cm. De espesor,

DEPOSITOS DE AGUAS ESTANCADAS Y OTROS
Art.2625: Aun separados de las paredes medianeras o divisorias nadie puede tener en su casa depósitos de aguas estancadas, que ocasionan exhalaciones infectantes o infiltraciones nocivas, ni hacer trabajos que transmitan a las casas vecinas, gases fétidos o perniciosos, que no resulten de las necesidades o usos ordinarios, ni fraguas, ni maquinas que lancen humo excesivo a las propiedades vecinas,

MODIFICACION DE UNA PARED DIVISORIA
Art.2626: El propietario de un terreno contiguo a una pared divisoria puede destruirla cuando le sea indispensable o para hacerla más firme, o para hacerla de carga, sin indemnización alguna al propietario o condominio de la pared, debiendo levantar inmediatamente la pared nueva,

ANDAMIO EN UN INMUEBLE VECINO
Art.2627: Si para cualquier obra fuese indispensable poner andamios u otro servicio provisorio en el inmueble del vecino, el dueño de este no tendrá derecho para impedirlo, siendo a cargo del que construyese la obra, la indemnización del daño que causare,

UBICACIÓN DE ÁRBOLES Y ARBUSTOS
Art.2628: El propietario de una heredad no puede tener en ella árboles sino a distancia de tres metros de la línea divisoria con el vecino sea la propiedad de este predio rustico o urbano, este o no cercado, o aunque sean ambas heredades de bosque. Arbustos no pueden tenerse sino a una distancia de un metro,

RAMAS O RAICES EN MEDIANERA
Art.2629: Si las ramas de algunos árboles se extendieren sobre construcciones, o patios vecinos, el dueño de este tendrá derechos a pedir que se corte todo lo que se extiende en su propiedad; y si fuesen raíces las que se extendiesen en el suelo vecino, el dueño del mismo podrá hacerlas cortar por sí mismo, aunque los árboles, en uno y otro caso estén a las distancias fijadas por la Ley,

DESAGUE DE TECHO EN TERRENO PROPIO
Art.2630: Los propietarios de terrenos o edificios están obligados, después de la promulgación de este Código, a construir los techos que en adelante hicieren, de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo, o sobre la calle o sitios públicos y no sobre el suelo del vecino.

DESAGÜE DE TECHO EN TERRENO AJENO
Art.2631: Cuando por la costumbre del pueblo, los edificios se hallen construidos de manera que las goteras de una parte de los tejados caigan sobre suelo ajeno el dueño del suelo no tiene derecho a impedirlo. Una construcción semejante no importa una servidumbre del predio que recibe las goteras, y el dueño de él puede hacer construcciones sobre la pared divisoria que priven del goteraje del predio vecino, pero con la obligación de hacer las obras necesarias para que el agua caiga en el predio que antes caía.-

AGUAS SERVIDAS
Art.2632: El propietario de una heredad, por ningún trabajo u obra, puede hacer correr por el fondo vecino las aguas de pozos que él tenga en su heredad, no de servicio de su casa, salvo que en adelante se disponga sobre las aguas naturales o artificiales, que hubiesen sido llevadas o sacadas de allí, para las necesidades de establecimientos industriales,
AGUAS QUE NO SEAN PLUVIALES O DE FUENTES
Art.2633: El propietario está obligado en todas circunstancias a tomar las medidas necesarias para hacer correr las aguas que no sean pluviales o de fuentes, sobre terreno que le pertenezca o sobre la vía pública.-

DESTINO DE AGUAS PLUVIALES
Art.2634: El propietario de una heredad no puede por medio de un cambio que haga en el nivel de su terreno, dirigir sobre el fondo vecino las aguas pluviales que caigan en su heredad.-

PROPIEDAD DE LAS AGUAS PLUVIALES
Art.2635: Las aguas pluviales pertenecen a los dueños de las heredades donde cayesen o entrasen y les es libre disponer de ellas o desviarlas, sin detrimento de los terrenos inferiores.-

AGUAS QUE RECIBEN TERRENOS INFERIORES
Art.2647: Los terrenos inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente desciendan de los terrenos superiores, sin que para esto hubiera contribuido la mano del hombre.-

VENTANAS EN PARED MEDIANERA
Art. 2654: Ningún medianero podrá abrir ventanas o troneras en pared medianera, sin consentimiento de condómino.-

VENTANAS EN PARED NO MEDIANERA
Art. 2655: El dueño de una pared medianera contigua a fincas ajenas, puede abrir en ella ventana, para recibir luces, a 3,00m. a tres metros de altura del piso de la pieza a que quiera darle luz, con reja de hierro cuyas barras no dejen mayor claro que tres pulgadas.-

CLAUSURA DE VENTANAS EN PARED MEDIANERA
Art. 2656: Esas luces no constituyen una servidumbre y el dueño de la finca o propiedad contigua, puede adquirir la medianería de la pared y cerrar las ventanas de luces, siempre que edifique apoyándose en la pared medianera.-

PRIVACIÓN DE LUZ EN VENTANAS
Art. 2657: El que goza de la luz por ventanas abiertas en su pared, no tiene derecho para impedir que en el suelo del vecino se levante una pared que las cierre y las prive de luz.-

CUANDO UN MURO ES MEDIANERO
Art.2717: Un muro es medianero y común de los vecinos de las heredades contiguas que lo han hecho construir a su costa, separativo de las dos heredades,

ALTURA DE LA PARED MEDIANERA
Art.2718: Toda la pared o muro que sirva de separación de dos edificios, se presume medianero en toda su altura, hasta el término del edificio menos elevado. La parte que pasa la extremidad de esta ultima construcción, se reputa pertenece exclusivamente al dueño del edificio más alto, salvo la prueba en contrario, por instrumentos públicos privados, o por signos materiales que demuestren la medianería en toda la pared, o de que aquella no existe ni en la parte más baja del edificio,

MEDIANERIA DE MUROS
Art.2719: La medianería de las paredes o muros no se presume sino cuando dividen edificios, y no patios, jardines, quinchos, etc. Aunque estos se encuentre cerrados por todos lados,

REPARACIONES DE UNA PARED MEDIANERA
Art.2722: Los condominios de un muro o pared medianera, están obligados en la proporción de sus derechos, a los gastos de las reparaciones reconstrucciones de la pared o muro,

RENUNCIA A LA MEDIANERIA
Art.2723: Cada uno de los condominios de una pared puede liberarse de contribuir a los gastos de conservación de la pared, renunciando a la medianería, con tal que la pared no haga parte de un edificio que le pertenezca, o que la reparación o construcción no haya llegado a ser necesario por un hecho suyo,

FACULTAD DE ABANDONAR LA MEDIANERIA
Art.2724: La Facultad de abandonar la medianería compete a cada uno de los vecinos aun en los lugares donde el cerramiento es forzoso, y desde que el abandono se haga, tiene el efecto de conferir al otro la propiedad exclusiva de la pared o muro,

UBICACIÓN DEL MURO MEDIANERO
Art.2725: El que en los pueblos o en los arrabales edifica primero, en lugar aun no cerrado entre paredes, puede asentar la mitad de la pared que construya sobre el terreno vecino, con tal de que la pared sea de piedra o de ladrillo hasta la altura de tres metros, y su espesor entero no exceda de dieciocho pulgadas,

OBLIGACION DE CONSTRUIR LA MEDIANERIA
Art.2726: Todo propietario de una heredad, puede obligar a su vecino a la construcción de paredes de tres metros de altura y dieciocho pulgadas de espesor para cerramiento y división de sus heredades contiguas, que estén situadas en el recinto de un pueblo o en los arrabales,

COMO PUEDE LIBERARSE UN VECINO DE CONTRIBUIR A LA CONSTRUCCIÓN DE UNA PARED MEDIANERA
Art. 2727: El vecino requerido para contribuir a la construcción de una pared divisoria, o a su conservación en el caso del artículo anterior, puede liberarse de esa obligación, cediendo la mitad del terreno sobre el que la pared debe asentarse, y renunciando a la medianería.-

MEDIANERÍA FORZOSA
Art. 2728: El que hubiere construido en un lugar donde el cerramiento es forzoso, en terreno y a su costa, un muro o pared de cerramiento, no puede reclamar de su vecino el reembolso de la mitad de su valor y del terreno en que hubiese asentado, sino en el caso de que el vecino quiera servirse de la pared divisoria.-

ALTURA DE LAS PAREDES MEDIANERAS DIVISORIA
Art. 2729: Las paredes divisorias deben levantarse a la altura designada en cada municipalidad; si no hubiese designación determinada, la altura será de tres metros.-

DERECHOS QUE DA LA MEDIANERÍA
Art. 2730: La medianería da derecho a cada uno de los condominios a servirse de la Pared o muro medianero para todos los usos a que ella está destinada según la naturaleza, con tal de que no causen deterioros en la pared o comprometan su solidez y no se estorbe el ejercicio de iguales derechos para el vecino.-

USO DEL MURO MEDIANERO
Art. 2731: Cada uno de los condominios puede arrimar toda clase de construcciones la pared medianería, poner tirante en todo su espesor, sin perjuicio del derecho que el otro vecino tiene de hacerlos retirar hasta la mitad de la pared en el caso de que él también quiera poner tirantes, o hacer el caño de la chimenea; puede también cada uno de los condominios abrir armarios o nichos aún pasando el medio de la pared, con tal que no cause perjuicios al vecino o a la pared.-

SOBRE ELEVACIÓN DE PAREDES MEDIANERAS
Art. 2732: Cada uno de los condominios puede alzar a su costa la pared medianera sin indemnizar al vecino por el mayor peso que cargue sobre ella.-

REFUERZO DE LA PARED MEDIANERA
Art. 2733: Cuando una pared medianera no pueda soportar la altura que se le quiera dar, el que quiera alzarla debe reconstruirla toda ella a su costa, y tomar de su terreno el excedente de espesor.-El vecino no puede reclamar ninguna indemnización por los embarazos que le cause la ejecución de los trabajos.-

DERECHO MEDIANERO DE UN MURO REFORZADO
Art. 2734: En el caso del artículo anterior, el nuevo muro, aunque construido por uno los propietarios, es medianero hasta la altura del antiguo y en todo su espesor, salvo el derecho del que ha puesto el excedente del terreno para volver a tomarlo si la pared es demolida.-

DERECHO MEDIANERO DE UN MURO SOBREELEVADO
Art. 2735: El vecino que no ha contribuido a los gastos para aumentar la altura de la pared, puede siempre adquirir la medianería de la pared alzada, reembolsando la mitad de los gastos y el valor de la

mitad del terreno, en el caso que se hubiese aumentado su espesor.-

FACULTAD DE ADQUIRIR LA MEDIANERIA
Art.2736: Todo propietario cuya finca linda inmediatamente con una pared o muro medianero, tiene la facultad de adquirir la medianería en toda la extensión pared, o solo en la parte en la que alcance a tener en la finca de su propiedad hasta la altura de las paredes divisorias, reembolsando la mitad del valor de la pared, como este construida, o porción de que adquiera medianería, como también la mitad del valor del suelo sobre la que se ha sentado; pero no podrá limitar la adquisición a solo una porción de la mitad de la pared. Si solo quisiere adquirir la porción de la altura que deben tener las paredes divisorias, está obligado a pagar el valor de la pared desde sus cimientos,

MODIFICACION DE UN MURO MEDIANERO
Art.2737: El uno de los vecinos no puede hacer innovaciones en la pared medianera, que impidan al otro un derecho igual y reciproco. No puede disminuir la altura ni el espesor de la pared, ni hacer abertura alguna sin el consentimiento de otro vecino,

DERECHO A READQUIRIR LA MEDIANERIA ABANDONADA
Art.2739: El que hubiere hecho abandono de la medianería por liberarse de contribuir a las reparaciones o reconstrucciones de una pared, tiene siempre el derecho de adquirir la medianería de ella en los términos expuestos,

VENTAJAS DE LA ADQUISICION DE LA MEDIANERIA
Art.2740: La adquisición de la medianería tiene el efecto de poner a los vecinos en un pie de perfecta igualdad, y da al que la adquiere la facultad de pedir la supresión de obras, aberturas o luces establecidas en la pared medianera, que fueran incompatibles con los derechos que le confiere la medianería,

EL DERECHO A MEDIANERIA NO ELIMINA LA SERVIDUMBRE
Art.2741: El vecino que ha adquirido la medianería, no puede prevalerse de los derechos que ella confiere para embarazar las servidumbres con que su heredad se encuentre gravada,

COPARTICIPACION DE LOS GASTOS MEDIANEROS
Art.2742: En las campañas, los cerramientos medianeros deben hacerse a comunidad de gastos, si las dos heredades se encerraren. Cuando una de las heredades están sin cerco alguno, el dueño de ella no está obligado a contribuir para las paredes, fosos o cercos divisorios,

PRESUNCION DE MEDIANERIA
Art.2743: Todo cerramiento separa dos propiedades rurales, se presume medianero, a ser que uno de los terrenos no tuviese cercado, o hubiese prueba en contrario,

ZANJAS O CERCAS MEDIANERAS
Art.2744: Lo dispuesto en los artículos anteriores sobre paredes o muros medianeros en cuanto a los derechos y obligaciones de los condominios entre sí, tiene lugar en lo que fuere aplicable respecto a zanjas, o cercos, o de otras separaciones en los terrenos en las mismas circunstancias,

CAPITULO V

ASPECTOS NORMATIVOS REFERENTES AL FUNCIONAMIENTO DURANTE LA CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN 1:

USO DE LA PROPIEDAD PÚBLICA DURANTE LA CONSTRUCCIÓN

Art. 241°) Durante la demolición y ejecución de la obra, la Empresa, el Profesional y el Propietario de la obra, deberán promover y garantizar el más alto nivel de Seguridad hacia los Terceros.

