

Ord. 1866/2014 y modificatorias

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANISMO

Ciudad de Bell Ville

ÍNDICE

SECCIÓN I: GENERALIDADES

1. GENERALIDADES

1.1. DEL TITULO Y ALCANCES

1.1.1. **Titulo**

1.1.2. **Alcances**

1.2. DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

1.2.1. **Actualización del código**

1.2.2. **Comisión asesora permanente del código**

1.2.2.1. Formación de la comisión

1.2.2.2. Funcionamiento de la comisión asesora permanente

1.2.2.3. Duración de los miembros de la comisión asesora permanente

1.2.2.4. Alcances de la comisión asesora permanente

1.2.2.5. Publicación del código

1.3. DE LAS DEFINICIONES

1.3.1. **Condiciones**

1.3.2. **Lista de definiciones**

1.3.3. **Abreviaturas**

SECCIÓN II: DE LA ADMINISTRACIÓN

2. DE LA ADMINISTRACIÓN

2.1. DE LAS TRAMITACIONES

2.1.1. **Requerimiento de permiso o aviso**

2.1.1.1. Trabajos que requieren permiso de obra

2.1.1.2. Trabajos que requieren aviso de obra

2.1.1.3. Trabajos que no requieren permiso ni aviso de obra

2.1.2. **Disposiciones generales para las tramitaciones**

2.1.2.1. Generalidades

2.1.2.2. Encargados de los trámites

2.1.2.3. Documentos necesarios para tramitar edificación

2.1.2.4. Validez de la visación previa aprobada

2.1.2.5. Alcance de la visación previa

2.1.2.6. Pago de derechos de construcción

2.1.2.7. Plazo para el pago de derechos de construcción, recargos y/o multas

2.1.2.8. Proyectos registrados

2.1.2.9. Plano municipal

2.1.2.10. Avance de obra

2.1.2.11. Inspección de avance de obra

2.1.2.12. Tareas profesionales

- 2.1.2.13. Expediente de edificación por etapas
- 2.1.2.14. De expedientes para cambio de nombres
- 2.1.2.15. De las obras funerarias
- 2.1.2.16. Documentos necesarios para tramitar demolición de edificios
- 2.1.2.17. Documentos necesarios para solicitar permisos de ejecución sobre fachada y/o vía pública
- 2.1.2.18. Habilitaciones comercial, Industrial, de Servicios o varios
- 2.1.2.19. Certificado/informe de factibilidad de uso de suelo
- 2.1.2.20. Certificado / Informe de escribanos
- 2.1.2.21. Documentos necesarios para tramitar mensuras y loteos
- 2.1.2.22. Tramitación de construcciones en propiedad horizontal
- 2.1.2.23. Documentos necesarios para tramitar instalaciones especiales
- 2.1.2.24. Inexactitudes de los documentos exigidos
- 2.1.2.25. Planos corregidos
- 2.1.2.26. Tamaño y plegado de planos, caratula, colores y leyendas
- 2.1.2.27. Entrega de planos municipales registrados
- 2.1.2.28. Sistemas y materiales de construcción autorizados

2.1.3. Del certificado

- 2.1.3.1. Final de obra
 - 2.1.3.2. Certificado de conexión a infraestructura
 - 2.1.3.3. Certificado urbanístico
- 2.1.4. Presentación de obra o edificación bajo la figura de “Relevamiento”**
- 2.1.4.1. Obras o edificación conforme a ordenanza
 - 2.1.4.2. Obras o edificación no conforme a ordenanza

2.2. DE LAS RESPONSABILIDADES

- 2.2.1. Tipos de responsabilidad**
- 2.2.2. Obligación del propietario a conservar la documentación aprobada.**
- 2.2.3. Obligación de colocar el cartel de obra**
- 2.2.4. Ajuste de la obra o edificación a la documentación aprobada**
- 2.2.5. Proyecto, conducción, representación y/o dirección técnica**
- 2.2.6. Cambio de profesionales a requerimiento de propietario**
- 2.2.7. Desvinculación de profesionales**
- 2.2.8. Consultas técnicas**

2.3. DE LOS INSPECTORES

- 2.3.1. Los inspectores**

 - 2.3.1.1. Acceso de inspectores a los inmuebles
 - 2.3.1.2. Horas hábiles para inspeccionar
 - 2.3.1.3. Existencia de documentos en obras

2.4. OBRA, EDIFICACIÓN O PARTE DE ELLA EN CONTRAVENCIÓN

- 2.4.1. Suspensión de trabajos**

2.5. DE LAS PENALIDADES A PROFESIONALES, EMPRESAS, OBRAS E INMUEBLES

- 2.5.1. **Efecto de las penalidades**
- 2.5.2. **Clases de penalidades**
- 2.5.3. **Tipos contravencionales**
- 2.5.4. **Registro de penalidades**
- 2.5.5. **Comunicación a los concejos profesionales de las penalidades**
- 2.5.6. **Alcances de la suspensión y/o inhabilitación en el uso de la firma**

2.6. DE LAS RECLAMACIONES

- 2.6.1. **De las resoluciones de los funcionarios a quienes este código recomienda la aplicación de sus disposiciones**

2.7. DE LAS INSCRIPCIONES

- 2.7.1. **De la inscripción anual**
- 2.7.2. **Registro de profesionales**

SECCIÓN III: DEL FRACCIONAMIENTO DE TIERRA

Modificado por Ord. 2680/2024

3. PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL

3.1. DEL ALCANCE Y ÁMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS

- 3.1.1. **Alcance y ámbito de vigencia de las normas**
- 3.1.2. **Objetivos del fraccionamiento de tierras**

3.2. DE LA DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

3.2.1. Fraccionamiento

3.2.2. Zonificación

3.2.3. Edificabilidad

3.2.4. Patrones

3.2.5. Circulación

3.3. DE LAS TRAMITACIONES

3.3.1. Permiso municipal

3.3.2. Factibilidad de Urbanización o Loteo

3.3.3. Diseño Preliminar de Loteo – Conformación de expediente

3.3.4. Aprobaciones previas

3.3.4.1. Presentación de loteo para su aprobación previa

3.3.4.2. Presentación de mensura, subdivisión simple, mensura de posesión, mensura en PH y mensura parcial para visación previa

3.3.5. Aprobaciones finales

3.3.5.1. Presentación de loteo para su aprobación final

3.3.5.2. Presentación de loteo para su aprobación final condicionada

3.3.5.3. Presentación de mensura, subdivisión simple, mensura de posesión y mensura parcial para su visación final

3.3.5.4. Presentación para mensura en subdivisión en propiedad horizontal (PH)

3.3.6. Determinación de la zonificación

3.3.6.1. Áreas particulares

3.4. ZONIFICACIÓN

3.4.1. Planimetría

3.4.2. Planillas

3.4.2.1. Áreas de Tejido

3.4.2.2. Corredores

3.4.3. Consideraciones generales

3.4.4. Condición de retiro

3.4.5. Perfiles constructivos

3.4.5.1. Áreas de Tejido y Corredores

3.4.5.2. Frente ribereño

3.4.5.3. Frente urbano

3.4.5.4. Frente de renovación

3.4.5.5. Tramos de completamiento

3.4.5.6. Condiciones generales

3.5. DISPOSICIONES RELATIVAS AL CORAZÓN DE MANZANA

3.5.1. Condiciones generales

3.5.2. Trazado en manzanas de formas regulares

3.5.3. Trazado en manzanas de formas atípicas

3.6. CONDICIONES DE MATERIALIZACIÓN

3.6.1. Oportunidad

3.6.2. Excepciones

3.6.3. Programa de urbanización de interés social

3.7. DEL TRAZADO, MENSURA Y AMOJONAMIENTO

3.7.1. Del trazado de la red vial

3.7.1.1. Retiros de la línea de edificación

3.7.1.2. Diseño vial y de conjunto

3.7.1.3. Cruces y empalmes de vías

3.7.1.4. Vías locales de mayor jerarquía

3.7.1.5. Ancho mínimo de calles

3.7.1.6. Cul de sac

3.7.1.7. Calles perimetrales o con continuidad

3.7.1.8. Apertura de calles

3.7.1.9. Pendientes, cotas y niveles

3.7.1.10. Radios de giro en intersecciones

3.7.1.11. Perfil de ochavas

3.7.1.12. Consideraciones

3.7.2. De la afectación de inmuebles

3.7.2.1. Afectados por cursos de agua

3.7.2.2. Afectados por canales

3.7.2.3. Afectados por rutas nacionales, provinciales o caminos que conecten a ellas

3.7.2.4. Afectados por límites del radio municipal

- 3.7.2.5. Afectados por vías férreas
- 3.7.2.6. Afectados por tendidos de media y alta tensión

3.7.3. Subdivisión de lotes edificados

3.7.4. Del trazado de las manzanas

- 3.7.4.1. Forma
- 3.7.4.2. Niveles

3.7.5. Del trazado de las parcelas

3.7.6. De la mensura y amojonamiento

3.7.7. De las nomenclaturas

3.8. DE LA INFRAESTRUCTURA

3.8.1. Condiciones generales

3.8.2. Provisión de agua corriente potable

3.8.3. Provisión de energía eléctrica y alumbrado público

3.8.4. Arbolado de las calles y espacios verdes

3.8.5. Espacios verdes públicos

3.8.6. Espacios para equipamientos comunitarios

3.8.7. Consideraciones generales sobre tierras para espacio verde y de equipamientos

3.8.8. Cordón cuneta y tratamiento de calzada

3.8.9. Evacuación de las aguas pluviales

3.6.2. De la provisión de agua corriente potable

3.6.3. De la provisión de energía eléctrica y alumbrado publico

3.6.4. Del arbolado de las calles y espacios verdes

3.6.5. Espacios verdes

3.6.6. Del tratamiento de calzada

3.6.7. Evacuación de las aguas pluviales

3.9. DE LA PUBLICIDAD

3.9.1. Obligaciones

3.9.2. Contenido de la publicidad

3.10. DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS

3.11. DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

3.12. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

3.12.1. Plan maestro

3.12.2. Plan especial

3.12.3. Plan de detalles

SECCIÓN IV: PLANIFICACIÓN DE USO DEL SUELO

Modificado por Ord. 2680/2024

4. PLANIFICACIÓN DE USO DEL SUELO

4.1. NORMAS DE USO DEL SUELO

4.1.1. Propósitos y objetivos

4.2. DEFINICIÓN DE TERMINOS TÉCNICOS

4.2.1. **Clasificación para el ordenamiento**

4.2.2. **Carácter urbanístico**

4.2.3. **Evaluación de usos del suelo**

4.2.4. **Áreas**

4.3. CATEGORÍA DEL USO DEL SUELO

4.4. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

4.4.1. **Habitacional**

4.4.2. **Comercial**

4.4.3. **Equipamientos**

4.4.4. **Servicios**

4.4.5. **Uso del suelo industrial o asimilable**

4.4.5.1. Clasificación según su categoría

4.4.5.2. Categorización

4.4.5.3. Adecuación medio ambiental

4.4.5.4. Inspecciones

4.4.5.5. Declaración jurada

4.4.5.6. Establecimientos alimenticios

4.4.5.7. Plantas de tratamiento de residuos

4.4.5.8. Método de calificación de industrias para su recategorización

4.5. ZONIFICACIÓN USO DEL SUELO HABITACIONAL, COMERCIAL, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

4.6. ZONIFICACIÓN USO DEL SUELO INDUSTRIAL O ASIMILABLE

SECCIÓN V: NORMALIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

5. NORMALIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

5.1. DE LA CLASIFICACIÓN DE EDIFICIOS

5.1.1. **Clasificación de los edificios según su destino y capacidad de los mismos**

5.1.1.1. Edificios residenciales

5.1.1.2. Edificios institucionales

5.1.1.3. Edificios para reunión bajo techo

5.1.1.4. Edificios o estructuras para reunión al aire libre

5.1.1.5. Edificios para oficinas

5.1.1.6. Edificios mercantiles o comerciales

5.1.1.7. Edificios industriales

5.1.1.8. Edificios para depósitos

5.1.1.9. Edificios para usos peligrosos

5.1.1.10. Edificios educacionales

5.1.1.11. Edificios y/o estructuras de carácter temporal

5.2. DE LA CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS

5.2.1. **Capacidad de edificios**

5.2.1.2. Número de ocupantes en caso de edificios mixtos

- 5.2.1.3. Factor de ocupación
- 5.2.1.4. Edificios residenciales
- 5.2.2. Obligación de construir estacionamientos
- 5.2.3. Espacios para estacionar y circulaciones

SECCIÓN VI: DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE

6. SUPERFICIE EDIFICABLE

6.1. EDIFICIOS CON DESTINOS ESPECIALES

6.2. PLANOS LÍMITES DE FACHADAS

- 6.2.1. Altura de fachadas
- 6.2.2. Construcciones sobre plano límite

SECCIÓN VII: DE LA LÍNEA MUNICIPAL, DE EDIFICACIÓN, OCHAVAS, CERCAS Y VEREDAS

7. DE LAS LINEAS MUNICIPAL. DE EDIFICACIÓN, OCHAVAS, CERCAS Y VEREDAS

7.1. DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEA DE EDIFICACIÓN

7.1.1. De la línea municipal

- 7.1.1.1. Alineación
- 7.1.1.2. Obras dentro de la línea municipal
- 7.1.1.3. Sótanos bajo las aceras

7.1.2. De la línea de edificación

7.2. DE LAS OCHAVAS

- 7.2.1.1. Dimensiones y ochavas

7.3. DE LAS CERCAS Y ACERAS

7.3.1. Generalidades sobre cercas y aceras

- 7.3.1.1. Obligación de construir y conservar cercas y aceras
- 7.3.1.2. Plazo de ejecución de cercas y aceras
- 7.3.1.3. Cercas y aceras en los casos de demolición de edificios
- 7.3.1.6. Tipos de cercos
- 7.3.1.7. Ubicación de las cercas
- 7.3.1.8.1. Paredes divisorias
- 7.3.1.8.2. Paredes divisorias entre jardines obligatorios al frente se asimilan a verjas
- 7.3.1.9. Tipos de acera
- 7.3.1.12. Cordones
- 7.3.1.13. Aceras arboladas
- 7.3.1.14. Aceras con espacios verdes
- 7.3.1.15. Pendientes en las aceras
- 7.3.1.16. Rampas para discapacitados

SECCIÓN VIII: DE LAS FACHADAS

8. DE LAS FACHADAS

8.1. ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS

- 8.1.1. Fachadas principales
- 8.1.2. Fachadas secundarias. Tanques. Chimeneas. Ventilaciones. Torres y construcciones auxiliares.
- 8.1.3. Tratamiento de muros divisorios
- 8.1.4. Conductos visibles desde la vía pública

8.2. LIMITACIÓN DE LAS SALIENTES EN FACHADA

- 8.2.1. Salientes en fachadas
 - 8.2.1.1. Salientes de balcones
 - 8.2.1.2. Cuerpos salientes cerrados o cubiertos
 - 8.2.1.3. Salientes de aletas y marquesinas
 - 8.2.1.4. Carteles y letreros salientes de la línea municipal
 - 8.2.1.5. Agregados a las fachadas y muros visibles desde la vía pública
 - 8.2.1.6. Artefactos climatizadores visibles desde la vía pública

8.3. TOLDOS

- 8.3.1. Perfil de los toldos
- 8.3.2. Soportes verticales - Largueros y tendido de los toldos
- 8.3.3. Plegado de los toldos
- 8.3.4. Toldos en calles arboladas
- 8.3.5. Visibilidad de señales
- 8.3.6. Retiro de toldos y soportes

SECCIÓN IX: DE LOS PATIOS PARA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

9. DE LOS PATIOS PARA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

9.1. PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

- 9.1.1. Clasificación de los patios
 - 9.1.1.1. Patios de primera categoría
 - 9.1.1.2. Disminución del valor "D" en patios
 - 9.1.1.3. Patios de segunda categoría
 - 9.1.1.4. Forma de medir los patios
 - 9.1.1.5. Acceso a los patios
- 9.1.2. Prohibiciones relativas a los patios
 - 9.1.2.1. Prohibición de reducir patios
 - 9.1.2.2. Prohibiciones de cubrir patios

9.2. POZO DE AIRE Y LUZ

SECCIÓN X: DE LOS LOCALES

10. DE LOS LOCALES

10.1. CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES

10.2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOCALES

10.3. DE LA ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y ALTURA DE LOCALES

10.3.1. De las condiciones de iluminación y ventilación

10.3.1.1. Condición 1

10.3.1.2. Condición 2

10.3.1.3. Condición 3

10.3.1.4. Condición 4

10.3.1.5. Condición 5

10.3.1.6. Condición 6

10.3.1.7. Condición 7

10.3.1.8. Condición 8

10.3.1.9. Condición 9

10.3.2. Ventilación mecánica

10.3.3. Ventilación e iluminación en casos especiales

10.3.4. Atribución de la dirección para clasificar locales

10.3.5. Tabla de iluminación, ventilación y altura de locales

SECCIÓN XI: DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN

11. DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN

11.1. CONDICIONES GENERALES.

11.2. CLASIFICACIÓN DE MEDIOS DE EVACUACIÓN

11.3. PUERTA DE SALIDA EN GENERAL CARACTERÍSTICAS

11.3.1. Tipos de puertas de salida

11.3.1.1. Puertas de abrir en un solo sentido

11.3.1.2. Puertas de abrir a vaivén

11.3.1.3. Puertas giratorias

11.3.1.4. Ancho de puertas de salida

11.3.1.5. Forma de medir el ancho de puertas de salida

11.4. PASAJES - PASOS - PASILLOS - GALERÍAS - ESCALERAS - O RAMPAS DE USO PÚBLICO

11.4.2. Tipos de pasajes

11.4.3. Circulación de evacuación en un edificio

11.4.4. Circulación de evacuación de pisos de alto

11.4.5. Pasajes o galerías comerciales de uso público

11.4.5.1. Condiciones generales

11.4.5.2. Anchos mínimo del pasaje en galerías comerciales

11.4.5.3. Kioscos o góndolas en el pasaje comercial

11.4.5.4. Otros elementos

11.5. ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA DE CARÁCTER PÚBLICO

11.5.1. Unión de escalera con los corredores o pasillos

11.5.2. Caso de lugares de espectáculos y diversiones públicas

11.5.3. Cálculo del ancho de la escalera

11.5.4. Pasamanos o barandas

11.5.5. Llegada a nivel de egreso

11.5.6. **Caja de escalera**

11.6. CIRCULACIONES VERTICALES MECANICAS DE USO PÚBLICO

11.6.1. Ascensores

11.6.1.1. Dotación

11.6.1.2. Especificaciones para su construcción:

11.6.1.3. Sala de maquinas

11.6.2. Escaleras mecánicas

11.6.2.1. Especificaciones

SECCIÓN XII: DE LOS SERVICIOS SANITARIOS

12 DE LOS SERVICIOS SANITARIOS DE LOS LOCALES

12.1 DE LOS SERVICIOS SANITARIOS DE LOS LOCALES

12.1.1. Sanitarios

12.1.1.3. Mínima cantidad de retretes

12.2 INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN ZONAS QUE CARECEN DE AGUA CORRIENTE Y/O CLOACAS.

SECCIÓN XIII: DE LOS LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

13. DE LOS LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

13.1. LOCALES PARA MEDIDORES

13.1.1.2. Sistemas térmicos, calderas, calefactores, etc

13.1.1.3. Locales para calderas y otros dispositivos térmicos

13.1.1.4. De las calderas

13.1.1.5 Control y mantenimiento

13.1.1.6. Combustibles y tiro

13.1.1.7. Puesta en funcionamiento

13.1.1.8. Operaciones imprescindibles durante el funcionamiento

13.1.1.9. Control de presión y temperatura de trabajo

13.2. LOCALES PARA OTROS DISPOSITIVOS TÉRMICOS

13.2.1. Definición

13.2.1.1 Carga térmica y ventilación

13.2.1.2 Protección

13.3. Instalaciones que produzcan vibraciones o ruidos

13.3.1. Instalaciones que produzcan humedad

SECCIÓN XIV: DE LOS GUARDACOCHES Y GARAGES

14. DE LOS GUARDACOCHES Y GARAGES

14.1. EDIFICIOS GUARDACOCHES

14.1.1. Condiciones

14.1.1.1 Altura mínima

14.1.1.2 Acceso y circulación

- 14.1.1.3 Rampas
- 14.1.1.4 Estructura y muros
- 14.1.1.5 Solados
- 14.1.1.6 Fachadas
- 14.1.1.7 Iluminación y ventilación
- 14.1.1.8 Área de estacionamiento superpuesta
- 14.1.1.9 Locales comerciales

14.2. GARAGES

SECCIÓN XV: DEL USO DE LA PROPIEDAD PÚBLICA Y NORMAS DE SEGURIDAD DURANTE LA CONSTRUCCIÓN

15. USO DE LA PROPIEDAD PÚBLICA Y NORMAS DE SEGURIDAD DURANTE LA CONSTRUCCIÓN

15.1. DURANTE LA EDIFICACIÓN DE LAS OBRAS

15.1.1. Obligación de colocar valla provisoria

- 15.1.1.1 Construcción de la valla
- 15.1.1.2 Uso del espacio público cercado por la valla
- 15.1.1.3 Plazos y condiciones de la ocupación del espacio cercado
- 15.1.1.4 Retiro de la valla

15.1.2. Estacionamiento de vehículos frente a las obras

15.1.3. Precauciones en las instalaciones provisionales

15.1.4. Torres para grúas o montacargas

15.2. DURANTE LAS DEMOLICIONES

15.2.1. Documentación técnica

15.2.2. Medios de protección

15.2.3. Disposición respecto a las instalaciones

15.2.4. Retiro de materiales y limpieza

15.2.5. Reparaciones en muros divisorios

15.2.6. Paralización de demoliciones

15.3. DE LA SEGURIDAD HACIA TERCEROS - VÍA PÚBLICA Y VECINOS

15.3.1. Obras en ejecución o demolición

15.3.2. Protección a predios linderos

15.3.3. Ámbito de aplicación

15.4. DE LAS SANCIONES

15.5. ANDAMIOS

15.5.1. Andamios sobre la vía pública

15.5.2. Capacidad de los andamios

15.5.3. Acceso a los andamios

15.5.4. Tipos de andamios

15.6. SEGURIDAD DE LAS OBRAS

15.6.1. Cumplimiento de las medidas de seguridad en las obras

- 15.6.2. **Modos de protección en vacíos**
- 15.6.3. **Trabajos con electricidad**
- 15.6.4. **Trabajos sobre techo**
- 15.6.5. **Caída de materiales en fincas linderas a la obra**

15.7. EXCAVACIONES

- 15.7.1. **Desmontes**
- 15.7.2. **Excavación que afecte a un predio lindero o a la vía pública**
- 15.7.3. **Excavación que afecte a estructuras adyacentes**
- 15.7.4. **Excavación que pueda causar daño o peligro**
 - 15.7.4.1 Protección contra accidentes
 - 15.7.4.2 Ejecución de las excavaciones

15.8. TERRAPLENAMIENTOS

- 15.8.1. **Obligación del terraplenamiento**

- 15.8.2. **Ejecución del terraplenamiento**

15.9. Suelos aptos para cimentar

- 15.9.1. **Aguas subterráneas**

SECCIÓN XVI: DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

16. DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

16.1. DE LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR

- 16.1.1. **Conservación de edificios existentes**

- 16.1.1.1 Obligación del propietario relativa a la conservación de edificios

- 16.1.1.2 Denuncia de linderos

- 16.1.1.3 Oposición del propietario a conservar un edificio

- 16.1.2. **Conservación de instalaciones contra incendio**

16.2. OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN

- 16.2.1.1 Reforma o ampliación de edificios

- 16.2.1.2 Edificación existente fuera de línea municipal o edificación

16.3. SUBDIVISIÓN DE LOCALES

- 16.3.1.1 Condición para subdividir locales

- 16.3.1.2 Mamparas de subdivisión en locales de negocios y de trabajo

SECCIÓN XVII: DE LAS CHIMENEAS

17. DE LAS CHIMENEAS

17.1. GENERAL

17.2. CHIMENEAS

- 17.2.1. **Toma de muestras**

- 17.2.2. **Retiro**

- 17.2.3. **Clasificación**

- 17.2.4. **Dimensiones y materiales de construcción**

- 17.2.4.1 Altura

- 17.2.4.2 Materiales
- 17.2.4.3 Espesor de muros
- 17.2.4.4 Chimeneas de metal
- 17.2.4.5 Prohibición de amianto

17.3. IMPUREZAS EN LOS EFLUENTES DE COMBUSTIÓN

- 17.3.1. Altura
- 17.3.2. Período de puesta en marcha
- 17.4. EMISIONES DE ALTA DENSIDAD**
- 17.5. CHIMENEAS CON TIRO MECÁNICO**
- 17.6. EXCEPCIÓN**
- 17.7. APAGALLAMAS**
- 17.8. CHIMENEAS ESPECIALES**

SECCIÓN XVIII: DE LA PROTECCIÓN DEL DISCAPACITADO EN EDIFICIOS PÚBLICOS

18. PROTECCION DEL DISCAPACITADO EN EDIFICIOS PUBLICOS

18.1. PROTECCION DEL DISCAPACITADO EN EDIFICIOS PUBLICOS

- 18.1.1. Condiciones**
- 18.2. CIRCULACIONES VERTICALES**
 - 18.2.1. Circulaciones verticales
 - 18.2.2. Ascensores para discapacitados
- 18.3. CIRCULACIONES HORIZONTALES**
 - 18.3.1. Circulaciones horizontales
- 18.4. SERVICIOS SANITARIOS**

SECCIÓN XIX: DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

19. DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

- 19.1. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**
- 19.2. DE LOS OBJETIVOS**
- 19.3. MEDIO AMBIENTE**
 - 19.3.1. Protección del medio ambiente
 - 19.3.2. De las instalaciones
- 19.4. DE LAS PROHIBICIONES**
- 19.5. DE LOS REQUISITOS A CUMPLIR EN LOS DEPÓSITOS DE INFLAMABLES**
- 19.6. DE LOS MEDIOS DE ESCAPE**
- 19.7. DE LAS EXIGENCIAS PARA LA INSTALACIÓN DE APARATOS EXTINTORES**
 - 19.7.1.1. Viviendas colectivas
 - 19.7.1.2. Garage - aparcamiento
 - 19.7.1.3. Industrias
 - 19.7.1.4. Almacenamiento de maderas
 - 19.7.1.5. Almacenamientos industriales nitrato de celulosa y piroxilinas

- 19.7.1.6. Almacenamiento de productos de combustión espontanea
- 19.7.1.7. Uso hotelero
- 19.7.1.8. Uso comercial
- 19.7.1.9. Oficinas
- 19.7.1.10. Espectáculos
- 19.7.1.11. Uso cultural
- 19.7.1.12. Uso sanitario
- 19.7.1.13. Reglas para instalación de extintores

SECCIÓN XX: DE LOS EDIFICIOS ASISTENCIALES DE SALUD

20. DE LOS EDIFICIOS ASISTENCIALES DE SALUD

20.1. LOS EDIFICIOS ASISTENCIALES DE SALUD

20.2. DE LAS CONDICIONES

SECCIÓN XXI: DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES

21. DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES

21.1. DE INSTALACIONES ESPECIALES

21.1.1. Introducción

21.1.2. Red de telecomunicaciones: teléfonos, datos, sonidos y comunicaciones en general

21.1.3. Red de telecomunicaciones urbana

21.2. SALIDAS DE EMERGENCIA

21.3. INSTALACIONES PARA GASES SOMETIDOS A PRESIÓN

21.3.1. Generalidad

21.3.2. Riesgo

21.3.3. Clasificación

21.3.4. Diseño, control y mantenimiento

21.3.5. Habilitación

21.3.6. Instrumentos para control de presión interior

21.3.7. Almacenamiento de gases bajo presión

21.3.8. Equipos para frío

21.3.9. Ensayos obligatorios para instalaciones sometidas a presión

21.3.10. Gas natural comprimido y otros gases combustibles derivados del petróleo

21.3.11. Calderas

21.4. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA O CUALQUIER OTRO LÍQUIDO EN EDIFICIOS.

21.5. SISTEMA DE DOMÓTICA E INMÓTICA.

21.5.1. Definición

21.5.2. Inclusión como instalación especial

21.5.3. Características generales

21.5.3.1 Las aplicaciones

21.5.3.2 Ahorro energético

21.5.3.3 Confort

- 21.5.3.4 Seguridad
- 21.5.3.5 Comunicaciones
- 21.5.3.6 Tele gestión y accesibilidad
- 21.5.3.7 Conformación del sistema
- 21.5.3.8 Arquitectura
- 21.5.3.9 Estándares recomendados
- 21.5.3.10 Asociaciones para consulta recomendadas

21.6. SISTEMAS DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS Y/O EFLUENTES

- 21.6.1. Generalidades
- 21.6.2. Efluentes aptos para ser descargados a cloacas
- 21.6.3. Líquidos no aptos para ser vertidos a cloacas y/o cursos de agua
- 21.6.4. Gases y/o vapores
- 21.6.5. Patógenos
- 21.6.6. Solidos no aptos para desechar como R.S.U.
- 21.6.7. Determinación de la peligrosidad
- 21.6.8. Destino del residuo peligroso
- 21.6.9. Tratamiento
- 21.6.10. Tratamiento en el lugar de origen del residuo
- 21.6.11. Tratamiento por empresas destinadas a tal fin

21.7. LOCALES PARA OTROS DISPOSITIVOS TERMICOS.

- 21.7.1. Definición
- 21.7.2. Carga térmica y ventilación
- 21.7.3. Protección

21.8. RADIACIONES NO IONIZANTES (RNI) Y OTROS TIPOS DE RADIACIONES.

- 21.8.1. Radiaciones no ionizantes (rni)
- 21.8.2. Definición
- 21.8.3. Efectos
- 21.8.4. Posibles fuentes de rni
- 21.8.5. Autoridad de aplicación
- 21.8.6. Cumplimiento
- 21.8.7. Otros tipos de radiaciones

21.9 INSTALACIONES ELECTRICAS

- 21.9.1. De las instalaciones eléctricas
 - 21.9.1.1. Del límite de potencia
 - 21.9.1.2. De los instaladores
 - 21.9.1.3. Subestaciones eléctricas
- 21.10 ENERGÍA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA.
 - 21.10.1. Sistema de energía eléctrica de emergencia y grupos electrógenos
 - 21.10.2. Energía eléctrica de emergencia
 - 21.10.3. Iluminación de emergencia en caso de siniestro

21.10.4. Grupos electrógenos

21.11 SISTEMA DE ALARMAS

21.12 INSTALACIÓN DE CIRCUITO CERRADO DE TV

21.13 INSTALACIONES MECÁNICAS NO CONVENCIONALES

21.13.1. Torres y estructuras de soporte

21.13.2. Mástiles y torres utilizadas en comunicaciones

21.13.3. Puentes grúas o grúas fijas

21.13.4. Cartelería

SECCIÓN I

GENERALIDADES

1. GENERALIDADES

1.1.

DEL TITULO Y ALCANCES

1.1.1.

TITULO

Esta Ordenanza será conocida y citada como **CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y URBANISMO**, quedando derogada a partir de la fecha de entrada en vigencia la Ordenanza Nro. 1713/2011 y toda otra normativa local que se oponga a las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.

1.1.2.

ALCANCES

Las disposiciones de este Código, alcanzan a los asuntos que se relacionen con la construcción, refacción, demolición, remoción, inspección, reglamentación de la ocupación, usos y mantenimiento de los predios, edificios o instalaciones, las que se aplicarán por igual a los edificios particulares, gubernamentales, públicos y además con la apertura de vías públicas y en loteos en el espacio urbano comprendido en el ejido municipal de la ciudad de Bell Ville. Los alcances de este Código se consideran de carácter enunciativo y los casos no previstos serán considerados por la Comisión Asesora Permanente

IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA METRICO DECIMAL

Todos los documentos que se relacionen con el presente Código serán escritos en idioma nacional, salvo tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Asimismo es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para la consignación de las medidas de longitud, área, volumen y fuerzas.

1.2

DE LA ACTUALIZACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

1.2.1.

ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO

Dada la gran variación de los criterios constructivos, urbanísticos y arquitectónicos que inevitablemente deben ser actualizados de manera permanente y dada las características de nuestra ciudad que se transforma rápidamente, este Código deberá ser modificado y actualizado con el asesoramiento de la **COMISIÓN ASESORA PERMANENTE**. Esta comisión podrá solicitar y utilizar los servicios ad-honorem de particulares y de oficinas o instituciones públicas o privadas que deseen colaborar en las realizaciones de sus tareas. Toda modificación del presente Código será redactada íntegramente para reemplazar a lo modificado. Se respetará la nomenclatura del texto al intercalar los nuevos artículos. Esta comisión dictaminará cada vez que le sea requerido por el Departamento Ejecutivo sobre cualquier problema relacionado con la aplicación o interpretación de este Código.

1.2.2.

COMISIÓN ASESORA PERMANENTE DEL CÓDIGO

1.2.2.1.

FORMACIÓN DE LA COMISION

Estará formada por profesionales del medio e integrada por:

Un representante del Departamento Ejecutivo Municipal.

Un Ingeniero Civil representante del Colegio de Ingenieros (C.I.) de Bell Ville.

Un Arquitecto representante del Colegio de Arquitectos (C.A.) delegación Bell Ville.

Un Ingeniero Agrimensor representante del Colegio de Agrimensores de Bell Ville,

Un Maestro Mayor de Obras representante de Colegio Profesional de Maestro Mayor de Obra y Técnicos en Ingeniería y Arquitectura de Bell Ville.

Un representante del Colegio de Ingenieros Especialistas de Córdoba (C.I.E.C) de Bell Ville.

Esta comisión podrá solicitar cuando lo requiera un representante del Colegio de Abogados de Bell Ville. En todos los casos estarán representados por un titular y un suplente y serán designados por la entidad a la cual representan.

1.2.2.2.

FUNCIONAMIENTO DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE

La comisión se dará su propio Estatuto. El quórum quedará constituido por cuatro miembros y las decisiones de orden común se adoptarán por simple mayoría que pasará a formar parte del informe final de dicha comisión. La presidencia de dicha comisión será ejercida por el representante del D.E.M., en caso de ausencia la comisión no sesionará.

La comisión elevará constancias escritas de sus actuaciones en un libro de actas que se archivará conjuntamente con toda la documentación y estudios en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

1.2.2.3.

DURACIÓN DE LOS MIEMBROS DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE

Los miembros de la comisión asesora permanente, tienen carácter de delegados titulares y suplentes de cada uno de los colegios al cual representan, de manera que su renuncia, renovación o propuesta de nuevos delegados será elevada al D.E.M. por los respectivos agrupamientos.

La duración de sus cargos será de un año (a excepción del representante del D.E.M.) y podrán ser reelegidos sin límites de períodos. Todos los cargos tendrán carácter ad-honorem.

1.2.2.4.

ALCANCES DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE

La Comisión Asesora Permanente tendrá las funciones de asesoramiento de los órganos de la autoridad competente y en algunos casos evaluar la necesidad de contratar peritos especialistas.

Dicha comisión, por el periodo de un año, designara a uno de sus integrantes, que podrá ser reelegido, sin límites, como supervisor y/o visador de los profesionales que actúen en relación de dependencia con el municipio que contempla específicamente la supervisión en la aprobación de planos de Obras de arquitectura, Ingeniería y otras tareas que dichos profesionales realicen en su actividad privada.

1.2.2.5.

PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

Se dará a publicidad periódicamente, según interpretación de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos correspondientes de distintas normas del mismo y aclaraciones necesarias.

La publicación del presente Código se hará en mimeógrafo o imprenta.

Cada año se publicarán las hojas que correspondan a las modificaciones o agregados al presente Código practicadas al 31 de diciembre anterior.

Bajo ningún concepto, en publicaciones del presente Código será alterada la continuidad de su articulado, aunque se trate de ediciones del digesto municipal.

1.3.

DE LAS DEFINICIONES

1.3.1.

CONDICIONES

Las palabras y expresiones consignadas en este Capítulo tendrán para los fines de este Código los siguientes significados que aquí se aclaran

- A) Los verbos usados en tiempo presente, incluyen el futuro.
- B) Las palabras del género masculino, incluyen el femenino y el neutro.
- C) El número singular incluye el plural.

1.3.2.

LISTA DE DEFINICIONES

A.

ABERTURA O VANO: Hueco efectuado en un muro o paramento, destinado a puerta o ventana respectivamente.

ACCESIBILIDAD: En su sentido amplio es la posibilidad de ingreso o egreso en igualdad de condiciones a un predio, establecimiento, inmueble y sus locales que deben encontrarse libre de obstáculos para la circulación. En sentido estricto, se entiende por accesibilidad al conjunto de condiciones o requisitos constructivos que posibilitan a las personas, con discapacidades, temporales o permanentes, ingresar y desarrollar actividades en edificios; transitar, sin interposición de desniveles que, en su caso, deberán ser salvados por rampas o medios mecánicos. Asimismo, la accesibilidad comprende la provisión de servicios de salubridad para Personas con Discapacidad (PcD), la posibilidad de utilizar sistemas de comunicación, medios de transporte en ámbitos urbano y servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público orientados a un Diseño Universal.

ACERA: Parte lateral de la calle u otra vía pública, ligeramente más elevada que la calzada, destinada al paso de peatones.

ACTA DE INFRACCIÓN O DE CONSTATACIÓN: Formulario oficial para volcar el resultado de inspecciones realizadas por el Inspector competente en la materia de fiscalización y control de obras.

ADAPTABILIDAD: Posibilidad de modificar una estructura o un entorno físico para hacerlo accesible a las personas con discapacidad temporal o permanente.

ADMINISTRACIÓN: Unidad de un establecimiento donde se desarrollan tareas administrativas.

AFLUENCIA, ASISTENCIA O CONCURRENCIA MASIVA: Afluencia, asistencia o concurrencia de personas a un local comercial, establecimiento o espacio de uso, que por su número amerita consideraciones particulares respecto a accesibilidad y seguridad. Se define esta cantidad en más de 1000 personas de concurrencia o permanencia simultánea en un local comercial, establecimiento o espacio de uso; o de más de 300 personas en caso de ser un local conformado (local individual cubierto con cierre en todos sus lados).

AJUSTES RAZONABLES: Por “ajustes razonables” se entenderán las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular, para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales.

ALERÓ: Aparte de la acepción común, elemento voladizo no transitable destinados exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

ALTURA DE FACHADA: Altura permitida a la fachada principal sobre la línea municipal. La altura de fachada se mide a partir de la cota cero o plano de comparación tomada sobre el cordón de la calzada. Sobre la altura de fachada solo podrán efectuarse obras detrás de la línea municipal y dentro de lo que establece el presente Código.

AMPLIACIÓN DE SUPERFICIE: aumento o incremento de superficie de los metros cuadrados.

AMPLIAR: Acción de ampliar o incrementar aumentando las características existentes del objeto o la cosa, generando en sí la modificación o transformación de la misma.

ANTECÁMARA: Recinto previo al acceso a una caja de escalera, cuyas características favorecen las condiciones de seguridad en el interior de la caja de escalera.

ANTECOCINA: Local unido o comunicado directamente con la cocina cuyo uso depende de este.

ANTEPECHO: Parte maciza inferior de un vano que forma parte del muro que lo contiene.

ANUNCIO: Todo lo que constituye una advertencia visible desde la vía pública comprendiendo letreros, carteleras o aparatos proyectores con movimiento eléctrico o mecánico, que persiga fines lucrativos. Se distinguen los simples y los luminosos.

ÁREA DE REFUGIO: Ámbitos de uso temporario durante una evacuación. Generalmente sirve como un área de espera que provee una relativa seguridad a sus ocupantes, mientras se llevan a cabo las acciones para mitigar la emergencia.

ARTEFACTO: Elemento de una instalación de uso funcional directo. (Ejemplos: inodoro, mingitorio, lavatorio, bañera, bidet, pileta de cocina o de lavar, boca de acceso, pileta de piso, rejilla de piso, boca de desagüe, embudo y otros de similar carácter).

ARTIFICIOS ESPECIALES: Aparatos mecánicos que transportan personas o personas y cosas, tales como "escalera mecánica", "rampa mecánica" y medios alternativos de elevación como: "plataforma elevadora para personas con movilidad reducida", "plataforma deslizante sobre escaleras para personas con movilidad reducida", "silla deslizante sobre escaleras para personas con movilidad reducida" y "guarda mecanizada de vehículos".

ASCENSOR: Mecanismo permanente con movimiento guiado por carriles para transportar de un punto a otro, en forma ascendente y descendente, a personas y cosas. Este término no incluye los montaplatos, cabrias, guinches, correas sin fin, conductores a cadena y mecanismos similares.

AVISADOR MANUAL DE INCENDIO: Dispositivo operado manualmente utilizado para iniciar la condición de alarma de incendio.

B.

BALAUSTRÉ: Pequeña columna ornamental utilizada, entre otros, como cerramiento de remates de edificios o cerramientos de balcones.

BALCÓN: Plataforma que sobresale de la fachada de un edificio a la altura de un vano y está protegida por una barandilla o un muro bajo.

BAÑO: Local de salubridad en vivienda permanente compuesto, como mínimo, por lavabo, inodoro y ducha, que puede incluir otros artefactos de salubridad.

BAÑO PRACTICABLE: Locales de salubridad que carecen de bañera y bidet, que, a los efectos de suplantarlos, incorporan una ducha y duchador manual. El fin de estos recintos radica en garantizar la movilidad dentro de los mismos.

BOCAS DE ATAQUE: Aberturas protegidas distribuidas uniformemente en el techo o en el tercio superior de los muros de cerramiento de los subsuelos, para permitir el ataque al fuego desde el nivel superior.

BOCA DE EXTINCIÓN DE INCENDIO: Conjunto formado por una llave incendio, una manga contra incendio, el soporte de ésta, una lanza con boquilla y un gabinete que contiene al conjunto.

BOCA DE IMPULSIÓN: Ver conexión para Bomberos. Extremo de una conexión para utilización por parte de los bomberos.

C.

CABINA DE ASCENSOR, ELEVADOR O MONTACARGAS: Recinto en el cual son desplazados dentro del ascensor los usuarios o las cosas.

CAJA DE ASCENSOR: Hueco que, en un edificio o en una estructura, se destina para emplazar el ascensor o el montacargas.

CAJA DE ESCALERA: Recinto compuesto por muros de resistencia y protección contra el fuego, continente de una escalera de material incombustible; sus accesos deben estar cerrados por puertas de doble contacto, con una resistencia al fuego no menor al rango exigido para el sector donde se encuentran, con cierre automático.

CAJA DE SERVICIOS: Gabinete o recinto que no comunica entre sí los niveles del edificio o estructura y que contiene cañerías de fluidos o conductores eléctricos. La caja de servicios sólo permite el acceso a los servicios a través de una tapa.

CAÑERÍA: Conjunto de caños, tubos y sus accesorios utilizado para la canalización o drenaje de servicios.

CAÑERÍA DE NEXO: Unión de los conductos o las tuberías externas operadas por la Empresa Prestadora de un servicio con las de la red interna a servir.

CAÑERÍA SUBSIDIARIA (COLECTORA O DISTRIBUIDORA): Conducto o tubería externa que se instala para permitir el empalme de conexiones domiciliares y debe ser colocada paralelamente a otras ya sea por su mayor diámetro u otros motivos especiales.

CARGA DE FUEGO: Sector de incendio representado por el peso en madera por unidad de superficie (Kg/m²) capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente al del peso del o de los materiales contenidos en dicho sector de incendio. El patrón de referencia es la madera, desarrollando 4400 Cal/Kg.

CENTRAL DE ALARMA DE INCENDIO: Componente de un sistema de alarma contra incendio que recibe señales o información de dispositivos manuales o automáticos de detección de incendio y que provee activación a los dispositivos de notificación de alarma de incendio y, si los hubiera, a los dispositivos de control del sistema.

CATEGORIZACIÓN DE RIESGO: Evaluación cualitativa del riesgo de incendio que posee un edificio, estructura, local o recinto y que es utilizada para el cálculo de los sistemas de rociadores automáticos.

CERCAS DIVISORIAS: Muros no cargados que delimitan parcelas o unidades funcionales.

CERRAMIENTO: Elemento constructivo del edificio que lo separa del exterior, ya sea del aire, terreno u otros edificios.

CERTIFICACIÓN DE PROFESIONALES Y TECNICATURAS: Acreditación o reconocimiento de las competencias mediante instrumento otorgado por un Organismo de Certificación establecido en el país, y reconocido por la Autoridad de Aplicación.

CHIMENEA: Se denomina chimenea a todo dispositivo que conduzca emisiones de combustión a la atmósfera. Por extensión se incluyen dentro de las chimeneas a los dispositivos de evacuación de gases y/o vapores de cualquier proceso u operación susceptible de emitirlos

CIELORRASO: Parte interna de terminación superior de un espacio, sector o local, independientemente de la altura y material constructivo.

CIERRE ANTIPÁNICO: Dispositivo que libera el pestillo de una puerta mediante la aplicación de una fuerza en la dirección y sentido de la evacuación.

CLARABOYA, TRAGALUZ, LUCERNA O LUCERNARIO: Vano situado en el techo o la parte superior de una pared, utilizado para proporcionar luz a un local.

COCINA: Local para preparación, elaboración y cocción de alimentos que a su vez ventila reglamentariamente.

COLECTORA: Cañería externa que permite el empalme de conexiones domiciliarias de cloaca.

COMEDOR: Local habitable de una vivienda destinado a la ingesta de alimentos.

COMEDOR COLECTIVO: Local destinado para servir comidas y colaciones en establecimientos públicos y privados.

COMITENTE: Cualquier persona humana o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y/o financia, con recursos propios o ajenos, una obra para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

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

CONEXIÓN A CONDUCTO PLUVIAL: Cañería de derivación comprendida entre el conducto pluvial y el respectivo punto de enlace con la instalación de desagüe interna.

CONEXIÓN DE AGUA: Cañería de derivación comprendida entre la distribuidora externa y el respectivo punto de enlace con la instalación de agua interna.

CONEXIÓN DE CLOACA: Cañería de derivación comprendida entre la colectora externa y el respectivo punto de enlace con la instalación cloacal interna.

CONEXIÓN PARA BOMBEROS: Cañería conectada al troncal de un sistema de bocas de extinción o de rociadores automáticos, que finaliza sobre la línea oficial del predio y que posee en su extremo una o dos bocas de impulsión utilizables por el Cuerpo de Bomberos para inyectar agua al sistema o tomar agua de la fuente de suministro del mismo.

CONEXIONES INTERNAS: Cañerías o trabajos constructivos que se realizan en la vía pública para enlazar las cañerías distribuidoras, con los respectivos enlaces de las instalaciones internas.

CONEXIONES EXTERNAS: Uniones de caños o conductos que se construyen en la vía pública para unir las cañerías distribuidoras con los respectivos enlaces de las instalaciones de edificios que se vinculan a las redes externas.

CONSERVACIÓN: Conjunto de acciones que implican el mantenimiento de los bienes muebles, inmuebles e instalaciones, en las condiciones que se encuentran para su buen uso y funcionamiento.

CONSTRUCCIÓN: Realización material de la obra que requiere autorización.

CONSULTORIO: Local destinado a la atención ambulatoria de pacientes.

CONTRAPIISO: Capa de material que se utiliza como mediador entre el suelo natural y el solado o piso.

COTA: Número que indica la altura de un punto sobre un determinado plano de nivel.

COTA DEL PREDIO: Altura de un punto sobre un plano de nivel del cordón más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente del predio.

CUARTO DE MÁQUINAS: Recinto de acceso restringido desde espacio de circulación público que aloja la maquinaria y el equipo de maniobra de las instalaciones de un inmueble.

CUARTO DEL RETRETE: Recinto dentro del servicio de salubridad que contiene un inodoro.

CUARTO DEL MINGITORIO: Recinto dentro del servicio de salubridad que contiene un mingitorio.

CUARTO DE PLANCHADO: Local destinado al acondicionamiento de la ropa.

CUBIERTA: Elemento constructivo que protege a los edificios en la parte superior y, por extensión, a la estructura sustentante de dicho techo o cubierta.

D.

DEMANDA DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Potencia máxima simultánea a utilizar en la instalación eléctrica expresada en kW.

DEMANDA ENERGÉTICA: Energía necesaria para mantener en el interior del edificio condiciones de confort definidas en función del uso del mismo.

DEMOLICIÓN: Derribo total o parcial de un inmueble.

DEPENDENCIA DEL PERSONAL DE SERVICIO: Espacio destinado para vestuario, baño y duchas, sala de estar o espacio comedor para personas que trabajen en el mantenimiento, vigilancia y limpieza de un edificio.

DEPÓSITO: Superficie cubierta o descubierta donde se estacionan y se separan productos (materias primas, semielaborados y/o terminados) para su resguardo.

DESPENSA: Local destinado en las viviendas, a guardar los géneros alimenticios no perecederos en cantidad proporcional a las necesidades del consumo.

DETECTOR AUTÓNOMO DE HUMO: Dispositivo que indica la presencia visible de una mezcla de gases producida por la combustión de una sustancia. Se compone de un sensor, elementos de control, una alarma acústica y una batería de alimentación.

DINTEL: Elemento horizontal que salva un espacio entre dos apoyos para crear vanos en los muros que conforman puertas, ventanas o pórticos, y sirve de sostén del muro superior.

DIRECCIÓN DE OBRA: Profesional a cargo de la obra en la cual desempeña un conjunto de tareas que puede contemplar el diseño del proyecto, la revisión, su interpretación y/o su coordinación y conducción durante la ejecución de la obra.

DISPOSITIVO: Elemento componente de la instalación que por su forma o mecanismo permite la circulación necesaria de líquidos o de gases (Ejemplo: sifones, ruptores de vacío, interceptores de grasas, depósitos de limpieza, medidores, equipos elevadores automáticos y otros de similar carácter).

DISPOSITIVOS DE CONTROL: Componente de un sistema que, a partir de la detección del estado de una o más variables analógicas o digitales o de operación manual, produce una o más salidas, ópticas, acústicas o eléctricas que indiquen a las personas o a los equipos controlar la manera de actuar.

DISPOSITIVOS DE MANIOBRA Y PROTECCIÓN: Dispositivos que permiten maniobrar equipos eléctricos

(conectarlos, desconectarlos, aislarlos de su fuente de suministro) y proteger los circuitos y/o dispositivos a ellos asociados. La protección puede ser contra sobrecargas, cortocircuitos, corrientes diferenciales de fuga, falta de fase en circuitos polifásicos, sub tensiones, sobretensiones, ausencia de tensión.

DISPOSITIVOS DE NOTIFICACIÓN EN EL SISTEMA DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS: Componentes de un sistema de alarma de incendio diseñado para generar y distribuir señales audibles y visuales relacionadas con una emergencia de incendio.

DISPOSITIVO INICIADOR EN EL SISTEMA DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS: Componente de un sistema de alarma de incendio diseñado para detectar y poner en evidencia la presencia de alguna variable asociada con el incendio y para cambiar su estado.

DORMITORIO: Local habitable de una vivienda con ventilación e iluminación a espacio urbano o patio de primera categoría, destinado para dormir o descansar.

E.

EFICIENCIA ENERGÉTICA: La eficiencia energética es el uso eficiente de la energía, de manera optimizar los procesos productivos y el empleo de la energía utilizando menos energía para producir mejores resultados.

ELEMENTOS DE MANIOBRA: Dispositivos que permiten establecer, conducir e interrumpir la corriente eléctrica de los sistemas que componen.

ELEMENTOS DE PROTECCIÓN: Dispositivos que permiten detectar condiciones anormales definidas como: sobrecargas, cortocircuito, corriente de falla a tierra, entre otros e interrumpir la línea que alimenta la anormalidad u ordenar su interrupción a través del elemento de maniobra al que está acoplado.

EMITANCIA RADIANTE: Potencia radiante saliente de un elemento de superficie de una fuente dividido por el área de dicho elemento.

EMPALME: Unión entre las redes externas existentes y las cañerías de nexo o las conexiones.

EMPRESA PRESTADORA: Compañía estatal o privada u organismo público a cargo de suministrar uno o varios servicios.

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

ENTRESUELO: Piso con solado a distinto nivel, que ocupa parte de un local y depende de éste.

ESCALERA EXTERIOR: Conjunto de peldaños o escalones que enlazan dos planos a distinto nivel en una construcción o terreno, y que sirven para subir y bajar, ejecutada en material incombustible. Puede ser de tipo secundario.

ESCORRENTÍA: Lámina de agua que circula sobre la superficie en una cuenca de drenaje.

ESCRITORIO: Local habitable de una vivienda destinado a espacio de trabajo.

ESPACIO DE JUEGO (PLAY ROOM): Local habitable de una vivienda destinado al entretenimiento y juegos de ocio.

ESPACIO PARA COCINAR: Área que no es específicamente un local de cocina, de menor dimensión que puede desempeñar funciones de tal y se encuentra unido a otro local que recibe luz y ventilación naturales de, por lo menos, patio de primera categoría.

ESPACIOS COMUNES (SUPERFICIES COMUNES): Áreas de un edificio que no pertenecen particularmente a un propietario tales como corredores, pasillos y vestíbulos, sino a todos los copropietarios cuyo inmueble se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal.

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

ESPACIO VERDE: Lugar destinado a Jardín, debe estar delimitado y tener vegetación.

ESTANQUEIDAD: Cualidad de las cámaras, depósitos, válvulas y cerramientos en general, por la que éstos resultan impermeables a los flujos fluidos y, naturalmente, a las partículas sólidas, con lo que se evitan las fugas de los elementos que conviene retener.

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

ESTUDIO: Unidad de uso dedicada generalmente a despacho.

ESTUDIO DE FILMACIÓN, LABORATORIO PARA PROCESOS FOTOGRÁFICOS; Lugar dotado de los medios necesarios para registrar imágenes y realizar trabajos de carácter técnico.

F.

FACHADA PRINCIPAL: Paramento exterior de un edificio ubicado sobre la línea municipal o próxima a ella.

FACHADA SECUNDARIA: Paramento exterior de un edificio sobre el fondo o patio.

FALDÓN: Cada una de las vertientes o planos inclinados de una cubierta / Parte inferior de un toldo que cuelga desde su estructura.

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

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

FUSIBLES: Dispositivo cuya función es abrir por la fusión de uno o más de sus elementos concebidos y calibrados a ese efecto, el circuito en el cual está inserto, interrumriendo la corriente eléctrica cuando ésta supere, durante un tiempo suficiente un valor dado.

G.

GALERÍA: Corredor cubierto, abierto lateralmente o cerrado con vidriera.

GIMNASIO: Local dedicado a la enseñanza y/o práctica de actividades físicas y deportivas.

GUARDAPOLVO: Moldura longitudinal que rodea un vano.

GUARDARROPA: Sector o espacio delimitado para la guarda de indumentaria, bolsos y otros elementos personales de los concurrentes a un edificio.

H.

HABITACIÓN DE SERVICIO: Local habitable de una vivienda destinado a dormitorio del personal doméstico.

HALL: Ver Vestíbulo.

HALL DE ACCESO: Espacio que vincula la vía pública con los locales de un inmueble o con sus circulaciones.

HIDRANTE: Ver "Llave de incendio".

HIDRANTE DE CALLE: Cañería y válvula que se conecta temporariamente a la red pública de suministro de agua para extraer agua durante un incendio o para realizar mediciones sobre la red pública.

HIGROTÉRMICO: Ausencia de malestar térmico.

I.

INCOMBUSTIBLE: Material que cumple con el ensayo de combustibilidad correspondiente.

INSPECCIÓN: Fiscalización realizada por la Autoridad de Aplicación con Poder de Policía a tal efecto, para controlar el cumplimiento del Código de Edificación, obtener información o datos y efectuar verificaciones.