Art. 242°) Es obligatoria antes de comenzar una obra, la colocación en la acera, de una valla provisoria 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.

Art. 243°) La valla provisoria se construirá con tablas cepilladas y/u otro material que evite daño o incomodidad a los transeúntes. Las puertas que se coloquen no abrirán hacia afuera y estarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos. Cuando por circunstancias especiales, verificado por inspección, fuera imprescindible utilizar el espacio delimitado por la valla para establecer el obrador, deberá evitarse que los materiales se acopien sobre la acera y/o cuneta. En todos los casos, la separación de las vallas respecto de la L.C. no será mayor que la mitad del ancho de la vereda, debiendo dejar un paso libre de 0.70 m de ancho entre la valla y la línea del cordón de pavimento o la línea de árboles.
La valla no deberá rebasar los límites laterales de la vereda del predio. La altura de la valla no será menor a 2 m tomados del nivel de la vereda.

Art. 244°) La valla provisoria será trasladada a la L.C., tan pronto como se haya ejecutado la obra, pudiendo la Oficina Técnica Comunal autorizar especialmente la permanencia de la valla por un término, el más reducido posible.
Excedido este término, el retiro podrá ser efectuado por administración a costa del profesional, constructor y/o empresa constructora.

Art. 245°) De considerarlo necesario la Oficina Técnica Comunal podrá disponer se adopten medidas especiales de protección, como por ejemplo, puente para peatones, cobertizos sobre vereda, pantallas de protección, u otros.
Las disposiciones de esta sección no relevan a las Empresas o Profesionales del cumplimiento de las obligaciones emergentes de la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo, N° 19587, Decreto Reglamentario 351/79.-

Art. 246°) El Departamento Ejecutivo Comunal fijará las zonas de la Comuna en que puedan permitirse excepciones a lo prescrito con relación al uso de la propiedad pública durante la construcción.

SECCION 2:

DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES

Art. 247°) Todas las demoliciones que se realicen dentro del radio Comunal, requieren del Permiso de Obra, conforme a lo establecido en el Artículo 11°. Previamente a la iniciación de los trabajos de demolición debe solicitarse ante los organismos correspondientes la interrupción de los servicios de agua, gas y electricidad.

Art. 248°) Sólo se otorgarán permisos para efectuar demoliciones, cuando exista un profesional responsable técnicamente de su ejecución.

Art. 249°) Cuando por razones de seguridad, la deba proceder a realizar una demolición sin el consentimiento del propietario o si la finca se hallara en litigio o fuese desconocido el propietario, pese a los recaudos tomados en tal sentido, o por tratarse de casos de extrema urgencia, se labrará un acta previa ante escribano público, en el que constará el estado de la edificación a demoler y la causa de la demolición. Esta acta será firmada por dos vecinos o en su defecto, por autoridad policial. Los trabajos efectuados correrán por cuenta del propietario y/o a cargo de la finca según corresponda.

Art. 250°) Todas las demoliciones se realizarán de manera que no perjudiquen a los propietarios linderos o a los intereses de terceros, ni obstaculicen la vía pública.
En cada caso la Oficina Técnica Comunal podrá dar las directivas que estime convenientes. En todos los casos, la responsabilidad civil o penal que pudiere surgir con motivo de los trabajos de demolición, será exclusivamente del propietario, la empresa constructora o el constructor que la realice.

Art. 251°) Toda demolición que se realice sobre la Línea Comunal o próxima a ella, deberá ser protegida por un vallado de características similares a la que se determinan en el Artículo 243° del presente Código.

Art. 252°) Cuando se realicen excavaciones aisladas que no formen parte de un expediente de construcción, se deberá dar Aviso de Obra a la, conforme a lo establecido en el Art. 13°).

CAPITULO VI

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO

Y USOS DEL SUELO

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y USOS DEL SUELO

1.1 – Uso y Ocupación del Suelo

1.2 - DEFINICION DE USO DEL SUELO: Se entenderá el uso del suelo a la forma de utilización de los inmuebles con o sin edificaciones y/o instalaciones a los fines del asentamiento de las actividades que se desarrollan tales como: INSTITUCIONAL – COMERCIAL TURISTICO – RESIDENCIAL – COMERCIAL – RECREACIONAL – TURISTICO – DEPORTIVA y toda otra compatible con la comunidad y su organización

1.3 - CLASIFICACION DE USO DEL SUELO

1.3.1-USO DOMINANTE: Es el uso preferencial para cada zona, caracterizándola en cuanto a las funciones principales y subordinando los demás usos,

1.3.2-USO COMPLEMENTARIO: Es aquel destinado a cubrir las necesidades de la anterior y/o complementarlas en la misma parcela,

1.3.3-USO RESTRINGIDO: Todas aquellas que cumplan funciones de servicio a las actividades dominantes y complementarias y/o subordinadas a esta,

1.3.4-USO CONDICIONADO: Todo aquel uso existente de hecho que podrá mantenerse subordinadamente y en forma precaria cumpliendo con las condiciones de ocupación que señala la presente Reglamentación de modo de no entorpecer el normal desarrollo de la zona,

1.3.5-USO PROHIBIDO: Es aquel inconveniente en forma absoluta para la zona. Además quedan comprendidos los no señalados en las clasificaciones anteriores,

1.3.6-USO EXISTENTE: Es aquel que se estuviera realizando en momentos de ponerse en vigencia estas Normas. No obstante de ser encuadrados como prohibidos por esta Normativas, perderán su autorización o validez ante un cambio de titularidad, no pudiendo ser transferible dicho aval ni realizarse obras de ampliación y/o adaptación del edificio que albergue dichas actividades,

1.4 – Para mejor interpretación y ampliación de las Normas se procede a zonificar el Ejido de la Comuna conforme a lo siguiente:

1.4.1 – Zona Centro
1.4.2.1 – Zona Residencial 1
1.4.2.2 – Zona Residencial 2
1.4.2.3 – Zona Residencial 3
1.4.2.4 – Zona de Urbanización Prioritaria
1.4.3.1 – Zona Comercial Turístico 1
1.4.3.2 – Zona Comercial Turístico 2
1.4.3.3 – Zona Comercial Restringida
1.4.4 – Zona Residencial Turística
1.4.5 – Zona Verde Recreativa

1.4.1– <u>USO DEL SUELO ZONA CENTRO</u>: Destinado al desarrollo de actividades estatales no industriales de servicios públicos o actividades privadas no rentables y de interés general.

UBICACION

Área comprendidas en:

☐ ZONA CENTRO (ZC)

3104013004000	1	11
3104013005000	1	12
3104013006000	1	13
3104013007000	1	14
3104013008000	1	15
3104013009000	1	10

3104013010000	1	9
3104013016000	1	15 P
3104013017000	1	17
3104013018000	1	18

3104013019000	1	19
3104013020000	1	20

3104013021000	1	21
3104014001000	2	1
3104015011000	3	10
3104015012000	3	9
3104015013000	3	8
3104015015000	3	6
3104015016000	3	5
3104015017000	3	4
3104015018000	3	3
3104015019000	3	2
3104015020000	3	1
3104015007000	3	7
3104016004000	4	4
3104016005000	4	3
3104016006000	4	2
3104016007000	4	1
3104021009000	5	13
3104021010000	5	12
3104021011000	5	11
3104021016000	5	14
3104021017000	5	14A
3104021018000	5	1.-14
3104021012000	5	10
3104021013000	5	9
3104022003000	6	5Y6
3104022005000	6	4
3104022006000	6	3
3104022007000	6	2
3104022008000	6	1
3104023006000	7	5
3104023007000	7	4
3104023008000	7	3
3104023009000	7	2
3104023010000	7	1
3104029004000	8	9
3104029005000	8	8
3104029006000	8	7
3104029007000	8	6
3104029008000	8	5
3104029009000	8	4
3104029010000	8	3
3104029011000	8	2
3104029012000	8	1
3104036002000	36	32
3104036003000	36	33A
3104036006000	36	35
3104036008000	36	37
3104036004000	36	1-50
310403602400	36	8
3104036025000	S/D	9
3104036028000	S/D	36A
3104036029000	S/D	36B
3104036043000	36	2
3104036044000	S/D	3
3104036041000	36	4
3104036020000	36	4
3104036021000	36	5
3104036022000	36	6
3104035001000	A	1..-20
3104035002000	A	2
3104035003000	A	3
3104035004000	A	4
3104035005000	A	05-6...
3104033001000	C	1
3104033002000	C	2
3104033003000	C	3
3104033004000	C	4
3104033005000	C	5
3104033006000	C	6
3104032001000	D	1
3104032002000	D	2
3104032003000	D	3
3104032004000	D	4
3104031006000	E	1
3104031010000	E	2
3104031011000	E	3
3104031001000	E	4
3104030002000	F	2
3104030003000	F	3
3104030004000	F	4
3104030005000	F	5
3104030006000	F	6
3104030007000	F	7
3104030017000	F	1

USO DEL SUELO DOMINANTE: Institucional – Residencial Individual y Colectiva – Mixtura Comercial y Recreativo con fines de servicios a los turistas, comedores, restaurantes, parrillas, cabaret, hoteles, moteles, apart- hotel, tiempos compartidos,

USO DEL SUELO CONDICIONADO: Recreativo, edificación en bloques, comercial de grandes luces y todos otros usos que por las características de diseño de su tipología puedan romper la continuidad y calidad deseable del edilicio.

Todo proyecto referido a emprendimientos de uso recreativo y a Grandes Superficies Comerciales deberán ser aprobados previamente por la Comisión Comunal de Villa Parque Síquiman.

USO DEL SUELO COMPLEMENTARIO: Vivienda Individual y Colectiva permanente y temporario.

USO DEL SUELO RESTRINGIDO: Industria artesanal y regional de hasta 200 m2. Inocuas, complementarias a las actividades dominantes, corralón de materiales de acuerdo a las normativas de construcción por parte de Obras Públicas y Privadas de la Comuna de Villa Parque Síquiman.

USO DEL SUELO PROHIBIDO: Cobertizos, tinglados o galpones de chapas onduladas de cinc, viviendas precarias y prefabricadas, desarmaderos, aserraderos, talleres mecánicos, estaciones de servicios, etc.

Factor de Ocupación del Suelo: FOS 70%
FOT (Índice Espacio Piso): 1.8 – 1.5
Altura máxima: 7m (tanque incluido).