INSPECCIÓN OBLIGATORIA: Fiscalización establecida por la Oficina de Obras Privadas, cuya realización debe ser solicitada por el Profesional interviniente y/o constructor y/o instalador en las etapas en el que el presente Código así lo establezca.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS: Conjunto de materiales o equipos eléctricos asociados con características coordinadas en vista a una aplicación dada.

INSTALACIONES FIJAS CONTRA INCENDIO (IFCI): Instalaciones para prevención y extinción de incendios.

INSTALACIONES SANITARIAS: Obras en inmuebles destinadas a la provisión, almacenamiento y distribución de agua, y para la evacuación de los líquidos residuales, cloacales, pluviales.

INTERCONEXIÓN: Derivación comprendida entre la red interna (de agua, cloaca o pluvial) ubicada en un predio y la unión con la respectiva instalación de los edificios ubicados en el mismo. La interconexión no tiene enlace o empalme directo con conexiones o cañerías externas de la empresa prestadora.

INTERRUPTOR: Dispositivo que permite interrumpir o establecer el curso de una corriente eléctrica.

INTERRUPTOR AUTOMÁTICO: Dispositivo mecánico de conexión, capaz de establecer, soportar e interrumpir las corrientes en condiciones normales del circuito o durante un tiempo especificado.

INTERRUPTOR DE ACCIONAMIENTO DE EMERGENCIA: Interruptor a cerradura ubicada en el interior del coche del ascensor para bomberos que permite la operación de este ascensor desde la botonera de dicho coche.

INTERRUPTOR DE OPERACIÓN DE EMERGENCIA: Llave ubicada en el vestíbulo del nivel designado de salida cuyo accionamiento permite enviar todos los ascensores a dicho nivel, deshabilitando otras paradas intermedias.

INTERRUPTOR DIFERENCIAL: Dispositivo mecánico de corte destinado a establecer, soportar e interrumpir las corrientes en condiciones normales de servicio y a provocar la apertura de los contactos cuando la corriente diferencial de fuga alcance, en condiciones especificadas, un valor dado.

J.

JAULA O CAJA DE FARADAY: Estructura metálica de paredes continuas o enrejadas.

L.

LAVADERO: Local destinado a la limpieza y lavado de ropa.

LIMAHOYA: Intersección entre dos faldones de cubierta inclinada hacia adentro, convirtiéndose en canal para el agua procedente de la lluvia.

LISTEL: Moldura longitudinal plana y delgada.

LIVING ROOM / ESTAR: Local habitable en las viviendas, destinadas a recepción o reunión habitual de sus ocupantes.

LLAVE DE INCENDIO: Válvula conectada a la red de agua contra incendio que posee un acople apto para la conexión de mangas contra incendio. También reciben la denominación "hidrante" y "válvula tipo teatro".

LLAVE DE PASO: Elemento intercalado en la cañería para permitir o cerrar el paso de agua.

LLAVE MAESTRA: Válvula perteneciente a la alimentación de agua, ubicada en la interconexión y próxima a la Línea Oficial.

LLAVE O VÁLVULA: Elemento intercalado en la cañería para permitir o cerrar el paso.

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

LOCAL DE USO COMPLEMENTARIO O DE SERVICIO: Espacio conformado entre cerramientos. En algunos casos puede tener acceso directo desde un local principal (depósito, baño, archivo).

LOCAL HABITABLE: Recinto destinado para propósitos de habitación o morada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos, cocheras y similares.

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

M.

MANTENIMIENTO: Conjunto de actividades destinadas a conservar un edificio o las partes que lo componen para que éste cumpla con una fiabilidad adecuada y con las exigencias básicas establecidas en el presente Código.

MÁQUINA MOTRIZ EN ASCENSORES Y MONTACARGAS: Conjunto compuesto por uno o más motores, ejes, acoples, engranajes y freno de los medios de elevación para transporte de Personas o cosas.

MARQUESINA: Es una cubierta normalmente de vidrio o de otro material frente a una puerta, un porche o una ventana, que sirve como refugio de la lluvia, viento o sol. Posee una estructura de metal, hormigón armado o algunas veces de madera y es a menudo sostenida por soportes laterales.

MATERIAL: Componente o elemento constitutivo de cada una de las partes de una obra.

MEDICIÓN DE OBRA: Comprende graficar todo lo observado en el inmueble que haya sido edificado anterior al año 1956.

MONTACARGAS: Vehículo que transporta objetos de un punto a otro, en dirección vertical.

MONTANTE: Cañería vertical de suministro de agua alimentada por un caño troncal o principal.

MONTANTE DEL SISTEMA: Cañería (horizontal o vertical) que va desde el caño troncal de alimentación hasta los ramales que alimentan a los rociadores e hidrantes, que contiene una válvula de control y un dispositivo de alarma por flujo de agua (estación de control y alarma).

MURO DE PROSCENIO: Muro en teatros, cinematógrafos o espectáculos similares, que separa al escenario de la sala en la que se encuentran los espectadores.

MURO DIVISORIO: Paramento de separación entre espacios y/o locales.

MURO DIVISORIO DE UNIDADES FUNCIONALES. Paramento de separación de las unidades funcionales entre sí y las unidades funcionales de espacios comunes.

MURO DIVISORIO INTERNO DE UNIDADES FUNCIONALES: Paramento de separación entre los espacios interiores de una misma unidad funcional o local.

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

MURO INTERIOR: Muro que está en relación directa con el exterior.

N.

NARIZ: Arista anterior y superior de un peldaño.

NIVEL DE CORDÓN: Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponda con el medio del frente y referida al Plano de comparación para la Nivelación General de la Ciudad.

NIVEL DESIGNADO DE SALIDA: Piso asignado, en una edificio o estructura, al que arriban los ascensores, en caso de incendio o emergencia y desde el cual se alcanza la vía pública. El nivel designado de salida coincide, generalmente, con la planta baja del edificio.

O.

OBRA: Trabajo que comprende la materialización del todo o parte de un proyecto arquitectónico, su construcción y de la realización de un edificio, estructura, instalación, demolición, mensura o urbanización, entre otros.

OFFICE: Antecocina que puede incluir espacio para cocinar con los elementos mínimos necesarios cumpliendo con similares características que la cocina.

OFICINA: Local de trabajo en el cual se efectúan tareas técnicas y/o administrativas varias.

P.

PALIER: Rellano o descanso de las escaleras al que se abren diversos departamentos o pisos y, actualmente, el ascensor.

PARACAÍDAS: Dispositivo solidario con el bastidor del coche de un elevador, y eventualmente con el del contrapeso, que sirve para detenerlo actuando contra las guías en caso de descenso o ascenso accidental acelerado.

PASAJE, PASO, PASILLO, CORREDOR: Espacio de circulación que vincula los locales de un mismo nivel de planta en un inmueble.

PATIO DE CONTRAFRENTE: Aquel que está unido al fondo de la parcela

PATIO DE FRENTE: Aquel que está unido por uno de sus lados a la línea Municipal.

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

PEDADA: Profundidad de un escalón medida desde la nariz de un peldaño hasta la proyección de la nariz del siguiente.

PERFORACIÓN: Hoyo, en algunos casos entubados, para captar agua subterránea o para protección catódica.

PERMISO DE OBRAS: Acto administrativo por el cual la Municipalidad de Bell Ville autoriza la ejecución de las tareas registradas, una vez comprobada su conformidad con el presente Código, sus normas reglamentarias y las normativas vigentes.

PERSONA CON DISCAPACIDAD (PcD): Aquellos que tengan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás.

PERSONAL: Individuos adultos que realizan tareas rentadas o no rentadas favorables a la administración, enseñanza, seguridad o mantenimiento o actividades que se desarrollen en un edificio con constancia y continuidad en el tiempo.

PISO: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del siguiente sobrepuerto. El piso más elevado es el espacio entre el solado más alto y la parte más elevada del techado o azotea.

PLANO REGISTRADO: Documento emitido por la Municipalidad de Bell Ville que certifica que se han cumplimentado los requisitos documentales de orden registral, definidos en el presente Código por parte de los responsables de la obra y que autoriza el comienzo de los trabajos.

PLATAFORMA (ASCENSORES Y MONTACARGAS): Estructura capaz de soportar la carga máxima, uniformemente repartida en su superficie, que el coche puede transportar.

PLATAFORMA DE TRANSFERENCIA: Superficie cubierta o descubierta, donde se transbordan productos, de un vehículo a otro.

PLENO DE SERVICIOS: Conducto vertical que comunica dos o más niveles del edificio o estructura y que contiene cañerías de fluidos, conductos de aire o conductores eléctricos.

PORTERÍA: Local de un edificio destinado al portero.

PRACTICABILIDAD: Posibilidad de modificar una estructura o un entorno físico para hacerlo parcialmente accesible. La practicabilidad brinda grado restringido de la adaptabilidad.

PRESTACIÓN: Conjunto de características cualitativas y cuantitativas de un inmueble, identificables objetivamente y que contribuyen a determinar su aptitud para responder a diferentes funciones para las cuales ha sido diseñado.

PRODUCTO CERTIFICADO: Dícese de un Equipo, componente o material incluido en una "lista de productos certificados" reconocido por la Autoridad de Aplicación.

PROFESIONAL HABILITADO: Profesional, Universitario o Técnico, cuyo título tiene alcances para actuar de acuerdo a la tarea profesional encomendada por el propietario y/o comitente, que cumpla con las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión de acuerdo con la normativa vigente. La habilitación para ejercer dentro del ejido de la Municipalidad de Bell Ville, debe tramitarse en la Oficina de Obras Privadas y debe ser certificada por el Consejo/Colegio Profesional en el cual, por Ley, el profesional debe matricularse para actuar legalmente.

PROPAGACIÓN DE LA LLAMA: La llama se define como el medio gaseoso en el que se desarrollan las reacciones de combustión. Tanto el comburente como el combustible deben estar en estado gaseoso. La propagación de la llama es el movimiento de la llama a través de la masa gaseosa.

PROPAGACIÓN DEL INCENDIO: Dispersión de la llama motivada por la gasificación de los combustibles de un material a otro.

PROTECCIÓN ACTIVA: Es un grupo de sistemas de seguridad contra incendio que dependen de una acción inicial para su funcionamiento, sea este manual o automático.

PROTECCIÓN PASIVA: es un grupo de sistemas de seguridad contra incendio que no dependen de la acción inicial para su funcionamiento, evitando la propagación del fuego y evitando el colapso de edificio.

PROYECTO: Estudio, diseño, cálculo, dimensionamiento y documentación técnica utilizada para definir a la obra y solicitar su permiso de ejecución.

R.

RADIO SERVIDO: Zona o área en la cual la empresa prestadora brinda un servicio.

RAMAL: Cañería horizontal de alimentación en un mismo piso. Los ramales están alimentados por las cañerías montantes.

RAMPA: Plano inclinado dispuesto entre dos superficies situadas a diferente nivel para facilitar el tránsito.

REACCIÓN AL FUEGO: Comportamiento de los materiales al ser expuestos al fuego.

RECINTO: Espacio del edificio limitado por cerramientos, particiones o cualquier otro elemento separador.

RECONSTRUIR: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que estaba antes. Rehacer una instalación.

RED INTERNA: Instalación para atender mancomunadamente la provisión de servicios, que vincula las obras externas con la respectiva interconexión de los edificios.

REFACCIONAR: Ejecutar obras de conservación.

REFLECTANCIA: Propiedad de un cuerpo de reflejar la luz.

REFORMAR: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar capacidad productiva.

REHABILITACIÓN: Acción constructiva cuyo fin es recuperar las condiciones de habitabilidad, de seguridad estructural y constructiva, de protección contra la presencia de agua y humedades, de las instalaciones, de la accesibilidad, de la eficiencia energética, de las condiciones de iluminación natural y ventilación, de las dimensiones de los espacios interiores, de un inmueble, entre otras, pérdidas o disminuidas a través del tiempo, para ser destinado a su uso original o un nuevo destino.

REGLAMENTACIONES: Conjunto de disposiciones vigentes de carácter reglamentario dictadas por la Autoridad de Aplicación.

RENOVACIÓN: Acciones que comprenden la incorporación, remoción y sustitución de volúmenes, superficies y elementos, así como la inclusión de nuevas actividades.

RESISTENCIA AL FUEGO: Capacidad de un elemento de construcción para mantener durante un período de tiempo determinado la función portante que le sea exigible, así como la integridad y el aislamiento térmico, en los términos especificados en el ensayo de exposición al fuego correspondiente.

RESTAURACIÓN: Acciones de restauración implican la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes o espacios abiertos, con la posibilidad de restituir partes alteradas y/o faltantes, con elementos originales o que resulten armónicos con ellos.

RESTAURANTE: Establecimiento en el que se preparan y sirven comidas.

RETRETE: Recinto para servicio de salubridad para uso individual, incorporado a otro servicio de salubridad. Normalmente incluye inodoro, sin lavabo.

S.

SALA DE CIRUGÍA: Es la unidad de un establecimiento de salud donde se realizan los procedimientos quirúrgicos.

SALA DE ESTAR (LIVING ROOM): Local habitable de una vivienda destinado a reunión habitual de sus ocupantes.

SALA DE ESPERA: Local o espacio vinculado a la circulación, destinado a la espera y recepción de los usuarios que concurran a un establecimiento o local con destino específico.

SALA DE MICRÓFONOS PARA GRABACIÓN DE SONIDOS O AUDIOVISUALES, DISCOS O CINTAS MAGNÉTICAS: Recinto particular insonorizado dedicado al registro audiovisual, con acondicionamiento específico.

SALA DE RAYOS X, TOMOGRAFÍAS, RESONANCIAS: Salas con equipamiento específico, según la especialidad, de un Establecimiento de Salud.

SALÓN DE USOS MÚLTIPLES: Local de usos flexibles destinado a actividades variables.

SECTOR DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO (SECTOR DE INCENDIO): Área de un edificio o estructura delimitada por elementos constructivos con resistencia al fuego acorde con la clasificación del riesgo.

SECUENCIA POSITIVA DE ALARMA: Señal de alarma, que se activa aun cuando sea manualmente demorada.

SEMISÓTANO: Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura, del nivel del solado descubierto, de un patio, fondo o acera colindante, y en correspondencia con todos los vanos exteriores; se computa como un piso.

SERVICIOS ESENCIALES: Prestaciones cuyo suministro de energía eléctrica debe mantenerse durante una emergencia de incendio y que pueden ser alimentados por un sistema de baterías. Entre ellos figuran: Ascensores para bomberos, Sistema de bombas de agua para servicio de incendio.

SIMULTANEIDAD: Circunstancia que se da cuando en un edificio coexisten distintos usos que desarrollan sus actividades en la misma franja horaria. Ello exige que para el diseño de

las condiciones de salubridad y accesibilidad se deba computar el total del personal o asistentes.

SÓTANO: Recinto situado bajo el nivel del suelo..

SUMINISTRO DE EMERGENCIA: Provisión de energía eléctrica para alimentación de los servicios esenciales durante los períodos en que no está presente el suministro normal del edificio. El suministro de emergencia está constituido por un sistema de baterías mantenidas, permanentemente cargadas mediante el suministro normal.

SUMINISTRO NORMAL: Provisión de energía eléctrica para alimentación de todos los servicios, incluidos los servicios esenciales y especiales, durante los períodos sin emergencias presentes en el edificio. El suministro normal es, generalmente, el recibido a través de la red de distribución pública de energía eléctrica.

SUPERFICIE CUBIERTA: Se considera como superficie cubierta, el área comprendida entre la línea exterior del paramento de fachada, los ejes de las paredes medianeras y el paramento exterior de los muros que limitan los espacios abiertos.

SUPERFICIE SEMICUBIERTA: Es la superficie techada que carece como mínimo, de dos cerramientos laterales.

SUPERFICIE DE APROXIMACIÓN: Área libre de obstáculos y a un mismo nivel, que necesita una persona con discapacidad o con movilidad reducida para usar o aproximarse a un elemento o disposición constructiva.

SUPERFICIE DE MANIOBRA: Área libre de obstáculos y a un mismo nivel, necesaria para la movilización y giro de las personas que se desplazan en sillas de ruedas, o con ayudas técnicas para la marcha.

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

SUPERFICIE ÚTIL DE CABINA: Área de la cabina que pueden ocupar los pasajeros y/o la carga durante el funcionamiento del medio de elevación vertical, medida en su sección transversal, a un metro por encima del solado, con las puertas en su posición de máximo rebatimiento hacia el interior de la cabina y sin tener en cuenta los pasamanos.

T.

TABIQUE: Muro delgado no apto para soportar cargas.

TANQUE DE AGUA: Depósito donde se almacena el agua destinada al consumo doméstico.

TANQUE DE INCENDIO: Depósito donde se almacena el agua para alimentar los sistemas contra incendio.

TAPIA: Muro de cerca construido sobre o adyacente a los ejes divisorios entre predios y libres de edificación cubierta.

TECHO: Ver "CUBIERTA".

TERRAZA TÉCNICA: Toda superficie de terraza ocupada con instalaciones y/o equipos permanentes, destinados a: Tanques de Agua, Torres de enfriamiento, colectores o paneles solares.

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

TOILET: Local para servicio de salubridad complementario en vivienda permanente. Incluye normalmente inodoro y lavabo, sin ducha. Puede incluir bidet o poseer solamente inodoro, sin incluir otros artefactos.

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

TRONCAL: Cañería horizontal que vincula la fuente de agua con las cañerías montantes en un sistema de bocas de extinción o un sistema de rociadores automáticos.

U.

UMBRAL: Pieza colocada en correspondencia con una puerta que admite una diferencia mínima de nivel entre los solados que vincula.

V.

VÁLVULA TIPO TEATRO: Ver “Llave de incendio”.

VERIFICACIÓN: Comprobación del cumplimiento de los requisitos del presente Código. Esta definición se aplica a la tarea que realiza la Autoridad de Aplicación, para comprobar que el cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos en el presente Código y sus normas reglamentarias y obtener el Permiso de Obra.

VESTÍBULO: Local inmediato al acceso principal de un inmueble o una unidad de uso que vincula locales de destino definido.

VESTÍBULO PROTEGIDO: Recinto previo al acceso a una caja de escaleras exigido para mejorar las condiciones de seguridad contra incendio. Un vestíbulo protegido puede estar comunicado con unidades de uso, con cajas de ascensores y con plenos o cajas de servicios.

VESTIDOR, CUARTO DE ROPEROS Y/O DE VESTIR ANEXO A DORMITORIO: Local destinado al guardado y muda de ropa.

VESTUARIO COLECTIVO: Local destinado al usuario del gimnasio o club, para mudarse de ropa.

VÍA PÚBLICA: Espacio de cualquier naturaleza, declarado abierto al tránsito por la Municipalidad de Bell Ville o incorporado al dominio público, calles, pasajes, plazas y parques.

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

VITRINA: Escaparate, caja con puertas y/o lados de vidrio o cristales, no comunicado con locales

VISITABILIDAD: Posibilidad de las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes de franquear la entrada, acceder a algunos locales y usar un servicio de salubridad en un edificio. La visitabilidad es un grado restringido de accesibilidad.

VIVIENDA DEL ENCARGADO: Local habitable destinado al personal permanente de un edificio.

VOLUMEN LIBRE DE RIESGOS: Espacio de circulación cubierto o descubierto apto para las personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes, en el cual los solados no presentan irregularidades ni elementos que lo invadan. Como mínimo el volumen libre de riesgos debe tener una altura uniforme de 2,00 m, un ancho de 0,90 m por el largo del recorrido.

1.3.3.

ABREVIATURAS

S.O.y.S.P.: Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

S.P.T.y.V.: Secretaría de Planificación Territorial y Vivienda.

D.O.P.: Dirección de Obras Privadas.

D.C.: Dirección de Catastro.

D.E.M.: Departamento Ejecutivo Municipal

D.: Decreto

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

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

E.P.O.S.: Empresa Provincial de Obras Sanitarias

C.A.: Colegio de Arquitectos

C.I...: Colegio de Ingenieros

C.I.E.C: Colegio de Ingenieros Especialista de Córdoba.

M.M.O: Maestro Mayor de Obra

L.E.: Línea de Edificación

L.M.: Línea Municipal

L.F.: Línea de Fondo

ORD. : Ordenanza

O.T.V.: Ordenanza Tarifaría Vigente

F.O.S.: Factor Ocupación del Suelo

F.O.T.: Factor Ocupación del Terreno

I.V.: Iluminación y ventilación

L.E.O.: Línea de Edificación Optativa

El nombre de Secretaría de Obras y Servicios Públicos se interpretará según el organigrama de secretarías y direcciones que el D.E.M disponga y a la cual depende de manera directa la Oficina de incumbencia del presente código.

Las leyes citadas en este Código consideran las citadas y las próximas en vigencia.

SECCIÓN II

DE LA ADMINISTRACIÓN

2. DE LA ADMINISTRACIÓN

2.1.

DE LAS TRAMITACIONES

2.1.1.

REQUERIMIENTO DE PERMISO O AVISO

2.1.1.1.

TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA

- a) Se deberá solicitar permiso con el sellado que determine la Ordenanza Tarifaria vigente para:
 - Construir nuevos edificios y mejoras descubiertas permanentes.
 - Ampliar, refaccionar, transformar o reformar lo ya construido.
 - Cercar de frente, elevar muros.
 - Cambiar o refaccionar estructuras de techos.
 - Desmontar o excavar terrenos.
 - Ejecutar demoliciones.
 - Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y/o inflamables, cámaras, pantalla y sistema de control cerrado.
 - Instalar vitrinas, toldos, carteleras, anuncios simples que requieran estructura.
 - Remodelar la fachada principal o cerrar / abrir vanos de la misma que puedan o no modificar la estructura.
 - Instalar anuncios luminosos y aparatos proyectores.
 - Construir nuevos sepulcros, ampliar y refaccionar los existentes.
 - Abrir vías públicas, que vayan a ser donadas.
 - Intervenir en edificios de valor patrimonial, o que puedan ser considerados como tal por la Oficina de Obras Privadas.
 - Construir y/o ejecutar el montaje de “Edificios y/o Estructuras de Carácter Temporal”.
- b) La solicitud se cursará por formulario, especificando la clase de obra o trabajo que se propone realizar, la ubicación, nombre y domicilio del propietario. La documentación se presentará firmada por los propietarios y profesionales intervenientes que correspondan con arreglo a las disposiciones de este Código de Edificación y Urbanismo y las leyes pertinentes.
- c) Los propietarios y profesionales que cumpliendo con las disposiciones vigentes no tuviesen el permiso ni pudiesen acreditarlo ante la autoridad municipal, serán intimados por la repartición municipal a cargo de la aplicación de esta normativa para la regularización de la misma en un plazo predeterminado, excedido el mismo, el propietario y profesional incurrirán en infracción haciéndose pasible de las multas determinadas en Ordenanza N° 640/92 (Código de Faltas) y sus modificatorias o de este Código o las que en el futuro las suplanten u otras de aplicación al respecto como dicta la Ordenanza General Impositiva y Ordenanza Tarifaria vigentes, previo labrado del Acta pertinente, pudiendo ser paralizados los trabajos y llegar incluso a la clausura preventiva por el riesgo sobre la seguridad de las personas y bienes que supone una obra en construcción sin la intervención manifiesta de un profesional habilitado y matriculado.

2.1.1.2.

TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA

- a) Se deberá solicitar aviso (sin sellado de Ordenanza) mediante formulario para:
 - Terraplenar y llenar terrenos.
 - Cambiar de material la cubierta de techos.
 - Ejecutar / refaccionar aceras.
 - Ejecutar solados, cambiar revestimientos.
 - Cerrar o abrir vanos en paredes que no sean de fachada principal cuya luz no exceda de 2.50 m. - Servicios de pintura en general sobre fachadas. (Todo lo que se observe desde la vía pública).
- b) La solicitud se cursará por formulario, especificando la clase de obra o trabajo que se propone realizar, la ubicación, nombre y domicilio del propietario. La documentación se presentará firmada por los propietarios que correspondan con arreglo a las disposiciones de este Código de Edificación y Urbanismo y las leyes pertinentes.
- c) La Oficina de Obras Privadas podrá exigir no obstante que se solicite permiso con profesional habilitado y matriculado en los casos que los trabajos a su juicio sean de importancia o involucren a terceros y/o vía pública.

2.1.1.3.

TRABAJOS QUE NO REQUIEREN PERMISO NI AVISO DE OBRA

No es necesario solicitar permiso ni aviso para ejecutar trabajos que para su realización no se requieran instalar en la acera contenedores, materiales de construcción y/o tierra de relleno, cercos provisорios y/o andamios, siempre que no involucren a terceros y/o vía pública.

2.1.2.

DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES

2.1.2.1.

GENERALIDADES

No se admitirá en la documentación que debe presentarse más leyendas sellos o impresiones que los ilustrativos del destino de las obras ni más nombres y firmas que los del propietario, profesionales técnicos, empresas que intervienen en la solicitud de permiso. No podrán disponer la agregación 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 avengan con la ejecución y fiscalización de la obra, y que no estén expresamente especificados, en este Código.

Podrá acompañarse a la solicitud otros juegos completos de los planos que forman la documentación exigida siempre que se individualicen con la leyenda juegos complementarios.

Estos juegos se entregarán con la constancia de aprobación junto con el juego reglamentario.

2.1.2.2.

ENCARGADOS DE LOS TRÁMITES

Los profesionales actuantes serán los responsables encargados de realizar personalmente todas las tramitaciones de edificación ante las dependencias municipales. En su defecto, las tramitaciones podrán ser realizadas por una persona integrante de su estudio ya sea en calidad de asociado, asistente o secretario.

En caso de que el trámite sea realizado por gestores, el profesional deberá autorizar al gestor en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Los profesionales deberán asesorar detalladamente a sus clientes sobre todo el procedimiento administrativo, sus tiempos y costos y tener pleno conocimiento sobre la situación parcelaria y dominial que afecte los lotes donde se realicen los trabajos, no pudiendo la Dirección de Obras Privadas resolver o tomar expedientes donde no se encuentre una situación clara respecto estos aspectos ya que exceden el ámbito de su función y responsabilidad.

2.1.2.3.

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR EDIFICACIÓN

Antes de iniciar el trámite, el profesional deberá presentar la siguiente documentación, a los efectos que la Oficina de Obras Privadas proceda a su revisión y/o visado.

a) Presentación Plano Apto:

Esta instancia, de manera optativa es para obras de planta baja (P.B) y tres (3) pisos altos o superior, o complejos de vivienda colectiva con más de ocho (8) unidades, pudiendo a criterio de la Oficina de Obras Privadas admitirlo en casos especiales o que ameriten un estudio de factibilidad urbanística o de habitabilidad y recurrir a esta presentación, siempre para edificaciones con la tarea de Proyecto.

1. Formulario de “Plano Apto” completo y firmado por profesional.
2. Plancheta catastral.
3. Dos (2) copias del plano (mínimo) con la gráfica correspondiente.
4. Entrega digital con planos de acuerdo a normas establecidas por la Oficina.
5. La gráfica mínima será:
 - Planta/s de edificación con todos los requerimientos esc. 1:100
 - Planta/s de techo/s con todos los requerimientos esc. 1:100 / 200
 - Cortes y/o secciones, mínimo tres (3), con todos los requerimientos esc. 1:100
 - Fachada/s, con todos los requerimientos esc. 1:100
 - Vista de aberturas, con detalles y dimensiones esc. 1:50
 - Planilla de aberturas con requerimientos de iluminación y ventilación
 - Planilla de superficies de locales, con sus requerimientos
 - Detalles necesarios que hagan al mejor entendimiento esc. 1:25 / 20
 - Carátula de acuerdo al modelo reglamentario

La Oficina de Obras Privadas podrá solicitar ampliación de la documentación o cambio del formato de la misma si lo considerase necesario.

La aprobación del plano apto, no convalida la aprobación de la Visación Previa en caso de continuar con el trámite de registro, sólo corrobora si se encuentra acorde al Código de Edificación y Urbanismo en vigencia, sobre condiciones urbanísticas y de habitabilidad. No obstante, la Oficina de Obras Privadas podrá solicitar cambios en la Visación Previa que no hayan sido observados en esta instancia.

Tendrá una validez de seis (6) meses desde su aprobación y no autoriza el inicio de las tareas presentadas.

b) Presentación Visación Previa:

- Formulario de “Visación Previa” completa y firmada por propietario y profesional.

- Reporte catastral del S.I.T o Fotocopia de escritura, primer testimonio o boleto de compraventa avalados por Escribano Público.
- Fotocopia de planta/s y carátula de plano antecedente con aprobación municipal (en caso de transcripción).
- Plancheta catastral.
- Dos (2) copias del plano general (mínimo).

La Oficina de Obras Privadas, podrá solicitar ampliación de la documentación o cambio del formato de la misma si lo considerase necesario.

Se realizarán inspecciones de los inmuebles cuando se presente la Visación Previa, para constatar el estado de las mismas y verificar a que tareas corresponden y en qué estado se encuentran según se presenten.

La Visación Previa es obligatoria en la presentación de todas las tareas descritas en el artículo 2.1.2.12 y no se admitirá la presentación del Expediente Completo, si no se acompaña la copia con la Visación Previa “aprobada” y las observaciones corregidas que se informaron mediante notificación o leyenda.

Las observaciones se realizarán mediante notificación y sobre plano, pudiendo a criterio del Funcionario de Obras Privadas “aprobar” la Visación Previa aun existiendo observaciones que pueden ser salvadas para la instancia de la Colegiación y Visación Final.

c) Presentación Visación Final:

- Formulario de “Visación Final” completo y firmado.
- Carpeta Municipal completa con los datos requeridos.
- Formulario de Inspección Final.
- 1 (una) copia de la Visación Previa “aprobada”.
- 1 (una) copia (mínimo) del plano municipal aprobado por el respectivo colegio profesional.
- 4 (cuatro) copias (mínimo) del plano municipal definitivo o sólo con sellos de colegios profesionales correspondientes si los tuviera.
- Juego de “Memoria Descriptiva y pliego de especificaciones técnicas” en caso de Proyecto o Proyecto Ejecutado; o “Informe Técnico e Informe sobre la Estabilidad y Seguridad” en caso de Relevamiento y Medición de Obra, según corresponda.
- Entrega Digital con planos de acuerdo a normas establecidas por la Oficina.

En caso de tareas comenzadas sin haber obtenido aún la Visación Final y el permiso pertinente, se aplicarán recargos y multas sobre los “derechos de construcción” estipulados en la Ordenanza General Impositiva y Ordenanza Tarifaria Vigente.

No se aceptarán planos para Visación Final presentados a Colegios Profesionales sin haber sido corregidos de acuerdo a las observaciones de la Visación Previa o fechados anteriormente a la misma, salvo en las tareas de “Proyecto Ejecutado”. Todos los planos definitivos presentados deben poseer idéntica información, sin agregados, tachaduras y/o enmiendas.

d) Edificaciones Especiales o Estructuras de Carácter Temporal:

En aquellos casos en donde la tarea a registrar se considere de cierta envergadura, que corresponda a “edificios y/o estructuras” que, por su escala, impacto formal, funcional, ambiental o por tratarse de instalaciones especiales o de edificaciones industrializadas o de materiales no tradicionales, se podrá requerir de:

1. Informe de Factibilidad de localización urbana, expedido por las distintas áreas u organismos de incumbencia.
2. Informe de Factibilidad, gestionados por el interesado, en otros organismos y reparticiones competentes, como son las encargadas de la provisión de energía eléctrica, suministros de agua, cloacas, Gas o cualquier otra infraestructura o instalación que se requiriera. En el caso de necesitar obras complementarias de cualquiera de los servicios mencionados, las mismas deberán ser contempladas en el proyecto y ubicadas dentro de la parcela del mismo.
3. Estudio de suelos, avalados por Profesional con Incumbencias y Habilitado por el Colegio Profesional respectivo.
4. Cálculos a la acción del viento, según el Reglamento CIRSOC 102 “acción del viento sobre las construcciones”, suscripto por Profesional con incumbencia y habilitados por el Colegio Profesional respectivo.
5. Informe Técnico de Seguridad e Higiene, evaluando todo aquello referente a medios de escape y evacuación, disposiciones y elementos contra incendios, etc., suscripto por Profesional con incumbencia y habilitado por el Colegio Profesional respectivo.
6. Certificado de aptitud técnica, conforme a normas CIRSOC y reglamentaciones vigentes y las que sucedieran a estas.
7. Construcciones sismo resistentes según Cirsoc N° 103.
8. Cálculo de fundaciones según Cirsoc N° 201.
9. Cálculo estructural según Cirsoc N° 303.
10. Aislación térmica: cálculo de valor K y coeficientes de conductividad térmica según norma IRAM N° 11605. Los valores deben cumplir los requisitos mínimos establecidos por las reglamentaciones provinciales y/o municipales.
11. Aislación barrera de vapor: cálculo con la determinación del riesgo de condensación superficial e intersticial según norma IRAM N° 11603.
12. Aislación acústica: valores de reducción acústica (Rw) de los entrepisos y particiones divisorias de unidades funcionales.

La Oficina de Obras Privadas, podrá solicitar ampliación de la documentación o cambio del formato de la misma si lo considerase necesario.

e) Permiso Provisorio de Construcción:

Para proyectos que contemplen planta baja (P.B) y tres (3) pisos altos o superior o construcciones y estructuras especiales que lo ameriten a criterio de la Oficina de Obras Privadas, se podrá presentar la documentación y gráfica mínima para obtener el “permiso provisorio de construcción”.

1. DOCUMENTOS NECESARIOS

Deberá presentarse la correspondiente Visación Previa (la que será observada) y luego ser colegiado para obtener el “Permiso Provisorio de Construcción”, los documentos y gráfica mínima será la siguiente:

- Artículo 2.1.2.3, incisos d); punto 3 (Estudio de suelos).
- Artículo 2.1.2.9, incisos a); b); g); h); i); j); l); m) y p) de la construcción general para verificar el cumplimiento del Código de Edificación y Urbanismo.
- Artículo 2.1.2.9, incisos e); c); y d) sólo de las etapas contempladas a construir con el permiso provisorio (no pudiendo ser más que fundaciones y subsuelo materializado hasta nivel capa aisladora).

- Todos los demás documentos que la Oficina de Obras Privadas solicite para dicha obra. La Visación Previa será Observada.

2. DURACIÓN

- Tendrá una duración de 6 (seis) meses corridos a partir de otorgado el permiso provisorio o hasta que se finalicen las fundaciones o cimientos o se cumplimente con el nivel de capa aisladora. Mediante nota justificada por Propietario y Profesional interviniente se podrá obtener una prórroga de 3 (tres) meses corridos. Se dará comienzo a la obra siempre y cuando se haya cercado y vallado el inmueble con la presentación de los formularios correspondientes y se tomen todas las medidas preventivas necesarias que rigen en este Código.

- Cumplido el plazo del “permiso provisorio de construcción” o llegado el nivel de capa aisladora, se deberá presentar el formulario de “Avance de Obra” con diez (10) días de anticipación y presentar todos los documentos requeridos de la Oficina para continuar con la obra. Los requerimientos serán los necesarios para presentar la Visación Final y registrar la obra con la correspondiente liquidación de los “derechos de construcción” completando así el setenta por ciento (70 %) según Tarifaria Anual vigente.

3. ALCANCE

- Este permiso provisorio, no avala aprobación ni registro alguno de la Visación Previa (será observada) ni Visación Final, ni derecho a la restitución de lo abonado en concepto de “derechos de construcción” en caso de no obtener el registro de la Visación Final o de no continuar con las obras.

- La Oficina de Obras Privadas podrá, en cualquier momento anular el “permiso provisorio de construcción” sin previo aviso y justificación alguna si lo cree conveniente. Debiendo en este caso el Propietario y Profesional paralizar inmediatamente la obra y proceder a cumplimentar con todos los documentos del artículo 2.1.2.3 y 2.1.2.9 requeridos por la Oficina para obtener el registro de las tareas y el permiso de construcción correspondiente, abonando el “derecho de construcción” restante de setenta por ciento (70%). En el caso de no paralizar la obra se actuará con el Juzgado Administrativo de Faltas Municipal incluso pudiendo llegarse a la clausura preventiva sin previo aviso, sin perjuicio de las sanciones que cupieran a los propietarios y profesionales intervinientes.

- Quedará a criterio de la Oficina de Obras Privadas otorgar el “permiso provisorio de construcción”, debiendo en el caso de ser factible completarse una Declaración Jurada donde conste que el Propietario y Profesional interviniente asumen la responsabilidad de cualquier tipo de perjuicio que sucediera en el transcurso del permiso provisorio y que se comprometen a completar los documentos requeridos cumplido el plazo otorgado o el nivel de obra permitido, para obtener el “permiso de obra correspondiente”.

2.1.2.4.

VALIDEZ DE LA VISACIÓN PREVIA APROBADA

La aprobación por la Oficina de Obras Privadas de la Visación Previa, tendrá una validez de tres (3) meses en caso de “proyecto ejecutado”, “relevamiento”, “medición de obra” y “transcripción”; y seis (6) meses en caso de contener tarea de “proyecto”, para planos presentados según normas y codificación exigidas en el artículo 2.1.2.3.

Vencidos dichos plazos y de no presentarse el expediente completo, éste deberá reintegrarse e iniciar nuevamente el trámite con el abono que fije la Ordenanza Tarifaria vigente.

2.1.2.5.

ALCANCE DE LA VISACIÓN PREVIA

La aprobación de la Visación Previa, corrobora que las tareas presentadas se ajustan a las ordenanzas vigentes y además autoriza al comitente a la iniciación del “Expediente

Completo" y no al inicio de la obra. Toda obra que se iniciare habiéndose tramitado sólo la Visación Previa, será sujeta a su paralización y clausura y los profesionales intervenientes y propietarios serán pasibles de la aplicación de las sanciones establecidas en la presente ordenanza, por el Código de Faltas, Ordenanza General Impositiva y Tarifaria en vigencia.

La Visación Previa aprobada será emitida sólo cuando las tareas presentadas, no manifiesten contravenciones u observaciones al Código de Edificación y Urbanismo en vigencia y la información de los planos esté completa y sea correcta.

En el caso en que los planos que se presenten, se tengan que efectuar correcciones que a criterio del Funcionario de Obras Privadas no sean un impedimento para Aprobar la Visación Previa, se emitirá una notificación con las observaciones a corregir, debiendo el profesional adecuar para la presentación definitiva y los planos a colegiar acorde a la notificación.

En caso de no ser aprobadas las tareas presentadas, se emitirá el plano municipal con una Visación Previa "No Aprobada" u "Observada".

2.1.2.6.

PAGO DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN

a) OBRA, EDIFICACIÓN O PARTE DE ELLA A REGISTRAR

Luego que se corrobore el correcto encuadre de una obra, edificación o parte de ella presentada según las tareas dentro de la normativa, se autorizará el pago de los "derechos de construcción, recargos y multas" según corresponda de acuerdo a los índices fijados en la Ordenanza General Impositiva y Ordenanza Tarifaria vigente, debiendo el profesional interveniente, propietario o contribuyente solicitar el mismo dentro de los 5 días hábiles de presentado el expediente siendo únicos interesados en constatar el estado del trámite.

Toda obra, edificación o parte de ella sin permiso municipal presentadas como proyecto, relevamiento o proyecto ejecutado deberán pagar los derechos de construcción con los respectivos recargos o multas, de acuerdo a los índices fijados en la Ordenanza Tarifaria vigente.

El pago de los derechos de construcción, recargos o multas correspondientes, no será suficiente para la convalidación técnica del expediente de obra, el que requerirá del estudio pertinente que verifique el cumplimiento de normas urbanísticas y edilicias vigentes, de correcciones de las observaciones efectuadas en la Visación Previa y el completamiento de todos los documentos solicitados por la Oficina.

b) PERMISO PROVISORIO DE CONSTRUCCIÓN

Se deberá abonar el "derecho de construcción" correspondiente para esta instancia del treinta por ciento (30%) del total de la Obra para obtener el "permiso provisorio de construcción". Como requisito no se podrá abonar en plan de pagos. Esta instancia será tomada como una presentación parcial del plano municipal con el sellado del

Colegio Profesional correspondiente con sello Municipal de "PERMISO PROVISORIO DE CONSTRUCCIÓN". Cumplido el plazo del "permiso provisorio de construcción" o llegado el nivel de capa aisladora, se deberán presentar todos los documentos requeridos para la Visación Final y registrar la obra con la correspondiente liquidación de los "derechos de construcción" completando el setenta por ciento (70 %), según Tarifaria Anual vigente.

2.1.2.7.

PLAZO PARA EL PAGO DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN, RECARGOS Y/O MULTAS

Los derechos de construcción, recargos y/o multas deberán ser abonados en su totalidad o primera cuota del plan de pago convenido, dentro de los tres (3) meses de la liquidación respectiva. De lo contrario se considerará desistido el propósito de registrar las tareas.

Cuando no se hubiesen abonado los derechos liquidados y se hubiera dado comienzo a trabajos no autorizados, éstos se paralizarán o podrá ordenarse la clausura preventiva inmediata y se liquidará con los recargos o multas previstos en la Ordenanza General Impositiva y Ordenanza Tarifaria vigente pudiendo gestionar el cobro por vía de apremio judicial sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar al propietario y profesional interveniente.

2.1.2.8.

PROYECTOS REGISTRADOS

Los proyectos con planos municipales definitivos, registrados dentro del término fijado en el punto anterior o antes de la vigencia de la presente, contarán con un plazo de dos (2) años desde el registro para dar comienzo a la respectiva obra. Se considerará obra comenzada, la que haya materializado como mínimo el cincuenta por ciento (50%) de los trabajos completos de cimentación, por lo cual se dejará constancia por medio de una "declaración jurada" suscrita por el profesional interveniente y el propietario. Así mismo, se fija como plazo máximo de finalización de obra el de diez (10) años. Vencidos los plazos sin cumplimentarse lo dispuesto, se deberá iniciar nuevamente los trámites de registro de planos municipales, de conformidad a lo dispuesto por el Código de Edificación y Urbanismo en vigencia, sin perjuicio de los cambios que pudieran sucederle a lo edificado o el uso de suelo otorgado con anterioridad.

2.1.2.9.

PLANO MUNICIPAL

Este plano se ejecutará con los siguientes elementos: para todas las tareas se exigirá la presentación de planos de acuerdo al tipo, aprobado por la Oficina de Obras Privadas.

Su fin es agrupar los datos reglamentarios en una carátula, que facilitará la revisión del profesional y de la Oficina de Obras Privadas unificando criterios con la gráfica mínima necesaria para evitar omisiones que redunden en errores o detenciones de expedientes.

a) PLANTAS DE EDIFICACIÓN

Escala 1:100 – Deberá consignarse medidas de lotes de frente y todos sus lados, ángulos, medidas interiores y exteriores de la edificación con sus distancias a L.M, L.E, L.C.V y línea de retiros perimetrales si los hubiere. Destino de locales y sus niveles y cotas desde el cordón vereda. La enumeración de los vanos según Planilla de Aberturas y Ventilación e Iluminación.

Representar las cotas generales de plantas y secciones con buen criterio, según estándares de representación lógicos. Las líneas no deberán estar desfasadas, sino continuas, facilitando la lectura y aportando a la armonía y seriedad de las piezas gráficas.

No incorporar bloques de personas, vehículos, vegetación que tapen la arquitectura en las piezas gráficas. En caso de haber mobiliario en plantas, serán dibujados con líneas finas o más claras. No deben quedar tapadas cotas, niveles o textos. Deberán figurar artefactos fijos de cocina, sanitarios, amoblamiento empotrado y otros.

Las plantas deberán estar inscriptas en la parcela, pudiendo en caso de un tamaño extenso reducirlo mediante secciones de terreno para minimizar los espacios en blanco, siempre y cuando no se interrumpa parte de la obra o edificación, pero constando las dimensiones reales hacia las líneas municipales, medianeras y entre las edificaciones.

Si una construcción, edificación o parte de ella proyecta su superficie en más de un lote, se deberán graficar en su totalidad incluyendo las parcelas correspondientes y todas las edificaciones y elementos que en ellas se encuentren.

b) PLANTA DE TECHOS

Escala 1:100 – Deberá consignarse sentidos de pendientes, materiales de cubiertas, niveles de azoteas, ubicación del tanque de agua y capacidad, vacío de patios, chimeneas y sus alturas, salientes, ubicación de desagües, conductos de ventilación, claraboyas y cualquier otra instalación visible.

c) PLANTA DE LOSAS Y ESTRUCTURAS

Escala 1:100 – Deberá consignarse la numeración de losas en relación a planilla de cálculos, refuerzos, vigas, columnas, apoyo de losas. Todos los elementos serán designados en relación a las planillas correspondientes. Cuando la estructura sea metálica o madera, se definirán los elementos correspondientes, sus dimensiones, etc.

d) PLANILLA DE CÁLCULOS DE VIGAS, LOSAS Y COLUMNAS

Se confeccionarán de la forma que lo exigen los distintos Colegios Profesionales. Se designarán los materiales a usar, hierros inferiores y superiores, direcciones de apoyo, tipo de hormigón, viguetas, casetones, etc.

e) PLANTA DE FUNDACIONES

Escala 1:100 – (en caso de construcciones de planta baja y dos (2) pisos altos o superior), detallada y especificadas con el tipo de fundaciones, profundidad, cotas de sus dimensiones, tipo de hormigón a utilizar, designaciones de todos los elementos, etc.

f) PLANTA DE INSTALACION SANITARIA Y PLUVIALES

Escala 1:100 – Deberán consignarse las cámaras, bocas, desagües, etc., y todo otro elemento o artefacto que cumpla una condición de salubridad. Podrá ser incorporado como una pieza independiente o también podrá ser incorporado en las plantas de edificación o electricidad (siempre y cuando no entorpezca la lectura del plano municipal), según resulte más claro. Deberá estar graficado con los colores reglamentarios.

(Sólo será requerido por la Oficina cuando lo considerase, se deberá anexar Certificado Final de la Empresa prestataria a los fines de obtener el correspondiente Certificado Final de Obra municipal).

g) CORTES Y SECCIONES

Escala 1:100 – Deberá tener tres (3) cortes como mínimo (alternar entre transversal y longitudinal) debiendo pasar por lo menos uno de ellos por baños o local húmedo y tanque de reserva. Deberán acotarse locales, patios de luz, salientes, altura de tanque de agua y niveles de los mismos. Deberán figurar artefactos fijos de cocina, sanitarios y otros. La Oficina de Obras Privadas podrá aceptar planos municipales con dos (2) cortes o secciones en el caso que la obra o edificación por su monotonía correspondiera. En casos de complejidad, podrá solicitar una mayor cantidad de cortes o secciones que los correspondientes.

h) FACHADAS

Escala 1:100 a 1:50 – Las visibles desde la vía pública en geometral. Deberá incluirse la fachada posterior en caso de ser lote entre medianeras y disponer de esta. En caso de edificación con retiros circundantes, la Oficina de Obras Privadas podrá solicitar si así lo considerara que se grafiquen todas las fachadas, como máximo cuatro (4). Desarrollo completo en caso de construcciones en esquina. Deberán mencionarse materiales principales a la vista, por ejemplo, ladrillo visto, revoques, tejas, etc. Colocar cotas generales y de niveles.

i) ESQUEMA VISTA DE ABERTURAS

Escala 1:50 – Se deberán designar según planilla de iluminación y ventilación, con sus diseños, dimensiones y características de cada una, incorporando materialidad,

determinando tipo de vidrios fijos o móviles y forma de abrir, con cotas desde nivel de piso terminado, etc.

j) PLANILLA DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Se deberán consignar, la numeración por tipo de abertura y superficies de iluminación y ventilación según esquema en vista de aberturas. Se podrán incluir estos datos en el Esquema de Vista de Aberturas descrito en el inciso i).

k) PLANTA / PLANILLA DE ELECTRICIDAD Y SEÑALES DÉBILES

Escala 1:100 – Deberá consignarse la distribución y ubicación de artefactos, los circuitos, bocas iluminación, tomas, llaves, tableros, medidor, señales débiles, alarmas, sistema contra incendio, planillas de potencia, etc. Se realizará para todas las tareas, sea Proyecto, Relevamiento o Transcripción.

(Sólo será requerido por la Oficina cuando lo considerase, se deberá anexar Certificado Final de la Empresa prestataria a los fines de obtener el correspondiente Certificado Final de Obra municipal).

l) PLANILLA DE SUPERFICIE DE LOCALES

Se deberá consignar las superficies propias, sin incluir muros de cada local presente en plantas de plano municipal.

m) DETALLES

- Es obligatorio indicar los vacíos de los patios de iluminación y ventilación.
- Cuando existiesen escaleras de cualquier forma y diseño, para salvar desniveles, se deberán graficar los cortes de éstas, indicando las dimensiones de la huella y contra huella.
- Cuando los dinteles excedan de 2.50 mts o se diseñen vigas en voladizo o con cierta complejidad, deberán acompañarse de los cálculos respectivos, además de otros detalles constructivos en casos de estructuras no contempladas en el inciso c).
- Indicar de manera gráfica en escala 1:500, la proyección de superficies cubiertas y semicubiertas sobre plano suelo, incorporando ocupación del centro de manzana y retiro de frente, laterales y fondo si correspondiere, diferenciando con hatch o colores diferentes la superficie libre de la superficie proyectada, correspondiendo con el F.O.S.
- Incorporar de manera gráfica en escala 1:500, las superficies permeables e impermeables que posee el inmueble, diferenciando con hatch o colores diferentes.

n) CARÁTULA

1. Será de acuerdo al modelo del gráfico del artículo 2.1.2.26 de la presente Ordenanza. Se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina y contendrá los datos catastrales, nombre y apellido del propietario, tareas a registrar, tipo de obra o destino, dirección de la obra, superficies, dimensiones de calle y sus características, croquis de ubicación, firmas y domicilios de los propietarios y profesionales intervenientes que correspondan al tipo de tarea, escala de los gráficos, observaciones, espacios para certificaciones, patrones según normativa vigente de acuerdo a zona de localización de la obra. Es indispensable nombre, profesión y matrícula profesional.
2. El croquis de ubicación contendrá: medidas del lote S/T y S/M, distancia del lote a las esquinas, se respetará la orientación norte hacia arriba, ancho y nombre de calles, graficar el corazón de manzana especificando cotas que afecten directamente al lote en cuestión.

3. Normativa vigente: contendrá la especificación de la zona o corredor en la cual este encuadrado el lote objeto del plazo, con sus correspondientes datos de F.O.S, F.O.T, IEP, condición de retiro, altura máxima, etc.
4. Siempre deberá ser indicado el número de propiedad.
5. Observaciones completas en caso de transcripción “La superficie transcripta se encuentra registrada en la Municipalidad de Bell Ville bajo el Expte. M – 0000 aprobado en la fecha 00/00/0000” y relevamiento con una leyenda similar a “Lo relevado fue construido bajo total responsabilidad del propietario sin intervención profesional, con una antigüedad de 00 años”. Firma de propietario sin excepción.
6. Los planos municipales en cuyas carátulas se omita total o parcialmente esta información, contengan datos equívocos o falseados o se encuentre información poco clara y dudosa no serán tomados, debiendo ser devueltos a los profesionales para ser acondicionados y completados.

o) COLORES REGLAMENTARIOS

Los colores serán nítidos, firmes y frances. La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez serán fáciles de leer o interpretar.

1. Las tareas de “proyecto” se indicarán en color bermellón en general y líneas de muros color negro y lavado color bermellón.
2. Las tareas de “relevamiento” y “medición de obra” se indicarán en color negro en general con muros lavados.
3. Las tareas de “transcripción” se indicarán en color negro en general y rayado 45° de superficie cubierta y semi cubierta con muros sin lavar.
4. Las tareas “a demoler” se indicarán en color amarillo en general y superficie rayada a 45° con muros lavados.
5. Las tareas de “transcripción no ejecutada” se indicarán en color bermellón en general y superficie rayada a 45° con muros sin lavar.
6. Las tareas de “demolido” se indicarán en color amarillo en general y superficie cubierta y semi cubierta rayada a 45° a cuadros con muros sin lavar.
7. Las tareas de “proyecto ejecutado” se indicarán en color sepia en general y líneas de muros color negro y lavado color sepia.
8. Las tareas de “conforme a obra” se indicarán en color gris en general y líneas de muros en color negro y lavado color gris.

p) CONSIDERACIONES

La Oficina de Obras Privadas podrá solicitar la ampliación de la documentación y el cambio de escalas cuando lo crea necesario. Podrá solicitar los documentos de instalaciones presentados en los diferentes entes prestadores de servicios, para dar el final de obra correspondiente.

2.1.2.10

AVANCE DE OBRA

Para todo proyecto de obra, cualquiera sea su tipo, que supere los quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie o los nueve metros (9 m) de altura, superando planta baja y dos (2) pisos altos y los edificios residenciales de vivienda colectiva o agrupada que superen las seis (6) unidades de vivienda o cualquier otra combinación, el profesional interviniente deberá presentar el formulario de “Avance de Obra” exigido a fin de que se le otorgue un certificado de avance.

Se presentará el formulario de Avance de Obra y adjuntando una copia del plano municipal registrado del proyecto. Será obligatorio para el profesional interviniente solicitar con la debida anticipación, las inspecciones correspondientes al alcanzar los siguientes niveles:

- a) Nivel de “capa aisladora” o fundaciones y columnas de planta baja culminados.
- b) Terminada la “estructura portante” del edificio, es decir la obra gruesa sin terminación alguna.

El profesional interviniente en la obra deberá proponer en la el “día y horario” requerido para la inspección, que será consensuada con el Inspector de Obras.

La Oficina de Obras Privadas podrá solicitar al profesional interviniente de cualquier tipo de obra que lo amerite y en la instancia que así lo requiera, que solicite la inspección de “Avance de Obra”.

2.1.2.11

INSPECCIÓN DE AVANCE DE OBRA

Presentado en forma la solicitud de “Avance de Obra” exigida, la Autoridad de Aplicación tendrá cinco (5) días hábiles, prorrogables por única vez por igual término para efectuar la correspondiente inspección, dejando constancia por escrito de la misma y autorizando la continuación de los trabajos. Vencidos todos los plazos sin haber obtenido la resolución correspondiente, los responsables podrán continuar con los trabajos de obra.

Solicitada la inspección en tiempo y forma, en el caso de continuarse las tareas de ejecución, serán a cargo y exclusiva responsabilidad del profesional interviniente, las tareas modificatorias que por observaciones de la inspección deban realizarse en la obra.

La Oficina de Obras Privadas podrá exigir según la complejidad de la obra, la presentación de otras solicitudes de “Avance de Obra” para etapas de la construcción.

Sin perjuicio de lo reglamentado anteriormente, el Propietario o Profesional interviniente o la Autoridad de Aplicación, podrán requerir inspecciones parciales de la obra en cualquier etapa de la construcción.

En caso de no ser solicitada la inspección en tiempo y forma en cualquiera de las etapas requeridas y de continuarse con la obra, el Inspector de Obras labrará un “Acta de Infracción” por “obra sin permiso municipal”, debiendo realizar la clausura preventiva sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponderle a los profesionales.

2.1.2.12.

TAREAS PROFESIONALES

PROYECTO:

Toda obra a construirse que acredite implantación, uso o destino, condiciones edilicias y de habitabilidad de acuerdo a la ordenanza vigente, cuya representación está estipulada mediante elementos gráficos establecidos. El uso designado deberá corresponderse con lo establecido en el Código de Edificación y Urbanismo al sector de implantación. Se graficará con color bermellón en general y muros de líneas de color negro y lavado color bermellón.

TRANSCRIPCIÓN:

Toda edificación registrada en una presentación anterior con número de expediente, teniendo como tarea la reproducción fiel de todas las piezas gráficas y planillas en plano municipal a registrar. No abonará monto alguno en concepto de “Derecho de Construcción” y deberá consignar en carátula en el apartado de Observaciones, el número de expediente del plano municipal antecedente de lo transcripto y año de aprobación, similar a “La superficie transcripta se encuentra registrada en la Municipalidad de Bell Ville bajo el Expte. M – 0000 aprobado en la fecha 00/00/0000”. Se graficará con color negro en general y rayado de 45° de superficies cubiertas y semicubiertas con muros sin lavar. -

RELEVAMIENTO:

Toda obra o edificación construida parcialmente o en su totalidad sin permiso municipal, que pueda estar en contravención o no al Código de Edificación y Urbanismo y que, habiendo detenido tareas de obra en caso de no estar concluida, haya alcanzado como mínimo el “principio de ejecución” (muros de cerramientos perimetrales y estructura de techo concluida, o bien, la estructura portante independiente ejecutada en su totalidad “columnas, vigas, losas”). El relevamiento será evaluado con el Código de Edificación y Urbanismo en vigencia independientemente del año en que haya comenzado la obra. Ésta queda sujeta al pago del Derecho de Construcción correspondiente como también así, al recargo y multas por “obra comenzada” si correspondiere y “relevamiento” según antigüedad y zona / corredor. Deberá incluir en Observaciones la leyenda similar a “Lo relevado fue construido bajo total responsabilidad del propietario sin intervención profesional” fechado y con la firma sin excepción del propietario. Se graficará en color negro en general con muros lavados.

- a) Obras no concluidas y/o paralizadas, sin llegar al “principio de ejecución”: no podrán ser registradas como “relevamiento”, deberán presentarse como “proyecto” con todas las terminaciones, ampliaciones, refacciones que correspondan, por un profesional habilitado y matriculado, con todos los requerimientos de la presente ordenanza.
- b) Obras no concluidas y/o paralizadas, con “principio de ejecución”: se deberá anexar un minucioso y objetivo informe técnico indicando la situación de la obra, acompañado de fotografías que manifiesten lo expresado, los mismos deberán ser colegiados, fechados, firmados y sellados por profesional interviniendo y propietario. El plano municipal correspondiente de proyecto de terminaciones (no implica ampliación de superficie), consignando la tarea profesional de “conductor y/o director técnico”.
- c) Obras concluidas: se deberá anexar un informe técnico y un informe sobre la estabilidad y seguridad que presentare la construcción y de las medidas que técnicamente corresponda adoptar en el caso que sea necesario, realizados por un profesional matriculado y habilitado. Deberán ser colegiados, fechados, sellados y firmados por profesional interviniendo y propietario.

El municipio, a través de sus oficinas técnicas o mediante la contratación de personal idóneo, o convenios celebrados con Organismos dedicados a estas labores profesionales, podrá verificar los estudios y dictámenes de los informes técnicos y de estabilidad a que se refieren el inciso b) y c), liquidando los costos devengados al propietario de la construcción analizada, con un recargo del 20 % por gastos administrativos. El resultado al que se arribare se tendrá por última instancia administrativa, y por ende de carácter inapelable.

PROYECTO EJECUTADO:

Toda edificación se podrá registrar bajo esta figura, acreditando intervención profesional y antigüedad mediante la presentación de planos colegiados. Deberá estar acorde al Código de Edificación y Urbanismo vigente, debiendo abonar los derechos de construcción que podrían verse afectados por los recargos establecidos en la Ordenanza Tarifaria vigente, si la fecha de aprobación de planos colegiados es posterior a estar posibilitado para registrar en la Oficina las tareas sobre la parcela, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponderle al profesional interviniendo. Se graficará con color sepia en general y muros de líneas de color negro y lavado color sepia.

CONFORME A OBRA:

Toda obra ya ejecutada y registrada que tenga una diferencia entre una o más medidas lineales o superficie de cada ambiente no mayor al cinco por ciento (5 %) o modificaciones y correcciones internas que a criterio de la Oficina de Obras Privadas no presenten variantes de importancia con respecto al plano ya registrado y al visado por el Colegio Profesional correspondiente, se podrá presentar un plano “Conforme a Obra” manifestando veracidad y realidad con lo construido, provisto del correspondiente sellado para poder solicitar la

inspección Final de Obra. Este registro no abona "Derecho de Construcción" y se presentará con todas las exigencias, copias, etc. tal como lo indica el artículo 2.1.2.9.

Cuando la diferencia entre una o más medidas lineales y/o superficie de un ambiente excedan el cinco por ciento

(5 %) y/o las modificaciones y correcciones presenten variaciones de importancia a criterio de la Oficina de Obras Privadas con respecto al plano ya registrado, será obligatoria la presentación con todas las exigencias, copias, etc. tal como indica el artículo 2.1.2.3. Se graficará con color gris en general y líneas de muros de color negro y lavado color gris.

TRANSCRIPCIÓN NO EJECUTADA:

Toda obra ya presentada y registrada en la Oficina de Obras Privadas que no se haya construido total o parcialmente y que el plano municipal tenga que ser nuevamente presentado con modificaciones, ampliaciones o cambios, se podrá usar la figura de Transcripción No Ejecutada para incluir lo registrado en la Municipalidad aún sin construir y mejorar la interpretación de planos. No abona el "Derecho de Construcción" para esta superficie transcripta, siempre y cuando no haya cambios con plano antecedente. Se deberá graficar en color bermellón en general y rayado a 45° con muros sin lavar.

DEMOLIDO:

Toda edificación registrada en la Oficina de Obras Privadas que se haya demolido total o parcialmente, deberá estar incluida en el plano municipal a presentar con las demás tareas, sin importar la antigüedad de lo demolido y de la demolición. Se deberá graficar en color amarillo en general y rayado a 45° a cuadros y muros sin lavar.

A DEMOLER:

Toda edificación registrada en la Oficina de Obras Privadas que se necesite demoler total o parcialmente, deberá estar incluida en el plano municipal a presentar con las demás tareas. No abona derechos de demolición y si en efecto la tarea sólo fuera "a demoler", se presentará la solicitud de "Permiso de Demolición" con la demás documentación que corresponda. Se deberá graficar en color amarillo en general y rayado a 45° con muros lavados.

MEDICIÓN DE OBRA:

Comprende graficar todo lo observado en el inmueble que haya sido edificado anterior al año 1956, que no posea antecedente y siempre y cuando pueda ser comprobable fehacientemente mediante cedulón de rentas, cooperativa de agua, etc. No abonará multa alguna.

2.1.2.13.

EXPEDIENTE DE EDIFICACIÓN POR ETAPAS

La solicitud de obra a efectuarse por etapas deberá ir acompañada de la documentación prevista en 2.1.2.3. y 2.1.2.9, en cuanto se relacionan con las obras a ejecutar inicialmente y del plano general en escala 1:200 con el programa total a desarrollar, debiendo completarse la documentación en la oportunidad de dar comienzo a las etapas subsiguientes.

2.1.2.14.

DE EXPEDIENTES PARA CAMBIO DE NOMBRES

- a) Expediente original con "inspección final de obra", deberá presentar la documentación dada por 2.1.2.3.
- b) Expediente original sin "inspección final de obra", deberá presentar la documentación dada por 2.1.2.3. En ambos casos, deberá acompañarse el título de la propiedad o el boleto compraventa.

2.1.2.15.

DE LAS OBRAS FUNERARIAS

Se presentarán todos los requisitos dados por 2.1.2.3 y su aprobación correrá por la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS.

2.1.2.16.

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS

Cuando se requiera efectuar trabajos de “demolición parcial o total” de un edificio, deberá el propietario o profesional interviniente presentar los siguientes documentos:

- a) El formulario de “Permiso de Demolición” correspondiente, en la que el propietario y profesional interviniente asumen la responsabilidad de la demolición y la obligación de construir vallado y vereda reglamentaria en caso de ser conveniente, solicitando el “Permiso de Colocación de Cerco” o hacer las reparaciones necesarias que a juicio de la Oficina de Obras Privadas debieran efectuarse, así como dejar el terreno limpio, libre de escombros y restos de construcción, en el todo o parte cuya demolición haya solicitado.
- b) Plano de demolición, en el cual se demarcará lo que se propone demoler, a escala y con la firma del profesional interviniente.
- c) Memoria descriptiva informando los pasos y etapas de la demolición, las herramientas y/o maquinarias a utilizar y en el caso que por la magnitud o por requerimiento de la Oficina, se adjuntarán los datos de la Empresa o trabajadores independientes que realizarán el trabajo, con los nombres y firmas correspondientes.
- d) En el caso que haya contacto de la demolición con propiedades linderas edificadas, deberá adjuntar una memoria técnica descriptiva de los trabajos que se realizarán posterior a la demolición, sobre los paramentos descubiertos a fin de evitar problemas constructivos.
- e) Copia del último cedulón de impuesto municipal y de plancheta catastral de la propiedad.
- f) Reporte catastral del S.I.T o Fotocopia de escritura, primer testimonio o boleto de compraventa avalados por Escribano Público.

Se deberá hacer responsable técnico de la demolición un profesional habilitado y matriculado, el que firmará para constancia todos los planos, documentos y el formulario de permiso.

En caso que se pretenda realizar demoliciones en propiedades que pudieran ser consideradas como Patrimonio Histórico de la Ciudad, la Oficina de Obras Privadas podrá elevar la solicitud a la Dirección de Educación y Cultura, para que el Centro de Estudios Históricos realice un dictamen sobre propiedades que puedan ser consideradas como Patrimonio Histórico de la Ciudad, contando con la Ordenanza 2311/2019 en vigencia “Patrimonio natural, Histórico, Urbano o Cultural de la Municipalidad de Bell Ville” o “De Interés Municipal” o las que la reemplacen en el futuro.

2.1.2.17.

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA SOLICITAR PERMISOS DE EJECUCIÓN SOBRE FACHADA Y/O VÍA PÚBLICA

- a) ELEMENTOS

1. TOLDO

Superficie en forma de membrana elaborada de “lona o tela” resistente, que se instala para hacer sombra, proteger de la intemperie, cubrir un espacio, etc.

2. MARQUESINA

Es una cubierta normalmente de vidrio o de otro material frente a una puerta, un porche o una ventana, que sirve como refugio de la lluvia, viento o sol. Posee una estructura de metal, hormigón armado o algunas veces de madera y es a menudo sostenida por soportes laterales.

3. CARTEL

Es una estructura normalmente metálica o de otro material resistente, que se utiliza como soporte para publicidad.

4. OTRAS INSTALACIONES

Mobiliario urbano o similar, etc.

5. PARKLETS

Elemento de extensión de la acera, sobre espacios de estacionamiento en la calzada. Su estructura específica consiste en una plataforma sobre el pavimento, extendiendo el espacio de la acera para la colocación de mobiliario urbano (sillas, mesas, cestos de basura, elementos vegetales, etc.). Serán instalaciones temporales debiendo el comercio frentista abonar el costo de alquiler de la superficie de calzada a utilizar, dispuesto en la Ordenanza Tarifaria vigente.

b) DOCUMENTOS

Cuando se requiera solicitar permisos para la colocación de toldos, marquesinas, carteles u otros elementos sobre fachadas y/o vía pública, deberá el propietario, locador y/o profesional presentar los siguientes documentos para cada elemento a instalar:

1. El formulario con carácter de Declaración Jurada, manifestando que los elementos a ejecutar o ejecutados y demás documentos se ajustan a las disposiciones vigentes que declaran conocer, haciéndose responsables de su cumplimiento y acatamiento los profesionales intervenientes, sin perjuicio de la firma de aquella por el propietario del inmueble o sus representantes legales y la responsabilidad que le corresponde a éstos, conforme a las normas vigentes.
2. Original y dos (2) copias de planos contenido planta, cortes, fachada, perspectiva, ubicación, detalles tecnológicos necesarios y memoria de cálculo de la estructura resistente firmadas por un profesional habilitado y matriculado.
3. Los planos de memoria de cálculos indicados en el punto anterior deberán contar con la Visación del Colegio Profesional respectivo.
4. Memoria descriptiva de las características y materiales de cada elemento.
5. Copia del último cedulón de impuesto municipal de la propiedad en donde se instalará el elemento frentista.
6. Copia de plancheta catastral del lote indicando el mismo.
7. En caso de instalarse un elemento sobre fachada o la vía pública para un comercio, industria, servicio o empresa, deberá indicarse el número de inscripción y adjuntarse copia del mismo.
8. En caso de instalarse parklets, se cumplirán estos requisitos mínimos:
 - Se diseñarán de tal manera que generen módulos de 2.50 m x 1.70 m aproximados, siendo su ubicación longitudinal paralela al cordón vereda.
 - Serán construidos con estructuras ligeras que se puedan montar y desmontar de manera fácil y rápida con el objetivo de poder moverlos en caso de ser necesario.

- Los materiales serán resistentes al peso de las personas y el mobiliario que contendrá el módulo y no se deteriorará por las inclemencias del clima. Si es de madera será tratada ignífugamente.
 - No se podrá ubicar a una distancia inferior a diez metros (10 m.) de la proyección de las dos líneas de cordón vereda en caso de esquina.
 - No se apoyará completamente sobre la calzada y se dejará paso libre inferior de 0.60 m. de ancho x 0.08 m. de alto aproximados o según requerimiento del área de Obras Públicas, en toda la extensión adyacente al cordón vereda para el escurrimiento de las aguas pluviales.
 - Se realizará una baranda de contención resistente al empuje, sobre el lado de la calzada y de una altura mínima de 0.90 m y que no permita el cruce de niños sobre el área más baja.
- c) Sólo se otorgarán los permisos que correspondan cuando las propiedades a las cuales pertenezcan los elementos a incorporar, se encuentren registradas en la Municipalidad de Bell Ville y no presenten irregularidades.

Si la edificación presentara contravenciones al Código de Edificación y Urbanismo, que a criterio de la Oficina de Obras Privadas pudiera ocasionar un impedimento para la instalación de estos elementos, se negará el permiso.

- d) Todo permiso que se otorgue para ejecución de "Toldos, Marquesinas, Cartelería, Otras Instalaciones y/o Parklets" tendrá carácter precario y podrá disponerse su revocación, cuando:
- El mismo resulte inconveniente por haberse modificado las condiciones tenidas en cuenta para su otorgamiento.
 - Implique un riesgo para la seguridad pública, de los recursos ecológicos, urbanísticos o arquitectónicos por razones de estética urbana.
 - Infrinja lo dispuesto en la presente ordenanza.
 - Interfiera la ejecución de una obra pública.
 - Su otorgamiento se encuentre alcanzado por un régimen especial.

En ningún caso y por ningún supuesto el permisionario tendrá derecho a indemnización alguna por ningún concepto.

- e) En caso de instalarse toldos, marquesinas, carteles u otros elementos sobre fachadas y/o vía pública sin la debida autorización o que presenten riesgos para la vía pública o por razones de estética urbana, la Oficina de Obras Privadas podrá actuar en consecuencia con la presente Ordenanza siendo posible de sanciones, multas y recargos permanentes, ordenar su remoción inmediata o proceder por cuenta propia, sin perjuicio de lo que pudiera sucederle a los elementos.

2.1.2.18.

HABILITACIÓN COMERCIAL, INDUSTRIAL, DE SERVICIOS O VARIOS

Cuando se pretenda la habilitación de un edificio para desarrollar en el mismo actividades comerciales, industriales, de servicios, de espectáculos públicos, etc., la Oficina de Obras Privadas efectuará previamente un informe de su situación, en cuanto a los "Usos de Suelo" y el "Registro de la Obra" bajo expediente, sin perjuicio de exigir la actualización de la documentación en caso de observarse discrepancias de ésta con lo efectivamente construido.

El espacio físico del comercio, industria o servicios podrá ser inscripto cuando la obra en general pueda presentar contravenciones, discrepancias o superficie sin registrar, o que a

criterio de la Oficina de Obras Privadas lo considerase, sin perjuicio de las penalidades que pudieran corresponder al propietario.

En casos particulares o donde se observen serias deficiencias en cuanto a la estabilidad edilicia, seguridad u otras que pueda presentar la edificación, la Oficina de Obras Privadas en conjunto con el Departamento de Habilitaciones y demás áreas municipales que puedan intervenir, podrán exigir documentación e informes necesarios y una adecuación del local en cuestión, no autorizar su habilitación o proceder a su clausura preventiva en caso de incumplimiento de lo solicitado.

La Oficina de Obras Privadas no es responsable por el control de estabilidad edilicia e instalaciones de cualquier índole, de los locales comerciales, industriales, de servicios y de espectáculos públicos.

2.1.2.19.

CERTIFICADO / INFORME DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO

Previo a iniciar el trámite de permiso de construcción de una obra nueva o construida o la inscripción de un Comercio, Industria o Empresa de Servicio o cualquier otro uso que la Oficina lo requiere, se deberá presentar el formulario de "Factibilidad de Uso de Suelo" ante las áreas correspondientes de la Municipalidad a fin de conocer si la actividad pretendida se adecúa a las permitidas de acuerdo a la zonificación y usos del suelo normados por el presente código.

Dicho informe consta de un dictamen simple, previa verificación de las normativas en vigencia por parte de las áreas que correspondan de la Municipalidad y no serán iniciadas las tramitaciones citadas sin el mismo.

Cuando la complejidad de análisis de una actividad o uso del suelo pretendido lo implique, será solicitado el inicio de un expediente de factibilidad de localización, la cual será dictaminada mediante un Decreto emitido por el D.E.M.

Los locales de Espectáculos Públicos y las Industrias o Usos de Suelo Asimilables al Industrial, deberán solicitar un estudio de factibilidad de localización, que será expedido por las áreas que correspondan y materializado mediante Decreto por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, de acuerdo a lo establecido por el presente Código de Edificación y Urbanismo y por el Código de Espectáculos Públicos y su Decreto Reglamentario.

La Oficina de Obras Privadas se reserva el derecho de denegar la Factibilidad de Uso de Suelo cuando por razones de "seguridad edilicia" así lo considerase.

La Factibilidad de Uso de Suelo positiva, tendrá un tiempo de validez de seis (6) meses a contar desde el otorgamiento para contar con el cumplimiento de la Habilitación pertinente de la actividad. En casos especiales, a criterio de la Oficina podrá otorgarse mayor plazo. Vencido este, caducará automáticamente y deberá solicitarse nuevamente el trámite.

INSPECCIÓN PERIÓDICA DE LOS PREDIOS, EDIFICIOS Y LOCALES

La Oficina de Obras Privadas, de Bromatología y Saneamiento, Habilitaciones, Defensa Civil y las que correspondan podrán realizar inspecciones periódicas a efectos de comprobar que todo predio, edificio o local se utiliza según los términos de la licencia acordada y conforme al respectivo destino autorizado en el Informe de Factibilidad.

2.1.2.20.

CERTIFICADO / INFORME DE ESCRIBANOS

Los certificados que las Escribanías gestionan ante la Municipalidad, deberán ser informados por la Oficina de Obras Privadas mediante observación ocular por el Inspector de Obra sobre el inmueble, que comprobará si la misma se halla de acuerdo a los planos existentes en el archivo o si se encuentra en estado baldío. Se expedirá el Certificado correspondiente con las observaciones del caso. En caso de no poder acceder o ingresar por 2 (dos) veces

consecutivas en 2 (dos) días diferentes, se emitirá el Certificado con la aclaración correspondiente, debiéndose gestionar nuevamente por la Escribanía dicho certificado. En este caso, se deberá solicitar el Informe incluyendo número de contacto telefónico de quien podrá abrir el inmueble al momento de inspección.

2.1.2.21.

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR MENSURAS Y LOTEOS

a) VISACIÓN PREVIA

- 1) La solicitud correspondiente
- 2) Dos (2) copias del plano

b) APROBACIÓN DEFINITIVA

- 1) La solicitud correspondiente
- 2) La copia del plano con la Visación Previa aprobada
- 3) Dos copias del plano para su aprobación
- 4) Libre deuda municipal

c) ALCANCE Y VALIDEZ DE LA VISACIÓN PREVIA

Seis (6) meses, para que el comitente pueda presentar la misma ante la Dirección General de Catastro para solicitar su aprobación.

2.1.2.22.

TRAMITACIÓN DE CONSTRUCCIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Cuando el trámite se refiera a propiedades afectadas al régimen de propiedad horizontal el mismo deberá cumplir, aparte de las demás disposiciones de este Código con los siguientes requisitos:

- a) Que en un único plano se incluyan todas las modificaciones o ampliaciones introducidas o a introducir en todas y cada una de las unidades de subdivisión o en superficies comunes. En dicho plano deberá constar la totalidad de la edificación o propiedades, incluyendo lo que no presente modificación.
- b) Que los planos sean suscriptos por todos los copropietarios en prueba de conformidad, o en su defecto por el administrador o cualquier otra persona que el Consorcio designe, debiendo en tal caso adjuntarse copia autenticada del Acta de la Asamblea del Consorcio que otorga el mandato. - Quedan excluidos de esta obligación, aquellos casos en que el correspondiente reglamento de copropiedad no lo exija, debiéndose adjuntar al expediente fotocopia autenticada del mismo. -
- c) Para el caso en que los derechos correspondientes sean abonados en cuotas, el plan de pago se otorgará en una única cuenta, debiendo los responsables arbitrar los medios necesarios para unificar el aporte que corresponda a cada uno en un único pago. -

2.1.2.23.

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR INSTALACIONES ESPECIALES

Instalaciones mecánicas, eléctricas de importancia, térmicos y de inflamables o cualquier otra que la Oficina de Obras Privadas considerase como tal.

Se considerarán imprescindibles, los siguientes elementos:

- a) Factibilidad de uso de suelo (en el caso de ser solicitado por la Oficina).
- b) Formulario de permiso

- c) Original y dos copias del plano de obra, donde conste la gráfica esquemática de la instalación a realizar, plano de fuerza motriz, etc.

Cuando la complejidad de análisis de un uso o instalación especial pretendida lo implique, será solicitado el inicio de un expediente municipal de factibilidad de localización e instalación, la cual será determinada mediante un Decreto emitido por el D.E.M.

La Oficina de Obras Privadas, podrá eventualmente solicitar la ampliación de la documentación mencionada si así lo considerase, las cuales llevarán la firma y aclaración del propietario y profesional interviniente.

2.1.2.24.

INEXACTITUDES DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS

Si los documentos no estuvieren completos, representaren inexactitudes o fuesen equívocos, se devolverá la documentación o quedará en espera a fin de ser retirada, eximiendo a la Municipalidad de toda responsabilidad por pérdida o extravío, siendo único interesado para verificar la instancia del trámite el profesional actuante. Este trámite de corrección y completamiento no lo eximirá de la aplicación de las penalidades que pudieran corresponderle. El profesional actuante será único responsable por los documentos incompletos, inexactos o equívocos que aun siendo de manera involuntaria puedan perjudicar el cumplimiento del Código de Edificación y Urbanismo a pesar que fueran registrados y obtuviesen el Certificado de Final de Obra correspondiente, pudiendo quedar sujetos a las penalidades del caso.

2.1.2.25.

PLANOS CORREGIDOS

En todos los casos en que ha sido necesario introducir modificaciones, correcciones, etc., se podrá rehacer el juego de planos o corregirlos mediante tinta, siempre con el sello y firma del profesional responsable de los mismos, solamente para visaciones previas. No se aceptarán tachaduras, borroneos, salvedades o agregados sobre planos municipales a registrar, salvo que, a criterio de la Oficina de Obras Privadas como último recurso, así lo dispusiera.

2.1.2.26.

TAMAÑO Y PLEGADO DE PLANOS, CARATULA, COLORES y LEYENDAS

a) TAMAÑO DE LAS LÁMINAS

Los formatos máximos y mínimos de las láminas se indican en las figuras respectivas. Entre otros límites podrán adaptarse otros formatos requeridos por la índole del dibujo.

En el extremo inferior izquierdo de la lámina, como lo indican las figuras y para cualquier formato, se dejará una pestaña de cuatro centímetros (4 cm) por veintinueve centímetros con siete milímetros (29,7 cm), para encarpetar el expediente de acuerdo a las normas I.R.A.M.

b) CARÁTULA

Lo constituye el formato a x b = 18,5 cm x 29,7 cm de acuerdo al gráfico y se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina.

c) COLORES

Serán firmes, nítidos y francos. La coloración en ningún caso debe dificultar la lectura de los gráficos a la vez que serán fáciles de interpretar. Las tareas de “proyecto” se indicarán en color bermellón en general y líneas de muros color negro y lavado color bermellón; las tareas de “transcripción” se indicarán en color negro en general y superficie cubierta y semi cubierta rayada a 45° con muros sin lavar; las tareas de “relevamiento” se indicarán en color negro en general con muros lavados; las tareas de “proyecto ejecutado” se indicarán en color sepia en general y líneas de muros color negro y lavado color sepia; las tareas de “conforme a obra”

se indicarán en color gris en general y líneas de muros color negro y lavado color gris; las tareas de “demolido” se indicarán en color amarillo en general con muros sin lavar y superficie cubierta y semi cubierta rayada a cuadros a 45°; las tareas de “a demoler” se indicarán en color amarillo en general con muros lavados y superficie cubierta y semi cubierta rayada a 45°.

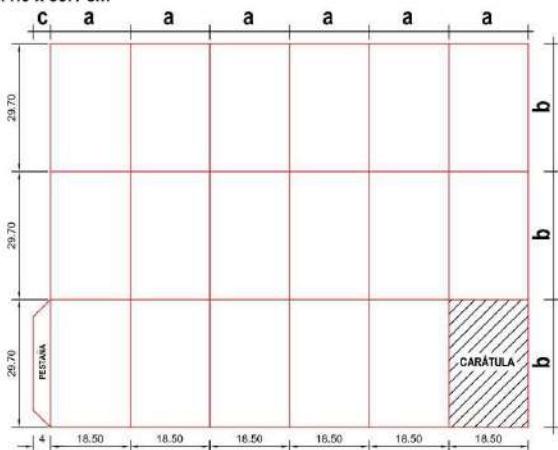
d) LEYENDAS

De acuerdo a plano tipo, las leyendas y los cuadros se colocarán en lugares libres de la lámina donde no entorpezcan la lectura.

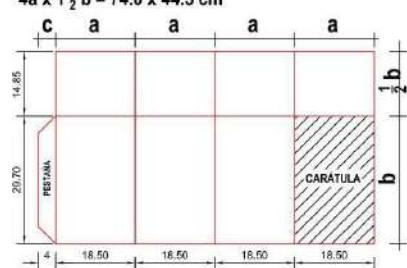
e) PLEGADO DE PLANOS

Sea cual fuese el formato de la lámina una vez plegada, deberá tener sin incluir la pestaña la medida de la carátula, o sea “a x b” = 18,5 x 29,7 cm. El procedimiento a seguir será el indicado en las figuras de modo que quede siempre al frente la carátula del plano municipal.

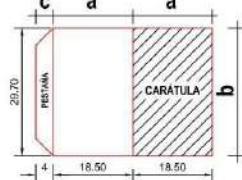
FORMATO MÁXIMO
 $6a \times 3b = 111.0 \times 89.1 \text{ cm}$



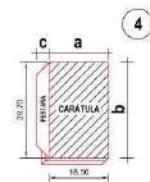
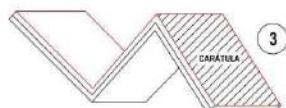
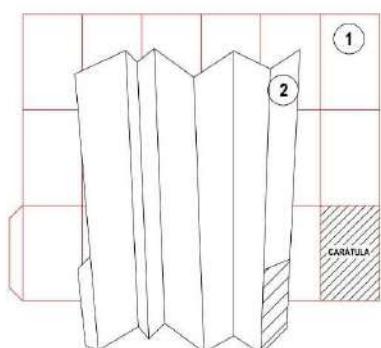
FORMATO ENTRE EL MÁXIMO Y EL MÍNIMO
 $4a \times 1\frac{1}{2}b = 74.0 \times 44.5 \text{ cm}$

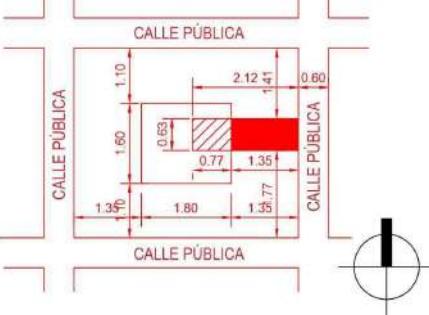


FORMATO MÍNIMO
 $3a \times 1b = 37.0 \times 29.7 \text{ cm}$



PLEGADO DE PLANOS MUNICIPALES



CIRC. 01 SEC. 03 MANZ. 021 PARC. 095 LOTE. 4																									
TAREA: PROYECTO; RELEVAMIENTO; TRANSCRIPCIÓN; PROYECTO EJECUTADO; A DEMOLER; ETC. TIPO DE OBRA / DESTINO: VIVIENDA UNIFAMILIAR; VIVIENDA COLECTIVA; OFICINAS; DEPÓSITO; ETC. PROPIETARIO: JUAN PÉREZ UBICACIÓN: SAN GERÓNIMO 1450 BELL VILLE - CÓRDOBA																									
SUP. TERRENO: 00.00 m ² SUP. TRANSCRIPTA PB: 00.00 m ² SUP. RELEVADA PA: 00.00 m ² SUP. A DEMOLER: 00.00 m ² SUP. TOTAL: 00.00 m ² SUP. LIBRE: 00.00 m ²	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ZONA o CORREDOR</th> <th>1</th> <th colspan="4">ESCALA 1:100</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COND. DE RETIRO</td> <td>C</td> <td>Alt. máx</td> <td>F.O.S</td> <td>I.E.P</td> <td>F.O.T</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SEGÚN ORDENANZA 1866 / 2014</td> <td>36</td> <td>1</td> <td>13</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SEGÚN OBRA</td> <td>35.4</td> <td>0.95</td> <td>12</td> <td>8.6</td> </tr> </tbody> </table>	ZONA o CORREDOR	1	ESCALA 1:100				COND. DE RETIRO	C	Alt. máx	F.O.S	I.E.P	F.O.T	SEGÚN ORDENANZA 1866 / 2014		36	1	13	10	SEGÚN OBRA		35.4	0.95	12	8.6
ZONA o CORREDOR	1	ESCALA 1:100																							
COND. DE RETIRO	C	Alt. máx	F.O.S	I.E.P	F.O.T																				
SEGÚN ORDENANZA 1866 / 2014		36	1	13	10																				
SEGÚN OBRA		35.4	0.95	12	8.6																				
	PROPIETARIO DNI, FIRMA Y Aclaración TRANSCRIPTOR, RELEVADOR, PROYECTO, CONDUCCIÓN TÉCNICA, ETC DNI, FIRMA Y SELLO																								
ANCHO DE CALLE: 00.00 m ² ANCHO CALZADA: 00.00 m ² ANCHO ACERA: 00.00 m ² CORDÓN CUNETA: SI ARBOLADO PÚBLICO EXISTENTE: NO PLANO DE: PLANTAS, CORTES, VISTAS, ESTRUCTURA, FACHADA, INST. 1/3	PROPIEDAD N°: 36-03-11106000 OBRA CLASE: 1A REGISTRO MUNICIPAL "NO OCUPAR"																								
OBSERVACIONES LA SUPERFICIE TRANSCRIPTA ESTÁ APROBADA POR EL EXPEDIENTE P - 1399 CON FECHA 03-05-1986. LA SUPERFICIE RELEVADA DE 40 m ² SE EJECUTÓ EN EL AÑO 2017, BAJO LA EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO, SIN INTERVENCIÓN PROFESIONAL. FIRMA PROPIETARIO																									
EXPEDIENTE: "NO COMPLETAR"	REGISTRO COLEGIO PROFESIONAL																								
11.00 7.50																									

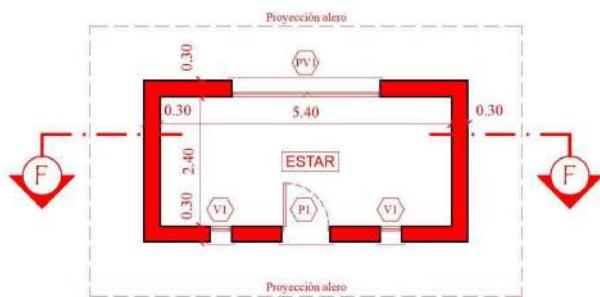
PROYECTO

SUPERFICIE A CONSTRUIR

COLOR: BERMELLÓN

MUROS: LÍNEAS COLOR NEGRO

LAVADO COLOR BERMELLÓN



RELEVAMIENTO

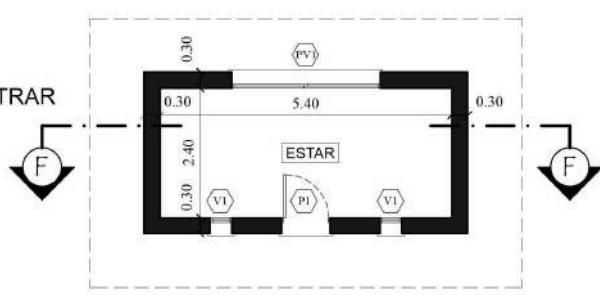
MEDICIÓN DE OBRA

SUPERFICIE CONSTRUÍDA A REGISTRAR
(SIN INTERVENCIÓN PROFESIONAL)

COLOR: NEGRO

MUROS: LÍNEAS COLOR NEGRO

LAVADO COLOR NEGRO



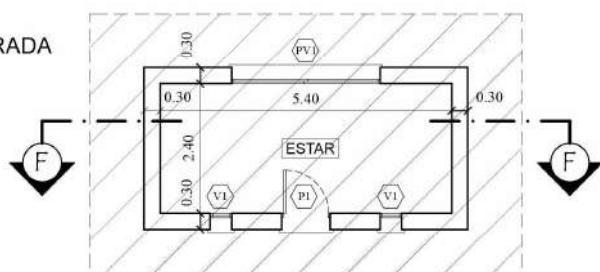
TRANSCRIPCIÓN

SUPERFICIE CONSTRUÍDA REGISTRADA

COLOR: NEGRO

MUROS: LÍNEAS COLOR NEGRO
SIN LAVAR

SUPERFICIE: RAYADO 45° (sólo cubierta y
semicubierta)
(separación rayado 1 cm)

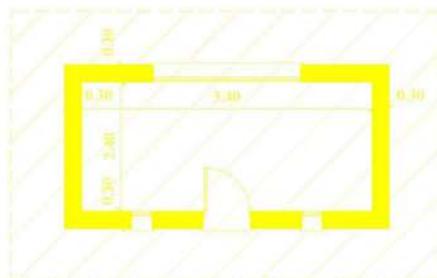


A DEMOLER

COLOR: AMARILLO

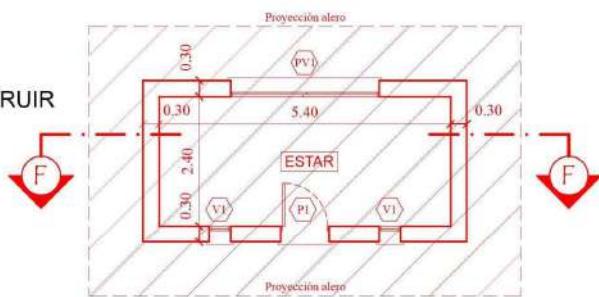
MUROS: LÍNEAS COLOR AMARILLO
LAVADO COLOR AMARILLO

SUPERFICIE: RAYADO 45°
(separación rayado 1 cm)



TRANSCRIPCIÓN NO EJECUTADA

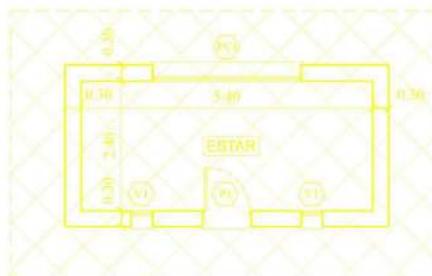
SUPERFICIE REGISTRADA A CONSTRUIR
COLOR: BERMELLÓN
MUROS: LÍNEAS COLOR BERMELLÓN SIN LAVAR
SUPERFICIE: RAYADO 45° (separación rayado 1 cm)



DEMOLIDO

SUPERFICIE DEMOLIDA SIN PERMISO

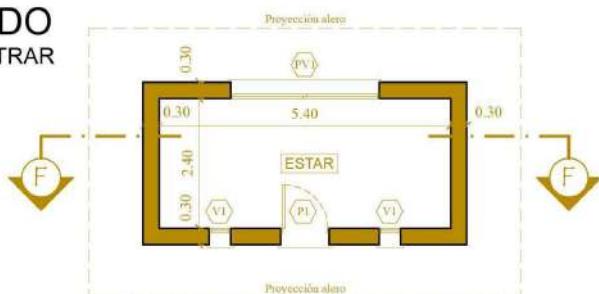
COLOR: AMARILLO
MUROS: SIN LAVAR
SUPERFICIE: RAYADO 45° A CUADROS (separación rayado 1 cm)



PROYECTO EJECUTADO

SUPERFICIE CONSTRUÍDA A REGISTRAR (CON INTERVENCIÓN PROFESIONAL)

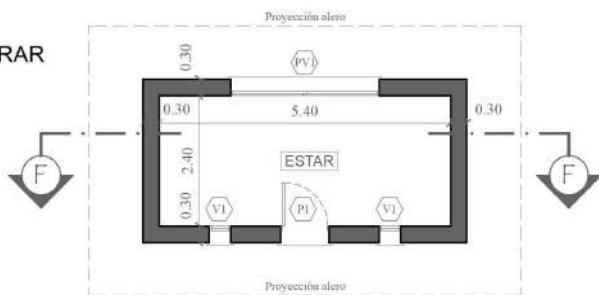
COLOR: SEPIA
MUROS: LÍNEAS COLOR NEGRO LAVADO COLOR SEPIA



CONFORME A OBRA

SUPERFICIE AMPLIACIÓN A REGISTRAR (NO MAYOR AL 5 % en medidas lineales o superficie por ambiente)

COLOR: GRIS
MUROS: LÍNEAS COLOR NEGRO LAVADO COLOR GRIS



2.1.2.27.

ENTREGA DE PLANOS MUNICIPALES REGISTRADOS

Al registrar el Plano Municipal correspondiente, se podrá entregar al Profesional o Empresa, las copias del plano registrado a excepción de 3 (tres) de ellos que se conservarán en el expediente con el resto de la documentación en la Oficina de Obras Privadas, siendo uno de ellos sin excepción colegiado con los sellos correspondientes. Para retirar planos municipales registrados y sellados por la Oficina, deberá tener Final de Obra correspondiente y en caso

de requerir comprobante de registro se emitirá Nota Certificado con el número de expediente y fecha, y copia no original de carátula con sellos.

2.1.2.28.

SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADOS

a) SISTEMAS NO TRADICIONALES

En la construcción de edificios de cualquier categoría, se autorizará además de uso de materiales, instalaciones y tecnologías tradicionales, sistemas de prefabricación, construcción en seco u otros sistemas “no tradicionales”. Será condición para la autorización de este tipo de sistemas, tanto de los que ya están en el mercado como los que pudieran aparecer, además del correcto empleo de las normas del buen construir, el reconocimiento por las normas IRAM, la presentación del Certificado de Aptitud Técnica (CAT) emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ministerio de Planificación Federal de la Nación, o certificados emanados por el INTI u otros organismos públicos competentes en la materia. En la construcción de muros encaballados o contiguos, no podrán ser utilizados estos sistemas.

b) CONSTRUCCIONES EN MADERA

Para el registro de planos municipales de viviendas industrializadas construidas con estructuras de madera o íntegramente de madera, es necesario presentar Certificado de Aptitud Técnica (CAT) del prototipo o del sistema constructivo, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ministerio de Planificación Federal de la Nación.

La Municipalidad de Bell Ville tendrá en cuenta el entorno y las características del diseño para su aprobación.

Para construcciones de madera destinadas a viviendas que no cuenten con certificados de aptitud técnica, se exigirán condiciones de habitabilidad mínima y precauciones que salvaguarden la seguridad de la construcción y la de sus linderos, debiendo cumplir con los siguientes requisitos:

1. Serán construcciones realizadas con estructuras en madera maciza dura o semidura y su diseño y cálculo será exclusiva responsabilidad del profesional interviniente en la obra.
2. Respetarán un retiro mínimo de 2.50 m. de las medianeras y de la línea municipal.
3. Solamente se podrán construir en planta baja y no podrán superar los cuatro metros (4 m) en su parte más alta.
4. Se preverá la instalación de materiales ignífugos en correspondencia con artefactos de cocina, calefones, conductos de hogares y de artefactos de gas u otro combustible inflamable, de acuerdo a normas de la empresa concesionaria del servicio de Gas.
5. La instalación eléctrica deberá cumplir con todos los requisitos de seguridad mínima exigidos por las normas provinciales y nacionales vigentes en la materia.
6. Las paredes de las cocinas, baños, retretes, con revestimientos hasta un metro ochenta (1.80 m.) de alto, lo mismo que los respectivos solados, tendrán un revestimiento con material impermeable.
7. La estructura y el resto de los elementos componentes de madera, serán tratados con pintura ignífuga.

c) CONSTRUCCIONES EN BLOQUES DE HORMIGÓN

El empleo de bloques huecos pre moldeados de hormigón tradicional estará sujeto al debido control de resistencia y calidad por parte del profesional interviniente, ya sea efectuando ensayos por cuenta propia, o solicitando certificados de organismos con capacidad técnica para determinar la aptitud para su uso. Se podrá usar para la construcción de mamposterías, bloques de hormigón celular en las distintas dimensiones ofrecidas en el mercado, tanto en muros exteriores como en tabiques interiores.

d) CONSTRUCCIONES EN PIEDRA

Se autoriza el empleo de piedra para muros siempre que se respete un espesor mínimo de treinta (30) centímetros en casos de mampostería portante y de veinte (20) centímetros en casos de muros con estructura independiente.

e) CONSTRUCCIONES EN ADOBE

Se permitirá el uso del adobe como cerramiento, en proyectos de obras dentro del Área Rural y en zonas Residenciales Extraurbanas o zonas que a criterio de la Oficina no generasen un problema de seguridad, higiene, salubridad o estética

Se establecen los siguientes requisitos generales para la construcción con este sistema:

1. No se permitirá la implantación de las construcciones dentro de la parcela, de manera que queden partes adosadas a los ejes medianeros de la misma.
2. Las construcciones deberán tener estructura independiente de hormigón armado, hierro o madera dura, según cálculo del profesional responsable.
3. Podrán ser en tierra cruda y en diferentes técnicas, siempre que se enmarquen en columnas y encadenado estructural, y los vanos se encuentren correctamente adintelados.
4. El espesor de los muros exteriores, en el caso de bloques pre moldeados de tierra cruda (adobe) deberán ser preferentemente de treinta (30) centímetros, pudiendo llegar hasta un mínimo de veinte (20) centímetros en caso que las distancias entre columnas y vigas a juicio del profesional lo permitan.
5. Los componentes del mortero serán arcilla como aglomerante, arena y fibra en distintas proporciones para absorber los esfuerzos de tracción y compresión respectivamente.
6. Los muros de adobe deberán separarse del terreno natural mediante una zapata corrida o platea de hormigón, colocando sobre ella una capa aisladora o barrera contra la humedad.
7. Sobre la capa aisladora deberá levantarse un revoque de concreto e hidrófugo con una altura mínima de un metro para evitar el deterioro del muro.
8. Con el propósito de evitar deterioros por causa del agua, deberán proyectarse aleros, veredas perimetrales y un sistema de drenajes adecuado.

f) CONSTRUCCIONES DE TECHOS VERDES

Son techos o terrazas verdes, aquellos cuya superficie se encuentra cubierta de vegetación, con el objetivo de contribuir de manera sustentable con el medio ambiente urbano. La cubierta de un techo, azotea o terraza verde debe contar con una correcta impermeabilización mediante membrana y carpeta protectora, de acuerdo a las reglas del arte y las técnicas disponibles, previo a la colocación de la capa de grava de drenaje. El espesor mínimo necesario de tierra para la vegetación debe estar en función a las especies que conformen la cubierta vegetal, no pudiendo exceder de dieciocho (18) centímetros. Deberá preverse un sistema de retención para evitar el escurrimiento de tierra, y deberá asegurarse el correcto aislamiento de los muros medianeros. Todas las edificaciones que implementen los denominados techos o terrazas verdes deben contar con un cálculo estructural que verifique la resistencia a las cargas que generen los mismos.

2.1.3.

DEL CERTIFICADO

2.1.3.1.

FINAL DE OBRA

A solicitud del profesional y con la debida presentación de la correspondiente documentación, dentro de los treinta (30) días de terminada una obra o que se registren las diferentes tareas en la instancia de Visación Final, el profesional interviniente deberá solicitar la Inspección Final mediante formulario en la Oficina de Obras Privadas, firmada por Profesional y/o Empresa interviniente y propietarios. Los Inspectores de Obras realizarán la inspección correspondiente para corroborar lo declarado por profesional y propietario en la solicitud y planos municipales.

Se admitirá la falta de pintura interior y otros ítems análogos de poca o escasa relevancia para solicitar el “Certificado Final de Obra”. Como criterio general solo podrá certificarse el final de obra en caso de que las construcciones estén de acuerdo a lo registrado. Asimismo, será necesario constatar que las fincas linderas se encuentran en condiciones, sin perjuicio de la responsabilidad directa del profesional interviniente y propietario por cualquier inconveniente que no sea observado en la inspección ocular por el Inspector de Obras municipal.

La Municipalidad expedirá los “certificados de obra” que se detallan a continuación, serán solicitados y refrendados por el profesional interviniente mediante firma y sello.

a) OBRA CONCLUÍDA

Se extenderá “Certificado Final de Obra” cuando los trabajos estén completamente terminados de acuerdo a las exigencias del Código de Edificación y Urbanismo, en un todo de acuerdo a los planos registrados.

Se deberá tener en consideración las Ordenanzas 2306/2019 “Regulación Canastos de Residuos” y 2217/2018 “Arbolado Público Urbano”, sus modificatorias o las que la reemplacen en el futuro y toda otra normativa que sea pertinente cumplir para obtener el “Certificado Final de Obra”, como así también la constatación favorable del área de Habilitaciones con respecto a los documentos presentados sobre Seguridad e Higiene y toda otra constatación que fuese de relevancia a criterio de la Oficina para otorgar el Certificado citado.

b) OBRA CONCLUÍDA PARCIALMENTE

Se extenderá “Certificado Final Parcial de Obra” cuando los trabajos estén terminados de acuerdo a las exigencias del Código de Edificación y Urbanismo, a unidades de viviendas y/o comercios y/o integrantes de edificios de departamentos y/o unidades de vivienda mínima que son parte de un proyecto de mayor superficie. Se extenderán exclusivamente a pedido del, profesional interviniente.

El certificado podrá extenderse cuando reúna condiciones de “habitabilidad y conforme una unidad integral de uso”, como así también en el caso de corresponder, la constatación favorable del área de Habilitaciones con respecto a los documentos presentados sobre Seguridad e Higiene.

c) OBRA NO CONCLUÍDA

A pedido del propietario o del profesional interviniente, por escrito mediante nota que se adjuntará al expediente, se podrá dar por suspendida la obra en el estado que se encuentre y siempre que lo ejecutado no contradiga las disposiciones del Código de Edificación y Urbanismo, en este caso la Oficina de Obras Privadas, extenderá el “Certificado de Obra No Concluida”.

d) OBRA CONCLUÍDA NO ACORDE

Si de la inspección, al finalizar una obra o del registro de las tareas correspondientes, la edificación no se encuentra acorde a los planos registrados o a los requerimientos de la Oficina, se extenderá el “Certificado de Obra No Acorde”, debiendo sanear las diferencias para obtener el certificado de final de “Obra Concluida”, sin perjuicio de quedar sujeta a los recargos y multas correspondientes.

2.1.3.2.

CERTIFICADO DE CONEXIÓN A INFRAESTRUCTURA

Mediante formulario con carácter de “declaración jurada” presentada por propietario o Profesional interviniente, se autorizarán conexiones de Agua, Cloacas, Gas y Electricidad domiciliaria. Conjuntamente con la correspondiente solicitud se adjuntará la siguiente documentación:

- Copia de plancheta catastral indicando lote.
- Reporte catastral del S.I.T o copia de escritura, constancia de escritura en trámite o boleto de compraventa certificado por escribano.
- Ultimo cedulón municipal de la propiedad.
- Copia de carátula y planta, de plano municipal registrado (requisito obligatorio para conexión de agua y electricidad de obra). Si el área de Vivienda lo considerase, se podrá omitir el registro obligatorio.
- Copia de “Certificado Final de Obra” (requisito obligatorio para conexión de Cloacas y Gas). Si el área de Vivienda lo considerase, se podrá omitir el Certificado obligatorio.
- Factibilidad y plano de puntos de conexión emitidos por empresa prestadora de servicios.

a) AGUA

Se extenderá “Certificado para Conexión del Servicio de Agua” a aquellos inmuebles donde la obra a construir o edificada se encuentre debidamente registrada y ubicada en urbanizaciones o loteos finalizados o con la Visación Previa de Loteo aprobada en la Municipalidad de Bell Ville y Prefactibilidad, Factibilidad y Licencia otorgadas de la Mesa de Entrada Única de Loteos siendo las Etapas 1, 2 y 3 respectivamente.

b) GAS

Se extenderá “Certificado para Conexión del Servicio de Gas” a aquellos inmuebles donde la obra construida o edificación existente, se encuentre debidamente registrada y ubicada en urbanizaciones o loteos finalizados o con la Visación Previa de Loteo aprobada en la Municipalidad de Bell Ville y Prefactibilidad, Factibilidad y Licencia otorgadas de la Mesa de Entrada Única de Loteos siendo las Etapas 1, 2 y 3 respectivamente.

c) CLOACAS

Se extenderá “Certificado para Conexión del Servicio de Cloacas” a aquellos inmuebles donde la obra construida o edificación existente, se encuentre debidamente registrada y ubicada en urbanizaciones o loteos finalizados o con la Visación Previa de Loteo aprobada en la Municipalidad de Bell Ville y Prefactibilidad, Factibilidad y Licencia otorgadas de la Mesa de Entrada Única de Loteos siendo las Etapas 1, 2 y 3 respectivamente.

d) ELECTRICIDAD

Se extenderá “Certificado para Conexión del Servicio de Energía Eléctrica” a aquellos inmuebles donde la obra a construir o edificada se encuentre debidamente registrada y ubicada en urbanizaciones o loteos finalizados o con la Visación Previa de Loteo aprobada en la Municipalidad de Bell Ville y Prefactibilidad, Factibilidad y Licencia otorgadas de la Mesa de Entrada Única de Loteos siendo las Etapas 1, 2 y 3 respectivamente.

2.1.3.3.

CERTIFICADO URBANÍSTICO

Antes de realizar proyectos de obras que requieran permiso, se podrá obtener en la Oficina de Obras Privadas un “Certificado Urbanístico”, a efectos de conocer las particulares restricciones al dominio que afectaran al inmueble en cuestión, como asimismo sus indicadores máximos de ocupación y/o usos permitidos establecidos en el Código de Edificación y Urbanismo vigente. Del mismo modo el certificado podrá ser solicitado por profesionales que intervengan directa o indirectamente en operaciones inmobiliarias o propietarios, de manera de proporcionar información para proyectos futuros. Este certificado no convalidará la aprobación o registro de planos municipales y/o formularios de solicitudes de permiso, sólo tendrá carácter informativo.

2.1.4.

PRESENTACIÓN DE OBRA O EDIFICACIÓN BAJO LA FIGURA DE “RELEVAMIENTO”

Toda obra, edificación o parte de ella, sin contar con el permiso correspondiente ni registro de la misma mediante plano municipal y sin intervención profesional, deberá ser registrada en la Oficina de Obras Privadas como “Relevamiento”, independientemente si cumple o no con el Código de Edificación y Urbanismo vigente al momento de su registro.

Los propietarios de las obras, edificaciones o parte de ellas sin contar con el permiso correspondiente, deberán mediante un profesional matriculado y habilitado, presentar lo establecido en los artículos 2.1.2.3 y 2.1.2.9 para el registro de la documentación y liquidar el Derecho de Construcción, recargos y/o multas correspondientes establecidos en la Ordenanza General Impositiva y Ordenanza Tarifaria vigente.

Se deberá anexar un “Informe Técnico” e “Informe sobre la Estabilidad y Seguridad” que presentare la construcción debiendo ser colegiados, fechados, firmados y sellados por profesional interviniente y propietario o responsable del inmueble.

Para Edificaciones Industrializadas o pre fabricadas tipo “Steel Framing” o “Steel Wood”, construcción en seco, galpones o similar se deberá anexar un “Informe de Aptitud Técnica” conforme a normas CIRSOC 102 “Acción del Viento sobre las Construcciones” y “Memoria de Cálculo” según reglamentaciones vigentes y las que sucedieran a éstas.

Todas las propiedades que se encuentren sin permiso municipal, conforme a ordenanza o no, ya sean detectadas o presentadas, serán sujetas a la aplicación del Recargo por Baldío / Construcción Sin Registrar / Ampliación Sin Registrar / Edificación en Contravención u otro recargo / multa o gravamen permanente sobre la propiedad, estipulado en la Ordenanza General Impositiva y Ordenanza Tarifaria anual vigente.

2.1.4.1.

OBRA O EDIFICACIÓN CONFORME A ORDENANZA

Si la obra, edificación o parte de ella cumple con todas las disposiciones en materia constructiva, urbanística y otras vigentes al momento de su registro, se procederá a liquidar el “Derecho de Construcción”, recargos y/o multas establecidos en la Ordenanza General Impositiva y Ordenanza Tarifaria vigente, expediendo el correspondiente “Certificado Final de Obra”.

2.1.4.2.

OBRA O EDIFICACIÓN NO CONFORME A ORDENANZA

Toda obra, edificación o parte de ella sin contar con el permiso correspondiente ni registro de la misma mediante plano municipal y sin intervención profesional o cualquier otra condición que la Oficina considerase, cualquiera sea su antigüedad y que no se ajuste a las normativas vigentes al momento de su presentación o al de obtener el Final de Obra, se Registrará o se otorgará el Final de Obra en contravención debiendo abonar el Derecho de Construcción,

recargos y multas permanentes establecidas en la Ordenanza General Impositiva y Ordenanza Tarifaria vigente, hasta tanto se saneen las contravenciones.

El registro de los planos municipales o el otorgamiento del Final de Obra no libera a los responsables de las penalidades que pudieran corresponderles por violación de esta Ordenanza o normas complementarias. La Autoridad de Aplicación cuando a su juicio sea posible o necesario, deberá exigir el cumplimiento total o parcial de las disposiciones sobre edificación, urbanismo, seguridad, higiene, salubridad, funcionales o de estética aplicables al caso. Toda contravención e infracción a las disposiciones de edificación, urbanísticas o de estética serán consideradas una alteración al bienestar de la población.

Las edificaciones registradas o con Final de Obra bajo la figura de “Obra No Conforme a Ordenanza”, cualquiera sea la categoría de contravención, que no cumplan con las disposiciones mínimas de las Resoluciones 01/2016 y 02/2017 y otras vigentes, podrán no ser inscriptas y obtener Habilitación Municipal para uso “Comercial, Industrial y/o de Servicios” si así lo considerase la Oficina.

Toda obra, edificación o parte de ella, que haya sido registrada en contravención con anterioridad a la presente, cuando se deba registrar nuevamente por cualquier motivo, deberá hacerlo bajo esta modalidad, teniendo en consideración todos los ítems incorporados en el art. 2.1.4.2.