1.4.2.1 - <u>USO DEL SUELO RESIDENCIAL 1</u>: El destinado a vivienda de carácter permanente y transitorio individual o colectivo determinados en TRES (3) Zonas:

ZONA RESIDENCIAL 1 (ZR1)

UBICACIÓN

Área comprendida en :

☐ ZR1

3104046	46	COMPLETA
3104047	K	COMPLETA
3104048	J	COMPLETA
3104049	I	COMPLETA
3104050	H	COMPLETA
3104051	G	COMPLETA
3104030008000	F	8
3104030009000	F	9
3104030010000	F	10
3104030011000	F	11
3104030012000	F	12
3104030013000	F	13
3104030014000	F	14
3104030015000	F	15
3104030019000	F	16
3104031002000	E	5
3104031003000	E	6
3104031004000	E	7
3104031005000	E	8
3104031007000	E	10
3104031008000	E	11
3104031009000	E	9
3104032009000	D	9
3104032010000	D	10
3104032011000	D	11
3104032012000	D	12
3104032015000	D	5
3104032015000	D	6
3104032015000	D	7
3104033008000	C	8
3104033009000	C	9
3104033010000	C	10
3104033011000	C	11
3104033012000	C	12
3104033013000	C	13
3104033014000	C	14
3104033015000	C	15
3104033016000	C	16
3104035009000	A	9
3104035010000	A	10/11/12
3104035013000	A	13
3104035014000	A	14
3104035015000	A	15
3104035016000	A	16
3104035017000	A	17
3104035018000	A	18
3104035019000	A	19
3104036009000	36	44

3104036010000	36	45
3104036011000	36	43
3104036012000	36	42
3104036013000	S/D	38 P
3104036014000	S/D	38
3104036015000	36	38
3104036018000	36	45
3104036023000	36	A
3104036030000	S/D	K
3104036031000	S/D	J
3104036032000	S/D	I
3104036033000	S/D	H
3104036034000	S/D	G
3104036035000	S/D	F
3104036036000	S/D	E
3104036037000	S/D	D
3104036038000	S/D	C
3104036039000	S/D	B
3104036040000	S/D	A
3104036042000	36	1
3104037	37	COMPLETA
3104038	A	COMPLETA
3104039	C	COMPLETA
3104040	B	COMPLETA
3104041	E	COMPLETA
3104042	42	COMPLETA
3104043	43	COMPLETA
3104045	45	COMPLETA
3104046	46	COMPLETA
3104052	L	COMPLETA
3104053	N	COMPLETA
3104054	M	COMPLETA
3104055	T	COMPLETA
3104056	O	COMPLETA
3104058	Q	COMPLETA
3104059	R	COMPLETA
3104060	S	COMPLETA
3104061015000	83	15
3104061016000	83	16
3104061017000	83	17
3104061018000	83	18
3104061019000	83	19
3104061020000	83	20
3104061021000	83	21
3104061022000	83	22
3104062	82	COMPLETA
3104063	80	COMPLETA
3104064	79	COMPLETA
3104065	63	COMPLETA
3104067	62	COMPLETA
3104068	61	COMPLETA
3104072	36	COMPLETA
3104074	35	COMPLETA
3104075	33	COMPLETA
3104101	70	COMPLETA
3104102	78	COMPLETA
3104103	77	COMPLETA
3104104	81	COMPLETA
3104105	76	COMPLETA
3104106	74	COMPLETA
3104107	75	COMPLETA
3104108	73	COMPLETA
3104139	A	COMPLETA
3104140	B	COMPLETA
3104141	C	COMPLETA
3104142	D	COMPLETA
3104143	E	COMPLETA
3104144	F	COMPLETA
3104145	H	COMPLETA
3104146	I	COMPLETA
3104147	J	COMPLETA
3104148	K	COMPLETA
3104149	L	COMPLETA
3104150	M	COMPLETA
3104156	I y II	COMPLETA
3104157	157	COMPLETA
3104152	D	COMPLETA
3104160	160	COMPLETA
3104161	161	COMPLETA

USO DEL SUELO DOMINANTE: Residencial individual vivienda individual aislada, vivienda individual o temporaria con unidades no menores a 90 metros cuadrados de hasta dos unidades funcionales en forma agrupada y/o aislada, residenciales,
USO DEL SUELO CONDICIONADO: Vivienda colectiva, recreativo y comercio diario menor o ocasional periódico o permanente (quioscos), confiterías bailables, café concert, etc,
USO DEL SUELO COMPLEMENTARIO: Complejo habitacional de unidades aisladas de no menos de 90 metros cuadrados, con equipamiento recreacional común, (pileta de natación, cancha de tenis, parques, juegos, etc.) moteles residenciales,
USO DEL SUELO RESTRINGIDO: Depósito familiar inocuo de hasta 30 metros cuadrados, cocheras, depósitos de grandes luces,
USO DEL SUELO PROHIBIDO: No está permitida en esta zona la construcción de viviendas precarias ni prefabricadas, cobertizos, tinglados o galpones de chapas onduladas de cinc, desarmaderos, aserraderos, etc

Factor de Ocupación del Suelo: FOS 40 %
Factor de Ocupación Total (Índice Espacio Piso): FOT 0,5 – 0,8

1.4.2.2 - ZONA RESIDENCIAL 2 (Z.R.2)

UBICACIÓN

Área comprendida en:

☐ ZR2

3104015001000	3	18-19-20
3104015003000	3	18
3104015004000	3	17
3104015014000	3	14
3104015008000	3	13
3104015009000	3	12
3104015010000	3	11
3104015021000	3	21
3104015022000	3	16
3104015030000	3	B
3104015031000	3	A
3104016008000	4	12
3104016009000	4	11
3104016010000	4	10
3104016011000	4	9
3104016012000	4	8
3104016001000	4	7
3104016002000	4	6

3104016003000	4	5
3104021001000	5	7
3104021002000	5	6
3104021003000	5	5
3104021004000	5	4
3104021005000	5	3
3104021006000	5	2
3104021014000	5	8
3104022001000	6	8
3104022002000	6	7
3104022009000	6	14
3104022010000	6	13
3104022011000	6	12
3104022012000	6	11
3104022013000	6	10
3104022014000	6	9
3104023011000	7	16
3104023012000	7	15

3104023013000	7	14
3104023014000	7	13
3104023015000	7	12
3104023016000	7	11
3104023001000	7	10
3104023002000	7	9
3104029016000	8	16
3104029017000	8	15
3104029018000	8	14
3104029019000	8	13
3104029001000	8	12
3104029002000	8	11

3104023003000	7	8
3104023004000	7	7
3104023005000	7	6
3104029013000	8	19
3104029014000	8	18
3104029015000	8	17
3104029003000	8	10
3104028012000	9	33
3104028013000	9	32
3104028014000	9	31
3104028015000	9	30
3104028016000	9	29

3104028017000	9	28
3104028018000	9	27
3104028019000	9	26
3104028020000	9	25
3104028021000	9	24
3104028022000	9	23
3104028023000	9	22
3104028024000	9	21
3104028025000	9	20
3104028026000	9	19
3104028027000	9	18
3104028028000	9	17
3104028029000	9	16
3104028030000	9	15
3104028031000	9	14
3104028032000	9	13
3104028033000	9	12
3104028034000	9	11
3104001	26	Completa
3104002008	29	3
3104013013000	1	4
3104013014000	1	3
3104013015000	1	2
3104017	12	COMPLETA
3104018	17	COMPLETA
3104019	18	COMPLETA
3104020	11	COMPLETA
3104024	10	COMPLETA
3104025	19	COMPLETA
3104026	20	COMPLETA
3104027	21	COMPLETA
3104069	38	COMPLETA
3104070	39	COMPLETA
3104071	34	COMPLETA
3104076010000	30	14
3104076009000	30	15
3104090	52	COMPLETA
3104091	51	COMPLETA
3104092	55	COMPLETA
3104093	54	COMPLETA
3104094	53	COMPLETA
3104095	57	COMPLETA
3104096	56	COMPLETA
3104097	58	COMPLETA
3104114	59	COMPLETA
3104115008000	Y	8
3104115009000	Y	9
3104115010000	Y	10
3104115015000	Y	15-16
3104115016000	Y	16
3104115019000	Y	19

3104002009	29	2
3104002001	29	1
3104002002	29	5
3104002003	29	6
3104002004	29	7
3104002007	29	4
3104003	27	Completa
3104005	25	Completa
3104006	22	Completa
3104007	23	Completa
3104008	24	Completa
3104009	16	Completa
3104010	15	Completa
3104011	14	Completa
3104012	13	Completa
3104013001000	1	1
3104013002000	1	6
3104013003000	1	7
3104013011000	1	8
3104013012000	1	5
3104076006000	30	16
3104076005000	30	17
3104076002000	30	18
3104077	32	COMPLETA
3104078	31	COMPLETA
3104079	44	COMPLETA
3104080	43	COMPLETA
3104081	42	COMPLETA
3104082	41	COMPLETA
3104083	46	COMPLETA
3104084	45	COMPLETA
3104085	47	COMPLETA
3104086	40	COMPLETA
3104087	50	COMPLETA
3104088	49	COMPLETA
3104089	48	COMPLETA
3104098	60	COMPLETA
3104099	66	COMPLETA
3104100	65	COMPLETA
3104109	71	COMPLETA
3104110	72	COMPLETA
3104111	68	COMPLETA
3104112	69	COMPLETA
3104113	67	COMPLETA
3104115011000	Y	11
3104115012000	Y	12-13
3104115013000	Y	13
3104115014000	Y	14
3104115017000	Y	17
3104115018000	Y	18
3104115020000	Y	20

3104115021000	Y	21
3104115022000	Y	22/23
3104115024000	Y	24
3104115025000	Y	25
3104115026000	Y	26
3104115027000	Y	27
3104115028000	Y	28
3104115029000	Y	29
3104115030000	Y	30
3104128	U	COMPLETA
3104127	T	COMPLETA
3104126	O	COMPLETA
3104125	J	COMPLETA
3104123	F	COMPLETA
3104124	K	COMPLETA
3104129	P	COMPLETA
3104130	Q	COMPLETA
3104131	L	COMPLETA
3104132001000	G	1
3104132002000	G	2
3104132003000	G	3
3104132004000	G	4
3104132005000	G	5
3104132006000	G	6
3104132014000	G	14 Y 15
3104132015000	G	15
3104132016000	G	16
3105017	13	COMPLETA
3105018105000	3	12
3105018001004	3	13
3105018001003	3	14
3105018001002	3	15
3105018001001	3	16
3105018100000	3	17
3105018099000	3	18
3105018098000	3	19
3105018007000	3	37
3105018006000	3	38
3105018005000	3	39
3105018002000	3	42
3105018035000	3	25B
3105018032000	3	26ª
3105018033000	3	26B
3105018028000	3	28 B
3105018027000	3	28ª
3105018023000	3	29ª
3105018024000	3	29B
3105018021000	3	30B
3105018022000	3	30C
3105018020000	3	31 A
3105018013000	3	34 A

3105001001000	18	22
3105001002000	18	21
3105001003000	18	20
3105001004000	18	15
3105001005000	18	16
3105001006000	18	17
3105001007000	18	18
3105001008000	18	19
3105001009000	18	12
3105001010000	18	13
3105001011000	18	14
3105001012000	18	7
3105001013000	18	8
3105001014000	18	9
3105001015000	18	10
3105001016000	18	11
3105005	5	COMPLETA
3105008	4	COMPLETA
3105009	12	COMPLETA
3105010	11	COMPLETA
3105011	10	COMPLETA
3105012	9	COMPLETA
3105013	17	COMPLETA
3105014	16	COMPLETA
3105015	15	COMPLETA
3105016	14	COMPLETA
3105018001000	3	43
3105018049000	3	20ª
3105018047000	3	20B
3105018043000	3	21ª
3105018044000	3	21B
3105018045000	3	21C
3105018040000	3	22 A
3105018106000	3	22bc
3105018038000	3	23ª
3105018039000	3	23B
3105018036000	3	24ª
3105018037000	3	24B
3105018034000	3	25ª
3105018029000	3	27ª
3105018030000	3	27B
3105018031000	3	27C
3105018025000	3	29C
3105018026000	3	29D
3105018019000	3	30ª

3105018067000	3	31ª
3105018017000	3	32ª
3105018018000	3	32B

3105018014000	3	34B
3105018011000	3	35B
3105018012000	3	35C
3105018009000	3	36 B
3105018008000	3	36ª
3105018086000	3	A
3105018087000	3	B
3105018088000	3	C
3105018089000	3	D
3105018090000	3	E
3105018091000	3	F
3105018092000	3	G
3105018094000	3	I

3105018010000	3	35ª

3105018095000	3	II
3105019	27	COMPLETA
3105020	26	COMPLETA
3105021	23	COMPLETA
3105022	24	COMPLETA
3105023	25	COMPLETA
3105024	20	COMPLETA
3105025	21	COMPLETA
3105026	22	COMPLETA
3105027	19	COMPLETA

Además del Loteo Villa Nélida área comprendida dentro de las fracciones nuevas en el Radio Comunal en el Marco de la Ley de Regionalización.

USO DEL SUELO DOMINANTE: Residencia individual permanente o temporario con superficie mayor a 80 metros cuadrados por unidad funcional – Vivienda Individual de hasta 2 (dos) unidades en forma agrupada y/o aislada, residenciales, posadas, en el Loteo Las Mojarras y Villa Nélida la superficie mínima será de 70,00 metros cuadrados por unidad funcional.
USO DEL SUELO CONDICIONADO: Talleres artesanales y de regionales con maquinarias o artefactos con niveles sonoros que perjudiquen a la actividad dominante – Comercio diario menor ocasional o permanente,
USO DEL SUELO COMPLEMENTARIO: Conjunto habitacional de viviendas de más de 70 metros cuadrados por unidad funcional – equipamiento recreacional común – Actividad Profesional Particular y Institutos de Enseñanza el máximo de unidades funcionales 2 (dos), para uso de caseros sin fines comerciales.
USO DEL SUELO RESTRINGIDO: Depósito o galpón de uso familiar inocuo hasta 15 metros cuadrados de superficie,
USO DEL SUELO PROHIBIDO: No está permitida en esta zona la construcción de viviendas precarias ni prefabricadas, cobertizos, tinglados, o galpones de chapas onduladas de cinc, desarmaderos, aserraderos, emprendimientos turísticos, cabañas, etc;

Factor de Ocupación del Suelo FOS: 40 %
Factor de Ocupación Total (Índice Espacio Piso) FOT: 0,5 %

1.4.2.2 - <u>ZONA RESIDENCIAL 3 (Z.R.3)</u>

UBICACIÓN

Área comprendida en:

☐ ZR3

3103001	1	COMPLETA
3103002	9	COMPLETA
3103003	17	COMPLETA
3103004	22	COMPLETA
3103005	27	COMPLETA
3103006	32	COMPLETA
3103012	38	COMPLETA
3103013	33	COMPLETA

3103007	37	COMPLETA
3103008	42	COMPLETA
3103009	43	COMPLETA
3103010	41	COMPLETA
3103011	40	COMPLETA

3103014	28	COMPLETA
3103015	23	COMPLETA
3103016	17p	COMPLETA
3103017	18	COMPLETA
3103018	14	COMPLETA
3103019	10	COMPLETA
3103020	6	COMPLETA
3103021	2	COMPLETA
3103022	3	COMPLETA
3103023	7	COMPLETA
3103024	11	COMPLETA
3103025	15	COMPLETA
3103026	19	COMPLETA
3103027	18p	COMPLETA
3103028	24	COMPLETA
3103029	29	COMPLETA
3103030	34	COMPLETA
3103031	35	COMPLETA
3103032	30	COMPLETA
3103033	25	COMPLETA
3103034	19p	COMPLETA
3103035	20	COMPLETA
3103035	20	COMPLETA
3103036	16	COMPLETA
3103037	12	COMPLETA
3103038	8	COMPLETA
3103039	4	COMPLETA
3103040	5	COMPLETA
3103041	13	COMPLETA
3103042	21	COMPLETA
3103043	20p	COMPLETA
3103044	26	COMPLETA
3103045	31	COMPLETA
3103046	36	COMPLETA

USO DEL SUELO DOMINANTE: Residencia individual permanente o temporario con superficie mayor a 80 metros cuadrados por unidad funcional – Vivienda Individual de hasta 2 (dos) unidades en forma agrupada y/o aislada, residenciales, posadas,
USO DEL SUELO CONDICIONADO: Talleres artesanales y de regionales con maquinarias o artefactos con niveles sonoros que perjudiquen a la actividad dominante – Comercio diario menor ocasional o permanente,
USO DEL SUELO COMPLEMENTARIO: Conjunto habitacional de viviendas de más de 70 metros cuadrados por unidad funcional – equipamiento recreacional común – Actividad Profesional Particular y Institutos de Enseñanza el máximo de unidades funcionales 2 (dos), para uso de caseros sin fines comerciales.
USO DEL SUELO RESTRINGIDO: Depósito o galpón de uso familiar inocuo hasta 15 metros cuadrados de superficie,
USO DEL SUELO PROHIBIDO: No está permitida en esta zona la construcción de viviendas precarias ni prefabricadas, cobertizos, tinglados, o galpones de chapas onduladas de cinc, desarmaderos, aserraderos, emprendimientos turísticos, cabañas, etc;

Factor de Ocupación del Suelo FOS: 30 %
Factor de Ocupación Total (Índice Espacio Piso) FOT: 0,5 %

1.4.3 - <u>ZONA DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA</u>: El destinado al Área de Expansión en el Nuevo Radio Comunal con las actividades acordes a la legislación vigente,

UBICACIÓN:
Cañada del Durazno, área comprendida dentro de las fracciones nuevas en el Radio Comunal en el Marco de la Ley de Regionalización

☐ ZUP

USO DEL SUELO DOMINANTE: Residencial individual
USO DEL SUELO CONDICIONADO: Comercio diario menor ocasional o permanente,
USO DEL SUELO COMPLEMENTARIO: Conjunto habitacional de viviendas de más de 70 metros cuadrados por unidad funcional de acuerdo a disposiciones que emanen de la Comuna en casos especiales – Hoteles – Equipamiento recreacional común actividades deportivas, sociales, etc,
USO DEL SUELO RESTRINGIDO: Depósito o galpón de uso familiar inocuo hasta 12 metros cuadrados de superficie,
USO DEL SUELO PROHIBIDO: No esta permitida en esta zona la construcción de viviendas precarias ni prefabricadas, cobertizos, tinglados, o galpones de chapas onduladas de cinc, desarmaderos, aserraderos, etc,

Las urbanizaciones que el presente artículo regula cumplirán las siguientes requisitos técnicos:
PARCELAMIENTO: Superficie mínima de la parcela de 1000 metros cuadrados. Las parcelas cuya superficie mínima sea de inferior o igual a los 1000 m2 no podrán ser subdivididas,
FRENTE Y FONDO MINIMO DE LA PARCELA: 20 metros lineales,

La superficie total destinada a las actividades de uso residencial, no podrá ser superior al 40% de la superficie del lote,
TRAZADO DE LA RED VIAL: No serán de aplicación las disposiciones referentes a calles sin salidas. El o los accesos principales de la urbanización deberán abrirse sobre vías pertenecientes a la red vial principal urbana o sectorial de modo tal que el flujo de vehiculas generado por aquello no altere el normal movimiento de calle secundaria o barrial,
ESPACIOS VERDES: Las disposiciones referidas a la superficie para solo sobre el total de parcelas destinadas a viviendas,espacios verdes se computaran
OCUPACION DEL SUELO

1.a – En parcelas para uso residencial: Factor de Ocupación del Suelo FOS máximo 40 % - Factor de Ocupación Total FOT máximo 0.4%. Altura máxima de edificación 6.50 metros con cincuenta centímetros. Retiro mínimo de línea de edificación en frente o frentes de 7 metros y en todos los linderos de 6 metros.

1.b – En parcelas para usos comunes, recreativos, deportivos, etc. Factor de Ocupación del Suelo FOS máximo 10%. Factor de Ocupación Total FOT máximo 0.2%. Altura Máxima de edificación 7 metros. Retiro mínimo de línea de edificación en frente o frentes de 7 metros y en todos los linderos de 10 metros.

Sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones que el presente Artículo establece, la inobservancia a aspectos referidos a aprobación de proyectos, previo a la materialización de las obras de infractores de las sanciones establecidas en este Código y sus modificatorias en cuanto correspondiere y a lo dispuesto en el Código Comunal de Faltas vigente.

1.4.4 - <u>ZONA COMERCIAL TURISTICO</u>: Todas las actividades que son básicas en la mixtura con las actividades del presente Código Urbano Ambiental

ZONA COMERCIAL TURISTICO 1 – (Z.C.T.1)

UBICACIÓN

Área comprendida en:

☐ Z.C.T.1

3104002005	29	8
3104002006	29	9
3104004	28	COMPLETA
3104044	44	COMPLETA
3104061001000	83	13
3104061002000	83	14
3104061003000	83	12
3104061004000	83	11-12
3104061005000	83	10
3104061006000	83	9
3104061007000	83	8
3104061008000	83	7
3104061009000	83	6
3104061010000	83	5
3104061011000	83	4
3104061012000	83	3
3104061013000	83	2
3104061014000	83	1
3104115001000	Y	1/5
3104115002000	Y	2
3104115003000	Y	3
3104115005000	Y	4
3104115006000	Y	6 Y 7
3104115007000	Y	7
3104116	S	COMPLETA
3104117	N	COMPLETA
3104118	I	COMPLETA
3104119	E	COMPLETA
3104120	B	COMPLETA
3104121023000	A	3
3104121024000	A	1
3104121025000	A	2
3104121003000	A	3
3104121004000	A	4

3105001017000	18	6
3105001018000	18	5
3105001019000	18	4
3105001020000	18	3
3105001021000	18	1
3105001022000	18	2
3105002	8	COMPLETA
3105003	7	COMPLETA
3105004	6	COMPLETA
3105006	1	COMPLETA
3105007	2	COMPLETA
3105018064000	3	3
3105018051000	3	10a
3105018052000	3	10b
3105018046000	3	11a
3105018050000	3	11b
3105018066000	3	1a
3105018084000	3	2a
3105018085000	3	2b
3105018062000	3	4a
3105018063000	3	4b
3105018060000	3	5a
3105018061000	3	5b
3105018059000	3	6a
3105018058000	3	6b 7b
3105018057000	3	7a
3105018055000	3	8a
3105018056000	3	8b
3105018053000	3	9a
3105018054000	3	9b
3105018096000	3	A
3105018097000	3	B

USO DEL SUELO DOMINANTE: Actividades Comerciales de Servicio Comedores – Restaurantes – Parrillas – Boliches Bailables – Pubs – Bares – etc,
USO DEL SUELO CONDICIONADO: Comercio diario menor ocasional o permanente,
USO DEL SUELO COMPLEMENTARIO: Residencial Individual no menor a 80 metros cuadrados de superficie ,en el Loteo Las Mojarras la sup. mínima será de 70,00 metros cuadrados por unidad habitacional– Actividad Recreacional – etc,
USO DEL SUELO RESTRINGIDO: Tinglados y galpones que deben cumplir con los

requisitos establecidos por la Comuna para cada caso,
USO DEL SUELO PROHIBIDO: No está permitida en esta zona la construcción de viviendas precarias ni prefabricadas, desarmaderos, aserraderos, etc,
ZONA COMERCIAL TURISTICO: El destinado a las actividades comerciales de bienes y servicios a la infraestructura de la zona,

Factor de Ocupación del Suelo FOS: 40 %
Factor de Ocupación Total (Índice Espacio Piso) FOT: 0,5 %

1.4.2 - ZONA COMERCIAL TURISTICO 2 – (Z.C.T.2)

UBICACIÓN
Área comprendida en:

☐ Z.C.T.2

3104028035000	9	10
3104028036000	9	9
3104028037000	9	8
3104028038000	9	7
3104028039000	9	6
3104028040000	9	5
3104028041000	9	1—4
3104028042000	9	3
3104028043000	9	2
3104028044000	9	1
3104028045000	9	55
3104076001000	30	1
3104076003000	30	2
3104076004000	30	3
3104076007000	30	4
3104076008000	30	19
3104076008001	30	19
3104076008002	30	20
3104076011000	30	6
3104076012000	30	7
3104076013000	30	8
3104076014000	30	9
3104076015000	30	13
3104076016000	30	10
3104076017000	30	11
3104076018000	30	12

USO DEL SUELO DOMINANTE: Comercios con fines de servicio a los turistas, de tipo recreativo, tiendas, kioscos, mercados, etc,
USO DEL SUELO CONDICIONADO: Comercial de bienes y servicios que determinara en su oportunidad la Comuna de acuerdo a los requisitos establecidos,
USO DEL SUELO COMPLEMENTARIO: Residencial Individual no menor a 80 metros cuadrados de superficie,
USO DEL SUELO RESTRINGIDO: Tinglados y galpones que deben cumplir con los

requisitos establecidos por la Comuna para cada caso,
USO DEL SUELO PROHIBIDO: No esta permitida en esta zona la construcción de viviendas precarias ni prefabricadas, desarmaderos, aserraderos, etc,

Factor de Ocupación del Suelo FOS: 40 %
Factor de Ocupación Total (Índice Espacio Piso) FOT: 0,5 %

1.4.5 - <u>ZONA COMERCIAL RESTRINGIDA</u>: Destinada a actividades de servicios que en cada caso lo resolverá la Comisión Comunal,
ZONA COMERCIAL RESTRINGIDA (Z.C.R.)
UBICACIÓN
Área comprendida en :

☐ Z.C.R.