2.1.4.2.1

REGISTRO

a) Este registro alcanzará a aquellas obras y edificaciones que tengan como mínimo el “principio de ejecución”. Se entenderá por “principio de ejecución” a:

- Muros de cerramiento perimetrales y la estructura de techo construidos en su totalidad.
 - O la estructura portante independiente (columnas, vigas y losas) ejecutadas en su totalidad.
- b)** Los trámites de registro de Visación Previa iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de este artículo, como así también las que se encuentren paralizadas con motivo de observaciones que encuadrarían dentro de la clasificación y las que se presenten posterior, podrán continuar con el trámite de registro mediante comunicación y aceptación por nota de la Oficina de Obras Privadas.
- c)** Toda la documentación de la Visación Previa dará origen a un expediente mediante el cual, se comunicará por nota al profesional interviniente y propietario la situación del mismo, si puede continuar o no con el armado del Expediente Final. Esta notificación quedará sin efecto si la Oficina de Obras Privadas lo considerase y tomara una decisión fundamentada diferente a lo comunicado. A partir de ésta, notificando que “la Construcción o Edificación realizada sin permiso Municipal y en Contravención al Código de Edificación y Urbanismo se ajusta a los términos del artículo 2.1.4.2 – Obra o Edificación No Conforme a Ordenanza” y las posibles contravenciones observadas, el interesado tendrá un plazo máximo de tres (3) meses corridos para iniciar el expediente. Se deberá destacar gráficamente en plano colegiado y las tres (3) copias mínimas reglamentarias, las contravenciones referidas que previamente se indicaron en la notificación correspondiente realizada por la Oficina y mediante una leyenda en el apartado de “observaciones”, citar los artículos del Código de Edificación y Urbanismo vigente al cual se refiere la contravención.
- d)** Los Planos Municipales que se registren de conformidad con el artículo 2.1.4.2 o el “Certificado Final de Obra” que se otorgue con posterioridad, incluirán la siguiente leyenda municipal:

- “REGISTRADO EN CONTRAVENCIÓN” y “FINAL DE OBRA EN CONTRAVENCIÓN” si corresponda.

La clasificación de la contravención según corresponda:

- “ÍNDICE BAJO” / “ÍNDICE MEDIO” / “ÍNDICE ALTO” / “SUJETA a REMOCIÓN” / “SUJETA a ADECUACIÓN” pudiendo obtener el “Certificado Final de Obra”; o si corresponda “SUJETA a DEMOLICIÓN” sin la obtención del “Certificado Final de Obra” hasta tanto se saneen las contravenciones. La clasificación adoptará una multa permanente estipulada en la Ordenanza General Impositiva y Ordenanza Tarifaria vigente.
- e) En obras o edificación no conforme a ordenanza, para los casos de “Sujeto a Remoción”, “Sujeto a Adecuación” y “Sujeto a Demolición”, no podrá ampliar, ensanchar, extender, reconstruir, reformar o transformar el inmueble, salvo que sea con intenciones de sanear las contravenciones. En casos especiales que la Oficina lo considere o que no generasen un problema de seguridad, higiene, salubridad, funcional o de estética, se permitirán transformaciones del inmueble como Proyecto, pero nunca sobre la parte contravenida.
- f) Para la clasificación correspondiente, Obras Privadas podrá solicitar a la Comisión Asesora Permanente del Código de Edificación y Urbanismo que dictamine sobre la situación particular.

2.1.4.2.2

CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes categorías a los fines de establecer una clasificación de las contravenciones:

- a) **ÍNDICE BAJO:** aquella obra, edificación o parte de ella, que la contravención sea exclusivamente de índole urbana, por ejemplo: F.O.S; F.O.T; Condición de Retiro; Altura total edificatoria; Ochavas (dependiendo la seguridad de cruce vehicular), etc.
- b) **ÍNDICE MEDIO:** aquella obra, edificación o parte de ella, que la contravención involucra condiciones Edilicias y de Habitabilidad, por ejemplo: Dotación de estacionamientos; Saliente de Balcones; Saliente de cuerpos cerrados; Salientes en fachada; Patios de iluminación y ventilación; Iluminación y ventilación de locales; Uso de suelo; Altura de locales; Dotación de sanitarios; Vistas a linderos; Ocupar Centro de Manzana Libre, aceras contraviniendo su reglamentación, cualquier otra consideración que no se encuentre tipificada, etc.
- c) **ÍNDICE ALTO:** aquella obra, edificación o parte de ella, que la contravención involucra condiciones de Seguridad Edilicia y de Invasión y/o Ocupación de la Vía Pública, por ejemplo: Anchos y características de pasillo de carácter público; Anchos y características de escalera de carácter público; Anchos y características de puertas de salida de emergencia; Galerías y/o Toldos sobre acera; Cartelería o elementos en desuso o de riesgo para con la vía pública; Ochava; etc.
- d) **SUJETA a REMOCIÓN:** aquella obra, edificación o parte de ella que no cumpla con los requerimientos mínimos para clasificarse con los índices descritos ut supra, o que a criterio de la Oficina de Obras Privadas así lo considere, quedará “Sujeta a Remoción” con una multa / recargo permanente dispuesta en la Ordenanza Tarifaria vigente, obteniendo así el “Certificado Final de Obra en Contravención”.
- e) **SUJETA a ADECUACIÓN:** aquella obra, edificación o parte de ella que no cumpla con los requerimientos mínimos para clasificarse con los índices descritos ut supra, o que a criterio de la Oficina de Obras Privadas así lo considere, quedará “Sujeta a Adecuación” con una multa / recargo permanente dispuesta en la Ordenanza Tarifaria vigente, obteniendo así el “Certificado Final de Obra en Contravención”.

- f) **SUJETA a DEMOLICIÓN**: aquella obra, edificación o parte de ella que no cumpla con los requerimientos mínimos para clasificarse con los índices ni sujeto remoción o adecuación descritos ut supra, o que a criterio de la Oficina de Obras Privadas así lo considere, quedará “Sujeta a Demolición” con una multa permanente dispuesta en la Ordenanza Tarifaria vigente, sin la obtención del “Certificado Final de Obra” hasta tanto se saneen las contravenciones o se proceda a su adecuación dentro del plazo estipulado, pudiendo la Municipalidad de Bell Ville ordenar la demolición y adecuación por administración propia o de terceros a costa del propietario del inmueble.

En caso en que la obra o edificación o parte de ella a registrar, exista concurso de clasificación de ellos descritos ut supra, se utilizará el de mayor penalidad.

Una vez registrados los planos municipales en la instancia final u otorgados los certificados de final de obra en contravención, el inmueble quedará sujeto a los recargos o multas definidos y establecidos en la Ordenanza General Impositiva y Ordenanza Tarifaria vigentes.

Este registro no implica la convalidación del “Uso de Suelo” y “Destino de Locales” que sean indicados en el plano municipal.

El acceso con escalera fija y permanente a terraza, techo o cubierta no será considerado una contravención de “vistas a linderos” siempre y cuando no se encuentre ninguna edificación o similar sobre éstas, no se encuentren patios linderos adyacentes sobre ejes medianeros que pudieran verse afectados, que el acceso sea sólo con fines de mantenimiento y pueda ser comprobable.

2.1.4.2.3

ATRIBUCIONES MUNICIPALES

La Oficina de Obras Privadas según lo considerase podrá:

- a) Definir si la obra, edificación o parte de ella a registrar u otorgar el Final de Obra quedará “Sujeta a Remoción” independientemente si puede ser clasificada con Índice Bajo, Medio o Alto.
- b) Definir si la obra, edificación o parte de ella a registrar u otorgar el Final de Obra quedará “Sujeta a Adecuación” independientemente si puede ser clasificada con Índice Bajo, Medio o Alto.
- c) Definir si la obra, edificación o parte de ella a registrar u otorgar el Final de Obra quedará “Sujeta a Demolición” independientemente si puede ser clasificada con Índice Bajo, Medio o Alto.
- d) Rechazar el Registro o Final de Obra cuando se determine que representa riesgos para la seguridad o salud de las personas, independientemente si puede ser clasificada con Índice Bajo, Medio, Alto, Sujeta a Remoción, Sujeta a Adecuación o Sujeta a Demolición.
- e) Rechazar el Registro o Final de Obra por aquellas situaciones especiales que considere.
- f) Rechazar el Registro o Final de Obra de toda ampliación, reforma y/o construcción a ejecutar a futuro en las edificaciones registradas en contravención.
- g) Rechazar la “Factibilidad de Uso de Suelo” para habilitación Comercial, Industrial o de Servicios en las edificaciones registradas en contravención.
- h) Excluir del Registro o Final de Obra, aquellas situaciones que cuenten con decreto u orden de demolición o tengan causas pendientes o hayan sido resueltas desfavorablemente en la justicia anteriormente a ser registrado.

- i) Clasificar a “Sujeta a Remoción”, “Sujeta a Adecuación” o “Sujeta a Demolición” a una obra, edificación o parte de ella que tenga concurso de condiciones dentro de una misma clasificación de índice.
- j) No contemplar ni admitir el Registro o Final de Obra con índices bajo, medio o alto en los casos que existan contravenciones de magnitud según se detallan a continuación, pero sí contemplarlos como “Sujeto a Remoción”, “Sujeto a Adecuación” o “Sujeto a Demolición”:
 - 1. F.O.S superando además de la tolerancia reglamentaria, un diez por ciento (10%), o que a criterio de la Oficina generase un problema de seguridad, higiene, salubridad, funcional o de estética.
 - 2. F.O.T superando además de la tolerancia reglamentaria, un diez por ciento (10%) o cincuenta metros cuadrados (50 m²) o que a criterio de la Oficina generase un problema de seguridad, higiene, salubridad, funcional o de estética.
 - 3. Condición de Retiro superando además de la tolerancia reglamentaria, un veinte por ciento (20 %) con superficie cubierta, semi cubierta o elementos que se asimilen a estas superficies o que a criterio de la Oficina generase un problema de seguridad, higiene, salubridad, funcional o de estética.
 - 4. I.E.P no será considerado bajo ningún criterio como Índice Bajo, Medio o Alto.
 - 5. Dotación de estacionamientos reglamentarios reducidos es más del cincuenta por ciento (50 %) o que a criterio de la Oficina generase un problema de seguridad, higiene, salubridad, funcional o de estética.
 - 6. Saliente de Balcones, Saliente de Cuerpos Cerrados y Salientes en Fachadas superando además de lo reglamentario en veinticinco por ciento (25 %) con superficie cubierta, semi cubierta o similares o que generasen a criterio de la Oficina un problema de seguridad, higiene, salubridad, funcional o de estética.
 - 7. Locales que no cumplen con la iluminación y ventilación a espacios abiertos reglamentarios, cuando el lado mínimo de éstos tenga una reducción mayor del 25% y la abertura desde su centro al plano límite de parapeto se encuentre a una distancia mayor de nueve metros (9 m) o que generasen a criterio de la Oficina un problema de seguridad, higiene, salubridad, funcional o de estética.
 - 8. Locales que no cumplen con la iluminación y ventilación a espacios abiertos reglamentarios, cuando el lado mínimo de éstos sea menor a un metro (1 m) y la abertura desde su centro al plano límite de parapeto se encuentre a una distancia menor de nueve metros (9 m) o que generasen a criterio de la Oficina un problema de seguridad, higiene, salubridad, funcional o de estética.
 - 9. Superficie de iluminación y ventilación reglamentaria, reducidas en más de un cincuenta por ciento (50 %) o que generasen a criterio de la Oficina un problema de seguridad, higiene, salubridad, funcional o de estética.
 - 10. Uso de Suelo que a consideración de la Oficina generase un problema de seguridad, higiene, salubridad, funcional o de estética.
 - 11. Altura mínima reglamentaria de locales reducida en más del diez por ciento (10%) o que generasen a criterio de la Oficina un problema de seguridad, higiene, salubridad, funcional o de estética.
 - 12. Ausencia de servicios de salubridad mínimos y necesarios según la actividad o que generasen a criterio de la Oficina un problema de seguridad, higiene, salubridad, funcional o de estética.
 - 13. Vistas a linderos a una distancia inferior de 2,00 m perpendicular entre el eje medianero y el centro de la abertura o el borde de balcón / terraza / cubierta o

que generasen a criterio de la Oficina un problema de seguridad, higiene, salubridad, funcional o de estética.

14. Ocupación del centro de manzana libre superando además de lo reglamentario sobre la proyección del suelo en un veinticinco por ciento (25 %) con superficie cubierta, semi cubierta o similar a éstas o que generasen un problema de seguridad, higiene, salubridad, funcional o de estética.
15. Construcciones de cualquier tipo, que afecten a linderos o que generasen un problema de seguridad, higiene, salubridad, funcional o de estética.
16. Ocupación o invasión de terrenos de dominio Nacional, Provincial, Municipal o no Catastrados o de cualquier otro terreno que no pertenezca a quien se presenta a regularizar y registrar.
17. Construcciones erigidas en zonas de reserva o áreas particulares o especiales según el Código de Edificación y Urbanismo vigente.
18. Ampliaciones y/o modificaciones ejecutadas en edificios sujetos al régimen de Propiedad Horizontal (Ley Nacional 13.512) que no cuenten con autorización fehaciente de todos los copropietarios o condóminos o que no cumplimenten lo establecido en el reglamento de copropiedad.
19. Circulaciones de evacuación de un edificio, que conecten más de dos unidades de vivienda, oficinas y/o salón de usos múltiples con masividad de público, siendo escaleras, pasillos o puertas, reducidas en más del dieciocho por ciento (18 %) o que tengan una dimensión inferior a noventa centímetros (90 cm) o que generasen un problema de seguridad, higiene, salubridad, funcional o de estética.
20. Galerías, toldos, cartelería o elementos sobre acera, en desuso o de riesgo para con la vía pública o que generasen un problema de seguridad, higiene, salubridad, funcional o de estética.
21. Ocupación o invasión de la vía pública en ochavas, con superficie cubierta, semi cubierta, aleros, canteros, muros de cerramiento y todo elemento que obstrucione la visión y circulación correspondiente, a menor distancia que las definidas desde el vértice de las líneas de cordón vereda como dicta el Código de Edificación y Urbanismo, siendo menor a seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m).

2.1.4.2.4

ADAPTACIÓN REGLAMENTARIA

- a) Cuando la obra, edificación o parte de ella se clasifique según la Oficina de Obras Privadas con Índice Bajo, Medio o Alto, se podrá obtener el "Certificado Final de Obra" correspondiente quedando el inmueble sujeto a los recargos y multas definidas y establecidas en la Ordenanza General Impositiva y Tarifaria vigentes, hasta tanto no se saneen las contravenciones.
- b) Cuando la obra, edificación o parte de ella se clasifique según la Oficina de Obras Privadas como "Sujeta a Remoción", se podrá obtener el "Certificado Final de Obra" correspondiente quedando el inmueble sujeto a los recargos y multas definidas y establecidas en la Ordenanza General Impositiva y Tarifaria vigentes, hasta tanto no se saneen las contravenciones. La Municipalidad de Bell Ville exigirá la reforma y/o trabajos imprescindibles de la obra, edificación o parte de ella para su adaptación reglamentaria.
- c) Cuando la obra, edificación o parte de ella se clasifique según la Oficina de Obras Privadas como "Sujeta a Adecuación", se podrá obtener el "Certificado Final de Obra" correspondiente quedando el inmueble sujeto a los recargos y multas definidas y

establecidas en la Ordenanza General Impositiva y Tarifaria vigentes, hasta tanto no se saneen las contravenciones. La Municipalidad de Bell Ville exigirá la reforma y/o trabajos imprescindibles de la obra, edificación o parte de ella para su adaptación reglamentaria.

- d) Cuando la obra, edificación o parte de ella se clasifique según la Oficina de Obras Privadas como “Sujeta a Demolición”, no se podrá obtener el “Certificado Final de Obra” correspondiente quedando el inmueble sujeto a los recargos y multas definidas y establecidas en la Ordenanza General Impositiva y Tarifaria vigentes, hasta tanto no se saneen las contravenciones. La Municipalidad de Bell Ville exigirá la reforma y/o trabajos imprescindibles o demolición de la obra, edificación o parte de ella para su adaptación reglamentaria, sin perjuicio de ordenarse la ejecución propia o por terceros a costa del propietario del inmueble.

2.2.

DE LAS RESPONSABILIDADES

2.2.1.

TIPOS DE RESPONSABILIDAD

RESPONSABILIDAD GENERAL

- a) Los profesionales, propietarios, empresas constructoras y los constructores, serán solidariamente responsables del cumplimiento de todas las exigencias del procedimiento de autorización y regularización administrativa de obras y de las demás disposiciones que se establezcan en la presente ordenanza y otras en vigencia como la Ordenanza General Impositiva y Ordenanza Tarifaria anual, sin perjuicio de las responsabilidades que les cupiera por otras disposiciones exigidas en materia urbanística y constructiva.

Art. 8 del Código Civil y Comercial: “Principio de inexcusabilidad. La ignorancia de las Leyes no sirve de excusa para su cumplimiento, si la excepción no está autorizada por el ordenamiento jurídico”.

- b) El registro de los planos municipales y documentos por parte de la Municipalidad de Bell Ville, no implica que la misma asuma responsabilidades respecto a la estabilidad y seguridad de las edificaciones ni respecto a la eficiencia y buen funcionamiento de las instalaciones eléctricas, gas, cloacas, agua o cualquier otro servicio. Los profesionales intervenientes y los propietarios serán exclusivamente los responsables de aquellos aspectos conforme a las habilitaciones y disposiciones que reglamentan su ejercicio a sus derechos y obligaciones.
- c) El profesional actuante será único responsable por los documentos incompletos, inexactos, equívocos o que contravienen las normas que aun siendo de manera involuntaria pueden perjudicar el cumplimiento del Código de Edificación y Urbanismo, a pesar que fueren registrados y obtuviesen el Certificado de Final de Obra correspondiente, pudiendo quedar sujetos a las penalidades del caso.

2.2.2.

OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO A CONSERVAR LA DOCUMENTACION APROBADA

La Municipalidad, luego de asentada catastralmente la mejora introducida tras la certificación final de la obra, no se obliga a mantener archivada la documentación presentada, la que deberá ser conservada por el propietario.

2.2.3

OBLIGACIÓN DE COLOCAR EL CARTEL DE OBRA

Los profesionales y empresas constructoras intervenientes en la obra, proyectista, conductor, representante y/o director técnico y Especialistas en Higiene y Seguridad responsables, tienen independientemente la obligación de exhibir con vista a la vía pública en forma conjunta o separada el cartel de obra. Dicho cartel contendrá los datos de los profesionales, nombre y matrícula habilitante, el número de expediente por el que tramita la autorización de la edificación y los demás que se exijan por vía reglamentaria. A criterio de la Oficina de Obras Privadas podrá requerir otros datos que necesiten ser incorporados. El tamaño y modelo será el necesario para poder visualizar los datos correctamente a nivel peatón desde la acera. Para edificios de envergadura se podrá solicitar el Cartel con las dimensiones y requisitos que la Oficina considerase.

2.2.4

AJUSTE DE LA OBRA O EDIFICACIÓN A LA DOCUMENTACIÓN REGISTRADA

La obra o edificación se ajustará a la documentación registrada, siendo responsable de ello los profesionales intervenientes. En caso de incumplimiento de este artículo, se harán pasibles de las sanciones establecidas para cada caso descritas en el Código de Edificación y Urbanismo y en el Código de Faltas. Las inspecciones que realicen los Inspectores de la Municipalidad, no liberan a los profesionales de las responsabilidades establecidas en la normativa presente y en el Código de Faltas.

2.2.5.

PROYECTO, CONDUCCIÓN, REPRESENTACIÓN Y/O DIRECCIÓN TÉCNICA

El Proyecto, Conducción, Representación y/o Dirección Técnica de Obras deberá estar a cargo de uno o más profesionales de la construcción, habilitados y matriculados, conforme a las leyes de los respectivos Colegios Profesionales y sus reglamentaciones. No se procederá a otorgar el permiso correspondiente en el caso de que existan tareas que no designen profesionales a cargo de la Conducción, Representación y/o Dirección técnica según corresponda.

2.2.6.

CAMBIO DE PROFESIONALES A REQUERIMIENTO DE PROPIETARIO

El propietario puede sustituir profesionales, mediante una “Declaración Jurada” donde conste que se solicita la sustitución del profesional, bajo la responsabilidad del que suscribe, quien deberá responder por las reclamaciones que pueda formular el interesado. La obra deberá ser inmediatamente paralizada hasta que se designe el nuevo profesional interveniente con la correspondiente firma y sello en el plano municipal actualizado. La Oficina de Obras Privadas aceptará el reemplazante, siempre y cuando sobre este no pese suspensión o inhabilitación alguna y previa verificación del estado de obra. Se realizará una inspección ocular al inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles para corroborar que no existan infracciones al Código de Edificación y Urbanismo y se comunicará mediante nota al “reemplazado”. El “reemplazante” asumirá desde el momento que presente la documentación necesaria para responder a las obligaciones que tenía pendiente su antecesor, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que ordene la Oficina de Obras Privadas.

2.2.7.

DESVINCULACION DE PROFESIONALES:

La Municipalidad reconoce a los profesionales, empresas constructoras y constructores intervenientes, el derecho a desvincularse de una obra, siempre que no existan infracciones imputables a los mismos.

Dicha desvinculación se concederá bajo su responsabilidad mediante “declaración Jurada”, debiendo responder por las reclamaciones que pueda plantear el propietario.

La Oficina de Obras Privadas verificará dentro de los cinco (5) días hábiles mediante inspección del inmueble, que no exista ninguna contravención al Código de Edificación y Urbanismo o irregularidades con respecto al plano municipal registrado.

Una vez concedida la desvinculación referida, se comunicará por nota al propietario, quien deberá proponer un “reemplazante”, los trabajos serán paralizados hasta que la Oficina de Obras Privadas acepte al “reemplazante” propuesto y reestablezca el estado de la obra.

2.2.8.

CONSULTAS TÉCNICAS

La Oficina de Obras Privadas, evacuará consultas de carácter técnico sobre una obra, edificación o parte de ella, o cualquier situación que tenga correspondencia con el Código de Edificación y Urbanismo, exclusivamente cuando ella sea formulada por los profesionales intervenientes de la misma y únicamente a éstos.

2.3.

DE LOS INSPECTORES

2.3.1

LOS INSPECTORES

El D.E.M dispondrá lo necesario para que el personal que se afecte al servicio de inspección, acredite la capacidad suficiente para efectuar las tareas específicas.

2.3.1.1.

ACCESO DE INSPECTORES A LOS INMUEBLES

Los Profesionales, Empresas, Capataces, Propietarios o inquilinos, deberán permitir la entrada a un inmueble en construcción, edificado o no y facilitar su inspección, a todo Inspector que en ejercicio de sus funciones relativas a lo establecido en “Alcances” del artículo 1.1.2 de la presente normativa, acredite el carácter de tal, mediante el comprobante que lo habilite. En su defecto el Inspector hará constar la negativa con el testimonio de un Agente de la Policía o de dos Testigos o del Jefe de Policía municipal, en un acta que labrará de inmediato a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan.

2.3.1.2.

HORAS HÁBILES PARA INSPECCIONAR

Los Inspectores deberán hacer sus visitas dentro del horario de labor de la obra o del comercio, industria o servicio o en su defecto la que se disponga en conformidad con el responsable, siendo el mismo el que deba disponer de estos horarios, para facilitar la inspección. En casos excepcionales se podrá solicitar la urgente apertura de obra, edificación, comercio, industria o servicio o cualquier inmueble en horarios no habituales ni hábiles que por situación particular se debiera inspeccionar y labrar la correspondiente Acta en caso de ser necesario.

2.3.1.3.

EXISTENCIA DE DOCUMENTOS EN OBRAS

En la obra deberá mantenerse permanentemente, en buen estado y a disposición del inspector, los planos generales con los detalles de estructura y en general toda la documentación necesaria para el fácil control de la obra.

2.4

OBRA, EDIFICACIÓN O PARTE DE ELLA EN CONTRAVENCIÓN

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el Juzgado de Faltas ordenará dentro de los plazos que fijare, que se demuela toda obra, edificación o parte de ella que haya sido realizada o que se esté ejecutando en contravención a las disposiciones vigentes, por lo que se notificará al Profesional o Empresa intervidente en el caso que hayan firmado en el expediente de permiso o al propietario en el caso que la obra no esté registrada. La Autoridad de Aplicación cuando a su juicio sea posible o necesario, deberá exigir el cumplimiento total o parcial de las disposiciones sobre edificación, urbanismo, seguridad, higiene, salubridad, funcionales o de estética aplicables al caso. Toda contravención e infracción a las disposiciones de edificación, urbanísticas o de estética serán consideradas una alteración al bienestar de la población.

2.4.1.

SUSPENSIÓN DE TRABAJOS

La Oficina de Obras Privadas, suspenderá o podrá clausurar de manera preventiva toda obra que se realice sin tener concedido el permiso o que teniéndolo no se ejecute de acuerdo a los documentos registrados, a las ordenanzas y disposiciones en vigor y a las reglas del arte. Cuando no se acate la orden de suspensión podrá ser utilizada la fuerza pública para la clausura preventiva, desocupación, traslado, decomiso y/o demolición, sin perjuicio de las sanciones que le correspondiera al Profesional o Propietario del inmueble. Las obras en construcción sin permiso suponen un riesgo potencial sobre la seguridad de las personas y los bienes materiales por estar ejecutándose sin intervención técnica profesional.

2.5.

DE LAS PENALIDADES A PROFESIONALES, EMPRESAS, OBRAS E INMUEBLES

2.5.1.

EFFECTO DE LAS PENALIDADES

Las sanciones establecidas en el artículo 2.5 “De las penalidades a Profesionales, Empresas, Obras e Inmuebles” y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 67º del Código de Faltas, se refieren exclusivamente a la aplicación del Código de Edificación y Urbanismo y no tienen relación con otras de carácter Municipal. Estas sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.

2.5.2.

CLASES DE PENALIDADES

Se distinguirán las siguientes clases de penalidades:

- a) **APERCIBIMIENTO:** es un llamado de atención o una advertencia de una sanción mayor en caso de persistir en un error o falta.
- b) **MULTA:** sanción que consiste en abonar una cantidad de dinero, impuesta por haber infringido una ordenanza o haber cometido o reincidido en ciertas faltas.
- c) **SUSPENSIÓN EN EL USO DE LA FIRMA:** privación temporal de la firma al Profesional o Empresa, del derecho a ejercer su servicio para tramitaciones ante la Municipalidad, según la contravención prevista.
- d) **INHABILITACIÓN EN EL USO DE LA FIRMA:** privación indefinida de la firma al Profesional o Empresa, del derecho a ejercer su servicio para tramitaciones ante la Municipalidad, hasta tanto sea desaparecida la causa que la originó.
- e) **PARALIZACIÓN DE OBRA:** detención inmediata de todo trabajo realizándose en el inmueble, mediante notificación del Inspector de la Oficina de Obras Privadas e Intimación a Propietario o Profesional interviente.

f) **CLAUSURA PREVENTIVA DE OBRA:** cierre absoluto, pudiendo utilizar la Fuerza Pública para la clausura, desocupación, traslado, decomiso y/o demolición. Queda prohibido cualquier ingreso sin autorización de la Oficina de Obras Privadas, de toda persona ajena que no sea de la Municipalidad de Bell Ville.

Una vez aplicada una penalidad, no podrá ser convertida en otra. Las sanciones mencionadas en los incisos a), c) y d), sólo se aplicarán a los Profesionales y Empresas intervenientes.

Si la sanción que procediera fuera la de multa, su escala será la prevista en el art. 64 del Código de Faltas hasta tanto no haya sido abonada la multa aplicada a Profesionales y/o Empresas, éstos no podrán realizar tramitaciones ante la Municipalidad.

La Oficina de Obras Privadas será el organismo de aplicación y en el caso de ser requerido, elevará las actuaciones que correspondan al Juzgado Municipal de Faltas y al Jefe de Policía local.

2.5.3. TIPOS CONTRAVENCIONALES:

Sin tener carácter taxativo, serán consideradas pasibles de sanción las siguientes acciones u omisiones:

- a) No tener en la obra documentos inherentes al permiso para la misma.
- b) Exhibir un cartel de obra sin poseer la misma el permiso correspondiente.
- c) Participar en la ejecución de una obra sin permiso correspondiente, mediante la detección de ello por parte de la Oficina de Obras Privadas, denuncias o pruebas varias que involucren al profesional.
- d) No acatar orden escrita de paralización de trabajos mediante acta, notificación u orden de inspector municipal.
- e) No concurrir a una citación de obra o inmueble.
- f) Por contravenciones leves a las prescripciones de carácter técnico o administrativo del Código de Edificación y Urbanismo.
- g) Por presentar declaraciones juradas, planos y/o documentación tergiversando, falseando u omitiendo hechos.
- h) Ejecutar obras sin permiso municipal ya sean nuevas, de ampliación o de modificación de obras autorizadas.
- i) No cumplimentar una intimación dentro del plazo estipulado o en las sucesivas verificaciones establecidas en este Código.
- j) Impedir a la Inspección Municipal en ejercicio de sus funciones el acceso al predio.
- k) Efectuar en obras autorizadas trabajos en contravención.
- l) Por ocupar la acera o la calzada con materiales o maquinarias para la construcción de una obra, sin la debida autorización por la Oficina de Obras Privadas.
- m) No construir o reparar cercos y aceras.
- n) Usar un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes sin haber solicitado la correspondiente “habilitación”.
- o) Provocar molestias que requieran reestablecer la seguridad, higiene, salubridad o la estética y en los casos que menciona este Código como de atribución Municipal.
- p) No realizar ni construir el vallado y todos los elementos de seguridad reglamentarios para trabajos de obra autorizados.

- q) Cuando a pesar de haber firmado la documentación correspondiente a un expediente de registro de tareas o planilla de solicitud, se compruebe que el profesional o empresa no tiene a su cargo las tareas que le corresponden.
- r) Cuando se produzcan derrumbamientos parciales o totales por deficiencia de construcción u otro accidente por negligencia.
- s) Cuando se compruebe falsificación de firma sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir como consecuencia de dicha falsificación.
- t) Cuando se compruebe falseamiento de hechos u otras faltas graves.
- u) Ejecutar demoliciones sin autorización Municipal.
- v) Ejecutar refacción y/o remodelación y/o modificación y/o mantenimiento sobre Edificios de valor Patrimonial o considerado por la Oficina de Obras Privadas potenciales a ser declarados como Patrimonio Municipal y/o Provincial y/o Nacional, sin el permiso correspondiente.
- w) Baldío en estado de dejadez y abandono.
- x) Edificación o parte de ella, en estado de dejadez y abandono.
- y) Edificación o parte de ella, potencialmente riesgosa para la vía pública.
- z) Apertura de calles para loteos, sin permiso municipal.
- aa) Elementos sobre la vía pública en desuso o potencialmente riesgoso.
- bb) Vereda o acera en estado de dejadez y abandono.
- cc) Edificación con Comercio, Industria o Servicio sin registrar en la Oficina de Obras Privadas o que incumpla Uso de Suelo.
- dd) Apertura de calzada o acera, sin permiso municipal o que no hayan sido reparadas como corresponde.

2.5.4.

REGISTRO DE PENALIDADES

La Oficina de Obras Privadas llevará un registro donde anotará a cada Profesional y cada Empresa, cada Obra e Inmuebles con las penalidades solicitadas y aplicadas. La Oficina podrá a requerimiento de los ciudadanos mostrar la nómina de los profesionales y empresas que hayan sido suspendidos o inhabilitados en el uso de la firma, asimismo notificará al Colegio correspondiente y se elevará una copia al Juzgado Municipal de Faltas en caso de ser necesario.

2.5.5.

COMUNICACION A LOS CONCEJOS PROFESIONALES DE LAS PENALIDADES

Se comunicará a los respectivos Colegios Profesionales, para su conocimiento y fines de su competencia, los datos personales y la falta cometida según el artículo 2.5.3 “Tipos Contravencionales” de aquellos Profesionales o Empresas que se hubieran hecho posible de las penalidades estipuladas en el artículo 2.5.2 “Clases de Penalidades”.

2.5.6.

ALCANCES DE LA SUSPENSION O INHABILITACION EN EL USO DE LA FIRMA

- a) La “suspensión de la firma” significará al Profesional y a la Empresa la imposibilidad de presentar toda tarea y documentación que corresponda al Código de Edificación y Urbanismo en la Municipalidad, hasta tanto la pena sea cumplida, sin embargo, podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados y las obras con permiso concedido antes de la aplicación de la pena.

- b) La “inhabilitación de la firma” significará al Profesional y a la Empresa la imposibilidad de actuar definitivamente al frente de la obra o trámite en el que haya incurrido la infracción, mientras que en las restantes obras a su cargo y cualquier tarea que quisiera presentar ante la Municipalidad, no lo podrá hacer hasta tanto desaparezcan los motivos que dieron origen a la aplicación de las sanciones.
- c) Cuando el falseamiento en que incurran los infractores pueda configurar delito de acción pública, la Municipalidad procederá a radicar la denuncia ante la autoridad correspondiente.

2.6.

DE LAS RECLAMACIONES

2.6.1.

DE LAS RESOLUCIONES DE LOS FUNCIONARIOS A QUIENES ESTE CÓDIGO RECOMIENDA LA APLICACIÓN DE SUS DISPOSICIONES

Constatada por el Inspector Municipal de la Oficina de Obras Privadas la infracción de las disposiciones de este Código, se labrará el acta correspondiente y poniendo en conocimiento al Funcionario de Obras Privadas, quien correrá vista al presunto infractor e interesados si los hubiere, para que en el plazo que la Oficina estime pertinente, se adecuen las circunstancias que originaron la infracción a las disposiciones del Código de Edificación y Urbanismo. Si se constatare que las adecuaciones no han sido cumplimentadas, previo informe de la Oficina correspondiente, el expediente podrá ser girado al Tribunal Municipal de Faltas y/o al Jefe de Policía local para las actuaciones de su competencia.

2.7.

DE LAS INSCRIPCIONES

2.7.1.

DE LA INSCRIPCIÓN ANUAL

La inscripción tiene por finalidad registrar la firma y/o sello a los efectos de receptar documentación que requiera de un profesional habilitado y matriculado.

El Profesional, Empresa o Gestor debe presentar la solicitud de “Inscripción Habilitante Municipal” solicitando el “Certificado de Habilidades”, indicando los datos requeridos en el registro.

El certificado habilitante anual, tendrá una validez hasta el día 30 de marzo del año siguiente cuando el mismo fue emitido, independientemente de cuando se haya concretado la solicitud.

Los profesionales, Empresas y Gestores sólo podrán actuar, luego de la obtención del “Certificado de Habilidades” correspondiente. A tal efecto, la Oficina de Obras Privadas llevará un registro, donde constará en una planilla de solicitud previamente confeccionada y puesta a disposición de los profesionales.

Se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- Certificado de habilitación anual expedido por el Colegio Profesional
- Fotocopia de ambos lados del D.N.I

La Municipalidad no dará curso a ninguna presentación que, en cualquier gestión, trámite o expediente realizado con este Código, puedan realizar Profesionales, Empresas, Constructores en general, Representantes Técnicos y/o Gestores si los mismos no formalizan la “Inscripción Habilitante Municipal” actualizada que corresponda.

La Oficina de Obras Privadas podrá solicitar ampliación de la documentación y/o solicitar nuevamente el “Certificado de Habilidades Anual expedido por el Colegio Profesional” en el

momento que crea conveniente, debiendo ser cumplimentado en el plazo que se fijare siendo posible de la baja de la Habilitación Municipal.

2.7.2.

REGISTRO DE PROFESIONALES

La Municipalidad sólo llevará un registro de personas visibles y de existencia real, las que serán exclusivamente las responsables ante la misma. La representación que realicen las firmas o empresas se hará constar en el registro de inscripción. Las relaciones, compromisos, deslinde de responsabilidades, etc., serán materia de tratamiento de la justicia ordinaria. Ello sin perjuicio de las responsabilidades civiles que competen a cualquier persona de existencia real o ideal. La Municipalidad no actuará en los casos en que el profesional demuestre estar tramitando un asunto judicial.

(modificado por Ord. 2680/2024)

SECCIÓN III

PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL

3.

PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL

3.1

DEL ALCANCE Y ÁMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS

La presente Sección y sus artículos tienen por objeto regular el fraccionamiento y consolidación de tierras en todo el ejido municipal de la Ciudad de Bell Ville y sus adyacencias.

3.1.1

A los fines establecidos anteriormente, la Ciudad de Bell Ville queda dividida en zonas a las que se aplican en forma diferenciada la presente norma.

3.1.2

Son objetivos fundamentales de la regulación del fraccionamiento del suelo:

- A. Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar que todo el fraccionamiento de tierras dirigidos a la aplicación o modificación de las diferentes zonas urbanas, todo trazado de la ciudad o modificación de los parcelarios existentes mediante división de lotes o subdivisión de los mismos se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización, ejes de planificación y mejoramiento del medio ambiente de la ciudad.
- B. Asegurar los propósitos de ordenamiento de la Ciudad, optimizando la distribución de la población sobre el territorio y garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar, salvaguardando los intereses generales de la comunidad.
- C. Lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente evitando toda apertura de tierras en áreas sin disponibilidades de extensión de la misma.
- D. Preservar las áreas de interés natural, cultural, paisajístico, histórico o funcional a los fines de un fraccionamiento racional de los mismos.
- E. Posibilitar una fluida conexión entre los nuevos núcleos urbanos y los existentes, mediante el racional trazado de la red vial planificada, desde sus niveles más complejos a los elementales en cuanto a las dimensiones y composición según la jerarquía.
- F. Implantar los mecanismos legales, administrativos y económicos financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos.
- G. Lograr una Ciudad compacta, accesible, conectada e integrada.
- H. Evitar el enriquecimiento sin justa causa, cuando a consecuencia de una inversión pública, la persona obtiene ganancias provenientes de la valorización de su propiedad sin haberla producido y/o generado y/o contribuido directamente ni con su esfuerzo ni con su inversión.
- I. Las disposiciones que comprenden la Planificación y Gestión del Suelo se adoptan en base al interés público, priorizando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a espacios públicos y equipamientos de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.
- J. La propiedad se ejerce en armonía con el bien común. Ello implica que por razones de interés general (salubridad, seguridad, urbanismo y otros afines) el Estado regula el ejercicio del derecho de propiedad, garantizando su disfrute, a la vez que estableciendo deberes a cargo de sus titulares que armonicen con las necesidades públicas, pudiendo exigir actuaciones de hacer a los propietarios del suelo.
- K. La Ciudad está conformada por diferentes piezas arquitectónicas pertenecientes a épocas disímiles que, en su conjunto hacen a su identidad: un área, un barrio, un sector o un fragmento. La conservación de dicha identidad se encuentra vinculada tanto a la inserción de nuevas edificaciones como al mantenimiento de

las existentes. Los parámetros de diseño se configurarán como un aporte de continuidad en la construcción del paisaje urbano de la Ciudad de Bell Ville. Los proyectos de obra deben considerar no sólo las características del área en la cual se emplaza, sino, además, tomar en cuenta sus variables, adyacencia, condicionantes, el estudio de su estilo, su historia, la trama, el tejido urbano y la totalidad de su envolvente edilicia.

- L. Las especificaciones y definiciones sobre el Tejido Urbano, tienen por objeto regular las características asociadas a la intensidad y a la calidad de la ocupación del suelo existente o a crear, como asimismo promover tanto la consolidación de los niveles de densificación en algunas zonas de la ciudad como la renovación del tejido consolidado preservando la calidad y las condiciones que lo caracterizan en cada fragmento.

3.2

DE LA DEFINICIÓN DE TERMINOS TÉCNICOS

A los fines del presente Código entiéndase por PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL: toda división de la tierra que se genere dentro del ejido municipal y adyacente a él bajo las siguientes normas, independientemente de la provisión de servicios, los que serán proyectados y realizados íntegramente por quien subdivida la tierra, separadamente de la cantidad de parcelas que surjan de dicho fraccionamiento.

3.2.1

FRACCIONAMIENTO

A. Centro de manzana

Espacio cuya protección sobre el plano horizontal queda definido en forma y ubicación por las Líneas de Frente Interno.

B. Cuadra

Costado de una manzana medido entre Líneas Municipales de vías o calles.

C. Desarrollista

Persona que realice o haya realizado cualquier tipo de parcelamiento, subdivisión, loteo, urbanización, transformación del parcelamiento existente o de las condiciones del dominio público o privado, ejecución de planes de vivienda o edificaciones de cualquier tipo, apertura de calles públicas o privadas, etc.

D. Espacio público

Bien Nacional, Provincial o Municipal de uso público, destinado a circulación, equipamiento comunitario y esparcimiento entre otros.

E. Espacio urbano

- 1) El espacio de la vía pública y el comprendido entre las líneas municipales y/o las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- 2) El espacio del centro de manzana.
- 3) El espacio entre paramentos laterales de las edificaciones y la línea divisoria de parcela cuando el espacio resultante de ese distanciamiento se comunique directamente con la vía pública y/o con el centro de manzana.
- 4) El espacio resultante por la generación de ochava reglamentaria.
- 5) El espacio resultante del Río Ctalamochita y su barranca por el distanciamiento reglamentario desde la Línea de Rivera hasta la Fachada de Fondo de la parcela o lote.

F. Fachada de frente

La que se materializa en el frente de la parcela o lote comunicándose directamente con el Espacio Urbano de la vía pública.

G. Fachada interna

La que se materializa en el interior de la parcela o lote y no se comunica directamente con el centro de manzana o con el espacio de la vía pública.

H. Fachada de fondo

La que se materializa en el interior de la parcela o lote más próxima a la línea divisoria de fondo de la parcela.

I. Fachada de frente interno

La que se materializa sobre el fondo de la parcela o lote afectados por el centro de manzana y que se comunica directamente con este.

J. Fachada lateral

La que se materializa distanciándose de la línea divisoria de parcela, generando un espacio que se comunica directamente con el espacio de la vía pública y/o con el centro de manzana.

K. Fraccionamiento

Realizar cualquier tipo de parcelamiento, subdivisión, loteo, urbanización, transformación del parcelamiento existente o de las condiciones del dominio público o privado.

L. Frente de parcela

Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía o lugar público.

M. Línea municipal

Correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela, considerándose el deslinde entre la propiedad privada y la vía o espacio público.

N. Línea sobre Río Ctalamochita

En el caso del alineamiento de Línea de Rivera sobre Río Ctalamochita, será otorgado por la Administración Provincial de Recursos Hídricos (APRH) o la que la reemplace en el futuro.

O. Línea de frente interno

Línea que define un polígono interior a la manzana que lo contiene y se obtiene trazando líneas paralelas u otras a la Línea Municipal de cada manzana, con respecto a distancias o proporciones fijadas según lo estipula la presente norma.

P. Línea divisoria lateral de la parcela/eje medianero

Línea de parcela o lote que intercepta la Línea Municipal y/o la Línea de Fondo.

Q. Línea Interna de Basamento

Polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las líneas municipales o de edificación a una distancia igual a un tercio (1/3) de la medida entre los puntos medios de la Línea Municipal opuestas de la manzana.

R. Manzana

Superficie de terreno constituida por una o más parcelas edificadas o no, delimitada por espacios del dominio público generalmente destinados a circulación.

S. Parcela o lote

Toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales

aprobados y registrados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.

T. Servidumbre de paso

La servidumbre de paso es un derecho real, mediante el cual se limita la propiedad de una finca (predio sirviente), para que a partir de ella se pueda salir o entrar a otra (predio dominante).

(No pueden originarse nuevos lotes cuyo acceso sea mediante algún tipo de servidumbre de paso y su ancho mínimo en ningún caso será de menor a 5 mts. para el paso de vehículos de emergencia).

U. Simple subdivisión

Todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral ni supere el número de 25 (veinticinco) parcelas. Cuando se realicen subdivisiones sucesivas en inmuebles con el mismo dominio y las parcelas resultantes sean mayor a 25 (veinticinco) se considerará urbanización o loteo. Para simples subdivisiones de lotes residenciales, comerciales, de servicios o industriales el interesado deberá proveer a las parcelas, como mínimo, del servicio de Energía Eléctrica y Agua Potable asegurada por Órganos Oficiales.

V. Subdivisión por participación de condominio

Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existentes y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos. Los condominios con fecha posterior no serán considerados en esta excepción, como tampoco todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la ley 13.512 (Propiedad Horizontal) y sus modificatorias.

W. Subdivisión por participación hereditaria

Todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil (Derecho a la Herencia).

X. Urbanización o Loteo

Será considerado urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano o que modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral que exija apertura de calles, con ampliación o modificación de la red vial y con la provisión de espacios verdes y/o espacios libres o comunitarios para uso público. También se considerará urbanización o loteo a todo fraccionamiento aún sin apertura de calles cuando las parcelas resultantes superen el número de 25 (veinticinco) o que realizándose subdivisiones sucesivas sobre el mismo dominio se supere esta cantidad, por lo que se deberá cumplimentar con los requisitos reglamentarios para urbanización o loteo. Cuando la disposición de lotes sucesivos a lo largo de la red vial existente supere los 150 m. (ciento cincuenta metros), se exigirá la apertura de una calle, aun cuando el inmueble a fraccionar no esté afectado por los sistemas viales previstos por la presente, este fraccionamiento también será encuadrado como urbanización o loteo. También se considerará urbanización o loteo, cuando la superficie a fraccionar se vea afectada por los sistemas viales primarios y secundarios. Si el fraccionamiento estuviese afectado por un eje vial o la prolongación de una calle existente, no siendo necesaria la inmediata apertura de la misma, previo informe de la oficina de Planeamiento y quedando determinadas además de la calle, 2 (dos) únicas parcelas; el espacio afectado a calle podrá ser discriminado en plano y transferido en tiempo y forma al dominio público municipal, debiendo quedar expresamente asentado en el Decreto de Conformidad de Ordenanza, Planos y en el Registro Gráfico del Catastro Municipal que, en caso de practicarse un nuevo fraccionamiento, este será encuadrado como Urbanización o Loteo debiendo respetar todo lo establecido al respecto en la presente Ordenanza. Se deja establecido que las palabras Urbanización o Loteo en el texto del presente Código tienen igual significado.

3.2.2

ZONIFICACIÓN

A. Área de tejido

Sector urbano de relativa homogeneidad en sus patrones funcionales y morfológicos, y/o en sus caracterizaciones sociales, comprendido entre determinados límites físicos o administrativos. Conformación poligonal que encierra una región que afecta las parcelas o lotes y/o manzanas que se encuentran dentro de esta.

B. Áreas urbanizables

Áreas cuyas condiciones y oportunidades de urbanización son consideradas prioritarias.

C. Áreas de urbanización condicionada

Áreas cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional, sólo será permitida condicionada a cambios en las circunstancias actuales.

D. Áreas de urbanización diferida

Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.

E. Áreas particulares

Áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas, culturales o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.

F. Corredor

Sector de conformación lineal que afecta las parcelas o lotes y/o manzanas con frente a determinadas vías.

G. Frente de renovación

Áreas que poseen un conjunto de acciones tendientes a devolver las condiciones óptimas para el adecuado desarrollo y consolidación.

H. Frente ribereño

Sector de conformación lineal que afecta las parcelas adyacentes o lotes con frente al Río Ctalamochita, a fin de mejorar las condiciones paisajísticas, culturales, históricas y naturales.

I. Frente urbano

Áreas o sectores que afectan las parcelas o lotes con frente a los espacios verdes como plazas y parques a través de una calle pública, a fin de mejorar las condiciones paisajísticas, culturales, históricas y naturales.

J. Tramo de completamiento

Fragmento en el cual se estimula un completamiento admitiendo la construcción de edificios de altura superior o retiros diferentes a lo que establece la zona.

3.2.3

EDIFICABILIDAD

A. Antejardín

Área entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación regulada en la presente Ordenanza, que tiene como función la expansión de la vía pública como Espacio Urbano de uso privado y la permeabilidad del suelo.

B. Edificio entre medianeras

Es aquel que se extiende hasta las líneas divisorias laterales de la parcela o lote, generando la tipología de Bloque.

C. Edificio de perímetro semi libre

Es aquel cuyo paramento de un solo lateral está retirado de la línea divisoria de la parcela o lote y el otro lateral se extiende hasta la línea divisoria correspondiente, generando la tipología de Semi Torre. El retiro se contempla como Espacio Urbano, debiendo conectar por lo menos la vía pública.

D. Edificio de perímetro libre

Es aquel cuyos paramentos laterales están retirados de las líneas divisorias de la parcela o lote, generando la tipología de Torre. Los retiros se contemplan como Espacio Urbano, debiendo conectar por lo menos la vía pública.

3.2.4

PATRONES

A. Altura

Es la distancia máxima que puede alcanzar la edificación. Puede ser dada en metros, cantidad de pisos o ambos.

B. Factor de Ocupación Total (F.O.T)

Es la relación entre el total de la superficie edificable y la superficie total de la parcela o lote. Su cálculo según obra se realiza dividiendo la superficie cubierta y semi cubierta a construir o construida sobre la superficie total de la parcela o lote. Toda superficie que esté por debajo del nivel del suelo natural y que su uso sea de cocheras y/o espacios de servicios como salas de máquinas, etc., no se contemplará a los fines del cálculo.

Elementos no computables en el F.O.T:

- 1) Las superficies cubiertas a desarrollarse bajo cota 0,00 y/o + 1,50 metros con respecto al nivel de vereda siempre que no constituyan locales habitables.
- 2) Las superficies de locales destinados a instalación de servicios centrales, sala de máquinas, ascensores y montacargas, instalaciones principales y complementarias para el depósito transitorio de residuos.
- 3) La mitad de las superficies semicubiertas siempre que sus dimensiones no superen los 2,50 metros de ancho y/o profundidad.
- 4) Las superficies destinadas a plantas de tratamiento de efluentes domiciliarios o industriales, cámaras transformadoras de energía eléctrica, instalaciones de telefonía, comunicaciones o similares que exijan las empresas prestadoras cuando corresponda.
- 5) La superficie de escaleras, ascensores o montacargas se computarán una sola vez, cuando sirvan a múltiples plantas.
- 6) Las superficies de las Plantas Libres, en cualquier nivel, dos lados abiertos a la vía pública y un máximo de 15% de área cerrada, con una altura mínima libre de 3.00 metros.
- 7) Espacios destinados a cochertas, en cualquier nivel.

C. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S)

Es un coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la máxima proyección que podrán alcanzar las superficies cubiertas y/o semicubiertas del edificio sobre el terreno en Planta Baja. Establece la relación entre la superficie determinada por la proyección de la edificación sobre un plano horizontal en el terreno y la superficie total de la parcela o lote. Su valor máximo se establece en cada zona.

Elementos no computables en el F.O.S:

- 1) Proyección de balcones y/o cuerpos salientes fuera de la Línea Municipal, además de la Esquina-Ochava que comprendan el Espacio Urbano, en los casos que las disposiciones para la respectiva zona lo exija.
- 2) Mesadas, asadores y armarios que no superen una altura de +1.20 metros sobre la cota natural del suelo.
- 3) Proyección de aleros y voladizos hasta 0,60 metros.

- 4) Piletas de natación.
- 5) Escaleras de emergencia, abiertas sin paramentos laterales ni cubierta.
- 6) Superficies cubiertas o semicubiertas por retiro para recovas (3,20 metros de retiro desde L.M. por el ancho de la parcela) en zonas de obligatoriedad de ejecución de recovas.

D. Línea de edificación (L.E)

Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en el frente o próxima al frente de la misma. Dicha línea podrá ser coincidente con la línea municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a la zonificación estuviere determinada.

E. Permeabilidad del suelo (P.S)

Es la relación entre el total de la superficie permeable mínima y la superficie total de la parcela o lote. En casos que se requiera superar lo permitido, el Organismo de Aplicación evaluará la situación particular y se podrá equilibrar con terrazas o techos verdes o retención de aguas pluviales en patios sobre planta baja. Esta permeabilidad estará dada manteniendo las condiciones naturales del suelo o, en su defecto mediante sistemas de acumulación o retención que cumplan con lo requerido.

El mínimo de superficie permeable deberá ser en todos los casos un veinte por ciento (20%) de la superficie total del terreno, el que cumplirá la función de permitir la rápida absorción del agua de lluvia. La superficie resultante no podrá localizarse sobre sótanos o semi sótanos y deberá estar parquizada.

F. Permeabilidad visual (P.V)

Es el requerimiento para cerramientos verticales exteriores que superen los 0.60 m. y permitan la visibilidad hacia el interior del predio sobre la vía pública cuando se consideren bajo estas normas como Espacio Urbano. Normalmente se determina un porcentaje del área de cerramiento que debe ser permeable visualmente.

G. Plano límite (P.L)

Es el que define cualquiera de las caras del volumen máximo edificable, sea vertical, horizontal u oblicuo.

H. Retiro frontal (R.F)

Es la distancia que debe respetarse desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación, en estos casos se logra el Antejardín.

I. Retiro posterior (R.P)

Es la distancia mínima no construible de separación que debe respetarse entre el lindero posterior de la parcela o lote y la edificación propia.

J. Retiro lateral (R.L)

Es la distancia mínima no construible de separación que debe respetarse entre el lindero lateral de la parcela o lote y la edificación propia.

K. Superficie Cubierta

Se considera superficie cubierta la que, estando techada, tiene cerramiento en todo su contorno.

L. Superficie Semi cubierta

Se denomina superficie semicubierta la que, estando techada, tiene su contorno parcialmente cerrado, no siendo apta para la habitación o trabajo permanente o esté expuesta a la intemperie (no se considerarán como cerramientos, rejas, alambres, cadenas, mosquitero, etc.).

3.2.5

CIRCULACIÓN

A. Acera

Parte de una vía o calle destinada principalmente para circulación de peatones, separada de la circulación de vehículos o calzada mediante un desnivel o elementos delimitadores.

B. Bicisenda

Espacio sobre acera destinado al uso exclusivo de bicicletas y otros modos de movilidad sostenible.

C. Calle

Vía vehicular y peatonal de cualquier tipo que comunica otras vías y que comprende tanto la calzada como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio público. Según jerarquía se corresponderán sus dimensiones y definición técnica quedando sujeta a las condiciones y especificaciones que el Organismo de Aplicación considere.

D. Calle sin salida

Vía vehicular y peatonal que tiene acceso solamente a una vía. Debe culminar en un Cul de Sac.

E. Calzada

Parte de una vía o calle destinada a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados. Generalmente se encuentra delimitada entre las líneas de cordón cuneta u otros elementos.

F. Ciclovía

Espacio sobre calzada destinado al uso exclusivo de bicicletas y otros modos de movilidad sostenible.

G. Glorieta

Construcción diseñada para obligar a los vehículos a aminorar la marcha y reducir la velocidad al aproximarse a un cruce, logrando una mayor seguridad para los peatones. Las dimensiones en general son las mínimas para lograr lo descripto.

H. Mediana / Cantero central

Isla continua, ejecutada con un desnivel sobre la calzada, para separar carriles vehiculares y dar protección al cruce peatonal.

I. Pasaje

Vía destinada con prioridad a la circulación peatonal con tránsito eventual de vehículos, conectada a otras vías o espacios de uso público.

J. Rotonda

Construcción diseñada para facilitar el flujo de tráfico en las intersecciones entre calles, reducir el peligro de accidentes y lograr un ordenamiento general de las circulaciones de la ciudad.

K. Vereda

Parte materializada de la acera, para la circulación de peatones.

3.3.

DE LAS TRAMITACIONES

3.3.1.

PERMISO MUNICIPAL

Toda operación a realizarse dentro del Ejido Urbano Municipal comprendida en los definidos del artículo 3.2, deberá solicitar el permiso municipal correspondiente, quedando el Departamento Ejecutivo Municipal a través de los Departamentos Técnicos correspondientes, facultados a rechazar o aprobar, total o parcialmente los documentos presentados, ajustándose en todos los casos a las exigencias del presente Código.

El Organismo de Aplicación será la COMISIÓN TÉCNICA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL (C.T.P.G.T), actuando en las temáticas atinentes a las operaciones de desarrollos inmobiliarios, trazados, urbanización y/o subdivisión de las tierras en el Municipio con arreglo a las disposiciones de la presente Ordenanza y en el marco de los procedimientos establecidos en la misma, además de cualquier interpretación de la norma.

- A.** Entenderá en la evaluación de proyectos de modificación, adecuación y/o actualización de esta normativa, que surjan en su aplicación o de las propuestas que, en tal sentido, generen los entes pertinentes.
- B.** Entenderá en todo lo que hace a la incorporación de Avenidas, Bulevares, Calles, Caminos, Pasajes Vehiculares y/o Peatonales y/o Espacios libres públicos o de Equipamiento Comunitario; así como sobre los criterios generales de los procesos de urbanización y/o subdivisión del suelo, equipamiento, etc., derivados de los Proyectos Urbanísticos que sean presentados.
- C.** Intervendrá en el análisis de todas las operaciones atinentes a las condicionantes de materialización de las urbanizaciones, subdivisiones del suelo y/o desarrollos, y de la supervisión de las especificaciones de los requisitos infraestructurales. La Comisión tendrá a su cargo la recepción y evaluación de los respectivos finales de obra otorgados por los Departamentos Técnicos Municipales correspondientes, los que serán evaluados y no tendrán validez por sí mismos sin la aprobación del Organismo.
- D.** Tendrá atribuciones para interpretar la normativa vigente y expedirse en los casos que no se encuadren en alguno de sus puntos, definiendo regímenes de subdivisión y/o usos u ocupación del suelo alternativos en aquellas Áreas, Corredores o Frentes especiales para las cuales no haya una expresa definición.
- E.** Podrá solicitar a la Comisión Asesora del Código de Edificación y Urbanismo que participe en casos especiales para el asesoramiento, no obstante, no será vinculante. Esta Comisión Asesora, podrá auditarse a la Comisión Técnica de Planificación y Gestión Territorial el cumplimiento de la normativa solicitando, mediante nota por mesa de entradas los documentos pertinentes que acrediten las autorizaciones, siempre que los miembros estén debidamente autorizados a formar parte de dicha Comisión.
- F.** Siempre que se requiera una modificación expresa de la norma, deberá ser aprobada por el Consejo Deliberante Municipal, mediante dictamen del Organismo de Aplicación.
- G.** Esta Comisión Técnica de Planificación y Gestión Territorial estará constituida por los representantes de las siguientes Oficinas Técnicas, Coordinaciones, Direcciones y/o Secretarías, siempre que sean profesionales con título universitario idóneos en la materia:
 - Planeamiento Urbano.
 - Catastro y Topografía.
 - Obras Privadas y Uso de Suelo.
 - Obras Públicas.
 - Servicios Públicos.
 - Infraestructura.
 - Desarrollo Urbano.
 - Vivienda y Hábitat.

3.3.2

FACTIBILIDAD DE URBANIZACIÓN O LOTE

Todo interesado en realizar una urbanización o loteo, deberá solicitar por escrito la correspondiente Factibilidad ante el Organismo de Aplicación. Dicha nota a presentar contendrá la memoria descriptiva de la potencial urbanización y todo dato que sea conveniente para analizar su posible ejecución. El Organismo de Aplicación emitirá el correspondiente Certificado de Factibilidad con los datos y parámetros a seguir además de normativas en relación a anchos de calles, parcelas, uso de suelo previsto, requisitos, entre otros, pudiendo continuar con

el trámite siguiente en caso de ser positivo. El Certificado de Factibilidad tendrá una validez de seis (6) meses corridos desde su otorgamiento para presentar el respectivo Diseño Preliminar.

3.3.3

DISEÑO PRELIMINAR DE LOTEO – CONFORMACIÓN DE EXPEDIENTE

Se define como Diseño Preliminar a la Información Cualitativa y Cuantitativa que el Titular del Loteo conjuntamente con los Profesionales intervenientes presentan en la Municipalidad en forma de anteproyecto, con la finalidad de transmitir la Idea de Conjunto pretendida en relación a su inserción en la trama urbana, apertura y continuidades de calles con sus dimensiones, amanzanamiento, forma y tamaño de los espacios verdes, espacios para equipamiento urbano, etc; para así poder adecuar la propuesta a las exigencias municipales en relación a una mejor calidad urbana y planificación dentro del Ordenamiento Territorial.

A. Documentos necesarios

- 1) Nota dirigida al Sr. Intendente Municipal solicitando la *Visación del Diseño Preliminar de Loteo*.
- 2) Solicitud del interesado, fijando domicilio postal local con indicación de los profesionales actuantes, información cualitativa como tipo de loteo a realizar, uso de suelo propuesto, etc. y cuantitativa como superficies de calles, de parcelas, de manzanas, de espacios verdes, de espacios para equipamiento y toda otra información que mejore la interpretación del desarrollo.
- 3) Acreditación de titularidad del dominio del inmueble a fraccionar. Quien obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal.
- 4) Libre deuda Municipal de todo gravamen, recargo y/o multa que posea el inmueble.
- 5) Tres (3) copias como mínimo del *plano de loteo*, con su correspondiente carátula reglamentaria.
- 6) Dentro del *Plano de Loteo* se deberá incorporar el Croquis de ubicación en relación a las calles existentes y demás características del inmueble a fraccionar y su entorno inmediato dentro de los quinientos (500) metros desde sus límites.
- 7) Si el fraccionamiento fuere para la ejecución de planes colectivos de vivienda, se deberá incorporar planimetría general del conjunto.
- 8) Certificado de factibilidad de provisión de los diferentes servicios (energía eléctrica domiciliaria y para alumbrado público, agua corriente, cloacas, gas, red de fibra óptica, entre otros) y, de requerirse, certificado de potabilización y caudal de agua.
- 9) Plano de cotas de nivel del inmueble y del entorno inmediato y propuesta para el escurrimiento de las aguas pluviales.
- 10) El Organismo de Aplicación podrá solicitar ampliación de la documentación o cambio del formato de la misma si lo considerase necesario.
- 11) Toda la documentación será firmada por Titular y Profesional habilitado y matriculado con incumbencias en la materia.

B. Aprobación

El Organismo de Aplicación a través de los Departamentos Técnicos correspondientes podrá rechazar total o parcialmente el Diseño Preliminar, si el mismo no contempla los intereses urbanísticos, el desarrollo urbano previsto y los intereses de la comunidad en general, sin detrimento de los intereses del peticionante, estando facultado el municipio para proponer soluciones más aconsejables según los casos y las zonas además de la planificación en general. El Diseño Preliminar aprobado, tendrá una validez de seis (6) meses para continuar con los trámites administrativos en la M.E.U.L (Mesa de Entradas Única de Loteos) o quien la reemplazare en el futuro, para posteriormente presentar la Visación Previa correspondiente. Una vez fenecido este, deberá presentar nuevamente desde la instancia de Factibilidad de Urbanización o Loteo. En casos de aprobaciones de Diseño Preliminar anteriores a la presente actualización del Código de Edificación y Urbanismo, tendrá un

plazo de 3 (tres) meses desde la puesta en vigencia de la misma para validar el ingreso a la M.E.U.L, finalizado éste deberá presentar desde la Factibilidad de Urbanización o Loteo.

Con lo actuado en el expediente y de acuerdo a los informes de los Departamentos Técnicos correspondientes, el Organismo de Aplicación elevará al Departamento Ejecutivo para otorgar el *Diseño Preliminar Aprobado* a través de Decreto, que deberá contener un resumen de las consideraciones y exigencias que correspondan realizar en la referida urbanización, plazos de validez e incorporar además los usos de suelo por parcela que se deberán respetar para la posterior comercialización de las mismas, quedando sujeto de hecho a todas las disposiciones de esta Ordenanza.

3.3.4

APROBACIONES PREVIAS

3.3.4.1

PRESENTACIÓN DE LOTEO PARA SU APROBACIÓN PREVIA

A. Documentos necesarios

- 1) Nota dirigida al Sr. Intendente Municipal solicitando la Aprobación Previa firmada por el titular y por los profesionales actuantes.
- 2) Formulario de solicitud con los datos del interesado, fijando domicilio postal local para notificaciones con indicación de los profesionales actuantes.
- 3) Copia de plano de Diseño Preliminar Aprobado por la Municipalidad.
- 4) Libre deuda Municipal de todo gravamen, recargo y/o multa que posea el inmueble.
- 5) Certificados correspondientes de cumplimiento de las etapas 1, 2 y 3 de la M.E.U.L de la Provincia.
- 6) Tres (3) copias del plano de loteo con su correspondiente carátula reglamentaria (deberán coincidir plenamente con el plano de Diseño Preliminar aprobado mediante Decreto).
- 7) A partir del Plano de Cotas de Nivel exigido en el Art. 3.3.3 -presentado en etapa de Diseño Preliminar-, se elaborará el proyecto y pliego de especificaciones técnicas de nivelación de parcela y propuesta para el escurrimiento de las aguas pluviales, donde constará el de las zonas colindantes compatibilizando el aporte del caudal a la urbanización y de esta a los linderos. A esta nivelación, serán referidas las obras de infraestructura.
- 8) Proyecto y pliego de especificaciones técnicas de distribución del arbolado urbano de calles, parques, plazas, jardines y todo otro espacio público y/o privado que posea carácter recreativo y social, con especificación de especies arbóreas según requerimientos del Departamento Técnico correspondiente, aprobado por Colegio Profesional con incumbencias.
- 9) Proyecto y pliego de especificaciones técnicas de distribución y ubicación de columnas y artefactos de alumbrado público, además de Memoria Técnica, cálculo de caída de tensión de la red de alumbrado público, cálculo de fundaciones y de esfuerzos mecánicos de columnas y pilares, cálculo luminotécnico, entre otros, según requerimientos del Departamento Técnico correspondiente y toda otra instalación que se necesite sobre todas las calles, espacios verdes y de uso público, aprobado por Colegio Profesional con incumbencias.
- 10) Proyecto y pliego de especificaciones técnicas de distribución y ubicación de nomencladores según requerimientos del Departamento Técnico correspondiente, con la firma de profesional correspondiente.
- 11) Proyecto y pliego de especificaciones técnicas de cordón cuneta con cotas de niveles y tratamiento de calles como mínimo, según requerimientos del Departamento Técnico correspondiente. Se podrá solicitar, el proyecto y pliego de especificaciones técnicas de pavimentación con hormigón de arterias principales o la totalidad de las calles a criterio del Organismo de Aplicación, aprobado por Colegio Profesional con incumbencias.

- 12) Estudio de suelos, definiendo tipo, capacidad portante y permeabilidad, con la firma de Profesional interviniente con incumbencias.
- 13) Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras de infraestructura presentadas, con la firma de Titular registral del inmueble o quien obrare por representación o mandato deberá probar tal carácter en forma legal.
- 14) Dicho plazo estipulado en inc. 13, no podrá exceder de tres (3) años de la Aprobación Previa, siendo pasible de multas, recargos y/o sanciones. Se podrá prorrogar con las justificaciones pertinentes por un plazo no mayor a un (1) año.
- 15) El Organismo de Aplicación podrá solicitar ampliación de la documentación o cambio de formato de la misma si lo considerase necesario.

B. Aprobación previa

El Organismo de Aplicación otorgará Aprobación Provisoria a todos los proyectos de loteo que, contando con diseño preliminar aprobado, los mismos estén en un todo de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Código de Edificación y Urbanismo vigente, sus modificatorias y toda otra reglamentación al efecto. El Organismo de Aplicación dará pase a los Departamentos Técnicos correspondientes para el visado de todo lo concerniente a los aspectos técnicos del plano de mensura, anteproyecto de subdivisión y trazado de las obras de Infraestructura exigidas. Se considerará también dentro de estas, el arbolado público y pavimentación de calles.

C. Validez de la aprobación previa

La Aprobación Provisoria tendrá validez por seis (6) meses a partir de la fecha de aprobatoria, pasado este plazo sin que se finalice con la apertura de todas las calles aprobadas según plano será pasible de multas, recargos y/o sanciones y deberá iniciarse el expediente con la presentación a partir de la aprobación de Factibilidad de Loteo inclusive. No obstante, si cumpliese con la apertura, se prorrogará automáticamente por el plazo de seis (6) meses para el comienzo de las obras de infraestructura. Se deberá solicitar la Inspección pertinente para verificar la ejecución de las mismas.

D. Alcance de la aprobación previa

La aprobación previa solo autoriza al Titular del Loteo a la ejecución de las obras correspondientes a la apertura de calles, pasajes, avenidas, bulevares y toda red vial aprobada conjuntamente con la ejecución de cordón cuneta, pavimentación, realización del alumbrado público y plantado del arbolado y vegetación propuesta, con el fin de que este plazo sirva para la elaboración y ejecución de los proyectos de la red de agua corriente, red de distribución eléctrica domiciliaria, red de cloacas, de gas y toda otra instalación o infraestructura que a criterio del Organismo de Aplicación considerase.

E. Plazos de ejecución de infraestructuras

Se deberá cumplimentar el expediente dentro del plazo previsto de vigencia de Aprobación Provisoria con la siguiente documentación:

- 1) Otras Infraestructuras a ejecutar:
 - Proyecto y pliego de especificaciones técnicas de distribución de Agua corriente para todas las parcelas, con especificaciones según requerimientos del Departamento Técnico correspondiente de la Municipalidad y el ente prestador del servicio, aprobado por Colegio Profesional con incumbencias.
 - Proyecto y pliego de especificaciones técnicas de distribución de Cloacas para todas las parcelas, con especificaciones según requerimientos del Departamento Técnico correspondiente de la Municipalidad y el ente prestador del servicio, aprobado por Colegio Profesional con incumbencias.
 - Proyecto y pliego de especificaciones técnicas de distribución de Gas para todas las parcelas, con especificaciones según requerimientos del Departamento Técnico correspondiente de la Municipalidad y el ente prestador del servicio, aprobado por Colegio Profesional con incumbencias.

- Proyecto y pliego de especificaciones técnicas de distribución de Red de Fibra Óptica para todas las parcelas, con especificaciones según requerimientos del Departamento Técnico correspondiente de la Municipalidad, aprobado por Colegio Profesional con incumbencias.
 - Proyecto y pliego de especificaciones técnicas de toda infraestructura requerida por la Municipalidad para ejecutar. Los proyectos deberán estar colegiados por Profesionales con incumbencias habilitados y matriculados al efecto.
- 2) Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas todas las obras de infraestructura requeridas. Dicho plazo no podrá exceder de tres (3) años desde la fecha de Aprobación Provisoria, siendo posible de multas, recargos y/o sanciones en casos de incumplimiento.

3.3.4.2

PRESENTACIÓN DE MENSURA, SUBDIVISION SIMPLE, MENSURA DE POSESIÓN, MENSURA EN PH Y MENSURA PARCIAL PARA VISACIÓN PREVIA

A. Documentos necesarios

- 1) Solicitud de factibilidad firmada por el titular del inmueble y datos de la propiedad.
- 2) Dos (2) copias de planos en escala conveniente o presentación digital.
- 3) Acreditación de titularidad del dominio del inmueble. Quien obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal.
- 4) Libre deuda Municipal de todo gravamen, recargo y/o multa que posea el inmueble.
- 5) Croquis de la Edificación si no estuviere registrada en la Municipalidad para casos de Subdivisión en P.H.
- 6) El Organismo de Aplicación podrá solicitar ampliación de la documentación o cambio de formato de la misma si lo considerase necesario.

B. Validez de la aprobación previa

La Aprobación Provisoria tendrá validez por tres (3) meses a partir de la fecha aprobatoria, pasado este plazo sin que se presente la Visación Final deberá presentarse nuevamente.

3.3.5

APROBACIONES FINALES

3.3.5.1

PRESENTACIÓN DE LOTEO PARA SU APROBACIÓN FINAL

A. Aprobación definitiva

El Organismo de Aplicación otorgará aprobación definitiva informando al D.E.M, el que será materializado por Ordenanza emitirá los informes pertinentes que serán remitidos al C.D.M, a todos los loteos y su respectiva urbanización que, habiendo cumplimentado con todas las aprobaciones anteriores y cumplimentado con la infraestructura correspondiente, sean solicitadas de acuerdo a las disposiciones vigentes del presente Código de Edificación y Urbanismo y disposiciones que lo complementen y dentro del plazo previsto de validez de la aprobación provisoria y prórrogas reglamentarias. Para ello se otorgará al Titular el correspondiente informe de Aprobación Definitiva.

B. Documentos necesarios

- 1) Nota dirigida al Sr. Intendente solicitando la Aprobación definitiva de la urbanización.
- 2) Nota de *donación de los Espacios Públicos* (calles, espacios verdes, espacios comunitarios y toda otra superficie que pasará al dominio público o privado Municipal, con sus infraestructuras ejecutadas). Debe figurar el Titular o Titulares dominiales con nombre completo, numero de documento, fijando domicilio del

mismo o de representantes legales autorizados, todos con firmas certificadas por Escribano Público y nombre y firma de los Profesionales actuantes.

- 3) Nota de *donación del sistema de alumbrado público*. Debe figurar el Titular o Titulares dominiales con nombre completo, numero de documento, fijando domicilio del mismo o de representantes legales autorizados, todos con firmas certificadas por Escribano Público y nombre y firma de los Profesionales actuantes.
- 4) Informe de Libre Deuda Municipal.
- 5) Plano de Aprobación Previa debidamente autorizado por el Organismo de Aplicación dentro del plazo de vigencia.
- 6) Plano del Loteo aprobado por el Colegio Profesional correspondiente.
- 7) Cinco (5) copias del plano de Loteo (Los planos de la urbanización, deberán responder al diseño de la Aprobación Previa aprobados por el Departamento Ejecutivo, no pudiendo variarse el mismo sin una nueva intervención de los organismos competentes y por Decreto del D.E.M, si corresponda).
- 8) Certificado Final de Obra de la Red de Distribución Eléctrica, aprobado por Empresa prestataria o autoridad que corresponda.
- 9) Certificado Final de Obra del Alumbrado Público aprobado por el Organismo de Aplicación a través del Departamento de Alumbrado Público de la Municipalidad.
- 10) Certificado Final de Obra de la Red de Distribución de Agua aprobado por la Empresa prestataria o autoridad que corresponda.
- 11) Certificado Final de Obra del Cordón Cuneta y/o Pavimentación y/o Engranzado y Compactado de calles aprobado por el Organismo de Aplicación a través de la Dirección de Obras Públicas o autoridad que corresponda.
- 12) Certificado Final de Obra del Arbolado Urbano en calles y espacios públicos aprobado por el Organismo de Aplicación a través de la Dirección de Bromatología y Ambiente o autoridad que corresponda.
- 13) Certificado Final de Obra de Red Cloacal aprobado por la Empresa prestataria o autoridad que corresponda.
- 14) Certificado Final de Obra de Instalación de Gas aprobado por Empresa prestataria o autoridad que corresponda.
- 15) Certificado Final de Obra de Instalación de Red para Fibra Óptica aprobado por el Organismo de Aplicación a través del Departamento Técnico correspondiente o autoridad que corresponda.
- 16) Certificado Final de Obra de colocación de Nomencladores aprobado por el Organismo de Aplicación a través del Departamento Técnico correspondiente o autoridad que corresponda.
- 17) El Organismo de Aplicación podrá solicitar ampliación de la documentación o cambio de formato de la misma si lo considerase necesario.

3.3.5.2

PRESENTACIÓN DE LOTEO PARA SU APROBACIÓN FINAL CONDICIONADA

A. Aprobación final condicionada

En caso de solicitar la *Aprobación Final Condicionada* sin haber ejecutado las redes de Energía Eléctrica domiciliaria, Alumbrado Público, Agua corriente, Cordón Cuneta y/o pavimento, engranzado de calles, Arbolado Urbano, Cloacas, Gas, Red para Fibra Óptica y/o colocación de Nomencladores, con los proyectos definitivos de estos el interesado confeccionará un presupuesto de los trabajos a realizar mediante Análisis de Precios Unitarios y plazos de ejecución de obra que serán evaluados y aprobados por el Organismo de Aplicación a través de los Departamentos Técnicos correspondientes de la Municipalidad.

B. Documentos necesarios

- 1) Nota dirigida al Sr. Intendente solicitando la *Aprobación Final Condicionada* de la urbanización.
- 2) Nota de donación de los Espacios Públicos (calles, espacios verdes, espacios comunitarios y toda otra superficie que pasará al dominio público con sus intervenciones ejecutadas). Debe figurar el Titular o Titulares dominiales con nombre completo, numero de documento, fijando domicilio del mismo o de representantes legales autorizados, todos con firmas certificadas por Escribano Público y nombre y firma de los Profesionales actuantes. Además, deberá figurar las infraestructuras a ejecutar con el plazo correspondiente. Quedará sentado que, no se podrá autorizar ninguna obra de construcción hasta no tener ejecutadas las infraestructuras básicas de Energía Eléctrica domiciliaria, Alumbrado Público, Cordón Cuneta con engranzado de calles y Agua corriente.
- 3) Informe de Libre Deuda Municipal.
- 4) Plano de Aprobación Previa debidamente autorizado por el Organismo de Aplicación.
- 5) Plano del Loteo aprobado por el Colegio Profesional correspondiente.
- 6) Cinco (5) copias del plano de Loteo (Los planos de la urbanización, deberán responder al diseño de la Aprobación Previa visados por el Departamento Ejecutivo, no pudiendo variarse el mismo sin una nueva intervención de los organismos competentes y por Decreto del Departamento Ejecutivo, si correspondiere).
- 7) El Organismo de Aplicación podrá solicitar ampliación de la documentación o cambio de formato de la misma si lo considerase necesario.

C. Garantías

- 1) Aprobados los Proyectos de Infraestructura, los interesados deberán constituir una *Garantía*, para cada obra de Infraestructura (se incluyen dentro de las obras de Infraestructura, el *Arbolado Público y la Parquización de Espacios Verdes*), la misma, deberá ser suficiente para cubrir el presupuesto que verifiquen los Departamentos Técnicos correspondientes. A dicho presupuesto se adicionará un porcentaje de hasta el cincuenta por ciento (50%) para atender gastos administrativos e imprevistos de ejecución.
- 2) La *Garantía*, podrá constituirse mediante hipoteca en primer grado de uno o más inmuebles tasados por la Municipalidad a estos efectos, avales de bancos calificados con sucursal en Bell Ville, seguros de caución de compañías calificadas con sucursal en Bell Ville o títulos públicos.
- 3) Cuando se presenten *Seguros de Caución*, los mismos, deberán ser pactados con la entidad que los otorgue por el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura, debiendo estar la póliza, endosada a favor de la Municipalidad de Bell Ville. La póliza quedará depositada en caja de Tesorería, siendo anexada al expediente municipal una (1) copia de la misma.
- 4) La Tesorería Municipal, será el Organismo responsable de la verificación y control permanente de las garantías presentadas (vencimientos y renovaciones), dando a conocer la situación al Organismo de Aplicación, ámbito centralizador del procedimiento.
- 5) La inspección de los trabajos, en un todo de acuerdo a los proyectos aceptados, estará a cargo de las reparticiones que en cada caso correspondan. Estas, llevarán también al control del plazo de ejecución, e informarán con una antelación no menor de 30 días a que acaezca su vencimiento, a fin de que se efectivice la garantía en caso de incumplimiento del responsable, debiendo realizarse de inmediato las notificaciones y emplazamientos que legalmente procedan.

3.3.5.3

PRESENTACIÓN DE MENSURA, SUBDIVISIÓN SIMPLE, MENSURA DE POSESIÓN Y MENSURA PARCIAL PARA SU VISACIÓN FINAL

Documentos necesarios

- 1) Nota de rogación.
- 2) Tres (3) copias del plano físico o presentación digital.

- 3) Certificado libre deuda (expedido por el área de recaudación de la Municipalidad de Bell Ville), no exigido para mensura de posesión.
- 4) Copia del plano del Colegio profesional correspondiente.

3.3.5.4

PRESENTACIÓN PARA MENSURA EN SUBDIVISIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL (PH)

Documentos necesarios

- 1) Nota de rogación.
- 2) Tres (3) copias del plano físico o presentación digital.
- 3) Certificado libre deuda (expedido por el área de recaudación de la Municipalidad de Bell Ville).
- 4) Copia del plano del Colegio profesional correspondiente.
- 5) Plano municipal de Arquitectura con Visación Final y Final de Obra expedido por la Oficina de Obras Privadas.

3.3.6

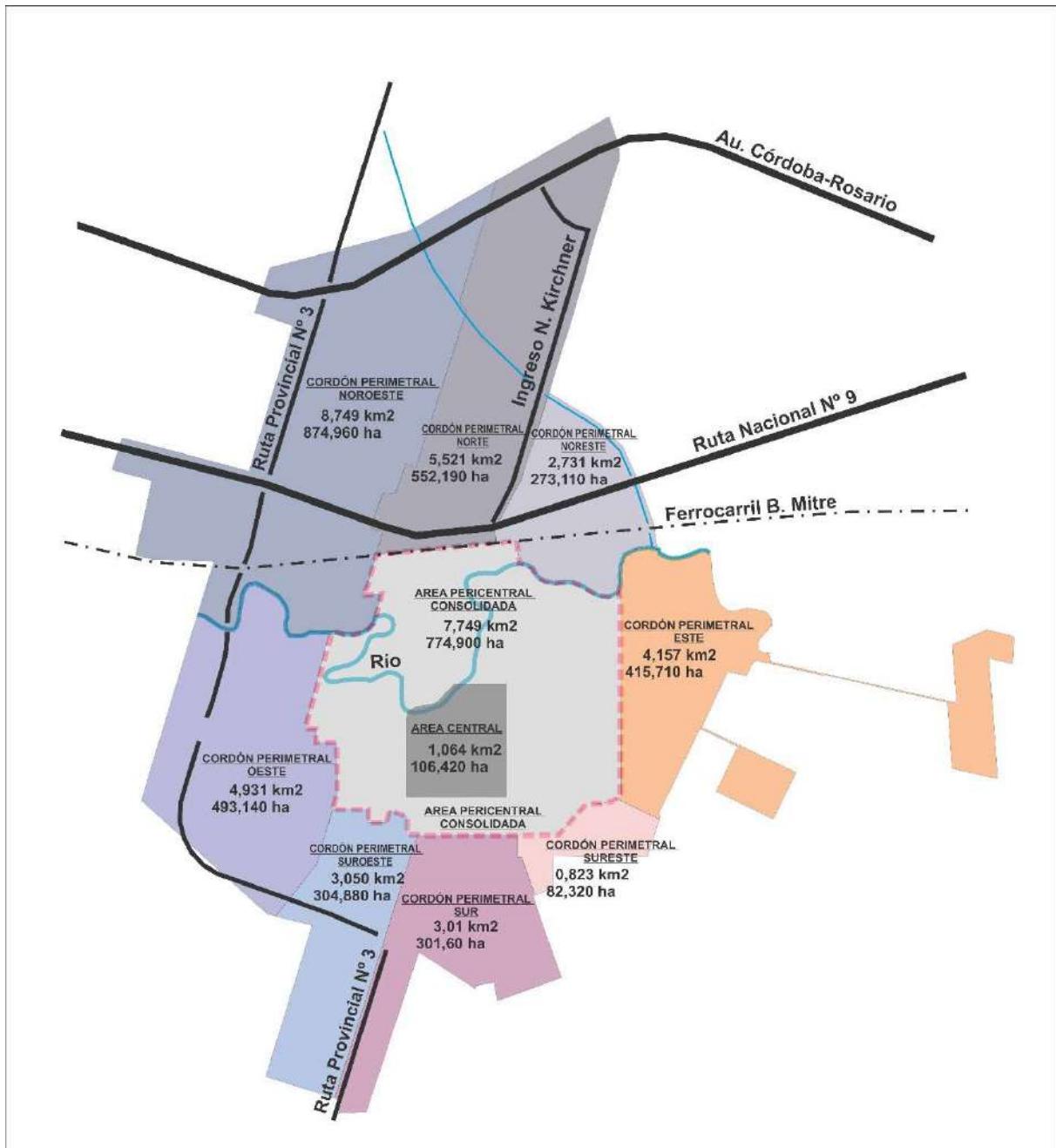
DETERMINACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

A fin de la aplicación específica de las disposiciones del presente Código, el ejido urbano queda dividido en Zonas para las cuáles la obligatoriedad del cumplimiento tiene carácter de informe, conforme a planos respectivos los que pasan a formar parte de las formas de regulación aquí contenidas.

A. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del presente Código, abarcará las zonas URBANA – consolidada; SUBURBANA – en consolidación; y DE RESERVA – a consolidar, las que se dividen en Áreas de Tejido; Áreas Particulares; Corredores; Frentes Urbanos; Frentes Ribereños y Frentes de Renovación Urbana. de acuerdo a las funciones que sobre las mismas pueden desplegarse, estableciéndose para cada una de ellas criterios cuantitativos.

La determinación de las Áreas de Tejido; Áreas Particulares; Corredores; Frentes Urbanos; Frentes Ribereños y Frentes de Renovación Urbana previstos tendrán condicionantes propios a las zonas que estén incluidos.



Ref. ÁMBITO DE APLICACIÓN

B. Zonas generales

El Ejido Municipal se divide en tres grandes zonas dependiendo de la disponibilidad de servicio con la que cuente y de la intención de densificación de acuerdo con la estrategia de planificación urbana.

- 1) ZONA URBANIZABLE (Cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias).
- 2) ZONA DE URBANIZACIÓN CONDICIONADA (A consolidar, comprendida como prolongación natural de la traza establecida).
- 3) ZONA DE URBANIZACIÓN DIFERIDA (Cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional y reservada para futuras intervenciones de acuerdo a las necesidades de la ciudad).

3.3.6.1

ÁREAS PARTICULARES

A la determinación de las Áreas de *Tejido, Corredores, Frentes Urbanos, Frentes Ribereños y Frentes de Renovación Urbana*, se le incorporan las Áreas Particulares que tendrán un tratamiento especial y cualquier emprendimiento o desarrollo urbanístico será puesto en consideración con el Organismo de Aplicación que podrá requerir de la Comisión Asesora Permanente del Código de Edificación y Urbanismo el asesoramiento pertinente. En estas Áreas se desarrollarán los Planes Maestros, Planes Especiales o Planes de Detalle, que serán materializados mediante Ordenanza emitido por el C.D.

1) Áreas Especiales

- Ae01 – Cementerio La Piedad
- Ae02 – Parcelas Barrio Altos del Molino
- Ae03 – Parcelas sector Oeste
- Ae04 – Parcelas Barrio Campos del Oeste
- Ae05 – Canal Maestro Sur
- Ae06 – Golf Club
- Ae07 – Planta potabilizadora de agua
- Ae08 – Cementerio San Gerónimo
- Ae09 – Ferrocarril
- Ae10 – Planta de Residuos Sólidos Urbanos (R.S.U)
- Ae11 – Predio Municipal sector Este
- Ae12 – Corralón Municipal
- Ae13 – Palacio Municipal
- Ae14 – Casa de la Cultura
- Ae15 – Asistencia Pública
- Ae16 – Hipódromo Jockey Club
- Ae17 – Lagunas Sanitarias
- Ae18 – Barrio Los Espinillos
- Ae19 – Parcela Gas del Estado
- Ae20 – Parcela afectada a la Red Vial
- Ae21 – Vivero Municipal
- Ae22 – Parcela en uso Golf Club
- Ae23 – Parcela Biblioteca R. Cárcano
- Ae24 – Parcela Terminal de Ómnibus
- Ae25 – Parcela S.U.M Municipal
- Ae26 – Parcela ex depósito de ramas
- Ae27 – Parcela Municipal sector Este

2) Áreas verdes

- Av01 – Canal de riego aliviador
- Av02 – Río Ctalamochita
- Av03 – Barrio Solares del Tercero

- Av04 – Barrio Altos del Molino
- Av05 – Barrio Campos del Oeste
- Av06 – Barrio Tierras Emilio
- Av07 – Plaza Abraham Haedo
- Av08 – Plaza 25 de Mayo
- Av09 – Plaza Rubén Márquez
- Av10 – Plaza Barrio Los Espinillos
- Av11 – Plaza Barrio Malvinas
- Av12 – Plaza de los Niños
- Av13 – Plazoleta del Portal
- Av14 – Paseo de los Animales
- Av15 – Plazoleta del Trabajador
- Av16 – Plaza de la Vida
- Av17 – Parque Francisco Tau
- Av18 – Barrio Campo de Mayo
- Av19 – Plazoleta La Escondida

3) Áreas Institucionales

- Ai01 – Escuela Técnica I.P.E.T Nº 293
- Ai02 – Hotel de los Inmigrantes
- Ai03 – Hospital Regional A. Ceballos
- Ai04 – Escuela Técnica I.P.E.T Nº 267
- Ai05 – Club Rugby Los Cuervos
- Ai06 – Club Bell
- Ai07 – Complejo Barcos
- Ai08 – Aero Club Bell Ville
- Ai09 – Club Talleres
- Ai10 – Escuela M. Montessori
- Ai11 – Escuela y Jardín Alberdi
- Ai12 – Club River Plate
- Ai13 – Club Defensores
- Ai14 – Club Bell
- Ai15 – I.P.E.M Nº 240 “Domingo F. Sarmiento”.
- Ai16 – Club Argentino
- Ai17 – Escuela Arturo Matterson
- Ai18 – I.P.E.M Nº 290 “Gral. Manuel Belgrano”
- Ai19 – Club Central

- Ai20 – Fu.P.E.U
- Ai21 – I.P.E.T Nº 87 “Robertina M. de Sastre”
- Ai22 – Escuela Provincia del Neuquén
- Ai23 – Club Social y Deportivo San Vicente
- Ai24 – Escuela José María Paz
- Ai25 – Escuela Florentino Ameghino
- Ai26 – Escuela Ponciano Vivanco
- Ai27 – Escuela Vélez Sarfield
- Ai28 – Centro Superior Polivalente de Arte
- Ai29 – Escuela de Bellas Artes “Fernando Fader”
- Ai30 – Escuela Normal
- Ai31 – Colegio San José
- Ai32 – Colegio del Huerto
- Ai33 – Iglesia Inmaculada Concepción

4) Áreas de Reserva

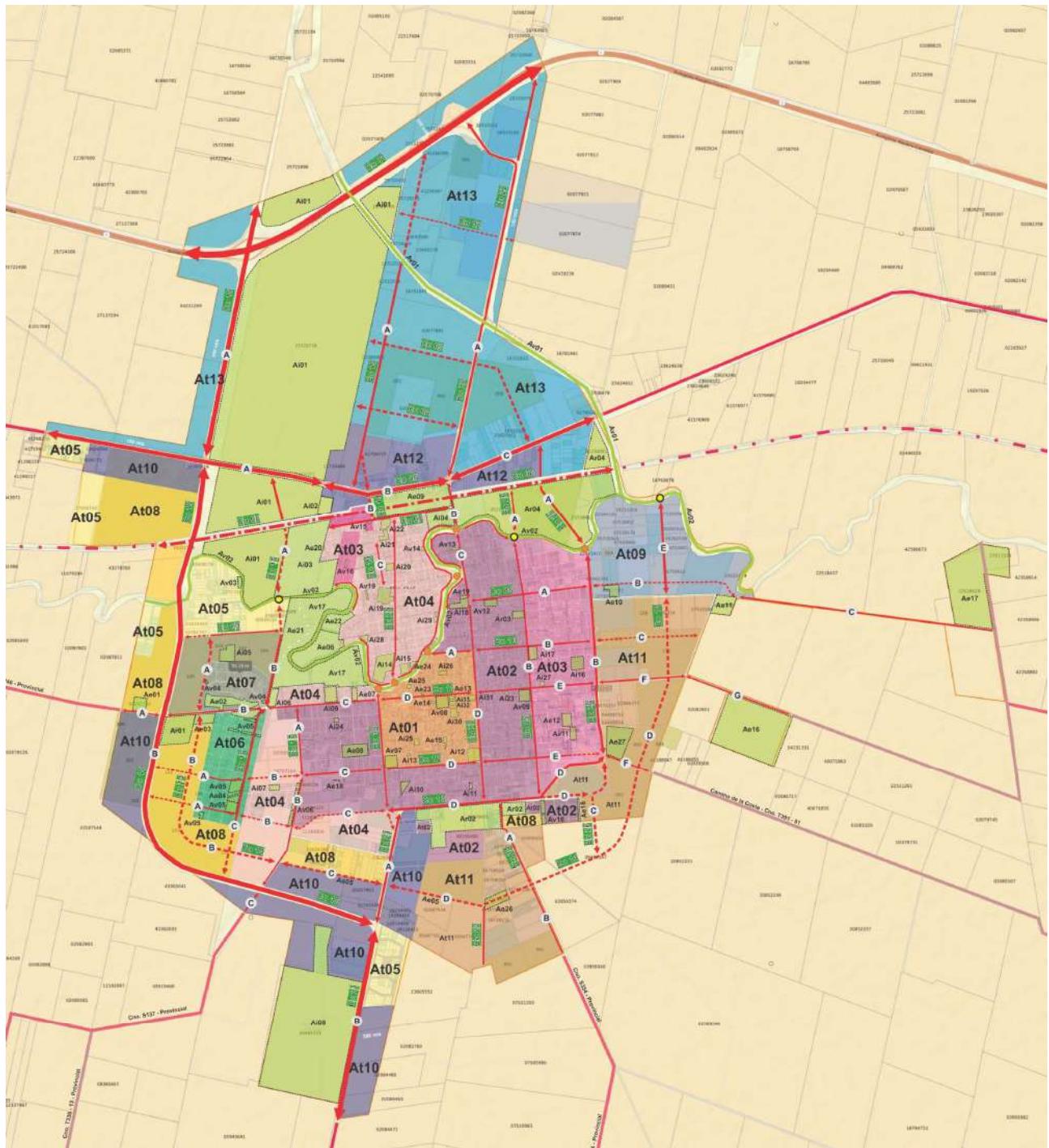
- Ar01 – Parcela sector ingreso Oeste
- Ar02 – Parcela sector Sur
- Ar03 – Parcela Pericentral consolidado
- Ar04 – Parcela sector Norte

3.4

ZONIFICACIÓN

3.4.1

PLANIMETRÍA



3.4.2

PLANILLAS

3.4.2.1

Áreas de Tejido

ÁREA DE TEJIDO	PARCELA					PARÁMETROS EDIFICABILIDAD						CORAZÓN DE MANZANA		
	FRENTE (entre medianeras)	FRENTE (en esquina)	SUPERF.	PASILLO	CONDICIÓN DE RETIRO	ALTURA MÁX.	Nº PISOS MÁX.	F.O.S	F.O.T	PERFIL	TIPO	ALTURA	OCCUPACIÓN (%)	
At01	12,00	15,00	360	NO	D	28,0	8	0,70	-	P03	C	7,0	30	
At02	10,00	11,50	300	3,00	B	14,0	4	0,60	-	P12	A	3,5	30	
At03	10,00	12,50	250	3,00	B	14,0	4	0,60	-	P12	A	3,5	30	
At04	12,00	15,00	408	NO	A	10,5	3	0,60	-	P15	A	3,5	30	
At05	22,00	25,00	1600	NO	F	7,00	2	0,30	0,6		B	3,5	25	
At06	15,00	17,00	675	NO	A	7,00	2	0,40	0,8		B	3,5	25	
At07	18,00	20,00	720	NO	G	7,00	2	0,50	1,0		B	3,5	25	
At08	13,00	15,00	520	NO	A	10,5	3	0,60	-	P15	B	3,5	30	
At09	25,00	30,00	2000	NO	F	10,5	3	0,60	-	P15	A	7,0	50	
At10	20,00	23,00	840	NO	E	10,5	3	0,70	2,0		A	7,0	50	
At11	11,00	13,00	385	NO	A	10,5	3	0,60	-	P15	B	3,5	30	
At12	22,00	25,00	1100	NO	E	10,5	3	0,70	2,0		A	7,0	50	
At13	30,00	35,00	2100	NO	I	10,5	3	0,70	2,0		A	7,0	50	

3.4.2.2

Corredores

CORREDORES			PARCELA				PARÁMETROS EDIFICABILIDAD					CORAZÓN DE MANZANA			
CORREDOR	TRAMO	NOMBRE	FRENTE (entre median.)	FRENTE (en esquina)	SUPERFICIE	PASILLO	CONDICIÓN DE RETIRO	ALTURA MÁX.	Nº PISOS MÁX.	F.O.S	F.O.T	PERFIL	TIPO	ALTURA	OCCUPACIÓN (%)
Co. 01	General	Autopista Córdoba - Rosario	40,00	50,00	3500	NO	E	14,0	4	0,7	-	P13	A	7	25
Co. 02	General	Sector Norte - Proyectado	30,00	35,00	2000	NO	E	10,5	3	0,7	-	P13	A	7	25
Co. 03	General	Sector Norte - Proyectado	30,00	35,00	2000	NO	E	10,5	3	0,7	-	P13	A	7	25
Co. 04	General	Sector Norte - Proyectado	30,00	35,00	2000	NO	E	10,5	3	0,7	-	P13	A	7	25
Co. 05	A	Ruta Nacional N°9	25,00	30,00	1500	NO	E	10,5	3	0,7	-	P13	A	7	25
	B	Ruta Nacional N°9	18,00	21,00	800	NO	E	14,0	4	0,7	-	P09	A	7	25
	C	Ruta Nacional N°9	25,00	30,00	1500	NO	E	10,5	3	0,7	-	P13	A	7	25
Co. 06	General	Ferrocarril	18,00	21,00	800	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	7,0	25
Co. 07	General	Ortiz Herrera	12,00	15,00	350	NO	D	21,0	6	0,7	-	P08	B	3,5	25
Co. 08	A	Bv. Eva Perón	12,00	15,00	350	NO	D	21,0	6	0,7	-	P07	B	3,5	25
	B	Avenida Urbana proyectada	18,00	21,00	800	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	3,5	25
	C	Avenida Urbana traza existente	40,00	50,00	3500	NO	J	10,5	3	0,7	-	P17	A	3,5	25
Co. 09	General	Las Calandrias	18,00	21,00	800	NO	J	10,5	3	0,7	-	P16	B	3,5	25
Co. 10	A	Av. Italia	12,00	15,00	400	NO	D	35,0	10	0,7	-	P02	B	7,0	30
	B	Pte. Perón	12,00	15,00	400	NO	D	28,0	8	0,7	-	P04	B	3,5	25
	C	Avenida Urbana proyectada	18,00	21,00	800	NO	J	10,5	3	0,6	-	P17	A	3,5	25
Co. 11	A	Camino Rural S240	25,00	30,00	1500	NO	J	10,5	3	0,6	-	P17	A	3,5	25
	B	Av. Angeloz	22,00	25,00	1000	NO	E	21,0	6	0,6	-	P06	B	3,5	25
	C	Av. Córdoba	12,00	15,00	400	NO	D	28,0	8	0,7	-	P05	B	3,5	25
	D	Calle Córdoba	12,00	15,00	400	NO	H	35,0	10	0,7	-	P01	C	7,0	30
	E	Av. Vélez Sarfield	12,00	15,00	400	NO	D	28,0	8	0,7	-	P05	B	3,5	25
	F	Avenida Urbana proyectada	18,00	21,00	800	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	3,5	25
	G	Avenida Urbana proyectada	25,00	30,00	1500	NO	J	10,5	3	0,6	-	P17	A	3,5	25
Co. 12	A	Bv. Illia	18,00	21,00	800	NO	D	10,5	3	0,7	-	P14	B	3,5	25
	B	Bv. Illia	18,00	21,00	400	NO	D	14,0	4	0,7	-	P10	B	3,5	25
	C	Bv. Illia	12,00	15,00	400	NO	D	28,0	8	0,7	-	P05	B	3,5	25
	D	Bv. Illia	12,00	15,00	400	NO	D	35,0	10	0,7	-	P02	B	7,0	30
	E	Bv. Maipú	12,00	15,00	400	NO	D	28,0	8	0,7	-	P05	B	3,5	25
	F	Avenida Urbana proyectada	18,00	21,00	800	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	3,5	25
Co. 13	A	Av. Dr. Ricardo Balbín	18,00	21,00	800	NO	D	10,5	3	0,7	-	P14	B	3,5	25
	B	Av. Raúl Basualdo	12,00	15,00	400	NO	D	14,0	4	0,7	-	P10	B	3,5	25
	C	Proyección Bv. Unión	18,00	21,00	800	NO	D	21,0	6	0,7	-	P08	B	3,5	25
	D	Bv. Unión / Bv. Ombú	18,00	21,00	800	NO	D	28,0	8	0,7	-	P04	A	3,5	25
Co. 14	A	Avenida Urbana proyectada	18,00	21,00	800	NO	J	14,0	4	0,7	-	P11	A	3,5	25
	B	Avenida Urbana proyectada	18,00	21,00	800	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	3,5	25
	C	Avenida Urbana proyectada	25,00	30,00	1500	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	3,5	25
	D	Avenida Urbana proyectada	25,00	30,00	1500	NO	J	14,0	4	0,6	-	P09	A	3,5	25
	E	Avenida Urbana proyectada	30,00	35,00	2000	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	3,5	25
Co. 15	A	Ruta Provincial N° 3	40,00	50,00	3500	NO	E	10,5	3	0,7	-	P13	A	3,5	25
	B	Ruta Provincial N° 3	30,00	35,00	2000	NO	E	10,5	3	0,7	-	P13	A	3,5	25

CORREDORES			PARCELA				PARÁMETROS EDIFICABILIDAD					CORAZÓN DE MANZANA			
CORREDOR	TRAMO	NOMBRE	FRENTE (entre median.)	FRENTE (en esquina)	SUPERFICIE	PASILLO	CONDICIÓN DE RETIRO	ALTURA MÁX.	Nº PISOS MÁX.	F.O.S	F.O.T	PERFIL	TIPO	ALTURA	OCCUPACIÓN (%)
Co. 16	A	Av. Urbana proy. Hospital y E.N.A	25,00	30,00	1500	NO	J	10,5	3	0,7	-	P13	A	3,5	25
	B	Av. Cr. Aquino	18,00	21,00	800	NO	D	10,5	3	0,7	-	P16	B	3,5	25
	C	Av. Hernández	18,00	21,00	800	NO	D	10,5	3	0,7	-	P14	B	3,5	25
Co. 17	A	Av. Martín Malharro	12,00	15,00	400	NO	D	21,0	6	0,7	-	P08	B	3,5	25
	B	Av. Martín Malharro	18,00	21,00	800	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	3,5	25
	C	Avenida Urbana proyectada	25,00	30,00	1500	NO	J	10,5	3	0,7	-	P13	A	3,5	25
Co. 18	General	Avenida Guemes / España	12,00	15,00	400	NO	D	35,0	10	0,7	-	P02	B	7,0	30
Co. 19	A	Avenida Urbana proyectada	30,00	35,00	2000	NO	E	10,5	3	0,7	-	P13	A	3,5	25
	B	Av. San Gerónimo	12,00	15,00	400	NO	D	21,0	6	0,7	-	P08	B	3,5	25
	C	Av. San Gerónimo	12,00	15,00	400	NO	D	14,0	4	0,6	-	P09	B	3,5	25
Co. 20	General	Bv. Colón	12,00	15,00	400	NO	D	28,0	8	0,7	-	P05	B	3,5	25
Co. 21	A	Av. Sabatini	25,00	30,00	1500	NO	J	21,0	6	0,6	-	P07	A	3,5	25
	B	Ruta Provincial N° 3	30,00	35,00	2000	NO	E	10,5	3	0,7	-	P13	A	3,5	25
Co. 22	A	Carretera de Ingreso N. Kirchner	35,00	40,00	2500	NO	E	10,5	3	0,7	-	P13	A	3,5	25
	B	Bv. Ascasubi	12,00	15,00	400	NO	D	21,0	6	0,7	-	P08	B	3,5	25
	C	Bv. Ascasubi	12,00	15,00	400	NO	D	28,0	8	0,7	-	P04	B	3,5	25
	D	Bv. Ascasubi / Bv. F. Alcorta	12,00	15,00	400	NO	D	35,0	10	0,7	-	P02	B	7,0	30
Co. 23	General	Avenida Urbana proyectada	18,00	21,00	800	NO	J	10,5	3	0,7	-	P13	A	3,5	25
Co. 24	A	Camino Rural S354	18,00	21,00	800	NO	J	14,0	4	0,7	-	P11	A	3,5	25
	B	Camino Rural S354	25,00	30,00	1500	NO	J	10,5	3	0,7	-	P13	A	3,5	25
Co. 25	A	Avenida Urbana proyectada	25,00	30,00	1500	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	3,5	25
	B	Calle E. Echeverría / Constitución	12,00	15,00	400	NO	D	21,0	6	0,7	-	P07	B	3,5	25
Co. 26	A	Avenida Urbana proyectada	25,00	30,00	1500	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	3,5	25
	B	Av. P. Moreno / Av. Ituzaingó	12,00	15,00	400	NO	D	21,0	6	0,7	-	P08	B	3,5	25
	C	Avenida Urbana proyectada	18,00	21,00	800	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	3,5	25

3.4.3

CONSIDERACIONES GENERALES

- A. Todas estas dimensiones mínimas o máximas no son taxativas, la Dirección de Obras Privadas o Dirección de Catastro según el caso, aceptará una tolerancia del cinco por ciento (5%). Dicha tolerancia no será aplicable para las dimensiones de terrenos en loteos nuevos.
- B. Aquellos lotes con frente a dos calles deberán cumplir la altura máxima hasta el cincuenta por ciento (50%) de profundidad desde la Línea Municipal en caso de no tener Corazón de Manzana.
- C. En los casos de lotes de esquina donde se produzca la intersección de los corredores, se podrá optar parámetros dimensionales –salvo Condición de Retiro- permitidos sobre uno de los mismos siempre a criterio del Organismo de Aplicación.
- D. En el caso de los lotes de esquina donde se produzca la intersección del corredor con una calle, avenida, bulevar u otra no incluida como corredor, prevalecerán los parámetros dimensionales –salvo Condición de Retiro- del corredor al del área que está incluida.

- E. En el caso de lotes que den frente a Corredor o Frente Ribereño y tengan una profundidad mayor a cien (100) metros medidos perpendicularmente, se tomará esta medida como límite para el uso de dichos parámetros edificatorios.
- F. En el caso de los lotes de esquina donde se produzca la intersección del Frente Ribereño; Frente Urbano o Frente de Renovación, prevalecerán los parámetros dimensionales en este orden –salvo Condición de Retiro- ante los Corredores o Área de Tejido que están incluidos.
- G. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S):**
 - No se aplicará F.O.S, independientemente del uso, en todas las parcelas incluidas las internas, cuya superficie sea igual o menor a doscientos (200) metros cuadrados.
 - En parcelas mayores de doscientos (200) metros cuadrados se aplicará el F.O.S indicado en planilla. Si la superficie resultante del cálculo fuera menor a doscientos (200) metros cuadrados, se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.
 - En estos casos, siempre deberá ser respetada la Condición de Retiro.
- H. El nivel de la edificación es el número de pisos, contemplando los entrepisos inclusive.
- I. Cualquier otro caso no incluido en la siguiente clasificación lo resolverá el Organismo de Aplicación.
- J. En todos los casos de Corredores que no estén debidamente normados aún como tal pero que sean creados mediante la Planificación de la Red Vial con dicho fin, las parcelas mínimas serán de novecientos (900) metros cuadrados de superficie, y frente entre medianeras de veinte (20) metros y, en esquina de veinticinco (25) metros de frente, para uso de suelo principalmente Comercial, de Servicios, Equipamientos, Industrial y Productivo según la zona donde estén ubicados.
- K. Aquellas Áreas Particulares, según la escala o amplitud del emprendimiento o aquellas actividades no contempladas, el Organismo de Aplicación tendrá la facultad de solicitar o elevar el estudio de localización del emprendimiento a otras áreas de competencia municipal y la decisión será materializada mediante Decreto emitido por el D.E.M.
- L. Se establece para todos los inmuebles frentistas a pasajes de Ancho Oficial menor a diez con cincuenta (10.50) metros, una altura máxima de siete (7) metros o dos (2) plantas, Planta Baja y un piso alto.

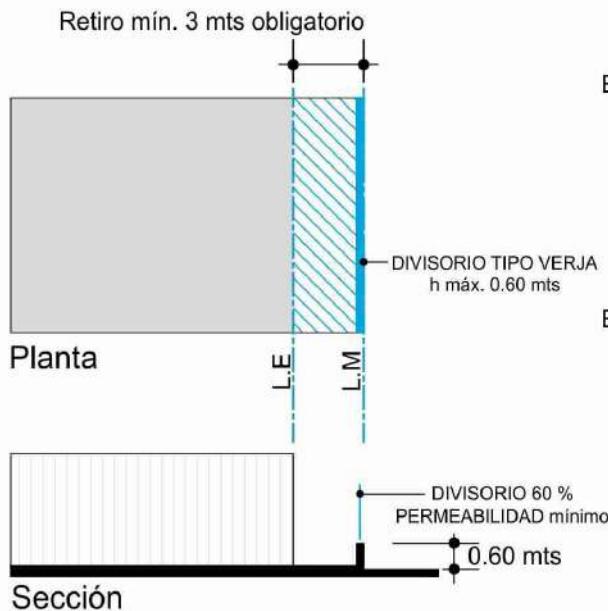
3.4.4

CONDICIÓN DE RETIRO

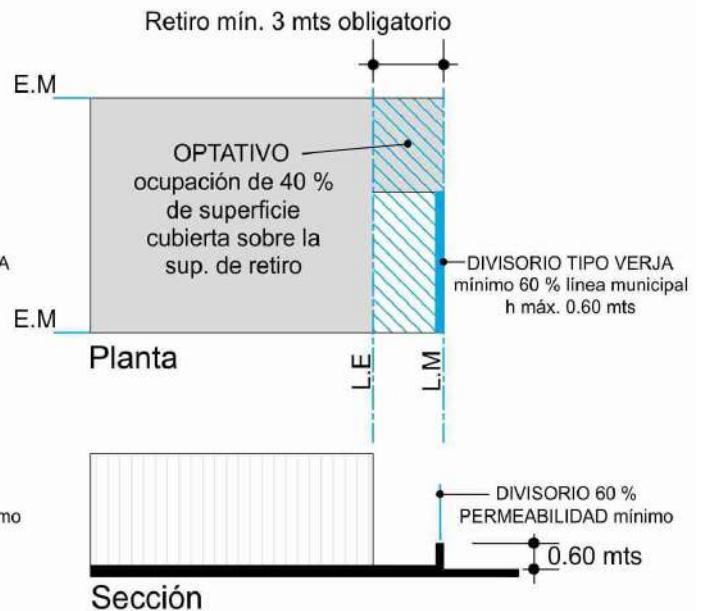
Aquellos lotes con frente a dos calles deberán cumplir la condición de retiro en sus dos frentes.