3104028001000	9	44
3104028002000	9	43
3104028003000	9	42
3104028004000	9	41
3104028005000	9	40
3104028006000	9	39
3104028007000	9	38
3104028008000	9	37
3104028009000	9	36
3104028010000	9	35
3104028011000	9	34
3104028046000	9	54
3104028047000	9	53
3104028048000	9	52
3104028049000	9	51
3104028050000	9	50
3104028051000	9	49
3104028052000	9	48
3104028053000	9	47
3104028054000	9	46
3104028055000	9	45

Además se añade el sector especificado en Plano de Zonas, según color referncial.

USO DEL SUELO DOMINANTE: Talleres mecánicos, gomerías, aserraderos, carpinterías, tinglados para depósitos, corralones de materiales para la construcción,

Factor de Ocupación del Suelo FOS: 40 %
Factor de Ocupación Total (Índice Espacio Piso) FOT: 0,5 %

1.4.6 - <u>ZONA RESIDENCIAL TURISTICA</u>: Destinada al asentamiento transitorios de viviendas y/o complejos de cabañas dedicados a la actividad turística con áreas de esparcimiento físico, espiritual, parques, etc. Con una mixtura con viviendas individuales,

ZONA RESIDENCIAL TURISTICA (Z.R.T)

UBICACIÓN

Área comprendida en:

☐ Z.R.T.

3105028	32	COMPLETA
3105029	31	COMPLETA
3105030	30	COMPLETA
3105031	28	COMPLETA
3105032	29	COMPLETA
3105033	27	COMPLETA
3105034	22	COMPLETA
3105035	23	COMPLETA
3105036	24	COMPLETA
3105037	25	COMPLETA
3105038	26	COMPLETA
3105039	21	COMPLETA
3105040	20	COMPLETA
3105041	18	COMPLETA
3105042	19	COMPLETA
3105043	14	COMPLETA
3105044	17	COMPLETA
3105045	16	COMPLETA
3105046	15	COMPLETA
3105047	1	COMPLETA
3105048	11	COMPLETA
3105049	12	COMPLETA
3105050	5	COMPLETA
3105051	13	COMPLETA
3105052	10	COMPLETA
3105053	7	COMPLETA
3105054	6	COMPLETA
3105055	0	COMPLETA
3105056	4	COMPLETA
3105057	3	COMPLETA
3105058	2	COMPLETA
3105059	8	COMPLETA
3105060	9	COMPLETA
3104115031000	Y	31
3104115032000	Y	32
3104115033000	Y	33
3104115034000	Y	34
3104115035000	Y	35
3104115036000	Y	36
3104115037000	Y	37
3104115038000	Y	38
3104115039000	Y	39
3104115040000	Y	40
3104115041000	Y	41
3104121005000	A	5

3104121006000	A	6
3104121007000	A	7
3104121008000	A	8
3104121009000	A	9
3104121010000	A	10
3104121011000	A	11A
3104121012000	A	Dic-15
3104121013000	A	13
3104121014000	A	14
3104121015000	A	15
3104121016000	A	16
3104121017000	A	17
3104121018000	A	18
3104121019000	A	20
3104121020000	A	21
3104121021000	A	22
3104121022000	A	23
3104122	C	COMPLETA
3104132007000	G	7
3104132008000	G	8
3104132009000	G	9
3104132010000	G	10
3104132011000	G	11
3104132012000	G	12
3104132013000	G	13
3104134	H	COMPLETA
3104135	M	COMPLETA
3104136	R	COMPLETA
3104137	X	COMPLETA
3104138	D	COMPLETA
3103047	39	COMPLETA
3103053	44	COMPLETA
3103052	45	COMPLETA
3103050	46	COMPLETA
3103049	48	COMPLETA
3103048	47	COMPLETA
3103051	49	COMPLETA
3103055	50	COMPLETA

USO DEL SUELO DOMINANTE: Complejos de Cabañas y Cabañas Individuales no menores a 70 metros cuadrados de superficies, Hoteles, Hosterías, Tiempos Compartidos, etc,
USO DEL SUELO CONDICIONADO: Comercios ocasionales o permanentes
USO DEL SUELO COMPLEMENTARIO: Actividades afines al uso del suelo dominante,
USO DEL SUELO PROHIBIDO: No esta permitida en esta zona la construcción de viviendas prefabricadas, desarmaderos, aserraderos, etc,

Factor de Ocupación del Suelo FOS: 40 %
Factor de Ocupación Total (Índice Espacio Piso) FOT: 0,5 %

ANEXO 1

PLANILLA RESUMEN DE ZONAS

ZONA		F.O.S.	F.O.T.	SUP.CUB.MIN.		U.FUNC.	L.E.	A.E.
					Bº Las Mojarras			
CENTRO	Z.C.	70%	1.8 - 1.5	90,00m2		2	2.00m	7,00m de N.C.C.
RESIDENCIAL 1	Z.R.1.	40%	0.5 - 0.8	90,00m2		2	4.00m	7,00m de N.C.C.
RESIDENCIAL 2	Z.R.2	40%	0.5	80,00m2	70,00m2	2	4.00m	7,00m de N.C.C.
RESIDENCIAL 3	Z.R.2	30%	0.5	80,00m2	70,00m2	2	4.00m	7,00m de N.C.C.
URBANIZ.PRIORIT.	Z.U.P.	40%-10%	0.4 - 0.2	—		—	7.00m	7,00m de N.C.C.
COM.TURISTICA 1	Z.C.T.1	40%	0.5	80,00m2	70,00m2	[illegible]	4.00m	7,00m de N.C.C.
COM.TURISTICA 2	Z.C.T.2	40%	0.5	70,00m2		[illegible]	4.00m	7,00m de N.C.C.
COMERC.RESTR.	Z.C.R.	40%	0.5 - 0.8	70,00m2		1	4.00m	7,00m de N.C.C.
RESID.TURISTICA	Z.R.T.	50%	0.5	70,00m2		[illegible]	4.00m	7,00m de N.C.C.
VERDE RECREAT.	Z.V.R.	—	—	—	—	—	—	—

[illegible] Máxima cantidad respetando F.O.S. , F.O.T. y anexo de Cabañas

REFERENCIAS

FOS: Factor de Ocupación de Suelo
Máxima cantidad de metros cuadrados a edificar en Planta Baja en relación a los m2 del lote
FOT / IEP: Factor de Ocupación Total / Índice Espacio Piso
Máxima cantidad de metros cuadrados totales a edificar en relación a los m2 del lote
SC: Superficie cubierta mínima
UF: Unidades Funcionales por lote
LC: Línea Comunal
RLE: Retiro de línea de Edificación
REM: Retiro de Eje Medianero
AE: Altura de Edificación
NCC: Nivel Cordón Cuneta
AP: Ancho Parcela en caso de subdivisión a partir de la vigencia de esta norma
SP: Superficie Parcela idem anterior

ANEXO 2

De las alineaciones y retiros:

RETIROS DE FRENTE

Los retiros de frente serán de cuatro metros (4,00) desde la Línea Comunal hasta la Línea de Edificación en todas las zonas, exceptuando zona comercial en las cuales se podrá edificar de acuerdo a los requisitos establecidos avanzando hasta los dos (2,00) metros contados desde la Línea de Edificación.
Para los lotes de Zona Residencial 1 cuya línea de edificación colinda al Lago San Roque debe ajustarse a las normativas vigentes de la Subsecretaria de Recursos Hídricos de la Provincia de Córdoba, debiendo presentar para estos casos ante la Oficina Técnica Comunal el Plano de Línea de Rivera, confeccionado por profesionales habilitados.
Relativo a lotes en esquina: Adyacente a cada medianera que corte la Línea Comunal, se deberá producir un retiro con respecto a esta última no menor al retiro solicitado para la zona, en forma paralela a la Línea Comunal y por un ancho mínimo de tres (3,00) metros.
A partir de aquí no se podrá construir a menos de dos (2,00) metros a lo largo del resto de la Línea Comunal.
El área que ocupe este retiro no podrá ser inferior al 20% de la superficie del lote incluyendo la superficie destinada a ochava.-

RETIROS LATERALES

- En lotes iguales o mayores a 20,00 metros de frente retiros de 3,00 metros lineales de cada lado.
- Para lotes de 16,00 a 19,99 metros de frente retiro de 1,50 m de un lado y 3,00 m de otro.
- En lotes hasta 15,00 metros de frente 1,50 metros de cada lado.
- En lotes de hasta 10,00 metros un retiro de 1,00 metros de un solo lado
- En los irregulares los retiros serán determinados entre frente y fondo por la Oficina Técnica Comunal para la vigencia de las normas de los puntos anteriores.

No se permite en ningún caso el uso de ambas medianeras.

Con los retiros de medianera se pretende lograr una edificación de tipo aislada en el lote manteniendo así la idea de Villa, permitiendo la privacidad y a la vez el aprovechamiento integral del paisaje.

CONTRAFRENTE

No se podrá usar el contrafrente en ningún caso debiendo dejarse tres (3,00) metros libres y por todo el ancho del lote, no pudiendo construir edificaciones provisorias , precarias o de uso secundario como galpones, cocheras, quinchos ,etc, ni piletas de natación.

ALTURA DE EDIFICACION

La Altura de Edificación máxima en todas las Zonas será incluyendo tanque de agua de siete (7,00) metros del Nivel de Cordón Cuneta.

CERCAS

La Línea Comunal se podrá materializar con cerca de mampostería a una altura de 0,70 m como máximo y hasta 1.80 m con cerco vivo, rejas o tejido de alambre. Quedan exceptuados los comercios de las distintas Zonas Comerciales.

DIVISORIOS DE LOTES

Cerca viva sobre soporte de postes de madera u hormigón y alambre de altura 1,80 m como máximo, quedando prohibido la materialización de medianeras de mampostería. Están exceptuados los lotes correspondientes a zona C.T. cuando se trate de comercios o actividades que requieran mayor aislamiento y seguridad.