A. Tipos de retiro

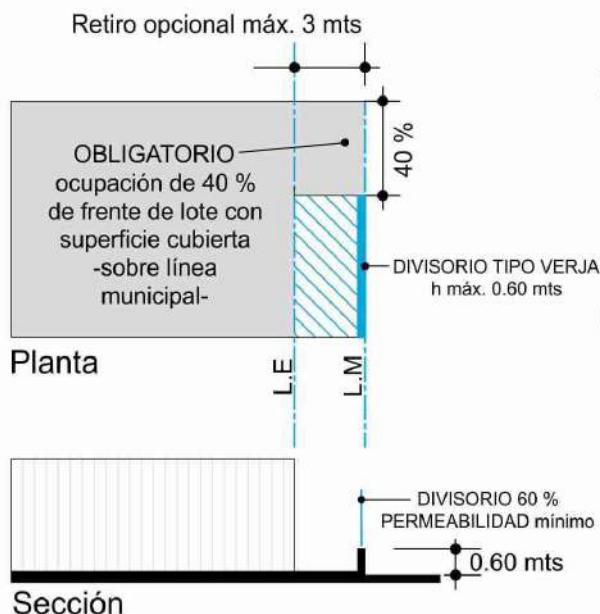
CONDICIÓN A



CONDICIÓN B



CONDICIÓN C

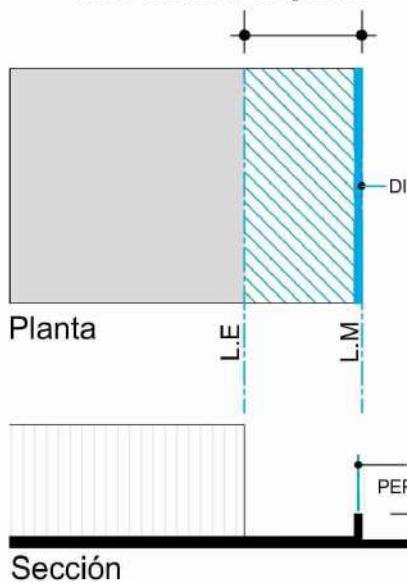


CONDICIÓN D

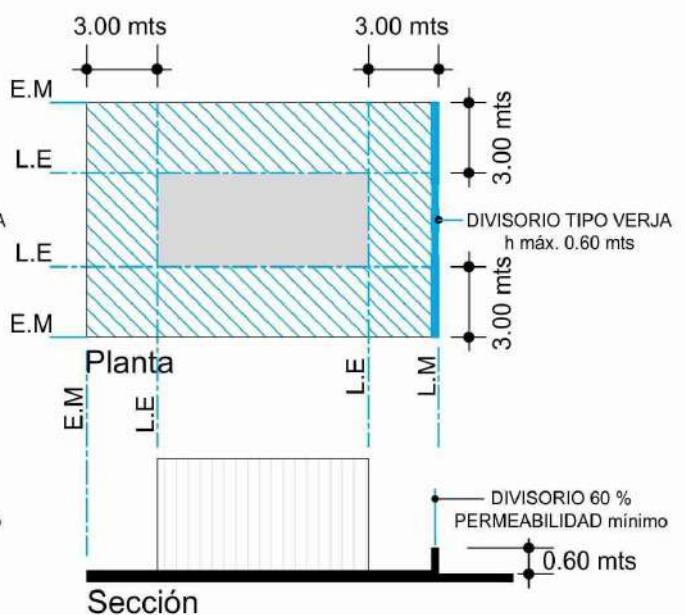


CONDICIÓN E

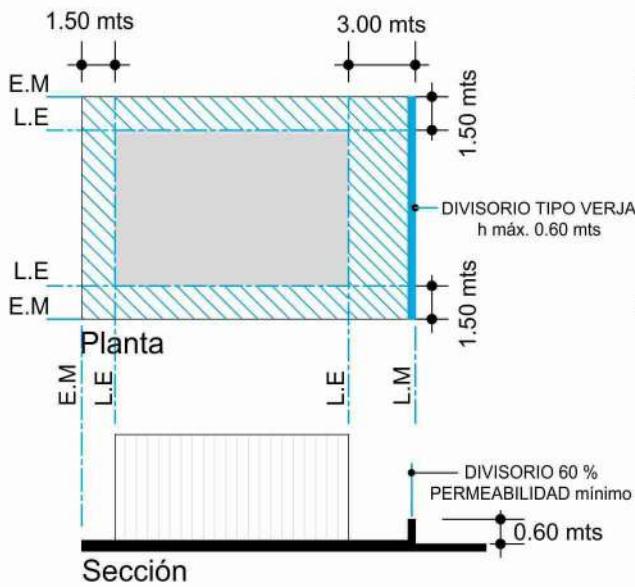
Retiro mín. 5 m. obligatorio



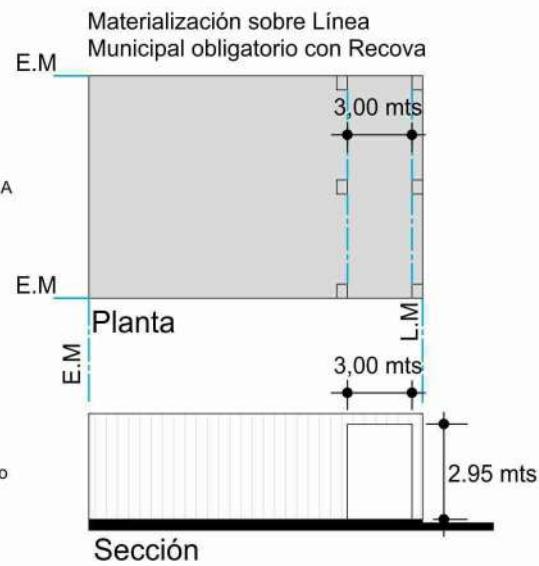
CONDICIÓN F

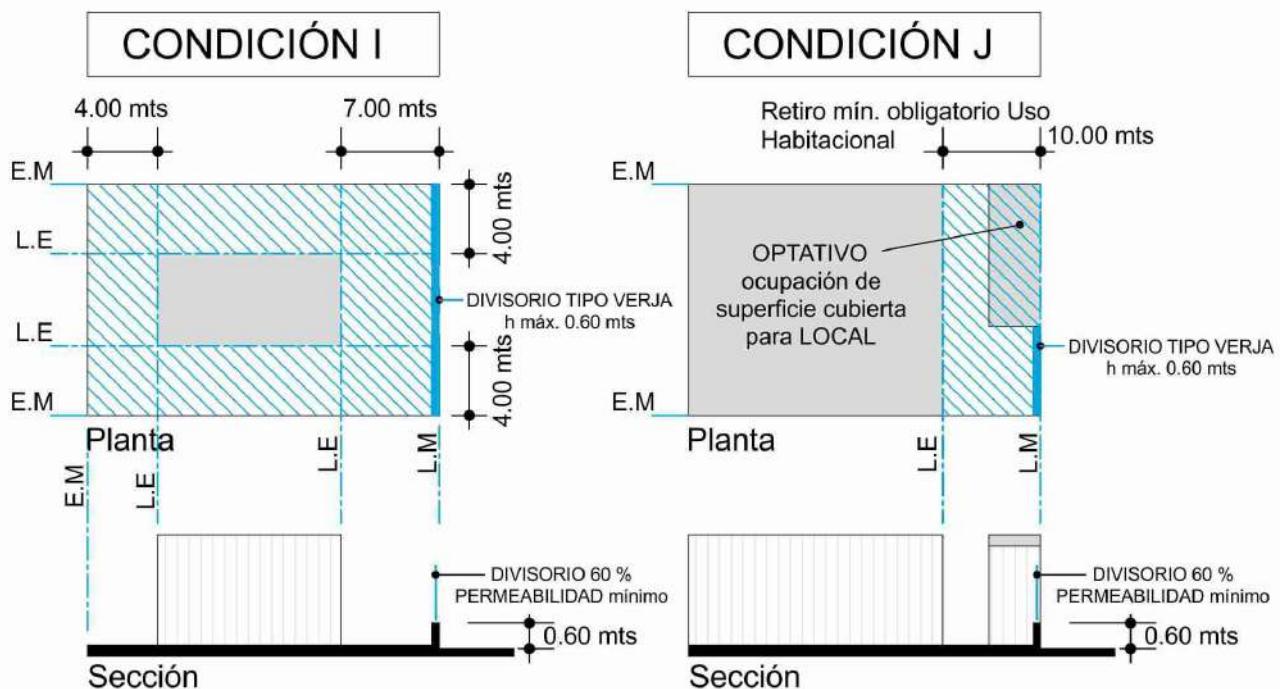


CONDICIÓN G

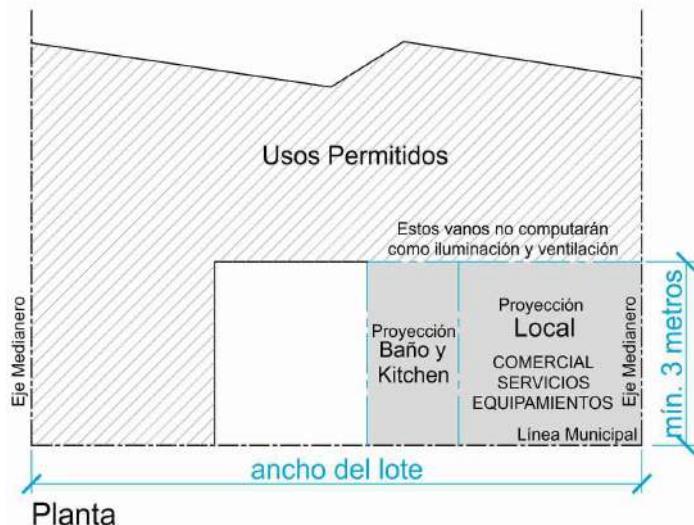


CONDICIÓN H

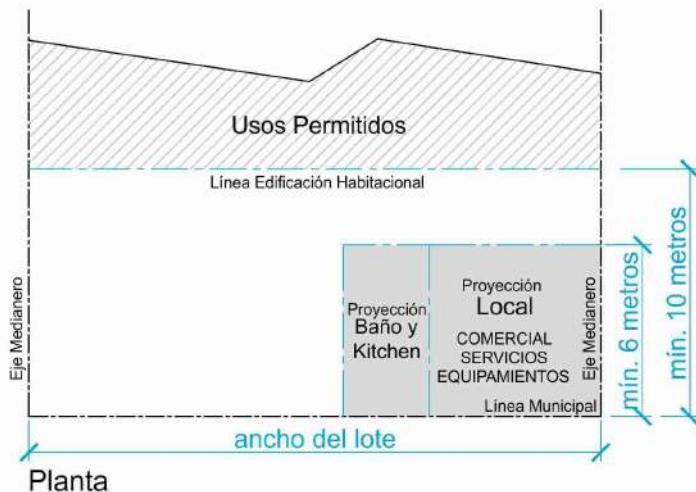




- 1) **Condición A:** Retiro obligatorio de la Línea de Edificación a tres (3) metros de la Línea Municipal paralelo a la misma.
- 2) **Condición B:** Retiro obligatorio de la Línea de Edificación a tres (3) metros de la Línea Municipal paralelo a la misma, con ocupación optativa de superficie cubierta y semicubierta hasta cuarenta por ciento (40%) de la superficie de retiro obligatorio.
- 3) **Condición C:** Retiro optativo de la Línea de Edificación de tres (3) metros de la Línea Municipal paralelo a la misma, con ocupación obligatoria de superficie cubierta y semicubierta del cuarenta por ciento (40%) del frente lineal de la parcela sobre Línea Municipal.
- 4) **Condición D:** Retiro obligatorio para todos los usos que estuvieran permitidos –salvo Comercial, de Servicios y Equipamientos- con las siguientes condiciones:
 - Para parcelas con frente de hasta diez (10) metros, en Planta Baja frente a calle pública se deberá prever para uso Comercial, de Servicios y Equipamientos según corresponda el uso por zonificación, un local mínimo de nueve (9) metros cuadrados y profundidad mínima de tres (3) metros libre, baño y kitchen.
 - Para parcelas con frente de hasta doce (12) metros, en Planta Baja frente a calle pública se deberá prever para uso Comercial, de Servicios y Equipamientos según corresponda el uso por zonificación, local mínimo de quince (15) metros cuadrados y profundidad mínima de tres (3) metros libre, baño y kitchen.
 - Para parcelas con frente de hasta quince (15) metros, en Planta Baja frente a calle pública se deberá prever para uso Comercial, de Servicios y Equipamientos según corresponda el uso por zonificación, local mínimo de veinte (20) metros cuadrados y profundidad mínima de tres (3) metros libre, baño y kitchen.
 - Para parcelas con frente mayores a quince (15) metros, en Planta Baja frente a calle pública se deberá prever para uso Comercial, de Servicios y Equipamientos según corresponda el uso por zonificación, local mínimo de veinticinco (25) metros cuadrados y profundidad mínima de tres (3) metros libre, baño y kitchen.
 - La superficie mínima de estos locales, podrán no estar contemplados en el F.O.S de la zona siempre a criterio del Organismo de Aplicación.



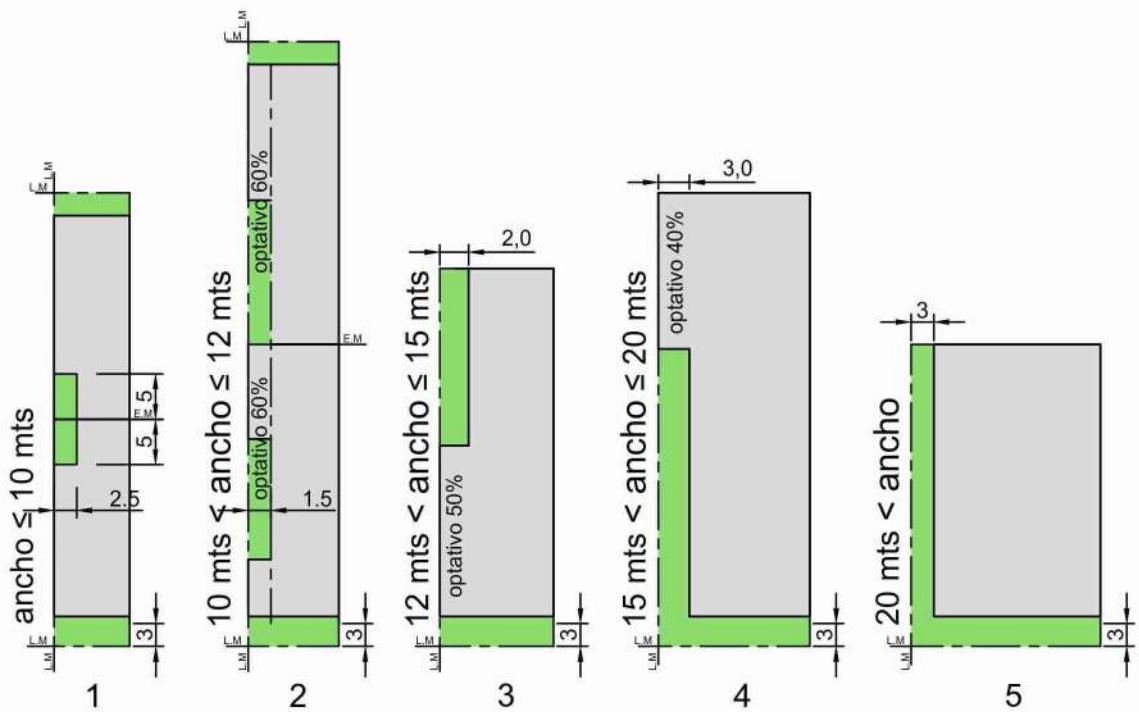
- 5) **Condición E:** Retiro obligatorio de la Línea de Edificación a cinco (5) metros de la Línea Municipal paralelo a la misma.
- 6) **Condición F:** Retiro obligatorio de la Línea de Edificación a tres (3) metros de la Línea Municipal paralelo a la misma, y retiro perimetral -laterales y fondo- a tres (3) metros de los Ejes Medianeros paralelo a la misma.
- 7) **Condición G:** Retiro obligatorio de la Línea de Edificación a tres (3) metros de la Línea Municipal paralelo a la misma, y retiro perimetral -laterales y fondo- a uno con cincuenta (1.50) metros de los Ejes Medianeros paralelo a la misma.
- 8) **Condición H:** Materialización obligatoria sobre Línea Municipal con Recova. La misma tendrá un receso de edificación en Planta Baja de dos con sesenta (2,60) metros de profundidad libre, tendiente a conformar una recova continua con una altura mínima de dos con noventa y cinco (2,95) metros en concordancia con el eje medianero ubicado en el nivel de vereda más alto de la parcela, debiéndose proyectar un cielorraso plano. Los planos perpendiculares a la Línea Municipal, en su profundidad sólo deberán tener los apoyos de columnas necesarios para liberar el paso peatonal. Esta Recova funcionará como Espacio Urbano semicubierto para uso público.
- 9) **Condición I:** Retiro obligatorio de la Línea de Edificación a siete (7) metros de la Línea Municipal paralelo a la misma, y retiro perimetral -laterales y fondo- a cuatro (4) metros de los Ejes Medianeros paralelo a la misma. Se deberá respetar los mismos retiros en Parcelas de esquina como si fueran entre Ejes Medianeros.
- 10) **Condición J:** Retiro obligatorio para todos los usos que estuvieran permitidos –salvo Comercial, de Servicios y Equipamientos- con las siguientes condiciones:
 - o Para parcelas con frente de hasta quince (15) metros, en Planta Baja frente a calle pública se deberá prever para uso Comercial, de Servicios y Equipamientos según corresponda el uso por zonificación, un local mínimo de veinticinco (25) metros cuadrados y profundidad mínima de seis (6) metros libre, baño y kitchen.
 - o Para parcelas con frente mayores a quince (15) metros, en Planta Baja frente a calle pública se deberá prever para uso Comercial, de Servicios y Equipamientos según corresponda el uso por zonificación, un local mínimo de cincuenta (50) metros cuadrados y profundidad mínima de seis (6) metros libre, baño y kitchen.



B. Lotes en esquina

1) Condiciones Generales

- Lote sobre frente a Corredor y Área de Tejido, se priorizará el retiro sobre Corredor.
 - Lote sobre ambos corredores, se evaluará por el Organismo de Aplicación según Jerarquía.
 - Lote sobre Frente Ribereño; Frente de Renovación Urbana o Frente Urbano, se priorizará el retiro sobre éstos en dicho orden.
 - Cualquier otro caso no incluido en la siguiente clasificación lo resolverá el Organismo de Aplicación.
- 2) En los casos de lotes en esquina con Condición de Retiro A; B; E; F y G, además de cumplir los retiros dispuestos sobre laterales y fondo, deberán cumplir el retiro sobre los dos frentes según gráfico siguiente, con una tolerancia para encuadrarse en las dimensiones de frente de Lotes de hasta el cinco por ciento (5%), siempre a criterio del Organismo de Aplicación.
- Tipo 1: Se deberá generar un retiro obligatorio de dos coma cinco (2,5) metros desde la Línea Municipal paralelo a la misma y cinco (5) metros desde el Deslinde de fondo de la parcela.
 - Tipo 2: Se deberá generar un retiro obligatorio de uno coma cinco (1,5) metros desde la Línea Municipal paralelo a la misma con ocupación optativa de hasta el sesenta por ciento (60%) de la superficie de retiro.
 - Tipo 3: Se deberá generar un retiro obligatorio de dos (2) metros desde la Línea Municipal paralelo a la misma con ocupación optativa de hasta el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de retiro.
 - Tipo 4: Se deberá generar un retiro obligatorio de tres (3) metros desde la Línea Municipal paralelo a la misma con ocupación optativa de hasta el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de retiro.
 - Tipo 5: Se deberá generar un retiro obligatorio de tres (3) metros desde la Línea Municipal paralelo a la misma.

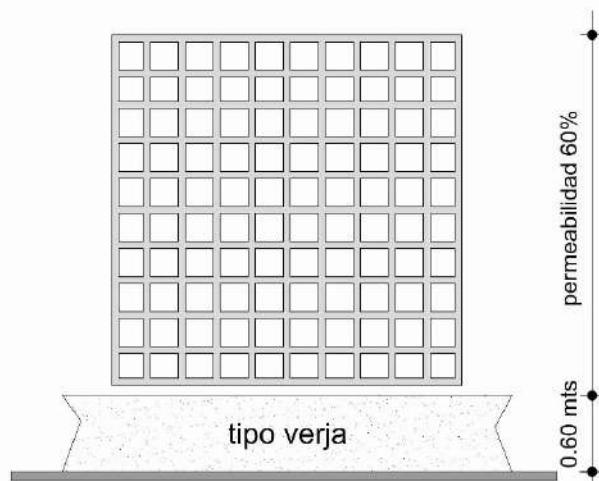


C. Lotes con dimensiones menores

En casos de lotes con Condición de Retiro F y G, que posean menor dimensión de su ancho reglamentario por este Código, se podrá contemplar el uso de Condición de Retiro A, siempre a criterio del Organismo de Aplicación.

D. Divisorios de frente

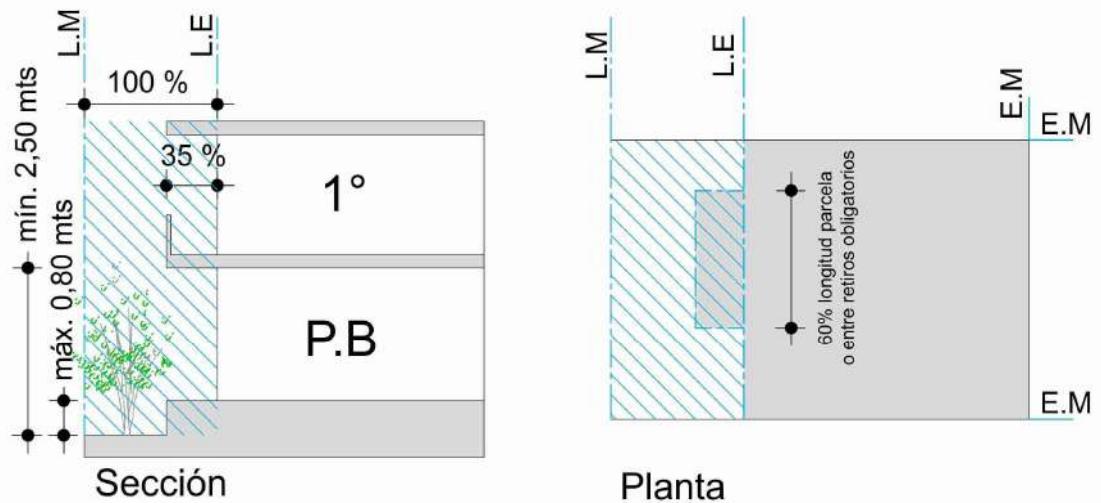
En casos de lotes con Condición de Retiro obligatorio, de manera optativa se podrá realizar una división física opaca que tendrá como máximo una altura de cero coma sesenta (0,60) metros, y luego con división tipo reja con una permeabilidad visual mínima del sesenta por ciento (60%).



E. Salientes sobre retiro obligatorio

En casos de lotes con Condición de Retiro obligatorio, se podrá sobresalir con balcones o cuerpos cerrados en hasta treinta y cinco por ciento (35%) de la distancia perpendicular entre Línea Municipal y Línea de Edificación reglamentaria, con una altura mínima de dos coma cincuenta (2,50) metros desde nivel de vereda, una separación mínima de los deslindes laterales o del retiro exigido –en casos de esquina- de cero coma cincuenta (0,50) metros y una longitud máxima del sesenta por ciento (60%) del ancho de la parcela o entre las Líneas de

Edificación desde deslindes. El mismo caso cumplirá los balcones o terrazas que tengan una sobreelevación del nivel de vereda, no superando los cero coma ochenta (0,80) metros.



F. Permeabilidad

En casos de lotes con Condición de Retiro obligatorio, se deberá mantener la permeabilidad mínima del setenta por ciento (70%) del suelo, para la absorción de aguas pluviales y la implantación de vegetación.

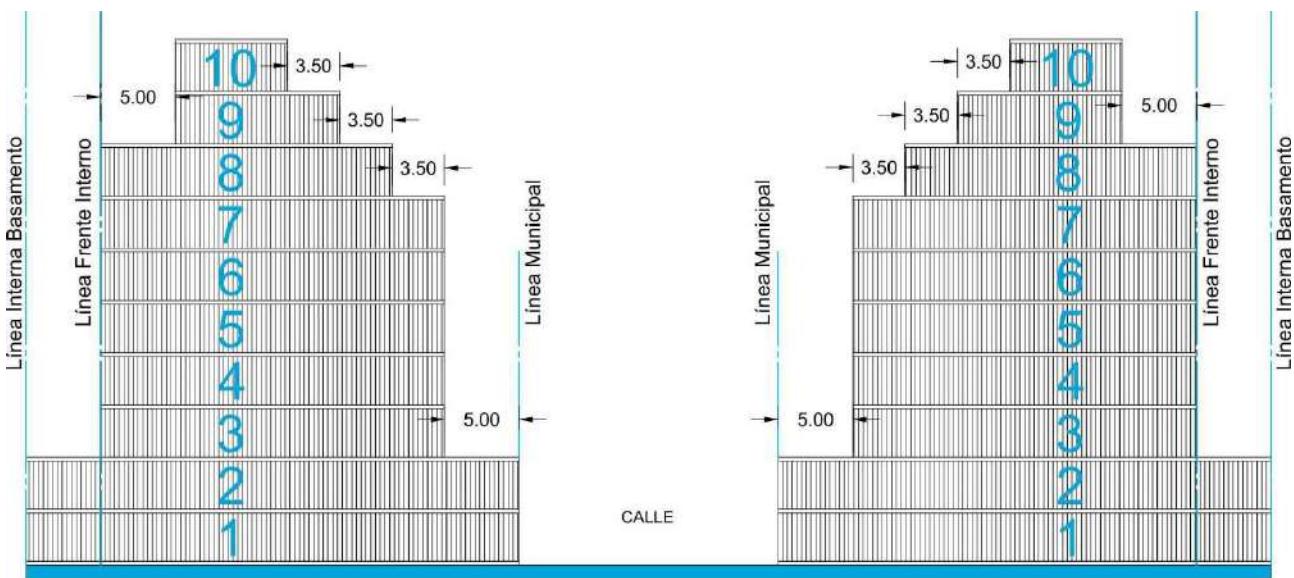
3.4.5

PERFILES CONSTRUCTIVOS

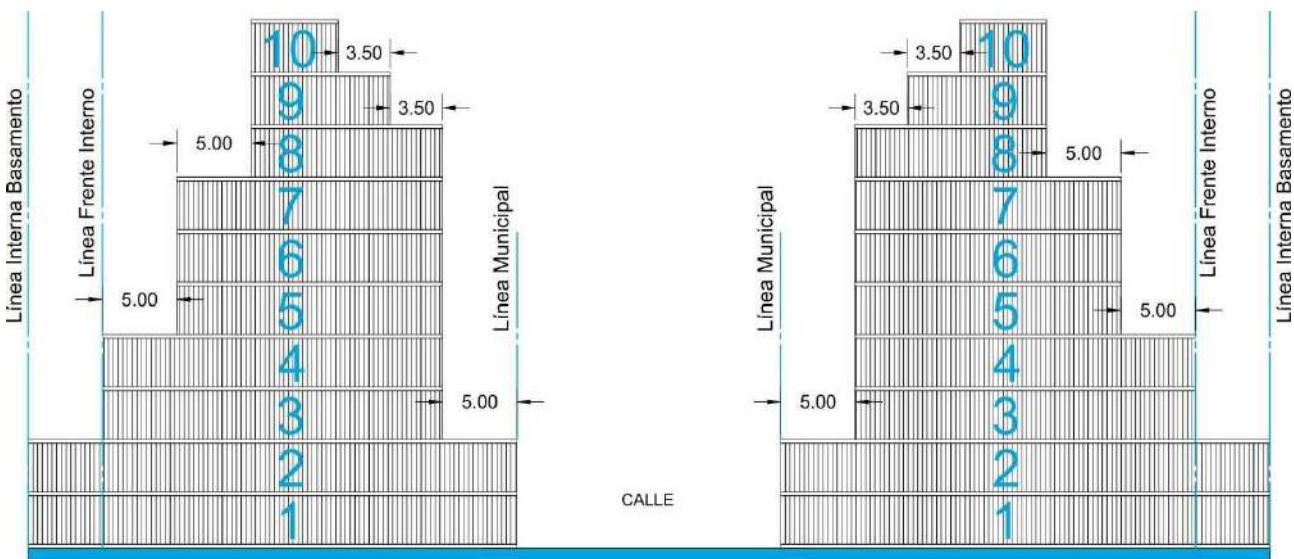
3.4.5.1

Áreas de Tejido y Corredores

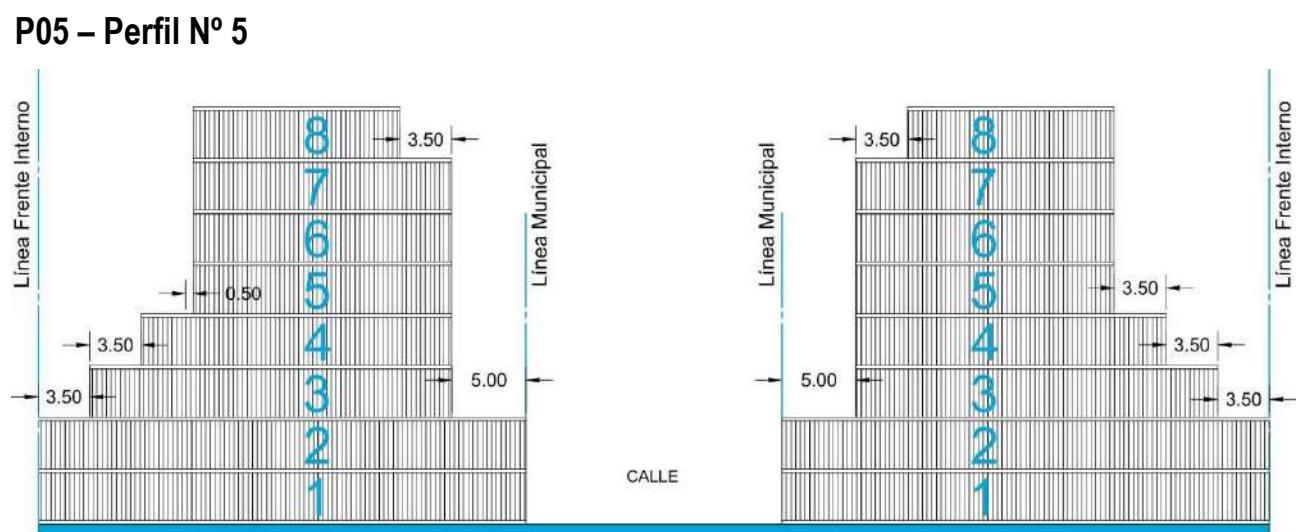
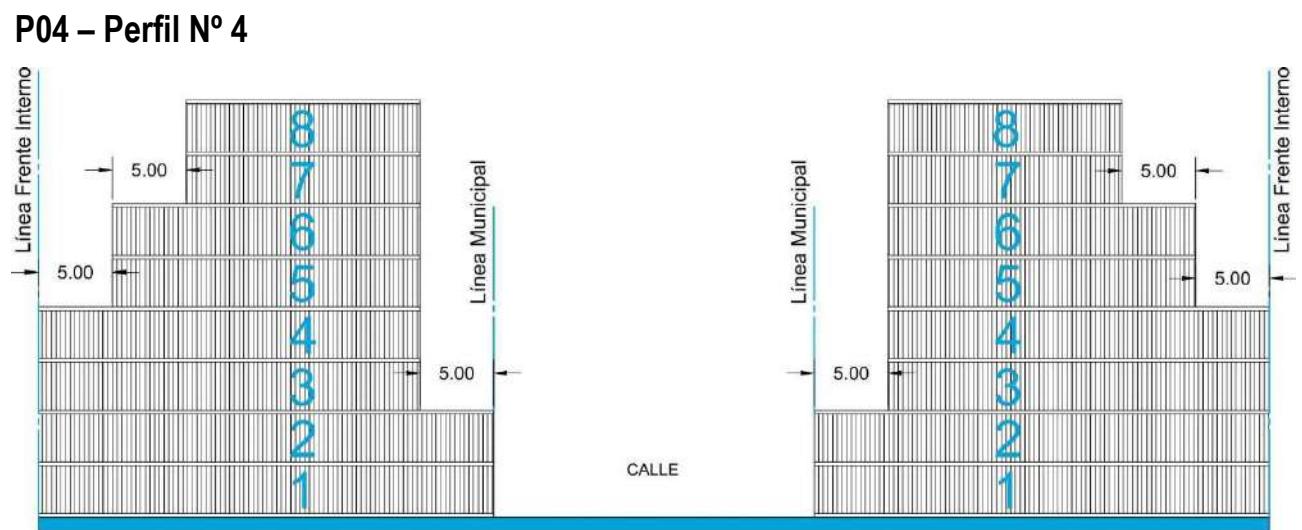
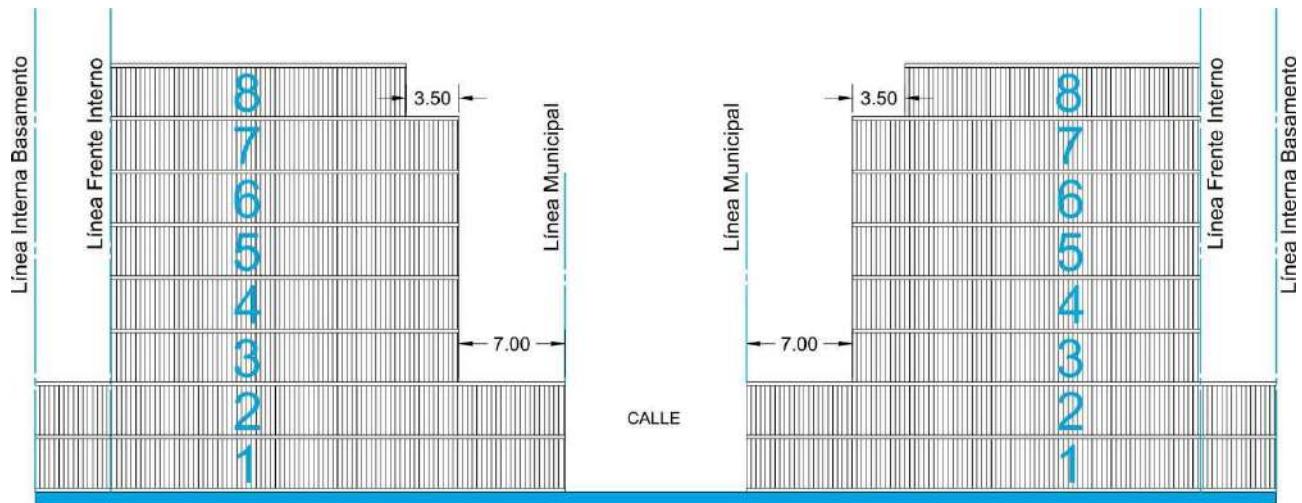
P01 – Perfil N° 1



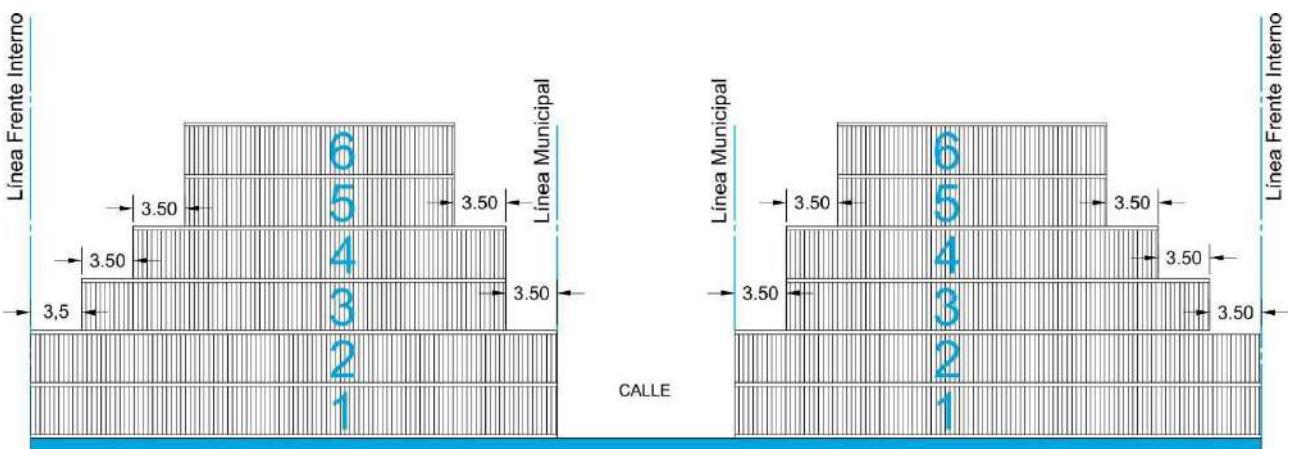
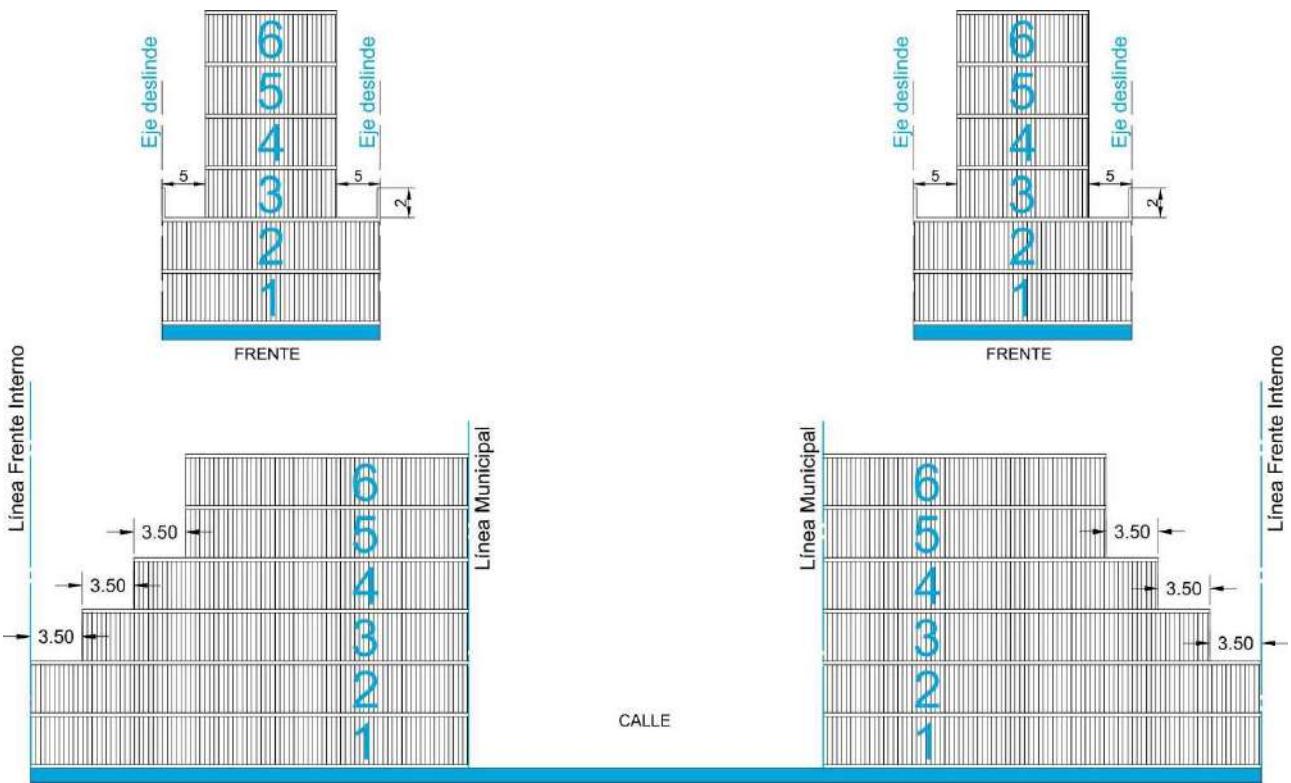
P02 – Perfil N° 2

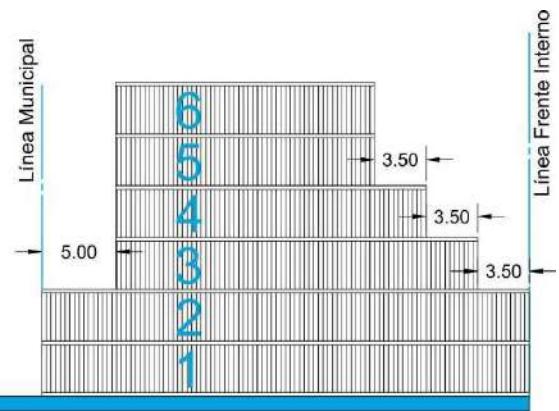
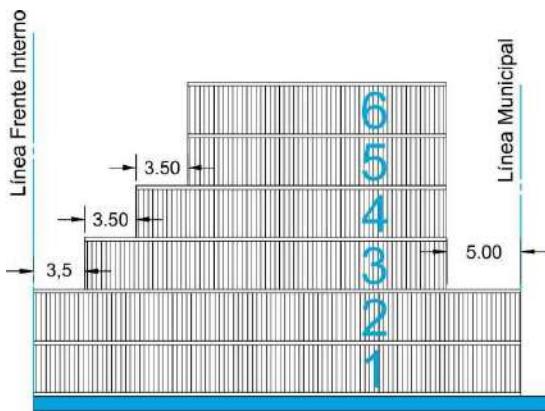


P03 – Perfil N° 3

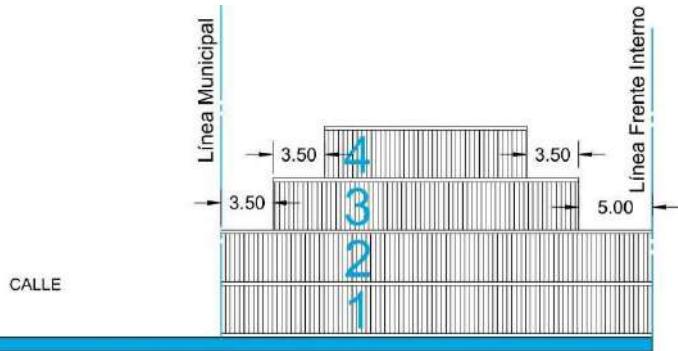
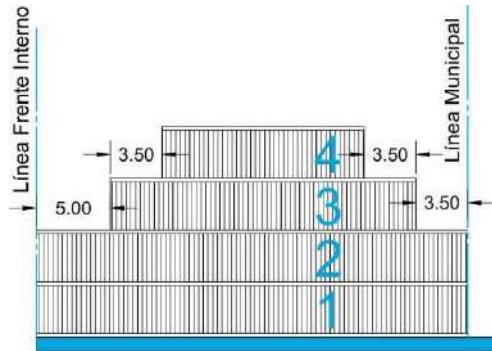


P06 – Perfil N° 6

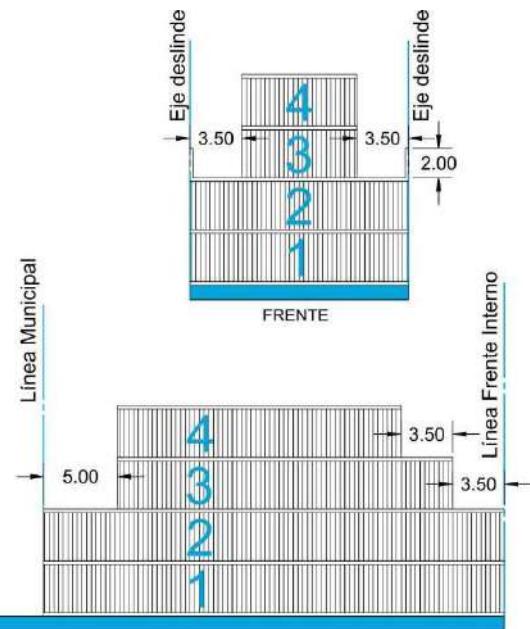
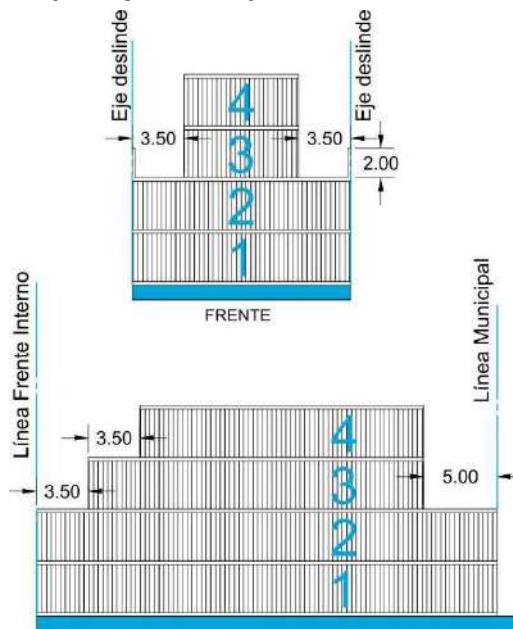


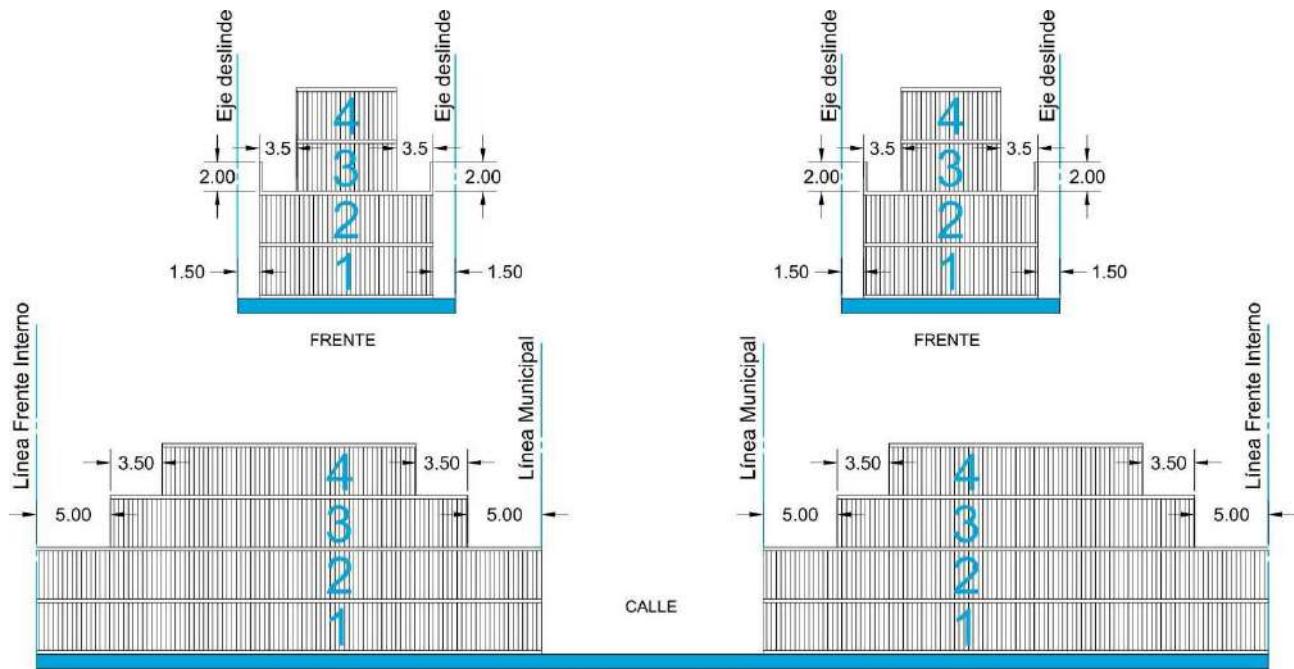


P09 – Perfil N° 9

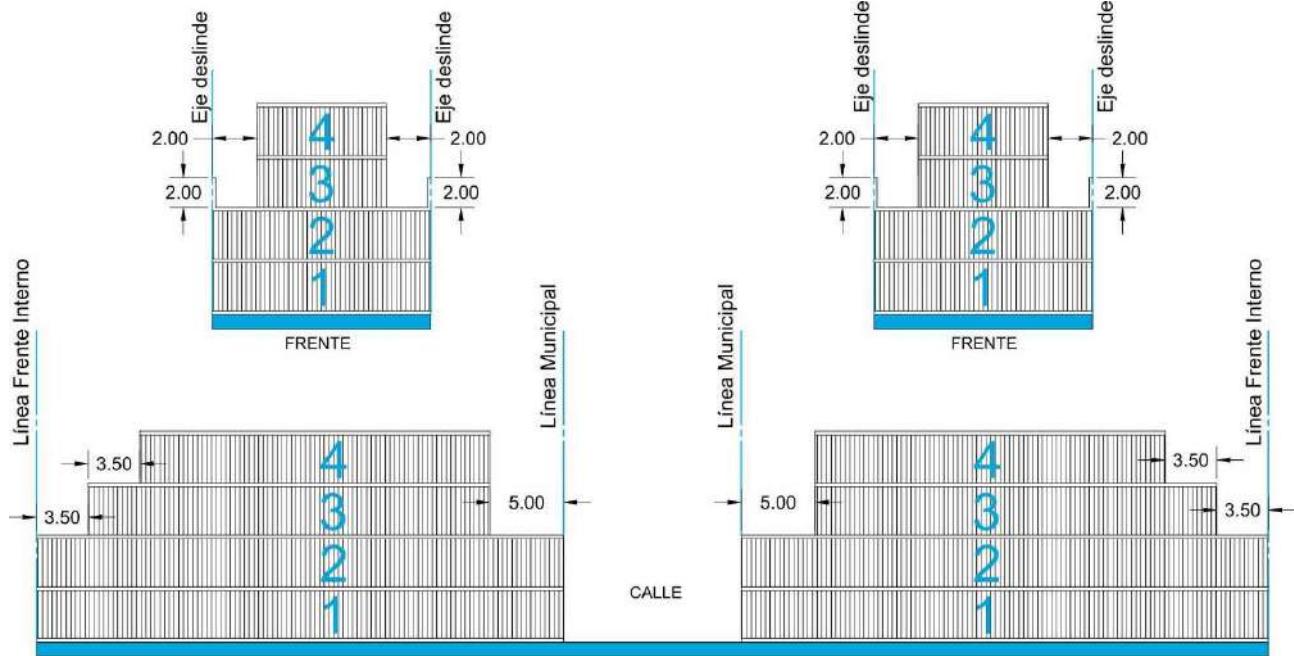


P10 – Perfil N° 10





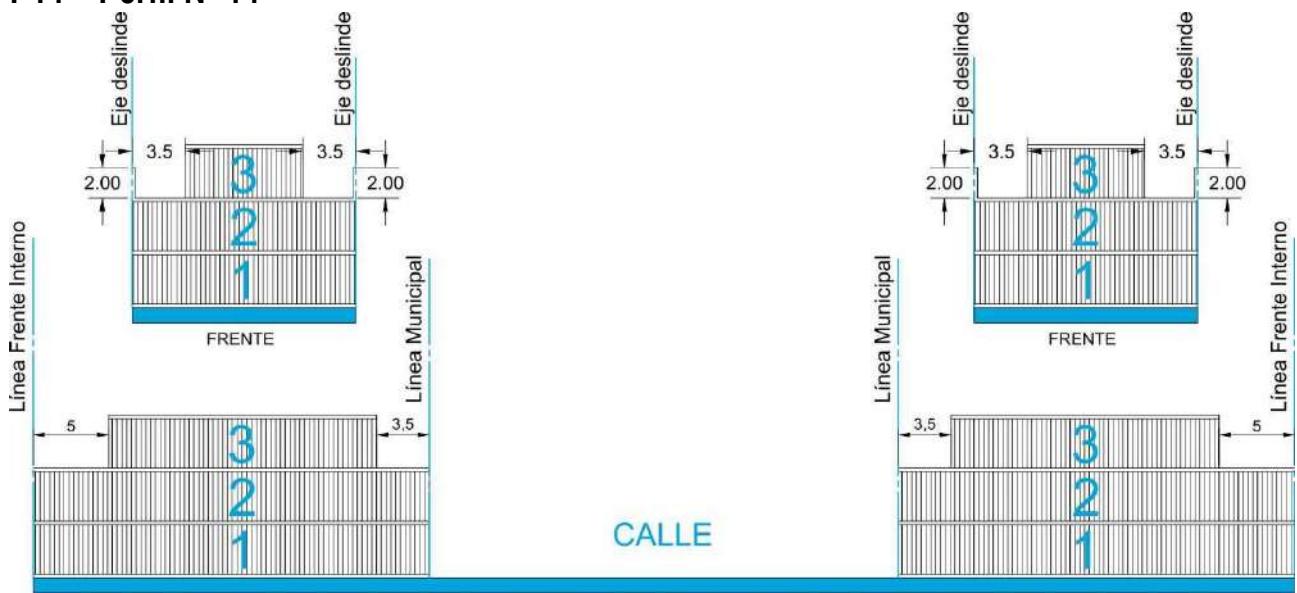
P12 – Perfil N° 12



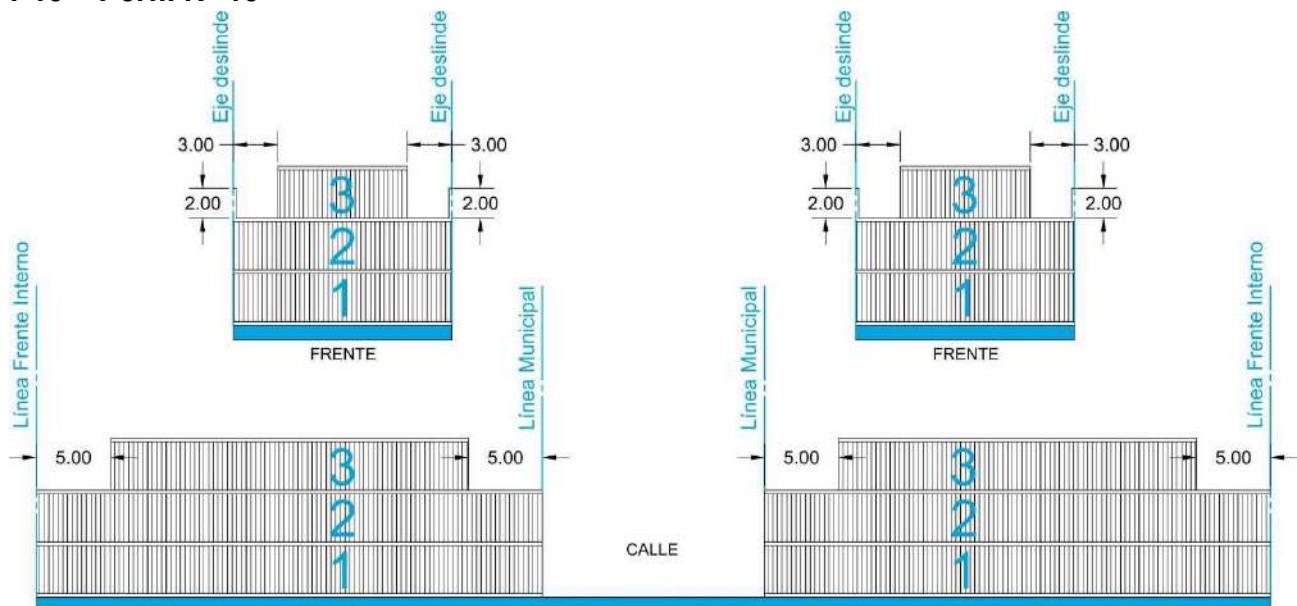
P13 – Perfil N° 13



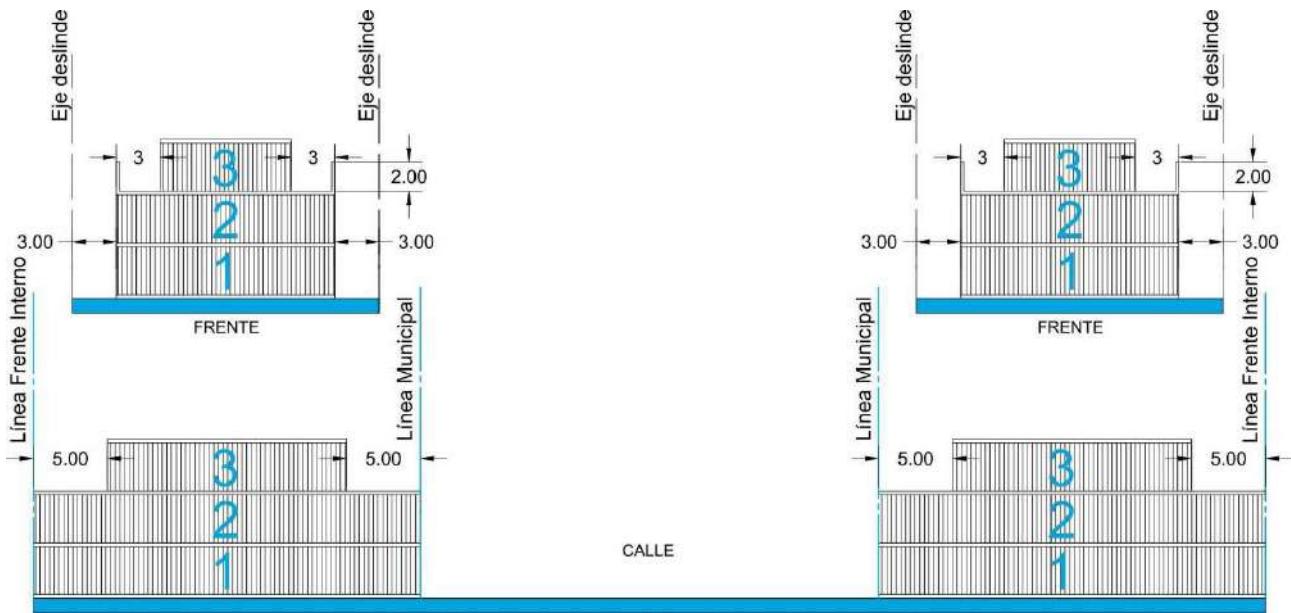
P14 – Perfil N° 14



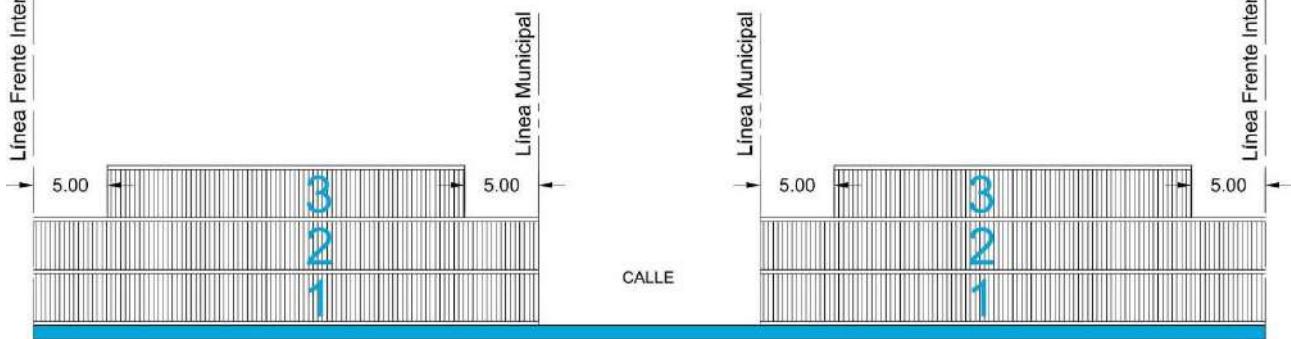
P15 – Perfil N° 15



P16 – Perfil N° 16



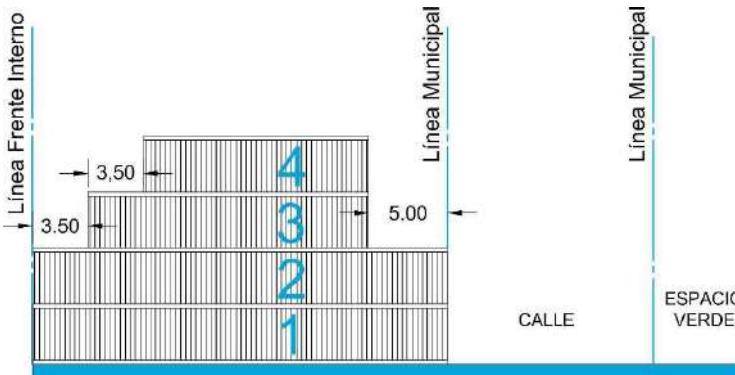
P17 – Perfil N° 17



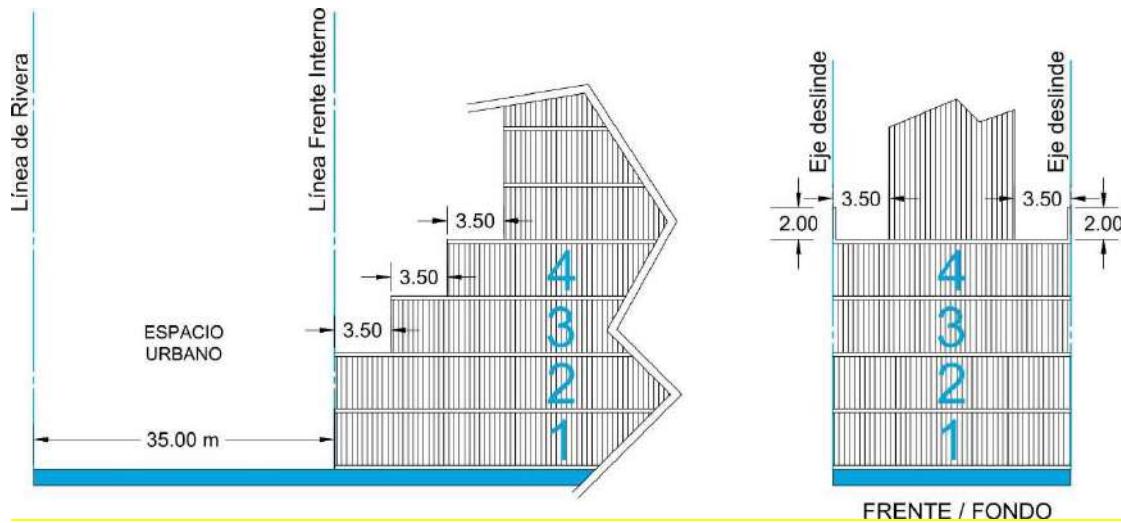
3.4.5.2

Frente Ribereño

- A. Para casos que los lotes den frente a Río Ctalamochita con calle Pública de por medio. Perfil con Plano Límite máximo de cuatro (4) plantas o, catorce (14) metros de altura, salvo que el Área de Tejido del sector sea menor a éste por lo que deberá respetarse.