SOBRE LA TECNOLOGIA DE EDIFICACION

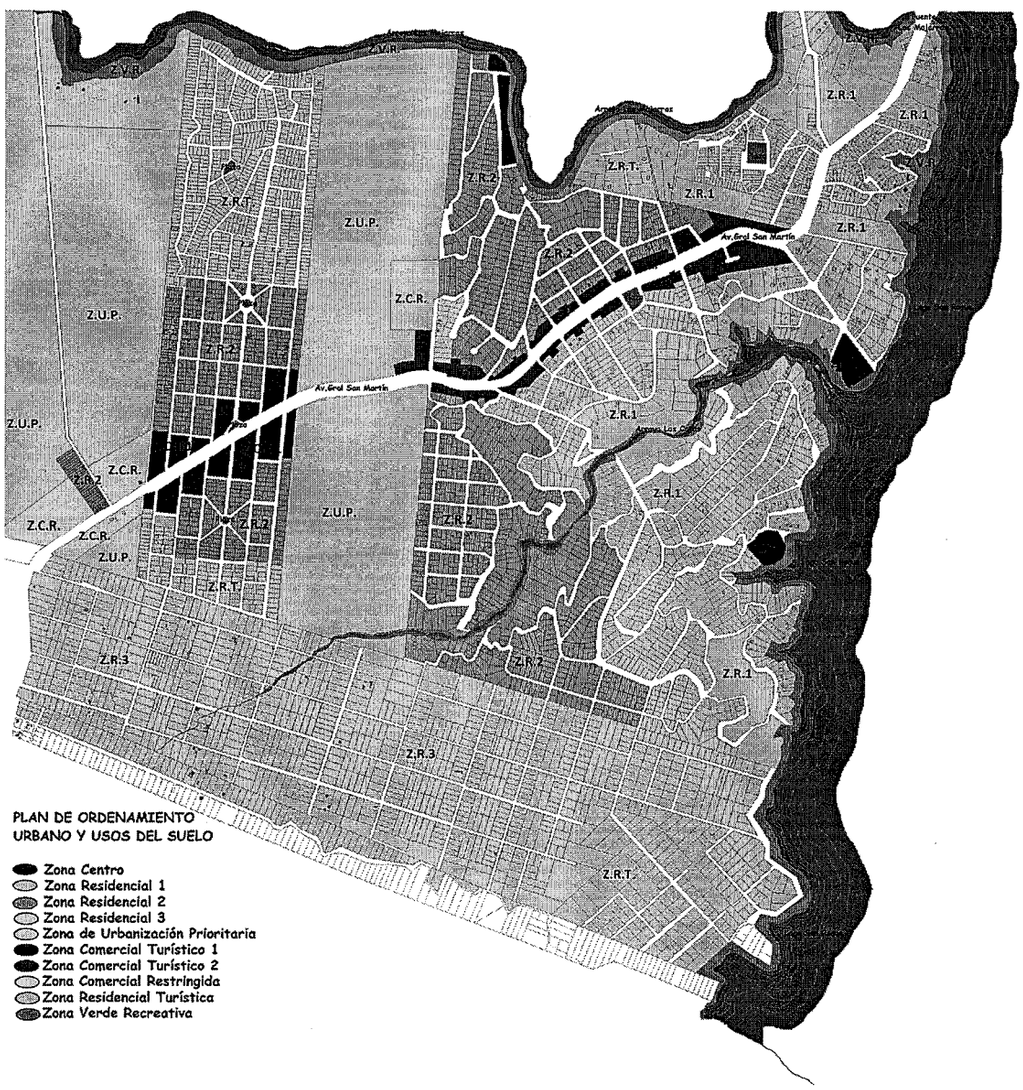
No está permitido en ninguna Zona la construcción de viviendas precarias ni prefabricadas, ni de ningún otro tipo que no cumplan con las leyes vigentes sobre estructuras antisísmicas. Además queda totalmente prohibido el uso de chapa natural ya sea acanalada o trapezoidal, debiendo usarse la del tipo prepintada.
Tampoco se permite la ejecución de cubiertas de paja ya que no están contempladas por la Ley de Prevención del Fuego.

ANEXO 3

PLANO DE LAS ZONAS: El plano de la localidad de Villa Parque Síquiman confeccionado a este efecto, forma parte del presente Código de manera ilustrativa.

El presente Código Urbano Ambiental y de Edificación está confeccionado de tal manera y forma que se puedan ir incorporando anexos al mismo, como por ejemplo:

- Normativa de Accesibilidad para Personas con Capacidades Diferentes.
- Normativas de Solados y Veredas
- Normativa relacionada al Fraccionamiento de Lotes en las diferentes Zonas.



PLAN DE ORDENAMIENTO
URBANO Y USOS DEL SUELO

- Zona Centro
- Zona Residencial 1
- Zona Residencial 2
- Zona Residencial 3
- Zona de Urbanización Prioritaria
- Zona Comercial Turístico 1
- Zona Comercial Turístico 2
- Zona Comercial Restringida
- Zona Residencial Turística
- Zona Verde Recreativa

ANEXO 4

ARBOLADO PÚBLICO

1) DEFINICION Y AMBITO- Se considera Arbolado público y es alcanzado por la presente resolución "el existente o todo que en el futuro exista en lugares del dominio publico municipal o dominio privado afectado al uso público"

2) PROHIBICION GENERICA- Que por tal se prohíba a toda persona física o jurídica pública o privada el corte, poda, tala, eliminación y/o destrucción total o parcial del arbolado a que se refiere la presente reglamentación.-

3) COMPETENCIA.-Las tareas y operaciones a que hace referencia el art. anterior son de competencia exclusiva de La Comuna, pudiendo delegarla cuando lo considere conveniente.-

4) MOTIVOS JUSTIFICABLES DE PODA O ERRADICACION.- La poda o erradicación de arboles se verá justifica únicamente cuando, habiendo mediado la inspección del ejemplar, o por petición de la parte interesada al organismo Comunal, y la misma lo considere necesaria, por los siguientes motivos.-

a) Ciclo biológico cumplido.-

b) Peligro de desprendimiento y/o descalce poniendo en peligro de daño a personas o cosas. O su fuste amenace su caída o interrumpa el transito con su inclinación-

c) Decrepitud o decaimiento de su vigor que lo torne irrecuperable.-

d) Cuando se trate de especies o variedades que la experiencia demuestre no ser aptas para el crecimiento en zona urbana.-

e) Cuando interfieran en obras de apertura o ensanche de calles.-

f) Cuando por haber sufrido mutilaciones no se pueda lograr su recuperación.-

g)Cuando en razón de realizarse construcciones públicas o privadas sea indispensable para facilitar el acceso vehicular a las mismas y sea técnicamente imposible otra solución,.

Producida la inspección correspondiente, se dispondrán las medidas necesarias y de control y se notificara al responsable de la obligatoriedad de reponer los ejemplares eliminados, quedando debidamente notificado, y dejar el lugar limpio y despejado de ramas, troncos, hojas y todo tipo de residuos provenientes de la tarea realizada.-

5) EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS.

Las empresas prestadoras podrán solicitar permisos para la poda o erradicación de aquellos ejemplares que afecten tendido de líneas, conductos, etc. correspondientes a su servicio debiendo presentar una solicitud a la Comuna con una anterioridad de al menos quince días a

la fecha prevista, solicitud que deberá cumplimentar los siguientes requisitos:

a) Empresa solicitante.-

b) Tareas a realizar y localización de las mismas.-

c) Causas.-

d) Firma de la autoridad responsable de la empresa.-

e) Compromiso de reposición de la especie en caso que correspondiere.-

Previa inspección y examen del caso, se autorizará o denegará total o parcialmente o propondrá una solución adecuada, determinando si el trabajo se ejecutará directamente por el solicitante o por cuenta comunal, en cuyo caso se confeccionará un presupuesto o se delegará en terceros bajo control y supervisión comunal.-Todo final de la obra a realizar se ajustará a lo solicitado en el art.4 del presente.-

6) NUEVOS TENDIDOS.-

Para la realización de nuevos tendidos, subterráneos o aéreos, como obras vinculados a los mismos, deberán proyectarse de manera que no afecten el arbolado existente.- Si fuese necesario mutilar raíces o ramas u otra alteración del arbolado, se procederá de acuerdo al art-5

7)PODA DEL ARBOLADO PUBLICO.- NORMAS

En el caso de tendidos aéreos que se ubican sobre la línea de arbolado, se adoptará un sistema de poda que circunscriba a lo estrictamente necesario para librar a los conductores y que no altere, salvo en caso de fuerza mayor, la forma característica de las plantas.-

Estas acciones deberán al mismo tiempo, solucionar el problema de distribución del servicio de energía y causarle el menor daño posible al árbol, con la formación de un túnel a través de la copa, librando de ramas por donde pasara el tendido, e ir eliminando las ramas que se dirijan hacia el tendido de conductores.-

8)NORMAS DE PLANTACION.-

Se ha considerado, de acuerdo al ancho de vereda según el código de edificación de esta Comuna, las especies adecuadas, distancias forestales y medidas de cazuelas, según el anexo I de la presente.-

- Veredas menores de 1,50mts- de ancho no exige forestación
- Veredas Chicas 1,50mts a 2,50mts de ancho..Distancia de forestación de 4 a 5 mts.
- Veredas grandes de 2,50 a 3,50mts de ancho..Distancia de forestación 5 a 6 mts-

Los anchos de vereda serán tomados desde la línea municipal hasta la línea de cordón, y el tamaño y profundidad de las cazuelas será determinada por la especie a implantar.(AnexoI)

9) OBLIGATORIEDAD DE ARBOLADO.-

A partir de la presente, es obligatorio en las zonas para los propietarios de inmuebles, baldíos o edificados el arbolado de los frentes en el espacio de veredas que se plantaran en la prolongación de los ejes divisorios y de acuerdo al art, anterior.-

Quedan exceptuados aquellos que por causa extrema y luego de la inspección técnica correspondiente por la Comuna, no puedan dar cumplimiento a dicha forestación.-

10) PLANTACION CON CARGO.-

Ante la falta de cumplimiento de la obligación de arbolado que determina el art. anterior, y sin perjuicio de las sanciones correspondientes, la Comuna procederá a efectuar la plantación con cargo respectivo obligado.-

11) OBLIGACION COMPLEMENTARIA.-

El arbolado urbano conlleva la obligación implantar las especies no invasivas que pudieren afectar propiedades vecinas ni públicas, con tutores, mantener libre de malezas o residuos las cazuelas y la obligación de cuidado y riego de los arboles implantados.-

12) ARBOLADO DE NUEVAS URBANIZACIONES.-

Toda urbanización y subdivisión con apertura de calles deberá ser arbolada, siendo a cargo del propietario de la urbanización o subdivisión de que se trate el mantenimiento y cuidado de los ejemplares hasta tanto se realice la transferencia de dominio de los lotes a sus adquirentes.-

13) PERMISOS DE DIFICACION.-

La solicitud de permiso de edificación de obra nueva, refacción o modificación de superficies ya existentes, deberá estar acompañada de una enumeración, ubicación y descripción de los arboles existentes, para su conservación en un todo de acuerdo a la LEY DE BOSQUES en vigencia, siendo necesaria la conservación de especies nativas en un 60 por ciento, y adecuarlo a las necesidades del proyecto.-

14) PROHIBICION DE ELEMENTOS EXTRAÑOS.-

Queda absolutamente prohibido la fijación en los arboles de todo elemento extraño a la planta, se trate de elementos publicitarios o de cualquier otro tipo.-

15) SANCIONES.-

Si el propietario y(o empresa publica o privada o cualquier persona física o jurídica, incurrirá en infracción o incumplimiento de las obligaciones y prohibiciones que establece la presente reglamentación, serán sancionados con multas establecidas a tal efecto, quedando sujetos, además, según la conducta efectuada, al cumplimiento de las siguientes obligaciones.-

1) En caso de corte, poda o cualquier otra forma de destrucción parcial..

a) Concretar acciones destinadas a la recuperación del ejemplar.-
b) Plantar un ejemplar por cada uno de los dañados, en donde la Comuna le indique.-

2) En caso de tala, eliminación o cualquier otra forma de destrucción total.

a) Efectuar la reposición del ejemplar.-
b) Plantar por cada árbol extraído de acuerdo a la edad del mismo,
   - de 1 a 5 años: 2 árboles.-
   - de 5 a 10 años: 3 árboles.-
   - de 10 a 15 años: 5 árboles.-
   - más de 15 años: 5 árboles en el o los lugares indicados por la Comuna.

Anexo 5

COMPLEJOS TURÍSTICO DE CABAÑAS

Definiciones

Cabañas: Se denominará genéricamente como cabañas a aquellas unidades de vivienda de habitación no permanente con características típicas relacionadas con el contorno natural que mediante acción locativa, se destine al servicio de alojamiento turístico.-

Complejo Turístico de Cabañas

A los efectos de la aplicación de esta Resolución Comunal y sus reglamentaciones se denomina Complejo de Cabañas a aquellos establecimientos de explotación y administración centralizadas que contando con un mínimo de 8(ocho) plazas distribuidas en no menos de 3(tres) unidades locativas definidas como "cabañas" pueden habitarse para brindar servicio de alojamiento mediante contrato de hospedajes.
Los Complejos de cabañas reglamentados por el presente serán asimilables a los establecimientos de alojamientos Turísticos Hoteleros definido como Hostería conforme a decretos Provinciales de Turismo .-

Titulo 1- Requisitos Edilicios:

1.1.Zonas Aptas:
Los complejos Turísticos de Cabañas podrán habilitarse en zonas de uso mixto como zona Residencial 1 Art. 3.4 zona Residencial 2 Art 3.5-Zona Residencial 3 Art.3.6 debiendo guardar siempre la relación entre FOS y FOT con una superficie mínima de 2000m2 estudiándose para cada caso cuando surja una incompatibilidad con el destino hotelero.-

2.0 Documentación a Presentar:
La presentación de la documentación será exigible de acuerdo a la establecida en la Tarifaria del año 2008 en el titulo XIV con el establecido en el Art. 45.4 y lo establecido en el 8.5,9.1,9.2,9.2.1,9.3,9.4,9.5,9.6 y 9.7 del código de edificación, debiendo respetarse el FOT y FOS para cada una de las zonas en que se encuentra dividido el ejido Comunal. A lo anterior debe presentarse una planimetría general del conjunto con las indicaciones de las unidades funcionales y áreas de servicios, circulación y recreación.