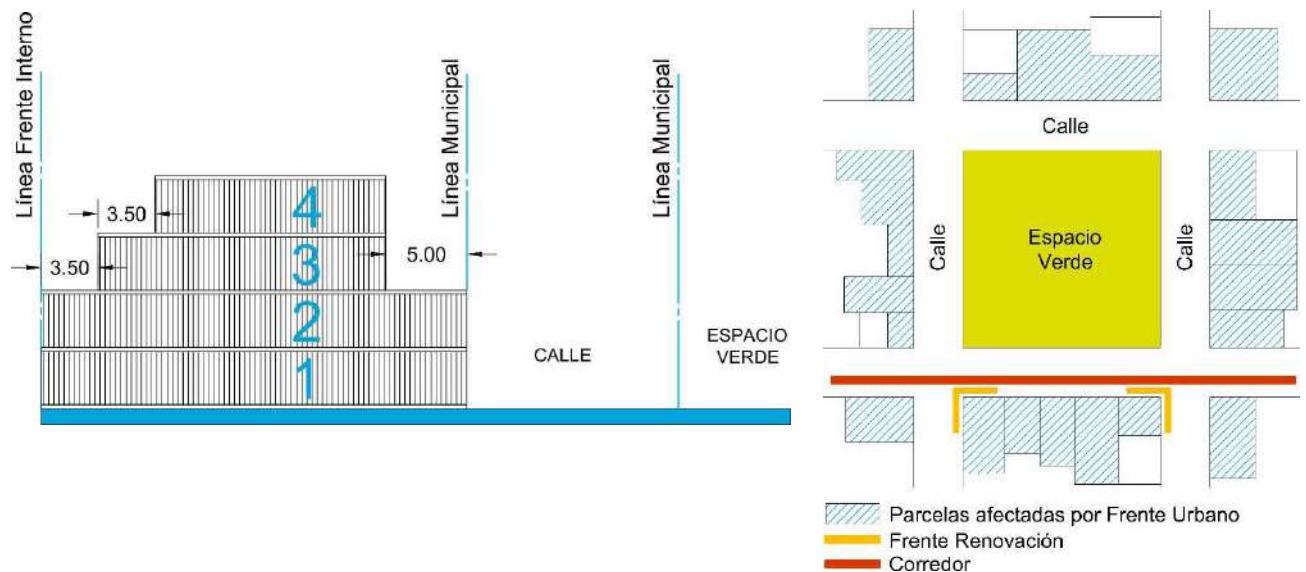
- B. Para casos que los lotes linden con Línea de Rivera. Perfil con Plano Límite máximo de cuatro (4) plantas o, catorce (14) metros de altura, salvo que el Área de Tejido del sector sea menor o mayor a este, por lo que podrá respetarse o admitirse –respectivamente- dicha altura además de los retiros laterales.



3.4.5.3

Frente Urbano

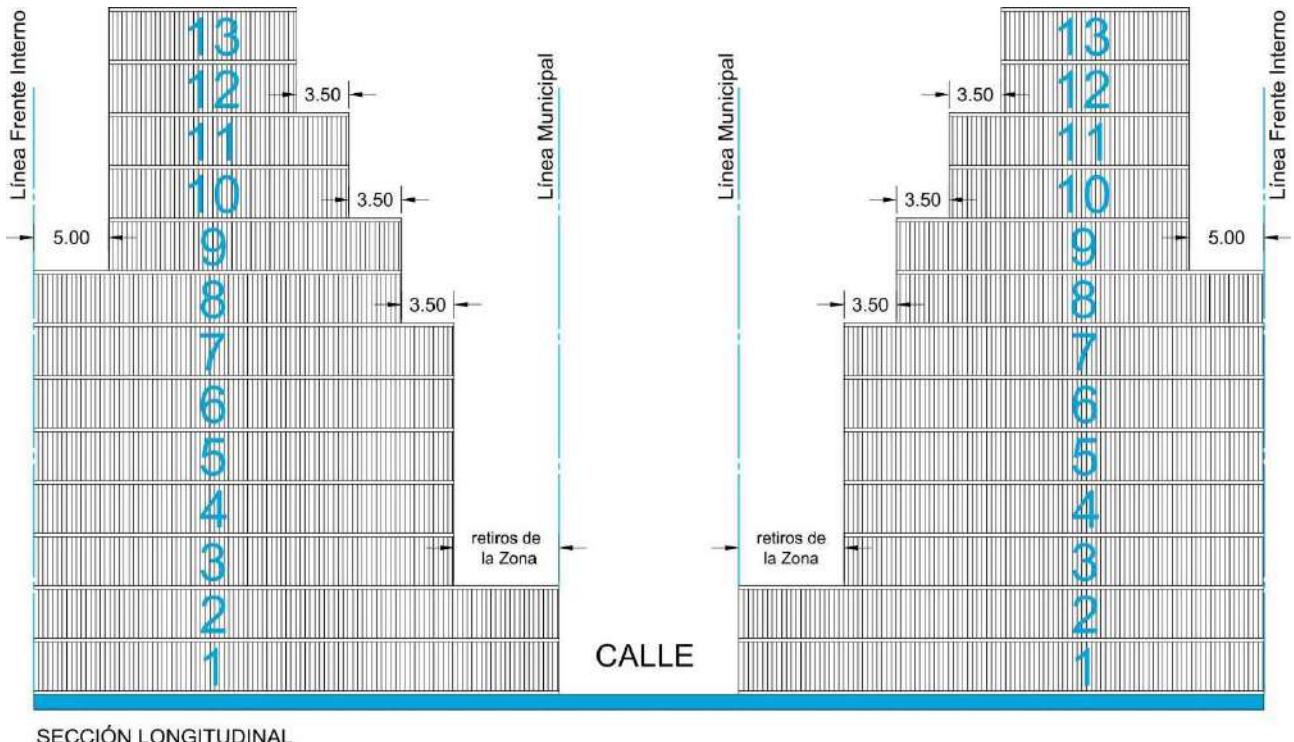
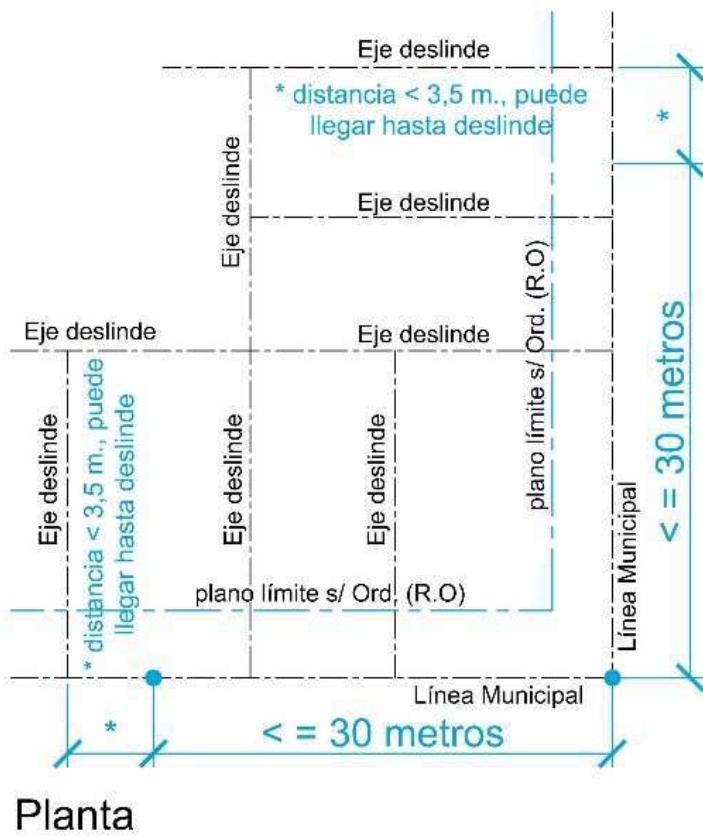
Estarán comprendidas las parcelas frentistas –incluidas las esquinas- a los Espacios Verdes Av07; Av08; Av09 y Av12 por lo que primará este Perfil sobre los demás, aún sean Corredores o Frentes de Renovación.



3.4.5.4

Frente de Renovación

- 1) El F.O.S podrá ser de hasta el cien por ciento (100%), siempre a criterio del Organismo de Aplicación.
 - 2) Se localizará en la delimitación siguiente: Avenida Italia al Norte y Río Ctalamochita al Noroeste (Línea Municipal Sur y SurEste); Bulevar Illia al Sur (Línea Municipal Norte); Bulevar Ascasubi / F. Alcorta al Este (Línea Municipal Oeste) y Avenida Güemes / España al Oeste (Línea Municipal Este).

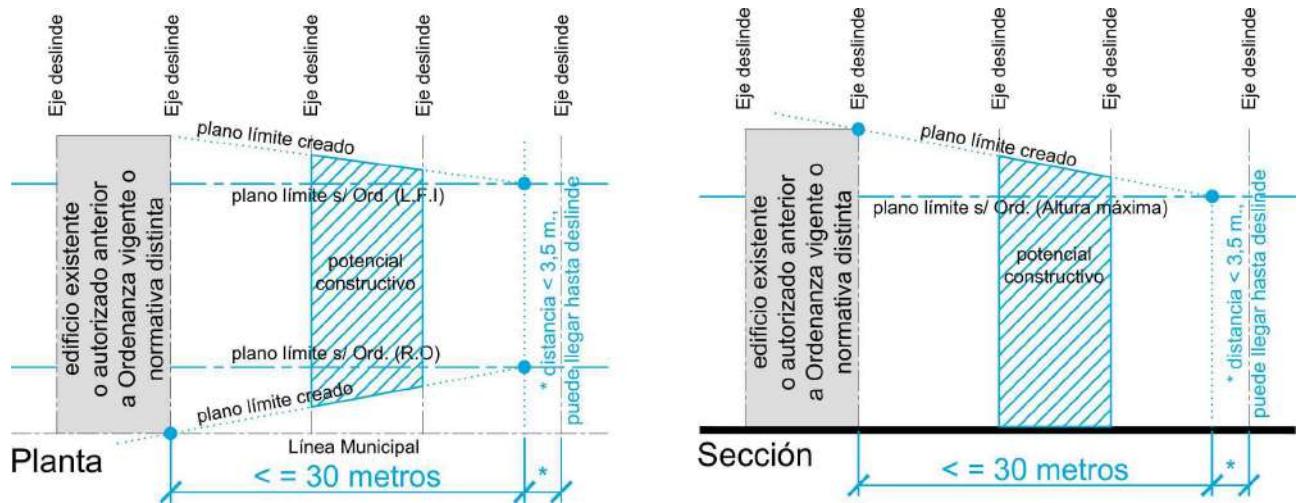


3.4.5.5

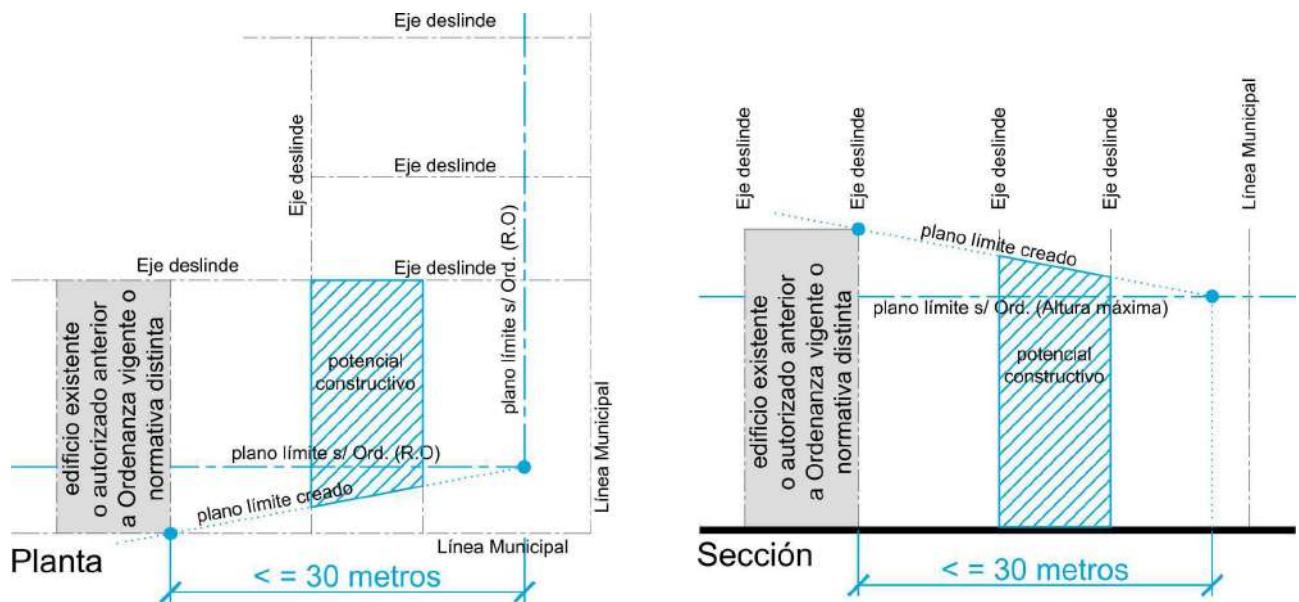
Tramos de Completamiento

En estos fragmentos, se podrá avanzar hasta el Plano Límite Creado, conforme a diferentes alturas, retiros, entre otros, cuando se produzcan encuentros entre normativas distintas.

Para casos entre Medianera:



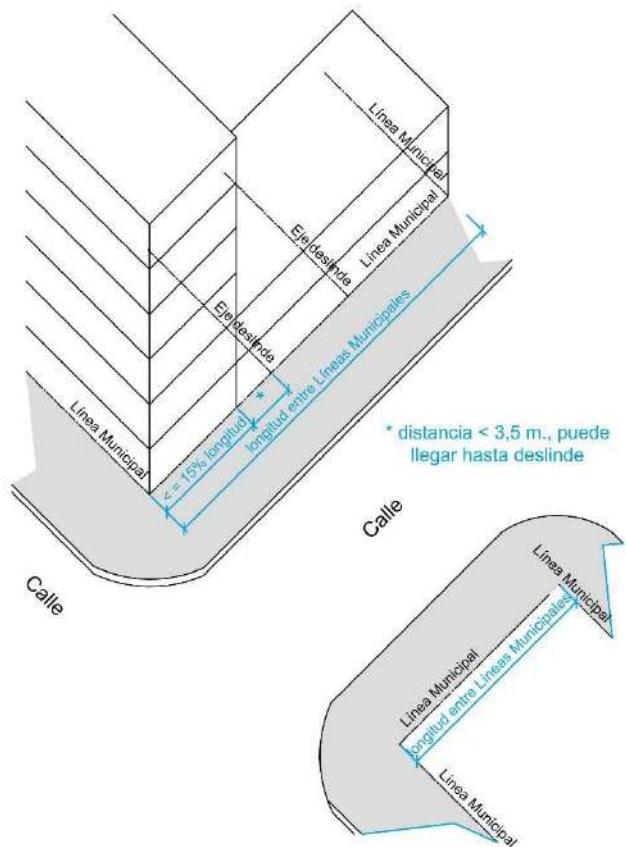
Para casos en Esquina:



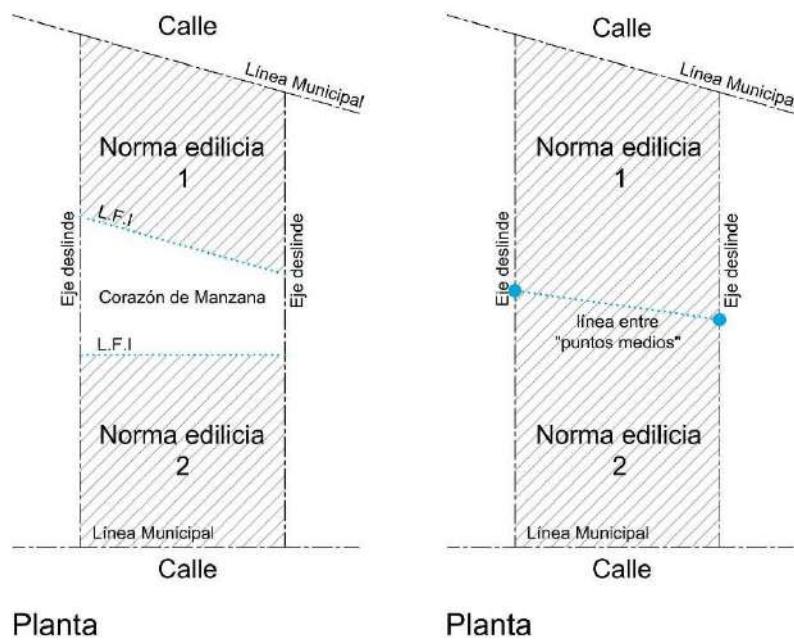
3.4.5.6

Condiciones generales

- Tipología entre medianeras:** debe proyectarse de manera continua apoyado entre medianeras.
- Tipología aislada:** debe proyectarse exento de las medianeras, frente y fondo.
- Tipología aislada con adosamiento:** debe proyectarse exento sobre una de las medianeras laterales conectando este espacio con la calle.
- Salientes sobre Retiro Obligatorio:** se podrá ocupar con una superficie no mayor al veinticinco por ciento (25%) con profundidad libre.
- Salientes sobre Vía Pública:** No se permite.
- Edificación en esquina:** En caso de lotes ubicados en esquina, o con frente sobre calles que conformen esquina entre ellas y cuenten con distinto régimen de altura, la altura mayor –según jerarquía normada- regirá hasta una distancia del 15% entre líneas municipales de la manzana propia o frentista, la que resulte menor o, hasta el deslinde parcelario en caso de que la distancia resultante sea menor a tres (3) metros –siempre y cuando no esté comprendido por Tramos de Completamiento o Frente de Renovación-.



G. Edificación con frente a dos calles: En los casos de lotes con frente a dos calles afectadas por normas edilicias distintas, cada una regirá desde el frente del lote hasta la línea de frente interno. En las parcelas que no estuvieren afectadas por las disposiciones relativas a observancia del centro de manzana, cada norma edilicia regirá desde el frente de la parcela hasta una profundidad definida por una línea virtual que une los puntos medios del desarrollo de cada línea divisoria de la parcela.



H. Uso y ocupación de planta baja frente a vía pública: Queda establecido para toda construcción frentista, que los locales ubicados sobre la Línea Municipal tengan una altura mínima de Planta Baja de tres (3) metros medidos desde el nivel de vereda. Se exceptúa la vivienda individual de esta exigencia. El mayor incremento de altura de Planta Baja no habilita la construcción de entrepisos. Para los locales frentistas se considerará una profundidad mínima de tres (3) metros y

una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados. Estos locales no podrán destinarse al uso de vivienda.

- I. **Línea de Edificación:** se deberá materializar según Condición de Retiro, aunque el Plano Límite en los Perfiles estén sobre Línea Municipal.
- J. **Línea de Retiro Obligatorio:** se deberá materializar según Perfil correspondiente.
- K. **Sobre elevaciones:** Sólo se permitirá superar la altura máxima o cantidad de plantas establecidas con construcciones complementarias: elementos estructurales, tanques de reserva, salas de máquinas, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, pararrayos o señales de balizamiento aéreo, además de espacios de uso común según los requerimientos de este Código.
- L. **Recovas:** Para los casos que se aplique, se establece un receso de edificación en Planta Baja de tres (3) metros de profundidad libre, tendiente a conformar una recova continua con una altura de dos con noventa y cinco (2,95) metros en concordancia con el eje medianero ubicado en el nivel de vereda más alto de la parcela, debiéndose proyectar un cielorraso plano. Los planos perpendiculares a la Línea Municipal, en su profundidad sólo deberá tener los apoyos de columnas necesarios para liberar el paso peatonal.
- M. **Ochavas:** En Área de Tejido 1, Corredores y Frentes adyacentes, tendrán cielorrasos planos y la altura mínima será de cuatro (4) metros medidos a partir del nivel de vereda en su punto más alto, sobre la Línea de Edificación. Cuando se trate de Edificios Patrimoniales, las ochavas mantendrán las condiciones edilicias originales en cuanto a dimensiones y alturas, debiendo el Organismo de Aplicación aportar una solución técnica a los fines de garantizar la seguridad en dichos cruces. Para el resto de las Áreas de Tejido, Corredores, Frentes de Renovación, Frentes Urbanos y Frentes Ribereños no afectados por el Área de Tejido 1, Corredores y Frentes adyacentes, la altura mínima será de dos coma noventa y cinco (2,95) metros.
- N. La Jerarquía será de la siguiente manera, con prioridad primera:
 - 1) Frente Ribereño.
 - 2) Frente Urbano.
 - 3) Frente de Renovación.
 - 4) Corredor.
 - 5) Área de Tejido.

3.5

DISPOSICIONES RELATIVAS AL CORAZÓN DE MANZANA

En todo el Ejido Municipal se deberá respetar el corazón de manzana, siempre que existan manzanas conformadas. La parcela cuya área sea afectada por el Corazón de Manzana, podrá edificar con superficie cubierta y semicubierta según el F.O.S de cada zona con una altura y superficie máxima previsto en el cuadro de zonificación. Para la correspondiente delimitación, se tomarán como ciertas las Planchetas Catastrales, que se deberán adjuntar al Plano Municipal a efectos de obtener el Corazón de Manzana correspondiente, medido perpendicularmente a la Línea Municipal.

3.5.1

CONDICIONES GENERALES

- A. Es considerado espacio urbano, para ventilar e iluminar todos los locales, además de generar pulmón verde para la absorción de aguas pluviales, esponjamiento y vegetación.
- B. En cualquier caso, la superficie del Corazón de Manzana no será descontada del área del predio a los fines de la aplicación del Factor del Factor de Ocupación del Suelo.
- C. Cuando un lote de terreno penetre menos de tres (3) metros en el Corazón de Manzana, o coincida con su límite cuando las edificaciones tengan dos o más plantas, no podrán efectuarse aberturas que den directamente a dicho centro sin dejar un patio mínimo de tres (3) metros.

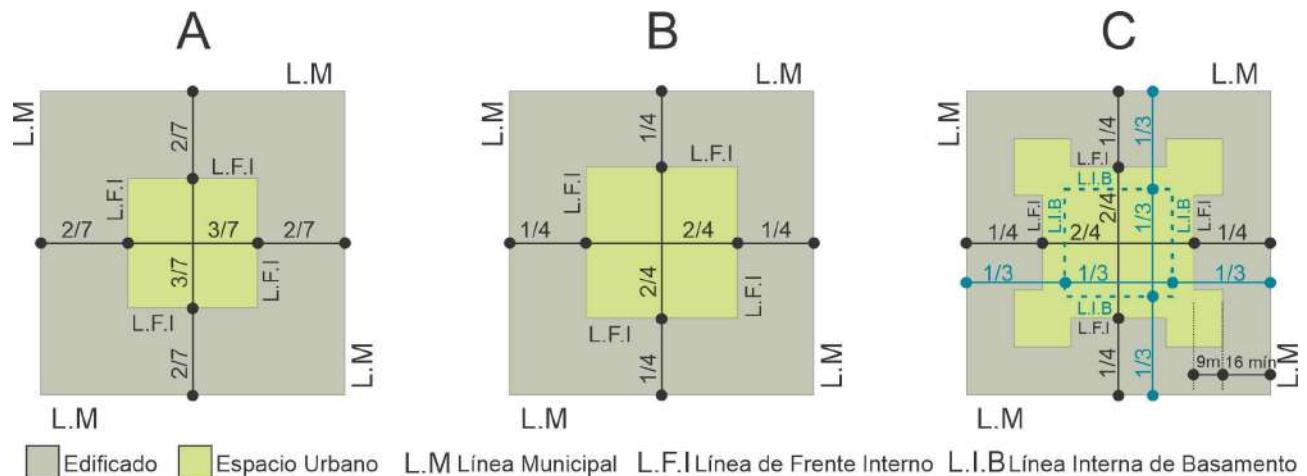
- D. El Corazón de Manzana será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado de terreno absorbente salvo, que se permita una ocupación máxima por edificaciones y suelo no absorbente con la aplicación de otras soluciones de absorción o retención.
- E. En casos que se permita ocupar mayor superficie que la estipulada para Corazón de Manzana, se deberán adoptar las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvias a los conductos pluviales. En todos los casos, la permisividad de mayor ocupación del Corazón de Manzana será a los fines de la construcción de Amenities, Piscinas, Quinchos, Cochertas, y similares, entre otros.
- F. Las cercas divisorias de parcelas dentro del Corazón de Manzana no podrán sobrepasar una altura máxima de dos (2) metros.
- G. En todos los casos las cubiertas de las construcciones sobre Corazón de Manzana no serán accesibles.
- H. Sólo se permitirá superar la altura máxima establecida en Corazón de Manzana con construcciones complementarias como tanques de reserva, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, entre otros. En caso de elementos que superen cero coma ocho (0,8) metros cúbicos de volumen no podrán estar ubicadas a menos de tres (3) metros de los deslindes.

3.5.2

TRAZADO EN MANZANAS DE FORMAS REGULARES

En el caso de manzanas típicas por sus dimensiones, formas y/o números de lados, el Corazón de Manzana se trazará mediante líneas paralelas a las Líneas Municipales a una distancia igual a dos séptimos (2/7) o un cuarto (1/4) según corresponda, de la distancia existente entre líneas municipales opuestas.

No rige centro de manzana: cuando la profundidad edificable sea mayor de cincuenta (50) metros, o cuando la semisuma de los lados opuestos sea o igual o menor de setenta (70) metros.



3.5.3

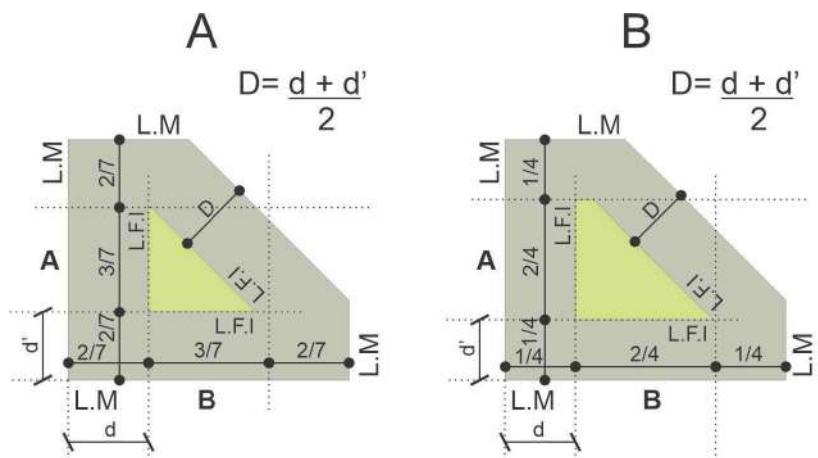
TRAZADO EN MANZANAS DE FORMAS ATÍPICAS

Si se trata de formas atípicas en lo relativo al tamaño, forma y/o número de lados, la delimitación del Corazón de Manzana se determinará con las siguientes modalidades:

A. Manzanas de forma poligonal:

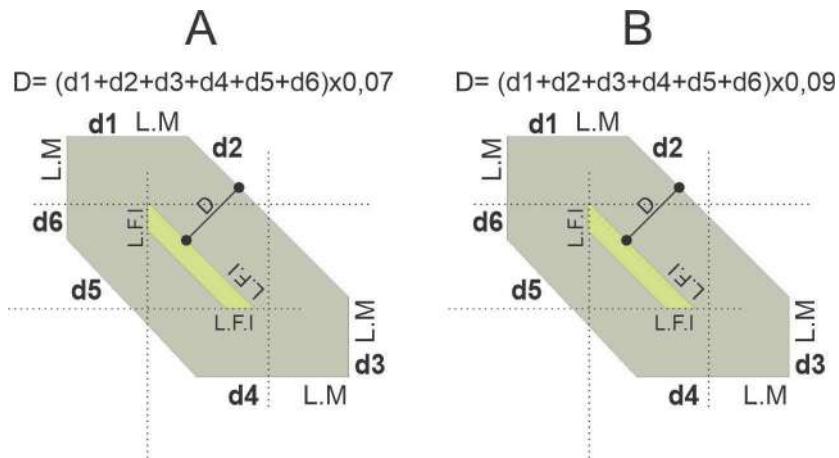
- 1) Cuando posean cinco (5) lados, el Corazón de Manzana se delimitará mediante líneas paralelas a las Líneas Municipales a una distancia igual a dos séptimos (2/7) o un cuarto (1/4) según corresponda, de la distancia existente entre Líneas Municipales opuestas, medidas sobre los lados (A y B) regulares mayores y no enfrentados de la manzana respectivamente, aplicándose para los demás lados la medida (D) resultante de la semisuma de ($d + d'$).

No rige corazón de manzana: cuando la profundidad edificable sea mayor de cincuenta (50) metros o cuando la suma de los lados sea menor de trescientos quince (315) metros.



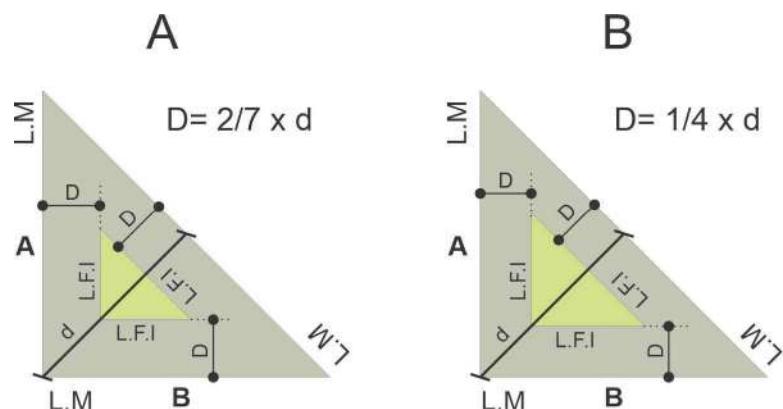
- 2) Cuando posean seis (6) lados, la profundidad edificable es igual a la suma de sus lados multiplicada por un coeficiente de valor 0,07.

No rige corazón de manzana: cuando la suma de los seis lados sea menor de 3trescientos sesenta (360) metros: cuando haya lados mayores del veinticinco (25) por ciento del perímetro o cuando existan ángulos mayores de 120°.



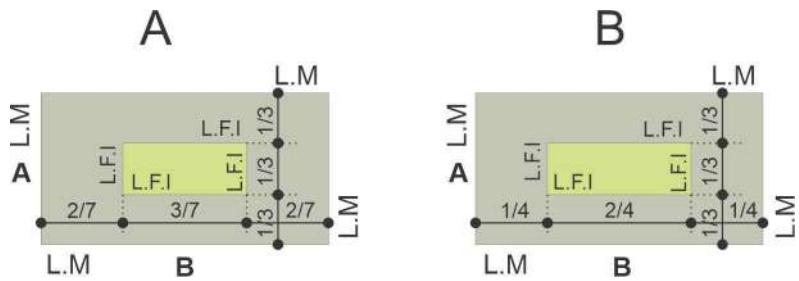
- B. Manzanas de forma triangular:** El Corazón de Manzana se delimitará mediante líneas paralelas a las Líneas Municipales a una distancia D igual a dos séptimos (2/7) o un cuarto (1/4) según corresponda de la bisectriz del ángulo formado por los dos lados regulares (A y B) y que se extiende entre el vértice de dicho ángulo y el lado irregular opuesto.

No rige centro de manzana: cuando la suma de los tres lados sea menor de cuatrocientos veinte (420) metros, o cuando existan lados menores de veintisiete (27) por ciento del perímetro de la manzana.



- C. Manzanas de forma rectangular:** El Corazón de Manzana se delimitará mediante líneas paralelas a las Líneas Municipales a una distancia igual a dos séptimos (2/7) o un cuarto (1/4) según corresponda de la distancia existente entre Líneas Municipales opuestas, medida sobre el lado mayor de la manzana (B) y a una distancia igual a 1/3 (un tercio) de la distancia existente entre Líneas Municipales opuestas medida sobre el lado menor de la manzana (A). Para corresponder a una manzana rectangular, el lado menor deberá ser hasta un 75% de la distancia del lado mayor.

No rige corazón de manzana: cuando la profundidad edificable sea mayor de cincuenta (50) metros; o cuando la semisuma de los lados opuestos sea o igual o menor de setenta (70) metros.



3.6

CONDICIONES DE MATERIALIZACIÓN

3.6.1

OPORTUNIDAD

Las urbanizaciones y subdivisiones de carácter residencial serán posibles siempre que se den las siguientes condiciones:

- Que se haya producido una ocupación real -parcelas edificadas- de un treinta (30) por ciento como mínimo de las parcelas pertenecientes a las áreas urbanizadas más próximas al sitio en que se quiere fraccionar. A dichos fines se considerará como área para establecer el porcentaje de computación más próxima debidamente aprobada y a una distancia no mayor de quinientos (500) metros desde el límite de parcela a lotear o subdividir con el área de ocupación real.
- Que se cumplimente con todos los requisitos para aprobación de fraccionamientos y subdivisiones establecidos en el presente Código y demás normas vigentes al respecto en el orden Provincial y Nacional.

3.6.2

EXCEPCIONES

Los fraccionamientos o subdivisiones de suelo con el objeto de la ejecución de grupos de viviendas en cantidad igual o mayor que el número de parcelas que se pretenden obtener, quedará la aprobación definitiva sujeta a la efectiva concreción del plan propuesto, como así también los destinados a la construcción de planes de viviendas. No obstante, en ambos casos dichos fraccionamientos únicamente se autorizarán en áreas urbanizables.

3.6.3

PROGRAMA DE URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL

Las operaciones de Urbanización, Subdivisión o Desarrollo declarados de interés social por la Municipalidad, mediante Ordenanza que dictare el C.D.M y que podrán ser implementadas por Organismos Municipales, Provinciales o Nacionales y/o entidades intermedias legalmente constituidas, que tengan como fin la solución del problema de hábitat, su equipamiento y espacios públicos, a través de la concreción de proyectos de provisión de tierras y servicios o construcción de viviendas a bajo costo.

La Municipalidad se reservará el derecho de supervisar la adjudicación a través de los Departamentos Técnicos correspondientes cuando se trate de operaciones encaradas por entes no gubernamentales. Estos programas se diferenciarán en función del régimen de excepciones que se fijen en el marco de su gestión. No obstante, dichas excepciones no alcanzarán a los anchos de la Red Vial, dotación de espacios verdes y equipamientos mínimos, ni la localización del emprendimiento en lo relativo a las áreas urbanizables. En casos de subdivisiones simples en inmuebles libres de mejoras (baldíos), las excepciones tampoco alcanzarán a las dimensiones mínimas de los lotes.

La Vivienda y el Hábitat dignos se definen según los siguientes parámetros de calidad:

- A. La localización de los proyectos de urbanización y/o habitacionales tendrán en cuenta criterios de densificación, consolidación y completamiento de las áreas urbanas, favoreciendo el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios e infraestructura, la integración socio espacial, la mixtura de usos y actividades y la riqueza y complejidad de la vida urbana. De tal forma, para su emplazamiento se priorizarán las siguientes condiciones:
 - 1) La cercanía a las áreas de centralidad.
 - 2) Las facilidades de accesibilidad y conectividad.
 - 3) El nivel de consolidación urbana.
 - 4) La cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos.
- B. Los niveles de habitabilidad de la vivienda en función de su calidad constructiva, de sus parámetros de ventilación e iluminación y de sus posibilidades de crecimiento progresivo y adaptabilidad al desarrollo futuro.
- C. La calidad en el tratamiento del espacio público, de equipamiento y la integración a las áreas circundantes.
- D. Los niveles básicos de cobertura de la infraestructura, de los servicios, del equipamiento social y de accesibilidad del transporte público.
- E. El respeto a las normas de diseño sobre accesibilidad para personas con necesidades especiales.

3.7

DEL TRAZADO, MENSURA Y AMOJONAMIENTO

3.7.1

DEL TRAZADO DE LA RED VIAL

La red vial de las nuevas urbanizaciones, subdivisiones o desarrollos deberá ajustarse a las características previstas en los títulos “Condiciones de materialización, Oportunidad y Excepciones”, anteriormente descriptas, quedando la determinación de las dimensiones oficiales y de los diferentes componentes al Anexo de Planificación de la Red Vial en base a la funcionalidad de la misma.

CALLES SIN SALIDA

Son vías que están conectadas a las por uno de sus extremos no pudiendo ubicarse en las vías arteriales e intersectoriales principales y secundarias, pudiendo ser de carácter público o privado. En el caso de ser pública, deberán contar con todos los servicios y su recorrido recto con una longitud máxima de 80 (ochenta) metros y su uso podrá estar condicionado a criterio del Organismo de Aplicación. Deberá ejecutarse un “cul de sac” en su extremo sin salida no menor a los veinticinco (25) metros de diámetro y una rotonda de diez (10) metros de diámetro. Las calles sin salida de carácter privado, deberán contar con todos los servicios, ancho mínimo de siete (7) metros y su recorrido será recto con una longitud máxima de cincuenta (50) metros, sirviendo como máximo a 6 parcelas. Esta calle de carácter privado, será ejecutada como peatonal de uso vehicular restringido, debiendo materializarse con uniformidad sin diferenciación de niveles entre calzada y acera.

PEATONALES DE USO VEHICULAR RESTRINGIDO

Son calles de uso fundamentalmente peatonal sin distinción entre calzada y vereda, en las que se permite la circulación a muy baja velocidad y sobre un solo carril al efecto, pudiendo ser delimitado de manera criteriosa con elementos sobre el suelo. Se favorecerá el arbolado urbano, el espacio verde absorbente y un paso mínimo de tres con cincuenta metros (3.50) para la autobomba o similar.

PEATONALES EXCLUSIVAS

Son calles de uso exclusivamente peatonal, sin posibilidad de acceso vehicular. No hay distinción entre calzada y vereda y suelen tener obstáculos en los ingresos o intersecciones con otras arterias. La determinación de las trazas y perfiles tipos previstos, serán dispuestas oportunamente por análisis particularizado, prevaleciendo el criterio de adopción según las características de la urbanización existente próxima. Se favorecerá el arbolado urbano, el espacio verde absorbente, las pérgolas o elementos que generen sombra y un paso mínimo de cuatro con cincuenta (4.50) metros para el paso de la autobomba o similar.

3.7.1.1

RETIROS DE LÍNEA DE EDIFICACIÓN

En toda nueva urbanización o subdivisión dentro del Ejido Municipal deberá respetarse el retiro exigido de cada zona a la cual corresponde, teniendo características especiales según zonificación por ser Espacio Urbano, no pudiendo ser ocupado ni contravenido bajo ninguna circunstancia.

3.7.1.2

DISEÑO VIAL Y DE CONJUNTO

El proyecto de urbanización, subdivisión o desarrollo será estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes del entorno, el amanazamiento, parcelamiento, espacios verdes y equipamiento comunitario teniendo como fin predominante el de contribuir al crecimiento armónico de la ciudad mediante la creación de barrios y núcleos residenciales, comerciales, industriales, de servicios o mixtos que aseguren un uso racional del suelo, variedad espacial, eviten monotonía del trazado y garanticen un ambiente orgánico y significativo. Deberán coordinarse los diferentes tipos de jerarquías viales, conforme a la dimensión de la urbanización, subdivisión o desarrollo, prestando especial atención en los planes específicos para el área comprendida.

3.7.1.3

CRUCES Y EMPALMES DE VIAS

Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse perfectamente en un ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área a urbanizar o subdividir o trazado de las zonas o barrios colindantes, aconsejen otros ángulos en cuyo caso el mismo deberá suavizarse, pero siempre estará sujeto al análisis y criterio del Organismo de Aplicación.

3.7.1.4

VÍAS DE MAYOR JERARQUÍA

Las vías de mayor jerarquía como las peatonales de uso vehicular restringido o las peatonales exclusivas deberán tratarse de manera de crear áreas de tránsito peatonal preferencial y contemplando la bicicleta para una movilidad urbana sostenible, donde la circulación vehicular se haga en forma lenta y sin riesgo para los vecinos con el objeto de recuperar el uso de ciertas calles o de crear nuevas para el peatón. Si no existiera exactitud en la continuidad de una vía cuando ésta sea interceptada por una transversal, no serán permitidos desplazamientos menores de cincuenta (50) metros, esto a fin de garantizar su eficiencia funcional.

3.7.1.5

ANCHO MÍNIMO DE CALLES

El ancho mínimo de la red vial será igual a las dimensiones de los perfiles tipo incorporados en el Anexo 1 de Planificación de la Red Vial debiendo tener en consideración la relación directa entre las vías existentes y las normadas en este Código según jerarquía.

3.7.1.6

CUL DE SAC

Serán permitidos sólo de manera justificada en nuevas urbanizaciones, subdivisiones o desarrollos que por su carácter funcional con respecto a lo existente deba continuar con su uso o subdivisiones internas, quedando sujetos a análisis de cada caso en particular y siempre y cuando no afecten el crecimiento o continuidad de la traza urbana. En los casos que se autorice, el frente mínimo de los lotes frente al Cul de Sac será de doce (12) metros y el radio de este no podrá ser inferior a catorce (14) metros, con ordenador vial de cinco (5) metros de radio para zonas exclusivamente residenciales.

3.7.1.7

CALLES PERIMETRALES O CON CONTINUIDAD

En todo terreno a urbanizarse, subdividirse o desarrollarse colinde -o no- con otra propiedad ya urbanizada, de titularidad del interesado -o no-, las nuevas calles perimetrales o con continuidad a trazar podrán realizarse de la siguiente manera:

- A. En terrenos del interesado con los anchos previstos según perfiles normados en este Código.
- B. Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante cuando exista expresa conformidad de este último a transferir al Dominio Público Municipal la superficie correspondiente. Deberá documentarse expresamente por Escritura Pública y ser acompañada del plano de mensura en el momento de iniciación del Expediente de Urbanización, Subdivisión o Desarrollo. Estas calles, deberán ser provistas de Infraestructuras con los mismos requisitos que la urbanización, loteo o subdivisión antes de ser transferida al Dominio Público Municipal.
- C. Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante sin conformidad de este último. En este caso, previo dictamen de los organismos municipales sobre la necesidad o conveniencia urbanística de su apertura por razones de prolongación de una calle existente o de trazado, la superficie del terreno colindante que se afecte será declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación en el mismo acto de aprobación del fraccionamiento. Los gastos y costos que demande la respectiva expropiación serán por exclusiva cuenta del loteador garantizándose su pago en la misma forma que establece este Código para las obras de Infraestructura. Estas calles, deberán ser provistas de Infraestructuras con los mismos requisitos que la urbanización, subdivisión o desarrollo antes de ser transferida al Dominio Público Municipal. Se establecerá la obligatoriedad del loteador o desarrollista a realizar la apertura, infraestructuras, cordón cuneta y/o pavimentación con hormigón por su exclusiva cuenta una vez tomada la posesión de lo expropiado. El mismo tendrá derecho a cobrar a los propietarios de los inmuebles colindantes la contribución de mejoras que se determine por los Órganos respectivos de conformidad con las normas vigentes.

3.7.1.8

APERTURA DE CALLES

- A. Queda a consideración del D.E.M y Organismos Técnicos que este designe, establecer la obligatoriedad del propietario, titular, poseedor o tenedor del inmueble a realizar la apertura por su exclusiva cuenta de toda calle, avenida o bulevar sobre la necesidad o conveniencia urbanística de su apertura por razones de prolongación de una calle existente o de trazado planificado por las áreas competentes de la Municipalidad, la que deberá documentarse expresamente por Escritura Pública y ser acompañada del plano de mensura en el momento de iniciación del Expediente de Urbanización, Subdivisión o Desarrollo de la propiedad.
- B. Se permitirá la apertura de calles o pasajes sobre amanzanamientos existentes cuando se persiga el propósito de obtener un mayor aprovechamiento del uso de la tierra y ella de por resultado la formación de

nuevas manzanas, siempre contemplando la red vial existente. Para esto se establecerán las siguientes condiciones:

- 1) Que las nuevas manzanas resultantes tengan un lado mínimo de 42.5 m. o 57.5 m. cuando la manzana de origen sea de 100 m. o 130 m. respectivamente.
 - 2) Que la calle resultante sea prolongación de las existentes en manzanas adyacentes, para que el nuevo fraccionamiento tienda a dar continuidad a la trama urbana.
 - 3) Que el fraccionamiento propuesto no dificulte el trazado urbanístico existente.
 - 4) Se priorizará el uso de pasajes que den sus extremos sobre calles locales.
- C. Se permitirá la apertura de la Red Vial sobre proyectos de Urbanización, Subdivisión o Desarrollos cuando se persiga el propósito de preservar las áreas de interés natural, paisajístico, histórico, funcional o de interés para la Ciudad, la que será evaluada por el Organismo de Aplicación a través de los Departamentos Técnicos municipales de conformidad al presente Código y toda otra reglamentación vigente.
- D. Se permitirá la transferencia al dominio público de Pasajes o calles Privadas cuando cumplimenten con las condiciones establecidas en el Art. 3.3.5.1 Inc. B, y se posibilite la circulación peatonal y vehicular por los mismos.
- E. En toda acción de Subdivisión o Desarrollo dentro del Ejido Municipal, deberá procederse a la donación de las superficies de los trazados de calles o caminos perimetrales o que coincidan con el o los deslindes parcelarios que se proyecten, como así también las de aquellas arterias que integren la Red Vial Primaria, Secundaria o Terciaria. También será exigible la donación de las superficies para completamiento de la traza de arterias existentes.

3.7.1.9

PENDIENTES, COTAS Y NIVELES

Las pendientes longitudinales máximas y mínimas admisibles serán establecidas por el departamento técnico correspondiente y de acuerdo a los niveles de cordón cuneta adyacente o proyectos existentes de cordón cuneta.

3.7.1.10

RADIOS DE GIRO INTERSECCIONES

Los radios de giro mínimos para el diseño de intersecciones o encuentro entre vías de igual o diferente jerarquía serán definidos por el Organismo de Aplicación.

3.7.1.11

PERFIL DE OCHAVAS

Sin perjuicio de lo establecido en el presente Código y por razones de visibilidad en las intersecciones y de circulación peatonal, el Organismo correspondiente podrá fijar otras líneas, pero nunca menor de nueve (9) metros desde el encuentro de la proyección de cordón cuneta de ambas calles y, como mínimo tendrá cuatro (4) metros de diagonal entre líneas municipales, siendo este retiro previsto como Espacio Urbano, no pudiendo ser ocupado, invadido ni obstaculizado en planta baja.

3.7.1.12

CONSIDERACIONES

El Organismo de Aplicación podrá asesorar al loteador, desarrollista o titular del inmueble en el diseño del fraccionamiento o desarrollo sugiriendo métodos y planteando criterios con diseño vial y de conjunto para la adecuación de la urbanización, subdivisión o desarrollo al trazado urbano global.

En caso de trazados oficiales de Infraestructuras, se deberá priorizar los mismos respondiendo a las diferentes tipologías de calles según la Jerarquía del Servicio.

En toda urbanización, subdivisión o desarrollo para la construcción simultánea de planes de vivienda de ejecución pública o privada deberán cumplimentarse las exigencias establecidas en el presente Código.

3.7.2

DE LA AFECTACIÓN DE INMUEBLES

3.7.2.1

AFECTADOS POR CURSOS DE AGUA

En toda operación de urbanización, subdivisión o desarrollo de inmuebles afectados por el Río Caramochita o Barrancas, será obligación trazar a ambas márgenes una calle que deberá ajustarse al ancho oficial que corresponda, pero nunca menor a la continuidad existente.

El espacio verde lindante con el Río podrá ser computado dentro del porcentaje de espacio verde requerido, para que ello sea posible este espacio no deberá tener pendientes abruptas, ofrecer seguridad a las personas y bienes y ser protegidos de desmoronamientos y/o destrucciones por los medios que fije el Organismo de Aplicación. Este espacio verde y la calle deberán contar con la infraestructura exigida.

En toda operación de urbanización, subdivisión o desarrollo de inmuebles afectados por el Río Caramochita o barrancas se deberá acompañar el certificado o plano por la Dirección Provincial de Hidráulica, en el que conste la determinación de la línea de Ribera correspondiente. Sin este requisito no será iniciado ningún trámite.

En casos de lotes ya aprobados que estén afectados por el Perfil de Red Vial desde la línea de Rivera, no se podrán autorizar construcciones que la invadan y las edificaciones existentes que no estén regularizadas serán registradas en contravención. Este espacio es considerado como Espacio Urbano.

3.7.2.2

AFECTADOS POR CANALES

En toda urbanización, subdivisión o desarrollo de inmuebles afectados por Canal Maestro de riego o Canal Secundario sea de desagüe o drenaje pluvial o cualquier otro tipo que se asemeje o lo considere como tal el Organismo de Aplicación, se deberá dejar a ambos lados del mismo una calle prevista en la Planificación de la Red Vial con respecto al límite oficial del canal.

La traza del canal será fijada por la Autoridad competente en cada caso, para lo cual el interesado deberá presentar un plano certificado con la traza correspondiente.

En toda urbanización, subdivisión o desarrollo cuyas parcelas sean frentistas, deberá establecerse una Línea de Edificación retirada a tres (3) metros de la Línea Municipal destinándose este retiro a Espacio Urbano.