3.0 Superficies Mínimas del Terreno.
El Terreno para construir el conjunto con sus respectivas áreas de circulación y servicios comunes no podrá ser inferior a 1000 metros cuadrados tomando la relación entre unidades funcionales y áreas de servicios.-

3.1 Superficie Cubierta.
La superficie del suelo ocupada máximo (FOS) no excederá el 33% del total de las parcelas siempre y cuando no supere los indicadores máximo establecidos para las construcciones de servicios auxiliares y comunitarios como ser administración , depósitos, lavaderos, vivienda de propietarios o encargados y edificios complementarios.

3.2 Superficie Total libre útil por cantidad de personas.
Si contemplar las mismas con respecto a los distintos ambientes habitables de la cabaña sin tomar como tal las superficies que ocupan las mismas extensiones, interiores aleros al igual que cocheras y otros.

* Para 4(cuatro) personas un mínimo de 40m2.
* Para 5(cinco) personas un mínimo de 50m2.
* Para 6(seis) personas un mínimo de 60m2.
* Para 7(siete) personas un mínimo de 65m2.
* Para 8(ocho) personas un mínimo de 70m2.

Se establece en 8(ocho) el máximo de plazas por unidad de cabañas.-

4.0 Cantidad de cabañas.
El máximo de cabañas para servicio de alojamiento, por parcela, estaría dado por el siguiente criterio 1(una) unidad por cada 400m2 de superficie.

5.0 Separación entre cabañas y retiro obligatorio.
Las Cabañas deberán estar construidas por unidades individuales por lo menos en un 60% del total el 40% restante en agrupamiento de hasta 2(dos) unidades. Este criterio se aplicará con el estudio de la planimetría que deberá presentar el propietario del complejo.
La Distancia mínima entre cualquier punto de una unidad de cabañas o agrupamiento de 2 o sus dependencias complementarias y cualquier punto de otro agrupamiento de 2 o dependencia complementaria no sea inferior a 5 (cinco) metros en todo su perímetro.-
Esta distancia mínima obligatoria de cinco metros desde la línea municipal de Edificación (LME) por el frente y de 5(cinco) metros desde medianeras, salvo que dichos mínimos deban ser superiores de acuerdo al lugar de implantación y en virtud de disposiciones vigente.-

6.0 Densidad
Fijase para cualquier proyecto de Complejo Turístico de Cabañas con independencia de la zona de implantación una densidad neta máxima (DN) de 50(cincuenta) habitantes/ hectárea(hab/ha).
Para el calculo de la densidad neta deberán computarse conjuntamente los locales de las unidades de cabañas y de las viviendas por propietario y encargados y edificios complementarios destinados a alojamientos.

7.0 Iluminación y Ventilación .
Las Superficies de ventilación o iluminación se calcularán según lo indicado en el código de EDIFICACIÓN DE ACUERDO AL ARTICULO 5, 5.1, 5.2 Y 5.3.Para todos los demás locales, cualquier sea su destino o categoría serán de aplicación los valores mínimos determinados por la formula de iluminación (I)=S/10

Ventilación (K)=1/2 de I

8.0 Dormitorios.
8.1 Dimensiones Mínimas
Para el caso en particular de estos ambientes deberán tenerse en cuenta las siguientes superficies mínimas;

Cuádruple_____16m2

- Lado mínimo de las habitaciones: 2.4m

- La capacidad máxima de los ambientes destinados a dormitorio será 4(cuatro) plazas, debiendo consignarse en los planos de obra la capacidad adoptada conforme a la escala establecida.

8.2 Techos Inclinados.
Cuando por el tipo de diseño arquitectónico, el techo de la habitación sea de fuerte pendiente y actúe como cierre lateral, la superficie y el lado mínimo de las habitaciones deberán considerarse sin tener en cuenta el espacio residual de las zonas cercanas al encuentro del piso con la pared/techo.

9.0 Baños
9.1 Estarán equipadas con lavatorio- bidet-ducha- estos tres elementos con agua fría –caliente mezclables e inodoro.

Superficie mínima del recinto	3m2
Lado mínimo	1.2m2

9.2 Toda cabaña que supere las seis plazas deberá estar provista como mínimo de dos (2) baño, uno completo y el segundo baño tipo toilette con inodoro lavatorio con superficie mínima 1.40m2y lado mínimo 0.90m

9.3 Solados.
Los baños deberán tener solado impermeable y parámetros y cielorrasos revestidos totalmente de materiales resistentes e impermeables .-

10.0 Estar Comedor
10.1 La Superficie mínima total será se 10(diez) m2
10.2- En los casos de ambientes únicos (sin dormitorios) la capacidad habilitada de cada unidad de cabañas será 3(tres) plazas.
10.3 en los casos de cocina comedor, la superficie mínima computable a los efectos del cumplimiento del punto 10.1 será la resultante de restar 2m2 a la superficie de dicho ambiente.
11.0 Cocina.
El espacio destinado a cocina deberá disponer de mesada de acero inoxidable con pileta de lavar con agua fría y caliente mezclables.
12.0 Lavadero.
El espacio destinado a lavadero deberá disponer de artefacto de lavado –centrifugado y secado con agua fría y caliente mezclable.
13.0 Materiales
13.1 Los materiales a utilizar serán los utilizados en la construcción tradicional, se aceptará la madera estructural como elemento constructivo de acuerdo a :

13.2 a) Que la madera estructural cumpla con las exigencias de cargas con los cálculos respectivos,
13.3 b) Que deberá demostrarse que la madera ha sido sometida por el propietario o el proveedor a tratamientos ignifugo tanto la que sea estructural como la de revestimiento (cielorrasos, paramentos, etc.)y que cumpla con el Artículo 7.2 del Código de Edificación.
13.4 c) Que se aceptará la ejecución de estructuras de sostén y muros con madera tratada con ignífugos y se la considera material incombustible a los efectos de cumplimentar con el

Código de Edificación.
13.5 d) Que se incorpora como material apto para estructura en elevación hasta 1° nivel (planta baja y un piso alto) con respecto al código de edificación en las distintas zonas;
13.6 e) Que el profesional interviniente deberá presentar una memoria descriptiva y Plano de estructura conjuntamente con la documentación técnica correspondiente;

14.0 Varios

14.1 El ancho mínimo de los comedores de paso será de 0.80 metros.
14.2 No se permitirá patios internos como medios de iluminación y ventilación ;
14.3 Los cerramientos de patios privados de cada unidad de cabañas en caso de haberlos, solo podrán estar conformados por cercos vivos de altura de 1.40 metros;
No podrán hacerse escaleras con pendientes superiores al 100% (cien por ciento) cuando estas circules locales habitables de las cabañas.

15.0 Instalaciones y Servicios

15.1 La iluminación deberá ser eléctrica y la instalación podrá ser embutidas o a la vista pero en ambos casos deberán estar encamisados en caños metálicos o de polietileno para uso eléctrico de acuerdo a normas IRAM . Cada cabaña deberá contar con protección eléctrica constituidas por interruptor termo magnético y disyuntor diferencial de capacidad acorde a la carga prevista, todo bajo normas vigentes.
15.2 Toda cabaña deberá contar con servicios de provisión de agua apta para consumo humano y de desagües cloacales , debiendo evitarse en todos los casos en que existan redes domiciliarias, que la iluminación de efluentes cloacales contamine la fuente aprovisionamiento de agua para el consumo humano. La provisión de agua para consumo humano deberá asegurarse con tanques de reserva con capacidad determinada por el numero total de plazas a habilitar y mediante un tratamiento bacteriológico permanente y eficaz del agua.

16.0 Requerimientos mínimos de Áreas de Servicios

16.1 Recepción y Portería

Será obligatorio disponer de un local apto para la recepción y/o conserjería y/o administración del complejo de cabañas dotado de sanitarios para el público cuya superficie mínima será de 15m2 debiendo aplicarse 0.20m2 por plaza cuando superen las 15(quince) plazas .
Este Local podrá estar integrado a otro edificio perteneciente al complejo debiendo mantener independencia funcional con otros usos.

16.2 Áreas Libres Privativas

Cada unidad locativa deberá contar con un espacio privado, libre de construcciones, de superficie cubierta total y no computable como modulo de estacionamiento .Dichos espacios privativos podrán integrarse en un área común de hasta 3(tres) cabañas, aunque en tal caso la superficie mínima de las mismas podrá ser de hasta 1.25veces de la superficie cubierta total de las cabañas que sirven.

16.3 Áreas de circulación y Estacionamiento

Los Caminos o senderos en el interior del complejo que se destinen a la circulación vehicular deberán tener su traza perfectamente definida, ser de ancho no menor a 3(tres) metros y no observar en lo posible pendientes de ancho no menor al 35% (treinta y cinco por ciento). Dichos Caminos vehiculares no deberán interferir con las áreas recreativas comunes y/o privativas de aquel.
Todos los caminos o senderos interiores deberán mantener su transitabilidad permanente, mediante tratamiento de engranzado, empedrado, arenado, etc. De su superficie, al igual que los espacios de estacionamiento previsto.
Las áreas de estacionamiento dentro del conjunto se calcularán a razón de un módulo

12(doce) metros cuadrados por vehículo y de al menos 1(uno)vehículo por cabaña, sin perjuicio de poder disponer el agrupamiento de los módulos requeridos en los sectores designados para tal fin. Las áreas circulatorias y de estacionamiento estarán indicadas en el plano de conjunto a presentar con la documentación técnica de la obra.

17.0 Edificios complementarios.

17.1 Ampliar el Código de Edificación con este punto.

17.2 La capacidad máxima de plazas de los dormitorios colectivos y baños colectivos deberán en su conjunto no podrá 1 ½ veces la cantidad de plazas determinada por el conjunto de cabañas.

17.3 Cada unidad funcional destinada a Dormitorio colectivo, será un único ambiente o varios, deberá contar con un baño colectivo o agrupado integrado funcionalmente al edificio de dormitorio.

Las divisiones mínimas de los dormitorios colectivos quedan establecidas de acuerdo a la cantidad de plazas de acuerdo a:

Hasta 15 plazas 20m2+2.5m2/plaza

18.0 Baños Colectivos o Agrupados.

Los conjuntos sanitarios anexados o dormitorios colectivos deberán ser separados e individualizados por sexo y lo establecido en el art. 9.1 y 9.3 del presente anexo-

La cantidad de artefactos de cada tipo estará relacionado con las plazas asignadas al dormitorio colectivo a saber.

- Lavatorio y repisa c/ espejo: 1 cada 4 plazas c/ baño.
- Inodoro: 1 cada 4 plazas Baño femenino.
- Inodoro: 1 cada 7 plazas baño masculino.
- Bidet: 1 cada 4 plazas Baño femenino.
- Bidet: 1 cada 7 plazas baño masculino.
- Mingitorio: 1 cada 7 plazas baño masculino.
- Ducha: 1 cada 4 plazas c/baño.

Los inodoros y bidet dispondrán de mamparas y puertas.

Título 2-Habilitación y Funcionamiento.

19.0 Equipamiento.

El complejo de cabañas y sus edificios complementarios estarán dotados de un equipamiento mínimo que deberá mantenerse en tanto figure registrado, a saber:

19.1 Dormitorios

19.2 Cada habitación destinada a Dormitorio o el estar en caso de ser ambiente único habitable deberá contar con placar o ropero de dimensiones mínimas 1.8m (alto) 0.90m(ancho) 0.55(fondo).

19.3 Establecese en 4(cuatro) el mínimo de camas por habitación con su respectiva ropa de cama, frazadas y cubrecamas art. 8.1

20.0 Baños

20.1 Estarán equipadas con botiquín o repisa con espejo iluminado toalleros de mano y de cuerpo .- Toma corrientes para artefactos eléctricos.

21.0 Estar-Comedor

21.1 El Comedor o estar/ comedor deberá contar con:

- Vajilla, Cubiertos y cristalería en la dotación mínima requerida por la cantidad de personas a alojar.
- Mesas y sillas de acuerdo a la capacidad asignada a la unidad habitacional.

22.0 Cocina

22.1 El espacio destinado a Cocina deberá contar con:

- Una Cocina de dos hornallas con horno, a gas natural o envasado y elementos para cocinar acorde con la cantidad de plazas.

23.0 Instalaciones y Servicios

23.1 Las cabañas deberán contar con calefacción adecuada al volumen de los ambientes a calefaccionar, deberá abarcar todos los ambientes y tener los dispositivos de seguridad de acuerdo a normas vigentes. Para la época estival cada cabaña deberá poseer circulación de aire forzado, ventiladores o aire acondicionado.

23.2 El suministro eléctrico deberá ser provisto por el distribuidor local en caso de no poseer el complejo deberá contar con un grupo electrógeno operado por la administración, con aislamiento acústica y con la potencia suficiente acorde a la capacidad habitada.
Toda cabaña deberá estar dotada de un artefacto de luz de emergencia de encendido automático por corte de energía.

23.3 Las Cabañas deberán contar con el servicio de recolección de residuos diarios, los mismos deberán almacenarse en bolsas provistas por el complejo una vez retiradas de la cabañas serán colocadas en contenedores cerrados para evitar olores y acceso a animales a los mismos.
La disposición final de los residuos generados en caso de estar fuera del área de recolección comunal, será de responsabilidad del propietario del complejo, quién deberá cumplimentar las disposiciones comunales y provinciales vigentes.

23.4 Cada Cabaña deberá tener un equipo extintor contra incendios, debiendo el personal conocer su manejo.

23.5 Cada Cabaña deberá contar por día y por plaza con un juego de toalla de mano y tallón de baño, papel higiénico y jabón. La ropa de cama deberá ser adecuada y cambiada dos veces por semana como mínimo. Cada cama contará con dos frazadas o mantas y un cubrecama.

23.6 Cada cabaña podrá ser provista de un tendedero visualmente disimulado en su defecto deberá proveerse un lugar colectivo de secado de ropa.

23.7 Deberá contar con un botiquín de primeros auxilios disponibles las 24 horas en el área de recepción y/o portería y/o sala de estar.
23.8 Cuando la cantidad de cabañas supere los 3(tres) unidades el complejo deberá contar con servicio de sereno o cuidador las 24 horas.

23.9 En todos los casos la administración deberá funcionar como mínimo en horario diurno corrido.

24.0 Dormitorios Colectivos

24.1 Cada cama contará con su respectiva ropa de cama, frazada y cubrecama.

24.2 Las instalaciones y servicios de acuerdo al punto.

24.3 Cada dormitorio colectivo dispondrá de:

- Luz eléctrica normal.

- Luz de energía (eléctrica de BT) de encendido automático por corte de red, con baterías para 2 horas.
- Armario individuale de mamparas y puertas.

25.1 Aplicación del Código de Edificación
Será de aplicación en lo que corresponda el código de edificación vigente con las modificaciones y particularidades introducidas en la presente normativa a saber:
Art..... Separación Entre cabañas y edificios complementarios.
Art..... Densidad
Art..... Iluminación y ventilación
Art..... Dormitorios
Art..... Baños
Art..... Estar – Comedor
Art..... Cocina
Art..... Materiales
Art..... Varios
Art..... Instalaciones y servicios
Art..... Áreas de Servicios
Para la casa, habitación del propietario y/o encargado en forma permanente deberá respetarse en el Código de edificación en relación a materiales, ventilación iluminación dimensiones etc.

26.0 TELEFONO Público.
Servicio telefónico de uso público con acceso a los distintas redes, provinciales, nacionales e internacionales disponibles las 24 horas en el área de recepción /portería/ sala de estar.

27.0 Televisión
Televisor a color en cada cabaña teniendo como mínimo dos puertos de conexión uno de ellos en el dormitorio principal.

28.0 Heladera.
Heladera eléctrica de capacidad 200cm3 en cocina o estar comedor.
29.0 Servicio de Mucama .
Servicio diario de limpieza de cabañas.

30.0 Lavandería.
Servicio de lavado y planchado de ropa personal de los huéspedes.

31.0 Sala de estar.
Área destinada a sala de estar con una superficie mínima de 20m2 mas 0.50m2 por plaza a partir de las 15 plazas equipada con sillas.

32.0 Bar
Anexo a la sala de estar dimensión igual al punto 31.0 con barra y mesas y sillas con un servicio disponible mínimo de 8 horas.

33.0 Sala de Esparcimiento.
Anexo a la sala de estar del complejo con una dimensión mínima de 30m2 mas 0.50 m2 por plaza a partir de las 15 plazas equipadas con televisor a color, equipamiento de juego de salón, sillas sillones y/o sofá, libreros / revisteros.

34.0 Pileta de natación.
Pileta de natación no menor a 50 m2 hasta 15 plazas, debiendo aumentarse en 0.50m2 por plaza.
El Nivel de agua máximo será 1.80m y tendrá un sector para niños independiente de la pileta principal con un nivel máximo de 0.60m con medidas de seguridad como el cercado y con un tratamiento de agua filtrado u otro sistema adecuado.

35.0 Teléfono
Cada cabaña deberá estar equipada con el servicio telefónico las 24 horas y cumplimentar con el punto 26.0.

36.0 Aire acondicionado.
El complejo deberá tener en cada cabaña, salón de estar esparcimiento y bar una refrigeración en un ambiente por lo menos por sistema central o descentralizado.

37.0 Servicios de comunicación y Fax.
El complejo deberá brindar el servicio de fax, E-mail e Internet disponible como mínimo 12 horas del día.

38.0 Servicio de Bar
Este servicio estará disponible para cada cabaña 12 horas diarias debiendo incluirse el servicio de desayuno a cada cabaña a pedido.

39.0 Servicio de recepción
Deberá prestarse 24 horas cualquiera sea el número de plazas o cabañas.

40.0 Habilitación
A efectos de poder disponerse su habitación comercial por el organismo comunal competente los complejos de cabañas deberán contar con un mínimo de 3(tres) cabañas terminadas esto es con certificado final de obra conforme lo establecido por el código de Edificación vigente.

41.0 Registro de Cabañas

41.1 Todos los complejos de cabañas deberán inscribirse en el Registro Comunal creado para tal fin debiendo presentarse lo establecido en el punto 40.0.

41.2 Dicho registro será llevado por la dirección comunal de Turismo o el organismo que la reemplace y estará a disposición de quién lo solicite en los oficinas del mismo.

41.3 Se consignarán todos los datos de interés para la Comuna y los huéspedes nombre y dirección del complejo , nombre del titular, cantidad de cabañas y plazas, comodidades ofrecidas, fecha de habilitación, año de construcción etc.

41.4 A partir de la presente el departamento Ejecutivo dispondrá por resolución la confección del registro según lo establecido en los puntos 41.1,41.2 y 41.3 debiendo asignarse el área de obras públicas y privadas como órgano de control y el área de inspecciones cada seis meses para la constatación del estado y uso de las instalaciones.

41.5 Todos los complejos de cabañas habilitadas por la comuna deberán exhibir en la entrada principal y área de recepción un lugar perfectamente visible la leyenda "Complejo Turístico de Cabañas" Registro Comunal N°(el que corresponde). Similar leyenda deberá estar impresas en facturas sobres y papelería en general, como así también toda publicidad por cualquier medio.

42.0 **Cuadro Tarifario . Libro de quejas**
Área de exhibición obligatoria en el área de recepción y en cada unidad de cabaña o en edificios complementarios el cuadro tarifario asimismo deberá estar al servicio de los usuarios el correspondiente libro de quejas foliado e intervenido por dicho órgano de control quién podrá demandarlo en cualquier inspección que realice al complejo de cabañas.

43.0 Disposiciones Transitorias
43.1 Se otorga un plazo de 60(sesenta) días corridos a contar de la promulgación de la presente para la presentación espontánea de los propietarios de complejas turísticos de cabañas existentes de construcción a fin de registrar su actividad.
Vencido el plazo únicamente podrán registrarse complejos de cabañas que cumplimenten todos las disposiciones normativas.

43.2 Se establece un plazo de 30(treinta días corridos) a contar de la fecha del Registro para que los complejos existentes o en construcción que se hayan registrado previamente de acuerdo al punto 43.1 estarán exentas del pago de comercio y oficina.

CAPITULO VI

DISPOSICIONES PUNITIVAS

Art. 253°) Las sanciones establecidas en este Capítulo se refieren exclusivamente a la aplicación de este Código y no tienen relación con otras de carácter Comunal de otro tipo.

Art. 254°) Las sanciones se graduarán según la naturaleza o la gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. Una vez aplicada la penalidad no podrá ser convertida en otra.

Art. 255°) La llevará un registro de penalidades donde anotará las sanciones solicitadas y aplicadas a cada profesional y a cada empresa. Publicará mensualmente la nómina de profesionales y empresas que hayan sido suspendidos en el uso de la firma y notificará al Colegio profesional que corresponda, la nómina de aquellos profesionales que hayan sido sancionados.

Art. 256°) Las infracciones a lo dispuesto en este Código, se penalizarán de acuerdo con el siguiente criterio:

a) Apercibimiento a los responsables (propietario, profesional y constructor).
b) Multa variable según la importancia de la infracción.

Art. 257°) Se aplicará apercibimiento por:

a) No concurrir a una citación.

b) No tener en obra los documentos aprobados.

c) Efectuar en obras autorizadas ampliaciones y/o modificaciones en condiciones previstas por este Código, pero sin el permiso correspondiente.

Art. 258°) El apercibimiento se aplicará como sanción una sola vez por obras en infracción. Si la infracción no se corrigiere, se aplicará la multa.

Art. 259°) Se aplicará multa por las siguientes infracciones:

a) Iniciar sin permiso o sin dar aviso correspondiente cualquier tipo de obra (de $ 1000 a $ 3000).

b) Efectuar en obras autorizadas trabajos en contravención (de $ 1500 a $ 5000).

c) Impedir el acceso a las propiedades a los inspectores en función (de $ 1000 a $ 3000).

d) No acatar orden de paralización o clausura de obra (de $ 1000 a $ 3000).

e) No corregir una infracción en el plazo establecido (de $ 1500 a $ 5000).

f) Falsear datos que hubieran motivado la denegación de la autorización o permiso respectivo, o modificar las condiciones de su otorgamiento (de $ 1.500 a $ 5.000).

Art. 260°) Salvo los casos de apercibimiento, el procedimiento para la aplicación de sanciones se iniciará con la comunicación al supuesto responsable de los hechos, de tal medida y de la

norma en que se funda la infracción. Según las circunstancias del caso, concederá un plazo no menor a tres días hábiles ni mayor a cinco, para que tome conocimiento de las actuaciones, formule su descargo y presente los comprobantes que estime convenientes. En la misma oportunidad se le hará saber que puede hacerse asistir por un letrado y ejercer plenamente el derecho de defensa.

Este procedimiento sólo podrá ser omitido en casos de urgencia manifiesta y cuando de las circunstancias del caso pudieran derivarse en peligros inminentes y graves para las personas o cosas.

CAPITULO VII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 261°) Toda refacción, remodelación y/o ampliación ejecutada o en ejecución - que se hayan realizado en contravención con las disposiciones de este Código, podrán presentar expediente de construcción ante esta, abonando los derechos de construcción que correspondieren. El plazo para dicha presentación será de 180 (ciento ochenta) días a contar desde la fecha de promulgación de la presente Ordenanza.

Art. 262°) En aquellos casos en que se hubiera realizado visación previa de los planos de proyecto y/o relevamiento con fecha anterior al de la promulgación de la presente Ordenanza, se autorizará el ingreso de expedientes en el término de 180 (ciento ochenta) días posteriores a dicha promulgación.

Art. 263°) Derógase toda disposición que se oponga a la presente.

Art. 264°) Facúltese al Departamento Ejecutivo Comunal a reglamentar la presente Ordenanza.

Art. 265°) Comuníquese, publíquese, dese al Registro Comunal, protocolícese y archívese.

Villa Parque Síquiman 2010-