3.7.2.3

AFECTADOS POR RUTAS NACIONALES, PROVINCIALES O CAMINOS QUE CONECTEN A ELLAS

En toda urbanización, subdivisión o desarrollo de inmuebles afectados por Ruta Nacional, Provincial o Carreteras de ingreso que conecten con ellas, se deberá dejar a ambos lados del mismo una calle prevista en la Planificación de la Red Vial.

3.7.2.4

AFECTADOS POR LÍMITES DEL RADIO MUNICIPAL

En toda urbanización, subdivisión o desarrollo de inmuebles afectados por los límites del Radio Municipal, deberá proyectarse una calle prevista en la Planificación de la Red Vial. En los casos que la normativa no contemple Condición de Retiro, deberá establecerse la Línea de Edificación a cinco (5) metros de la Línea Municipal paralelo a la misma. No obstante, cuando no pueda proyectarse la Red Vial adyacente al Radio Municipal por inconveniencia técnica, el Organismo de Aplicación definirá su resolución.

3.7.2.5

AFFECTADOS POR VÍAS FÉRREAS

En toda urbanización, subdivisión o desarrollo de inmuebles afectados por Vías Férreas deberá proyectarse una calle a cada lado prevista en la Planificación de la Red Vial. En los casos que la normativa no contemple Condición de Retiro, deberá establecerse la Línea de Edificación a cinco (5) metros de la Línea Municipal paralelo a la misma.

3.7.2.6

AFFECTADOS POR TENDIDOS DE MEDIA Y ALTA TENSIÓN

En toda urbanización, subdivisión o desarrollo de inmuebles afectados por tendidos de alta y media tensión, deberá proyectarse la Red Vial mediante una traza en relación del Perfil para Avenida Tipo, debiendo el tendido coincidir con el eje de la arteria de modo tal que el mismo haga su paso por el centro del cantero central. No obstante, quedará supeditado que se cumpla la franja de seguridad correspondiente entre Líneas Municipales.

3.7.3

SUBDIVISIÓN DE LOTES EDIFICADOS

Cuando se subdivida un lote edificado, las dimensiones de los resultantes deberán respetar las condiciones establecidas por el presente Código y las construcciones deberán ajustarse de tal modo que cumplan con el mínimo de retiros, patios de iluminación y ventilación, factor de ocupación del suelo y toda reglamentación vigente en la zona edilicia de que se trate. En todos los casos que se considere necesario, en virtud de evaluar alguna situación particular, el Organismo de Aplicación podrá solicitar un informe a la Comisión Asesora Permanente del Código de Edificación y Urbanismo, para que dictamine sobre la viabilidad de la propuesta de subdivisión presentada. En todos los casos deberá tener plano municipal de edificación aprobado y registrado en la Municipalidad, salvo que el Organismo de Aplicación considere la presentación de croquis con la firma de profesional idóneo para evaluar las condiciones establecidas supra.

En casos de excepción, podrá aprobarse la subdivisión de un lote edificado, previo análisis y resolución del Departamento Ejecutivo, basado en relación a un informe socioeconómico de deficiencia de recursos y/o situación familiar particular o cualquier otra ponderación de carácter de solución socio-familiar, en lotes con dimensiones menores a lo establecido en el presente Código, sólo cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- A. El lote debe poseer construcciones consolidadas y funcionales con una antigüedad comprobable de diez (10) años o superior.
- B. Las edificaciones deberán ser registradas ante la Oficina de Obras Privadas y deberán cumplimentar con las exigencias edilicias establecidas en el presente Código y reunir condiciones indispensables de habitabilidad.
- C. El número resultante de lotes edificados no debe ser superior a 2 (dos) lotes.
- D. Cada lote no podrá tener una superficie menor al 50 % (cincuenta por ciento) de la superficie mínima exigida en la zona.
- E. Estas subdivisiones sólo podrán ser aplicadas en lotes que se encuentren comprendidos en zona central y pericentral quedando incluidos los tramos de Corredores que se encuentren dentro de las citadas zonas o adyacentes a las mismas.
- F. Queda autorizado el D.E.M por la presente, a reglamentar los alcances de la norma de este artículo, a los efectos de cumplir acabadamente con los fines sociales de la misma.

3.7.4

DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS

3.7.4.1

FORMA

El trazado de las manzanas será preferentemente rectangular o de forma regular, aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites del inmueble objeto del amanazamiento, el trazado de sectores colindantes que hagan una clara y correcta legibilidad de la urbanización. Queda a criterio del Organismo de Aplicación mediante la intervención de los Departamentos Técnicos correspondientes la aprobación de nuevos diseños en el trazado de manzanas.

3.7.4.2

NIVELES

- A. El relieve topográfico del conjunto y de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes, evacuándose mediante cuneta de hormigón hacia lagunas de retención, canal maestro y de estas hacia el Río Ctalamochita o por otro medio que se apruebe.
- B. Los niveles de las aceras, desde Línea Municipal a Cordón de hormigón proyectado o ejecutado, se deberá mantener el mismo nivel de terreno natural con respecto a la parte superior del cordón en todo el contorno de la manzana.

3.7.5

DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS

3.7.5.1

En todo fraccionamiento, urbanización, loteo, subdivisión o desarrollo, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el Plano de Zonificación que como anexo gráfico integra este Código. Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- A. Deberán tener como mínimo cuatro lados, de los cuales los que no den frente a calle, no podrán tener una longitud menor del 70% (setenta por ciento) de la longitud proyectada sobre el frente de calle.
- B. Si la poligonal tuviere más de 4 lados, solo uno de sus lados menores de los que no den frente a calle podrá tener una longitud igual o mayor al 50% (cincuenta por ciento) de la longitud proyectada sobre el frente de calle, debiendo el resto de sus lados respetar las condiciones fijadas en el inciso anterior.
- C. Las líneas que cortan la Línea Municipal deben ser perpendiculares, bastando una cuando la Línea Municipal sea curva o quebrada. En casos especiales lo dispuesto en el presente inciso no será exigible, siempre que las necesidades del trazado o de la orientación así lo justifiquen o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieran en pocos minutos de 90° (noventa grados) y éste a su vez sea un paralelogramo.

3.7.5.2

La superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas en esquina, forma parte de la vía pública y corresponde a Espacio Urbano, no pudiendo obstruir su normal circulación peatonal sobre planta baja. En cuanto concierne a su determinación debe respetarse lo que disponga el presente Código.

3.7.5.3

Las manzanas deberán tener frente de parcelas entre medianeras en todos sus lados, como criterio cada lado no podrá tener una distancia mayor de cuarenta (40) metros sin parcela con frente entre medianeras y siempre y cuando la manzana sea de dimensiones mayores a sesenta (60) metros.

3.7.5.4

Las dimensiones de las parcelas se ajustarán a los mínimos establecidos para cada uso y observarán una relación entre ancho y profundidad no inferior a:

- A. Para uso Residencial: un tercio (1/3) entre medianeras o (1/1) para parcelas en esquina.
- B. Para uso Industrial o Comercial: (1/2) entre medianeras o (1/1) para parcelas en esquina.

3.7.6

DE LA MENSURA Y AMOJONAMIENTO

3.7.6.1

Será obligación la presentación del plano de la nivelación de la urbanización con indicación de los escurrimientos de aguas. Deberá constar en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta si los hubiere a los linderos.

3.7.6.2

La nivelación y demarcación deberá quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal de la urbanización, subdivisión o desarrollo y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente, las curvas y ochavas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes.

3.7.6.3

Será obligación del interesado o desarrollista entregar amojonada la parcela a cada comprador como así mismo cualquier terreno que el loteador o desarrollista ceda a la Municipalidad, en este caso sin cargo alguno. Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteo para edificación, mensura, etc., los mojones de la poligonal y los vértices de manzanas, así como las estacas de cada parcela serán ejecutadas en materiales de calidad indestructible con el paso del tiempo, siendo en todos los casos como mínimo de hierro de construcción Ø 10 fijadas al suelo natural con una base de hormigón. No obstante, el Departamento Técnico correspondiente fijará por vía reglamentaria las normas específicas. El loteador o desarrollista está obligado a mantener en perfecto estado de conservación los mojones hasta que sean transferidas mediante título bajo escritura las parcelas, luego el propietario estará obligado a mantener el amojonamiento de su propiedad. Las operaciones de mensura y amojonamiento del inmueble a urbanizar, subdividir o desarrollar de las manzanas y las parcelas se regirán en cuanto a tolerancia por las normas provinciales vigentes y las que por vía reglamentaria se dictaren.

3.7.6.4

Cuando el propietario de la parcela esquina construya la acera, la misma se ejecutará a la altura coincidente con los esquineros de manzanas y sus correspondientes niveles. El Departamento Técnico Municipal verificará su cumplimiento previo a otorgar el Final de Obra.

3.7.6.5

La Municipalidad a través de los Departamentos Técnicos correspondientes supervisará el replanteo del fraccionamiento previamente a su aprobación final, pudiendo exigir la readecuación o cumplimiento de los requisitos del presente Código, normas complementarias o lo solicitado por el Organismo de Aplicación si así lo considerase.

3.7.7

DE LAS NOMENCLATURAS

El Departamento Ejecutivo Municipal designará los barrios, centros vecinales, avenidas, bulevares y calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc. El interesado podrá proponer nombres y el Consejo Deliberante tendrá la decisión en su aprobación. La señalética tipo nomenclador deberá ser ejecutada por el desarrollista con los requisitos que el Departamento Técnico correspondiente solicite.

3.8

DE LA INFRAESTRUCTURA

3.8.1

CONDICIONES GENERALES

- A.** En toda urbanización, subdivisión o desarrollo será obligatoria la realización de obras de Provisión de Agua Potable asegurada por órganos oficiales, Energía Eléctrica domiciliaria, Alumbrado Público, Red domiciliaria de Cloacas, Red de Gas Natural, Cordón Cuneta, Red de desagües pluviales, baderas y bocacalles de

hormigón aprobados por la Municipalidad, Parquización de Espacios Verdes y Espacios Públicos y consolidación y compactado de calles con engranizado y enarenado. En casos que el Organismo de Aplicación lo considerase, se exigirá otro tipo de infraestructura.

En casos de urbanizaciones, subdivisiones o desarrollos que a criterio del Organismo de Aplicación tengan condicionantes de interés social, basado en fundamento objetivo y fehaciente se exigirán los servicios e infraestructura básica como Provisión de Agua potable de Red aprobada por Organismos Oficiales, Energía Eléctrica domiciliaria, Alumbrado Público, Red de Desagües Pluviales, Parquización de Espacios Verdes y Públicos y consolidación y compactado con engranizado y arenado de calles. En este caso, será materializado mediante Ordenanza emitido por el C.D.M a través de los fundamentos del Organismo de Aplicación y los Departamentos Técnicos correspondientes.

Para las urbanizaciones, subdivisiones o desarrollos que tengan vigente la Visación Previa aprobada, se exigirá cumplimentar con el presente Código en cuanto a infraestructuras **que no tengan autorización** para obtener la aprobación Final.

- B.** Todas las obras de infraestructura establecidas en el inciso anterior se proyectarán, realizarán, ejecutarán y conservarán a cargo exclusivo del loteador o desarrollista hasta ser transferidos al dominio público y de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los Organismos Técnicos correspondientes. La extensión de la infraestructura deberá ser calculada y diagramada de manera tal que sirva para el crecimiento urbano previsto en la zona y los tramos de enlace deberán ser canalizados por calles públicas.
- C.** Para urbanizaciones, subdivisiones o desarrollos de carácter Industrial, Productiva y/o Comercial de gran escala será obligatoria la provisión de infraestructura básica de provisión de Agua Potable asegurada por Órganos Oficiales, Energía Eléctrica domiciliaria Trifásica, Alumbrado Público, Cordón Cuneta, Red de Desagües Pluviales, Red de Gas, badenes y bocacalles de hormigón aprobados por la Municipalidad, arbolado de calles, tendido de Red Colectora de Desagües Industriales y la ubicación de la Planta de Tratamiento.
- D.** En caso de no ser posible la provisión de alguno de los servicios como Gas Natural, o Red Colectora de Cloacas, la imposibilidad deberá ser acreditada con certificado expedido por los Órganos Oficiales correspondientes. No obstante, desde el límite del inmueble a fraccionar o desarrollar hasta el punto más cercano de la infraestructura existente siendo menor a los mil (1.000) metros, deberá ejecutarse a cargo del desarrollista para proveer de estos servicios y siempre por calle pública.
- E.** En toda nueva urbanización, subdivisión o desarrollo, el trazado, proyecto y ejecución de las redes de infraestructuras aéreas o subterráneas deberá ser aprobada por el Organismo de Aplicación y los Departamentos Técnicos correspondientes. Para el caso de urbanizaciones o loteos que a criterio del Organismo de Aplicación no tengan condicionantes de Interés Social –determinado en el artículo 3.6.3 del presente código-, se exigirán todas las infraestructuras subterráneas.
- F.** Toda urbanización, subdivisión o desarrollo que a criterio del Organismo de Aplicación tenga condicionantes de interés social, deberá ser materializado mediante Ordenanza por el Consejo Deliberante Municipal de la ciudad.
- G.** Los Organismos Técnicos intervenientes fijarán por vía reglamentaria las condiciones particulares para la ejecución de las diferentes obras, estableciendo plazos para la puesta en vigencia, caducidad de especificaciones, condiciones y reglamentaciones vigentes, con anterioridad a la promulgación del presente Código, así como los plazos de validez de visaciones y aprobaciones, todo concordante con los plazos para la ejecución de las obras otorgadas para cada urbanización.

3.8.2

PROVISIÓN DE AGUA CORRIENTE POTABLE

Toda urbanización, subdivisión o desarrollo que se realice dentro del Ejido Urbano Municipal, deberá ser provista de agua potable de Red para el total de parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

Estas instalaciones serán ejecutadas conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije el Órgano Oficial y el Departamento Técnico Municipal correspondiente.

3.8.3

PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

3.8.3.1

Toda urbanización, subdivisión o desarrollo dentro del Ejido Urbano Municipal deberá ser provista de Energía Eléctrica por el Ente prestador del servicio correspondiente. La red de distribución deberá prever el servicio domiciliario, cuya instalación será obligatoria debiéndose proyectar y realizar por el loteador o desarrollista.

- A.** Las instalaciones de Energía Eléctrica serán ejecutadas conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije el Órgano Oficial y el Departamento Técnico Municipal correspondiente.
- B.** Las instalaciones de Energía Eléctrica domiciliaria, serán ejecutadas subterráneas dentro de toda la urbanización, subdivisión o desarrollo en todo el Ejido Municipal. En casos que a criterio del Organismo de Aplicación tengan condicionantes de interés social, basado en fundamento objetivo y fehaciente se autorizarán las instalaciones aéreas, en este caso, será materializado mediante Ordenanza emitida por el C.D.M.
- C.** Para urbanizaciones, subdivisiones o desarrollos de carácter Industrial, de Servicios y Comercial de gran escala, la red de provisión de energía eléctrica deberá completarse con las instalaciones correspondientes a conexiones trifásicas en todas las parcelas y cuya potencia deberá reunir las condiciones mínimas para las instalaciones de posibles Industrias, Servicios o Comercios de gran escala.

3.8.3.2

Toda urbanización, subdivisión o desarrollo deberá ser provista de las instalaciones de Alumbrado Público sobre calles, espacios verdes y públicos, las que se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije los Departamentos Técnicos correspondientes quienes controlarán las obras, reglamentando el trámite en coordinación con el Ente prestador.

- A.** Las instalaciones de la Red de Alumbrado Público serán transferidas sin cargo por los urbanizadores o desarrollistas a la Municipalidad.
- B.** Las instalaciones de la Red de Alumbrado Público, serán ejecutadas subterráneas dentro de toda la urbanización, subdivisión o desarrollo en todo el Ejido Municipal. En casos que a criterio del Organismo de Aplicación tengan condicionantes de interés social, basado en fundamento objetivo y fehaciente se autorizarán las instalaciones aéreas, en este caso, será materializado mediante Ordenanza emitida por el C.D.M.

3.8.4

ARBOLADO DE LAS CALLES Y ESPACIOS VERDES

3.8.4.1

Es obligación del loteador o desarrollista arbolar las calles de la urbanización, subdivisión o desarrollo ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de espacios verdes y de uso público. Las obras de mejoramiento comprenden la ejecución de vereda materializada como mínimo con contrapiso de hormigón peinado de uno con ochenta (1.80) metros de ancho, dejando una franja de espacio verde de tres (3.00) metros desde el borde de la vereda hacia el cordón cuneta en todo el perímetro.

3.8.4.2

Es obligación del loteador o desarrollista conservar y mantener el arbolado y toda parquización en condiciones de higiene, libre de malezas y en buenas condiciones y reponer cuando sean necesario los trabajos y especies arbóreas correspondientes mientras las calles y espacios verdes no hayan sido transferidas al Dominio Público Municipal, siendo esta obligación indelegable ante la Municipalidad. En el momento que las parcelas sean

entregadas a los nuevos titulares luego de la Aprobación Final del fraccionamiento o desarrollo, serán los responsables de mantener en buen estado las especies arbóreas de sus frentes.

3.8.4.3

Las distancias entre árboles en calles, las especies, así como la cantidad por metro cuadrado (m²) para parquización de espacios verdes y públicos serán establecidos por el Departamento Técnico correspondiente teniendo en cuenta las especies o plantas, las medianeras de las parcelas, las diferentes jerarquías viales como la necesaria compatibilización y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes de infraestructura.

3.8.4.4

En las esquinas las especies arbóreas y las plantas deberán ubicarse hacia el interior de la cuadra respecto a la línea teórica diagonal que forma prolongación de la ochava hasta el cordón de la vereda.

3.8.5

ESPACIOS VERDES PÚBLICOS

3.8.5.1

- A.** El objetivo de este artículo tiende a la preservación ecológica y del medio ambiente por su rol y valor urbano, por lo tanto, sobre la superficie total de parcelamiento sin computar la superficie de calles, será destinado un porcentaje a espacios verdes públicos como plazas, parques, etc., dentro de todo el Ejido Municipal.
- B.** Estas áreas en su rol y valor urbano, deberán ser frentistas a la red vial existente o proyectada, siempre considerando en cuanto sus dimensiones que todo el contorno cumpla con esta condición.
- C.** No serán computadas como espacios verdes públicos las superficies correspondientes a canteros centrales a lo largo de las calles o, aquellos pertenecientes a rotundas.
- D.** No serán aceptadas superficies ubicadas en fajas no edificables frente a canales, rutas de jurisdicción nacional o provincial y en parcelas no edificables afectadas por líneas de transmisión de energía eléctrica, gasoductos, reservorios de agua u otra infraestructura de propiedad pública o privada.
- E.** Deberán situarse en parcelas de terrenos que tengan la mejor configuración topográfica y calidad natural.
- F.** No se computará como Espacio Verde público bajo ningún concepto la superficie excedente por mayores dimensiones de calles en relación a los Perfiles normados, ni espacios que tengan una dimensión inferior a los 15 m. (quince metros).
- G.** No se aceptará la transferencia a la Municipalidad de áreas que, a su juicio, puedan considerarse como residuales o no aptas para el uso público.
- H.** Será condición obligatoria la forestación de los espacios verdes públicos, provisión de iluminación pública y entregarse amojonados, nivelados y libres de toda ocupación.
- I.** En casos de fraccionamientos industriales, productivos, comerciales de gran escala o asimilables, se exigirá una faja verde pública cuando los mismos colindan con fraccionamientos residenciales o viceversa, aun cuando exista una calle de por medio. En este caso, siempre que la faja cumpla con un ancho mínimo de quince (15) metros se computará íntegramente dentro del porcentaje exigido de espacio verde público y podrá ser central o lateral a la calle, dependiendo la función que cumpla esta.
- J.** Las donaciones con destino a espacios verdes o para equipamientos públicos o parte de ellos, podrán estar localizados fuera del área del parcelamiento siempre que, a criterio del Organismo de Aplicación se cumplan las siguientes condiciones:
 - 1) Cuando permita satisfacer de mejor forma el destino establecido.
 - 2) Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.
 - 3) Cuando estén ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

En todos los casos previstos, la superficie parcelaria a ceder fuera del área del desarrollo tendrá un valor de mercado, establecido en moneda de curso legal, igual o mayor a las parcelas ubicadas dentro del área de parcelamiento en situación consolidada. Esto deberá ser materializado mediante Ordenanza por el C.D.M.

3.8.5.2

El Organismo de Aplicación se reserva el derecho de la no aprobación de loteos, subdivisiones o desarrollos que no contemplen la posibilidad de preservación de elementos naturales, culturales, históricos, paisajísticos, geográficos y de conveniencia funcional o urbanística que a juicio del Organismo de Aplicación considere importante y oportuno debiendo hacer consulta a la Comisión Asesora Permanente.

3.8.5.3

- A. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo sea menor a veinticinco (25) parcelas y a los diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie de parcelas resultantes y no se abran calles y/o pasajes públicos o privados, no se exigirá espacio verde público, pero si deberán cumplimentar con todas las Infraestructuras y servicios que se exijan para el caso.
- B. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento menor a veinte mil (20.000) metros cuadrados sin incluir calles, será destinado el seis por ciento (6%) a espacio verde público. Si el carácter del fraccionamiento o desarrollo es de interés social o el espacio verde público a donar es insuficiente en dimensiones o no respondiera por razones urbanísticas al interés municipal, con dictamen del Organismo de Aplicación y materializada la decisión final mediante Decreto por el Departamento Ejecutivo ratificado por Ordenanza en particular del Concejo Deliberante, se podrá intercambiar el espacio verde público a razón de destinar una superficie del seis por ciento (6%) del nuevo parcelamiento proyectado a lotes que serán donados a la Municipalidad para el Banco de Tierras, debiendo conformarse para este caso parcelas con una superficie mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y diez (10) metros de frente como mínimo pero no siendo inferior al veinticinco por ciento (25%) de las dimensiones reglamentadas, además deberán tener frente sobre vía pública y distribuidos equitativamente sobre el fraccionamiento o desarrollo o, a espacio para equipamiento comunitario público con el mismo porcentaje según lo considerase el Organismo de Aplicación. Estas parcelas serán donadas y transferidas sin cargo a la Municipalidad y tendrán todos los servicios e infraestructuras exigidas para el fraccionamiento o desarrollo.
- C. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento entre veinte mil (20.000) metros cuadrados y cincuenta mil (50.000) metros cuadrados sin incluir calles, será destinado el ocho por ciento (8%) a espacio verde público.
- D. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento entre cincuenta mil (50.000) metros cuadrados y ciento cincuenta mil (150.000) metros cuadrados sin incluir calles, será destinado el nueve por ciento (9%) a espacio verde público.
- E. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento entre ciento cincuenta mil (150.000) metros cuadrados y doscientos ochenta mil (280.000) metros cuadrados sin incluir calles, será destinado el diez por ciento (10%) a espacio verde público.
- F. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento entre doscientos ochenta mil (280.000) metros cuadrados y quinientos mil (500.000) metros cuadrados sin incluir calles, será destinado el doce por ciento (12%) a espacio verde público.
- G. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento mayor de quinientos mil (500.000) metros cuadrados sin incluir calles, será destinado el catorce por ciento (14%) a espacio verde público.

3.8.5.4

No obstante, al fraccionar en etapas posteriores más superficie del mismo dominio aunque fuera menor a diez mil (10.000) metros cuadrados o, que se encuadren independientemente en alguno de los incisos del artículo anterior, se deberá hacer cumplir lo dispuesto sobre espacios verdes públicos computándose a los fines de la aplicación el porcentaje establecido para cada inciso del presente artículo sobre la superficie de parcelamiento total, es decir, la correspondiente a los parcelamientos anteriores y al actual, debiendo restar la superficie ya donada o a donar y proyectando la diferencia en el nuevo fraccionamiento o subdivisión.

3.8.5.5

Para casos que el espacio verde público a proyectar, donar y transferir sea mayor de quince mil (15.000) metros cuadrados y que su ubicación esté a una distancia no mayor de ochocientos (800) metros lineales de otro espacio verde existente de una superficie mayor de diez mil (10.000) metros cuadrados o que cumpla con características de espacio verde público, el Organismo de Aplicación podrá solicitar del espacio verde proyectado hasta un veinticinco por ciento (25%) en superficie de parcelas destinado al Banco de Tierras Municipal, los que deberán estar ubicados en diferentes puntos de la urbanización, subdivisión o desarrollo y a una distancia equitativa y distributiva entre ellas, pudiendo tener una superficie menor a la establecida por Zonificación cumpliendo con un mínimo de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie y diez (10) metros de frente a calle pública o, hasta el treinta por ciento (30%) de reducción dimensional que el mínimo proyectado en el desarrollo. Estas parcelas serán donadas y transferidas sin cargo a la Municipalidad y tendrán todos los servicios e infraestructuras exigidas para el fraccionamiento o subdivisión. En este caso deberá ser dictaminado por el Organismo de Aplicación y materializada la decisión final mediante Ordenanza por el C.D.M.

3.8.6

ESPACIOS PARA EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

3.8.6.1

El objetivo de este espacio tiende a favorecer el acceso a Equipamientos Comunitarios públicos por su rol y valor urbano distribuidos equitativamente en la Ciudad, por lo tanto, sobre la superficie total de parcelamiento, sin computar la superficie de calles, será destinado un porcentaje a espacios para Equipamientos Comunitarios públicos.

3.8.6.2

- A. Contarán con acceso directo a red vial pública de jerarquía y deberán disponerse en parcelas frentistas o linderas al área verde pública, configurando una unidad desde el punto de vista urbanístico.
- B. No serán aceptadas superficies ubicadas en fajas no edificables frente a canales, cursos de agua, rutas de jurisdicción nacional o provincial y en parcelas no edificables afectadas por líneas de transmisión de energía eléctrica, gasoductos, reservorios de agua u otra infraestructura de propiedad pública o privada.
- C. Deberán situarse en parcelas de terrenos que tengan la mejor configuración topográfica y calidad natural.
- D. No se computará como Espacio de Equipamiento Comunitario público bajo ningún concepto espacios que tengan una dimensión inferior a los veinte (20) metros en cualquiera de sus lados, debiendo cumplimentar con dos frentes a la vía pública como mínimo.
- E. No se aceptará la transferencia a la Municipalidad de áreas que, a su juicio, puedan considerarse como residuales o no aptas para el uso público.

3.8.6.3

- A. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo sea menor a treinta mil (30.000) metros cuadrados de superficie de parcelas resultantes, no se exigirá espacio para Equipamiento Comunitario.
- B. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento entre treinta mil (30.000) metros cuadrados y cincuenta mil (50.000) metros cuadrados, será destinado el tres por ciento (3%) a espacios para Equipamientos Comunitarios públicos.
- C. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento entre cincuenta mil (50.000) metros cuadrados y ciento cincuenta mil (150.000) metros cuadrados será destinado el 4% (cuatro por ciento) a espacios para Equipamientos Comunitarios públicos.
- D. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento entre ciento cincuenta mil (150.000) metros cuadrados y doscientos ochenta mil (280.000) metros cuadrados será destinado el cinco por ciento (5%) a espacios para Equipamientos Comunitarios públicos.
- E. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento entre doscientos ochenta mil (280.000) metros cuadrados y quinientos mil (500.000) metros cuadrados será destinado el seis por ciento (6%) a espacios para Equipamientos Comunitarios públicos.

- F. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento mayor de quinientos mil (500.000) metros cuadrados será destinado el 8% (ocho por ciento) a espacios para Equipamientos Comunitarios públicos.

3.8.6.4

Si se fraccionara en etapas posteriores, más superficie del mismo dominio aunque fuera menor a treinta mil (30.000) metros cuadrados o, lo estipulado en cada inciso del artículo supra, se deberá hacer cumplir lo dispuesto para la superficie mayor sobre la suma de todas las etapas, computándose a los fines de la aplicación el porcentaje establecido para cada inciso del presente artículo sobre la superficie de parcelamiento total, es decir, la correspondiente a los parcelamientos anteriores y al actual, debiendo restar la superficie ya donada o a donar y proyectando la diferencia en el nuevo fraccionamiento o desarrollo.

3.8.7

CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE TIERRAS PARA ESPACIO VERDE Y DE EQUIPAMIENTOS

3.8.7.1

Estas tierras para Espacio Verde o Equipamientos a ser donadas al dominio público y privado municipal o en su defecto parcelas para el Banco de Tierras, tienen el fin de contribuir con el crecimiento y consolidación de la Ciudad, bregando por el bienestar de la población en general. Toda tierra que se encuentre dentro del Radio Urbano, es permanentemente captor de Plusvalía Urbana generándose una ganancia adicional que obtiene el titular o desarrollador a partir de la inserción al Ejido Municipal o cambio de normativa o ejecución a una distancia próxima de obra pública, ejecución de infraestructuras, ejecución de equipamiento comunitario y toda otra obra o intervención Nacional, Provincial o Municipal.

3.8.7.2

En aquellos casos en que a juicio del Organismo de Aplicación, por razones de planeamiento, las áreas ofrecidas al municipio con destino a Espacio Verde o de Equipamiento Comunitario público no respondan al interés municipal, ya sea por su ubicación relativa con respecto a otras áreas libres o por sus dimensiones que harían más aconsejable su relacionamiento con otras áreas de esparcimiento, la Municipalidad podrá exigir la cesión de tierras en otros sectores o la donación de parcelas del fraccionamiento o desarrollo con las dimensiones mínimas establecidas por el Organismo de Aplicación de igual valor al de la operación involucrada. Si aún en este caso no respondieran por razones urbanísticas al interés municipal, el urbanizador o desarrollista podrá optar por su compensación económica la que integrará el Fondo específico para el Banco de Tierras Municipal. En todos estos casos, el Organismo de Aplicación dictaminará bajo fundamentación fehaciente con el compromiso de cumplimiento del interesado y la firma Certificada por Escribano Público, la que será remitida para aprobación del Consejo Deliberante Municipal.

3.8.7.3

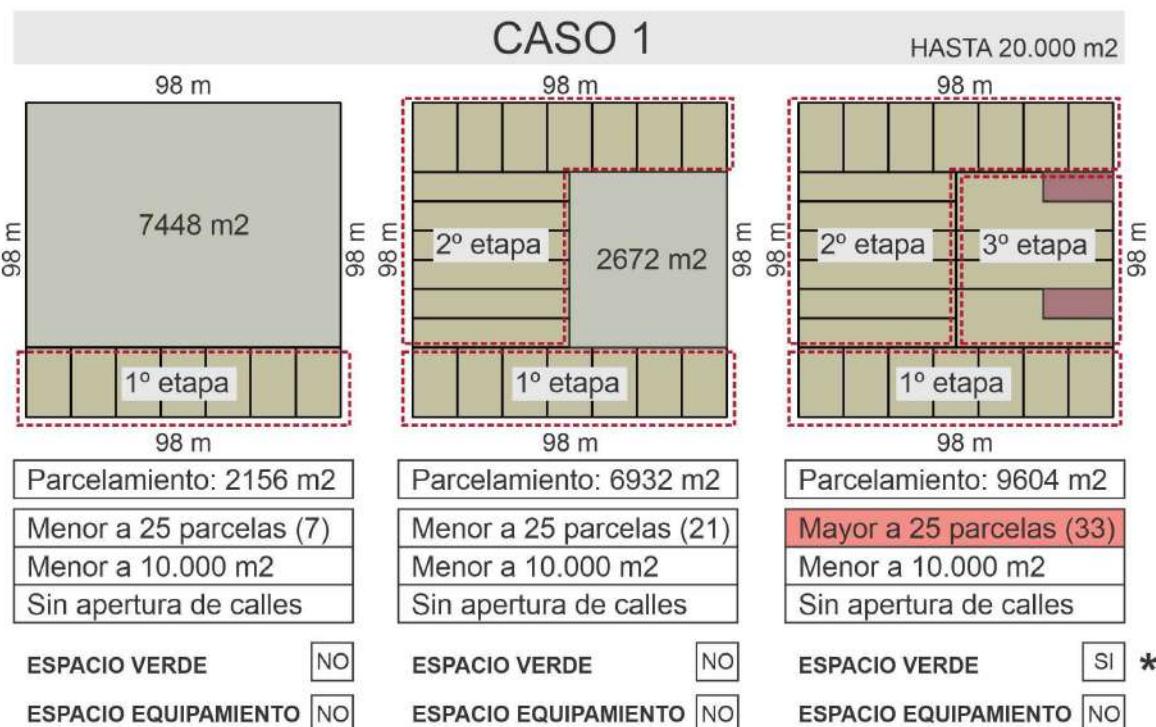
La tasación del metro cuadrado (m²) del predio que debiera donarse en concepto de espacios verdes públicos y/o equipamiento comunitario para las formas descriptas en el párrafo anterior, será establecida por el Departamento Técnico municipal competente en la materia. El Departamento Ejecutivo Municipal adjuntará en cada caso una tasación de referencia, la cual será realizada en forma alternada por los diferentes Colegios Profesionales cuyos matriculados tengan incumbencias específicas sobre tasaciones inmobiliarias, conviniendo previamente los honorarios profesionales respectivos y será calculada mediante una fórmula que contemple la estimación del valor de la tierra a futuro, según el valor de la superficie a donar al momento de ejecutarse el proyecto de urbanización.

El Departamento Ejecutivo deberá establecer a través de la reglamentación, la fórmula a aplicar en la tasación del predio a donar y remitir en cada caso para aprobación por parte del Consejo Deliberante, los convenios formalizados con los urbanizadores o desarrollistas.

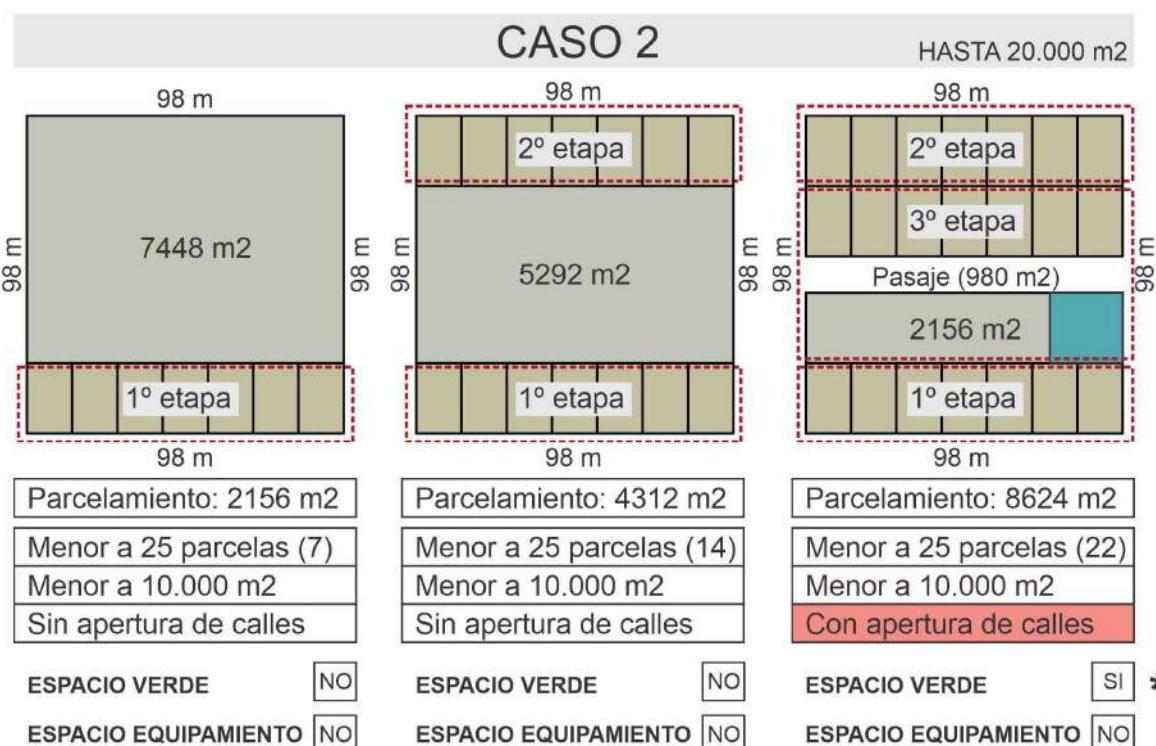
Las donaciones de superficies destinadas a espacios verdes y equipamiento comunitario no podrán ser compensadas por obras de carácter público a cargo del urbanizador.

En los casos en que la superficie a donar para espacios verdes y equipamientos comunitarios, no sea conveniente realizar en el área de intervención, la misma no podrá ser disminuida en función del valor de la tierra, a excepción de criterio contrario del Departamento Ejecutivo Municipal debidamente fundado e instrumentado mediante Ordenanza en particular.

3.8.7.4 IMÁGENES ILUSTRATIVAS



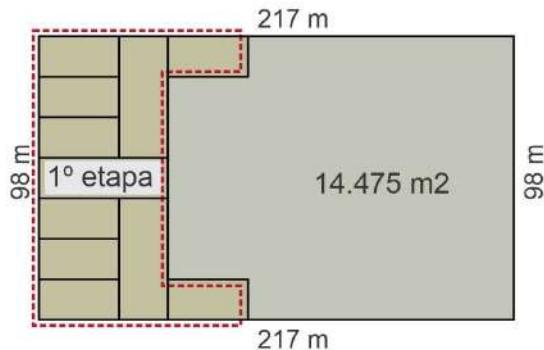
* Espacio Verde público (6% de 9604 m² = 576 m²), si se considera insuficiente para cumplir su función como tal, se destina en lotes para el Banco de Tierra Municipal -576 m² / 250 m² = 2.30 ≈ 2 parcelas



* Espacio Verde público (6% de 8624 m² = 517 m²) si se considera insuficiente para cumplir su función como tal, se destina en lote para Espacio de Equipamiento Comunitario público = 517 m²) ≈ 1 parcela

CASO 3

HASTA 20.000 m²



Parcelamiento: 6791 m²

Menor a 25 parcelas (11)

Menor a 10.000 m²

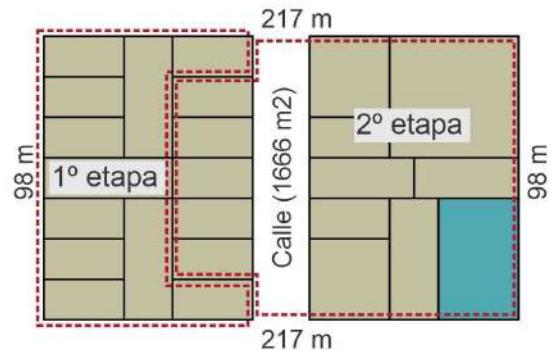
Sin apertura de calles

ESPACIO VERDE

NO

ESPACIO EQUIPAMIENTO

NO



Parcelamiento: 19.600 m²

Menor a 25 parcelas (24)

Entre 10.000 m² y 20.000 m²

Con apertura de calles

ESPACIO VERDE

SI *

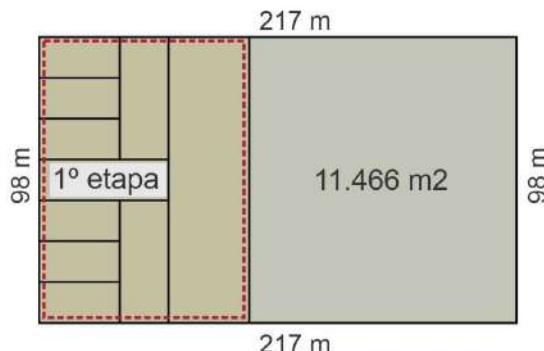
ESPACIO EQUIPAMIENTO

NO

* Espacio Verde público (6% de 19.600 m² = 1.176 m²) si se considera insuficiente para cumplir su función como tal, se destina en lote para Espacio de Equipamiento Comunitario público = 1.176 m²) ≈ 1 parcela

CASO 4

HASTA 20.000 m²



Parcelamiento: 9800 m²

Menor a 25 parcelas (10)

Menor a 10.000 m²

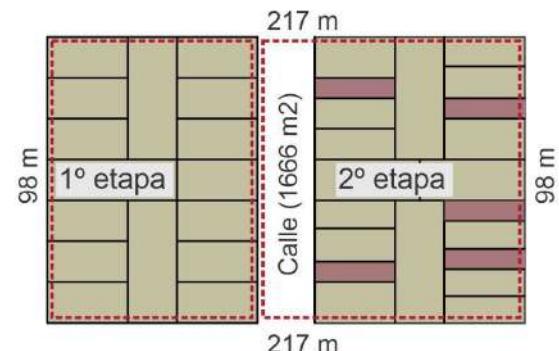
Sin apertura de calles

ESPACIO VERDE

NO

ESPACIO EQUIPAMIENTO

NO



Parcelamiento: 19.600 m²

Mayor a 25 parcelas (29)

Entre 10.000 m² y 20.000 m²

Con apertura de calles

ESPACIO VERDE

SI *

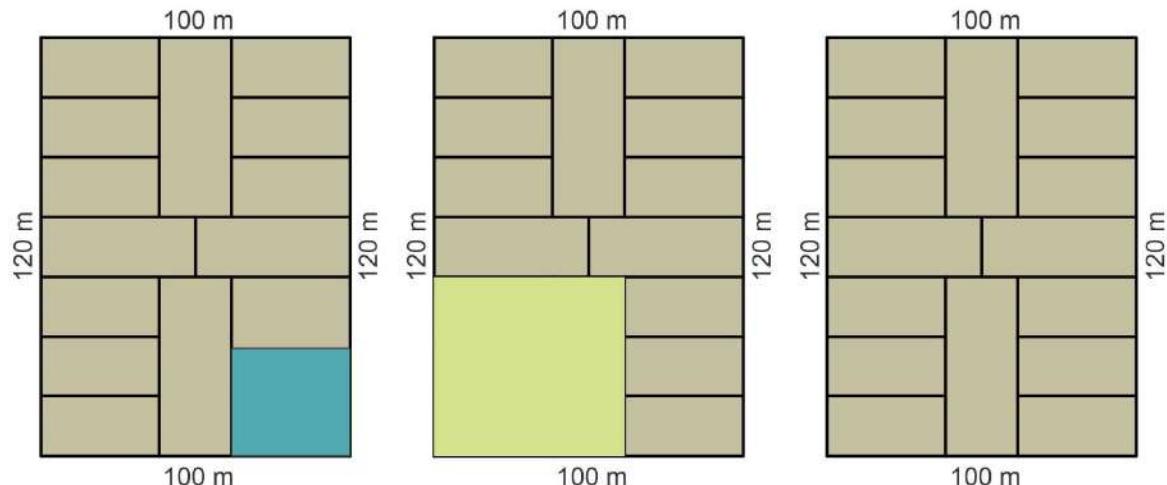
ESPACIO EQUIPAMIENTO

NO

* Espacio Verde público (6% de 19.600 m² = 1.176 m²) si se considera insuficiente para cumplir su función como tal, se destina en lotes para el Banco de Tierra Municipal = 1.176 m² / 250 m² = 4.70 ≈ 5 parcelas

CASO 5

ENTRE 20.000 m2 y 50.000 m2



Parcelamiento: 36.000 m2

Mayor a 25 parcelas (48)

Entre 20.000 y 50.000 m2

Con apertura de calles

* Espacio Verde público

(8% de 36.000 m2) = 2.880 m2

* Espacio para Equipamiento Comunitario

(3% de 36.000 m2) = 1.080 m2

ESPAZIO VERDE

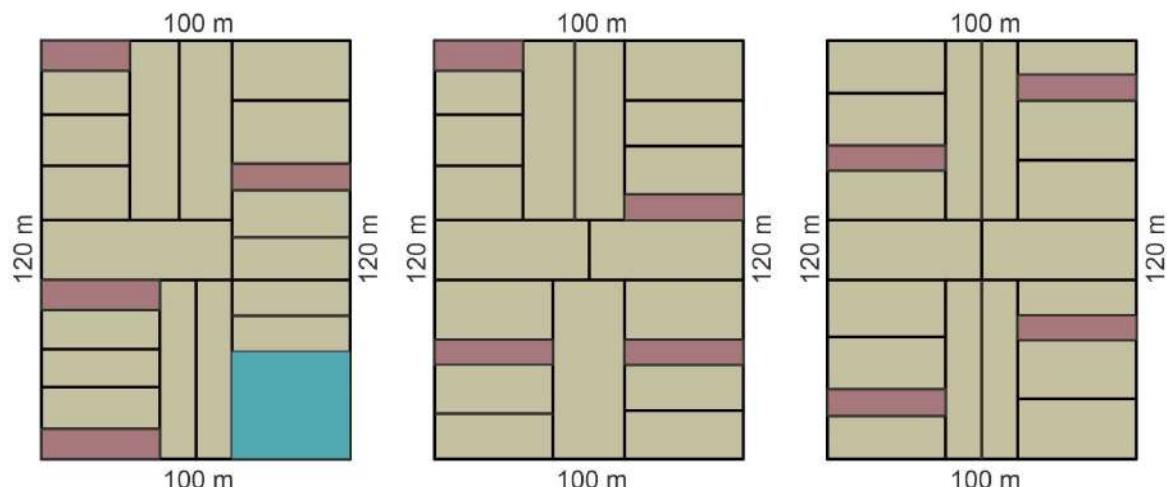
*

ESPAZIO EQUIPAMIENTO

*

CASO 6

ENTRE 20.000 m2 y 50.000 m2



Parcelamiento: 36.000 m2

Mayor a 25 parcelas (48)

Entre 20.000 y 50.000 m2

Con apertura de calles

* Espacio Verde público (8% de 36.000 m2 = 2.880 m2) si se considera insuficiente para cumplir su función como tal, se destina en lotes para el Banco de Tierra Municipal = 2.880 m2 / 250 m2 = 11.52 ≈ 12 parcelas

ESPAZIO VERDE

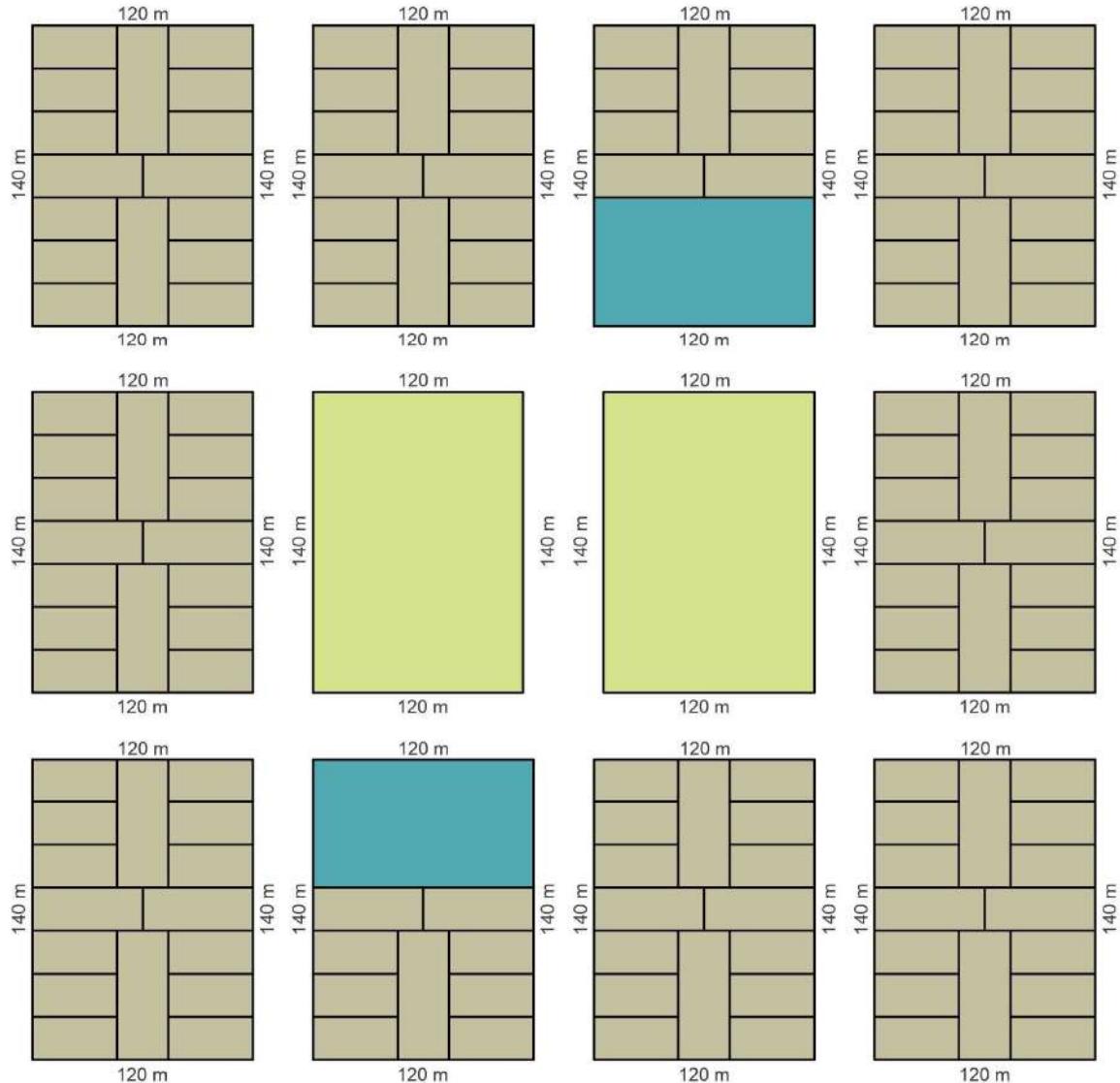
** Espacio para Equipamiento Comunitario

ESPAZIO EQUIPAMIENTO

(3% de 36.000 m2) = 1.080 m2

CASO 7

ENTRE 150.000 m² y 280.000 m²



Parcelamiento: 201.600 m²

Mayor a 25 parcelas (150)

Entre 150.000 y 280.000 m²

Con apertura de calles

* Espacio Verde público

(9% de 201.600 m²) = 18.144 m²

* Espacio para Equipamiento Comunitario

(4% de 201.600 m²) = 8.064 m²

ESPAZIO VERDE

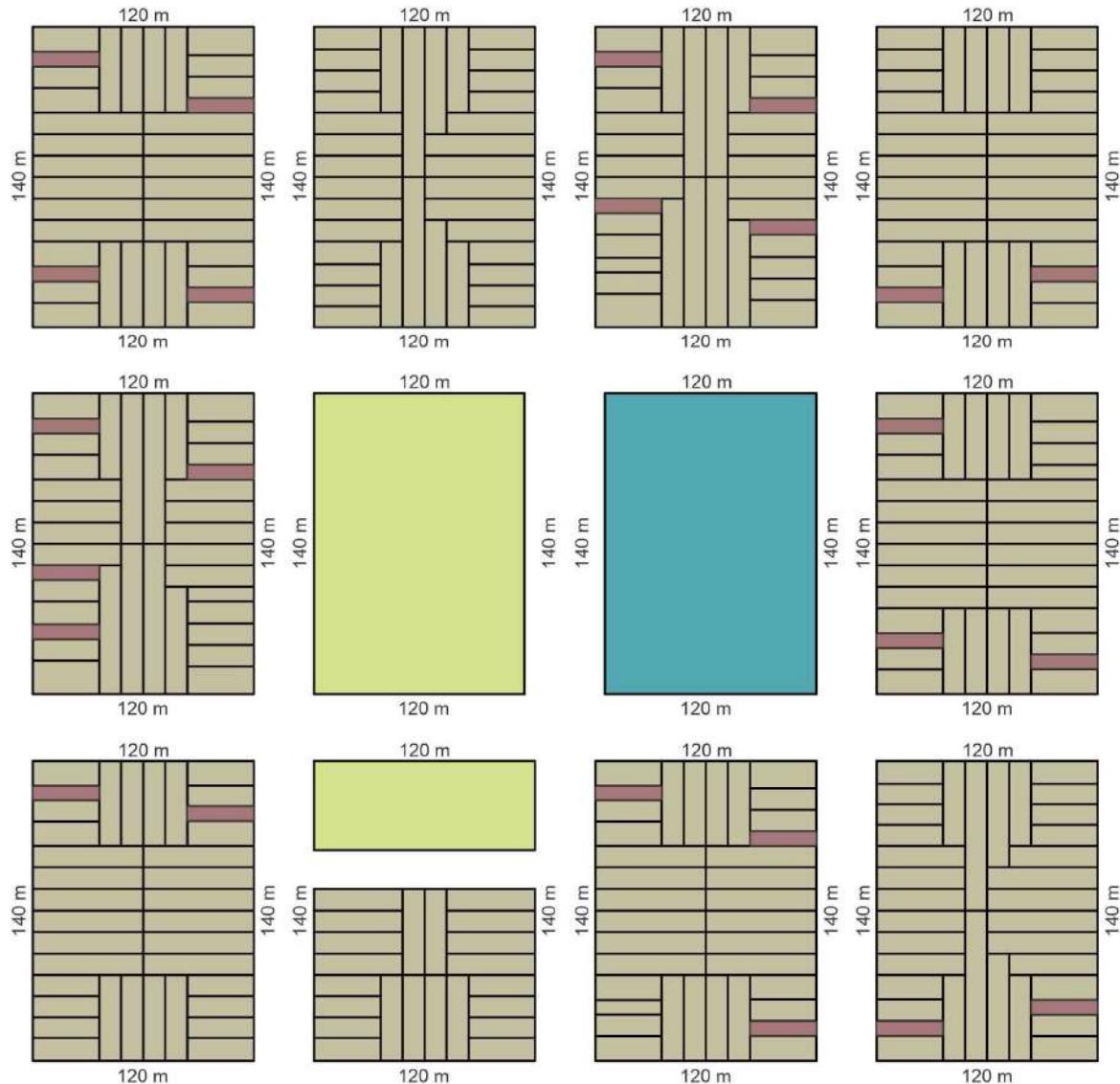
*

ESPAZIO EQUIPAMIENTO

*

CASO 8

ENTRE 150.000 m² y 280.000 m²



Parcelamiento: 201.600 m²

Mayor a 25 parcelas (346)

Entre 150.000 y 280.000 m²

Con apertura de calles

ESPACIO VERDE

* SI

ESPACIO EQUIPAMIENTO

* SI

* Espacio Verde público (9% de 201.600 m² = 18.144 m²) considerándose que se encuentra a una distancia inferior de lo dispuesto a otro Espacio Verde de igual superficie, se destina para el Banco de Tierras municipal (25% de 18.144 m² = 4.536 m²) / 250 m² = 18.14 ≈ 18 parcelas de los cuáles quedan 13.608 m² para Espacio Verde.

* Espacio para Equipamiento Comunitario (4% de 201.600 m²) = 8.064 m²

CASO 9

ENTRE 150.000 m² y 280.000 m²



1º ETAPA

Parcelamiento: 33.600 m²

Mayor a 25 parcelas (72)

Entre 20.000 y 50.000 m²

Con apertura de calles

ESPACIO VERDE
8% - 2.688 m²

ESPACIO EQUIPAMIENTO
3% - 1.008 m²

* SI

SI

1º + 2º ETAPA

Parcelamiento: 117.600 m²

Mayor a 25 parcelas (404)

Entre 50.000 y 150.000 m²

Con apertura de calles

ESPACIO VERDE
(9% = 10.584 m²) - 2.688 = 7.896 m²

ESPACIO EQUIPAMIENTO
(4% = 4.704 m²) - 1.008 = 3.696 m²

1º + 2º + 3º ETAPA

Parcelamiento: 201.600 m²

Mayor a 25 parcelas (638)

Entre 150.000 y 280.000 m²

Con apertura de calles

ESPACIO VERDE
(10% = 20.160 m²) - 10.584 = 9.576 m²

ESPACIO EQUIPAMIENTO
(5% = 10.080 m²) - 4.704 = 5.376 m²

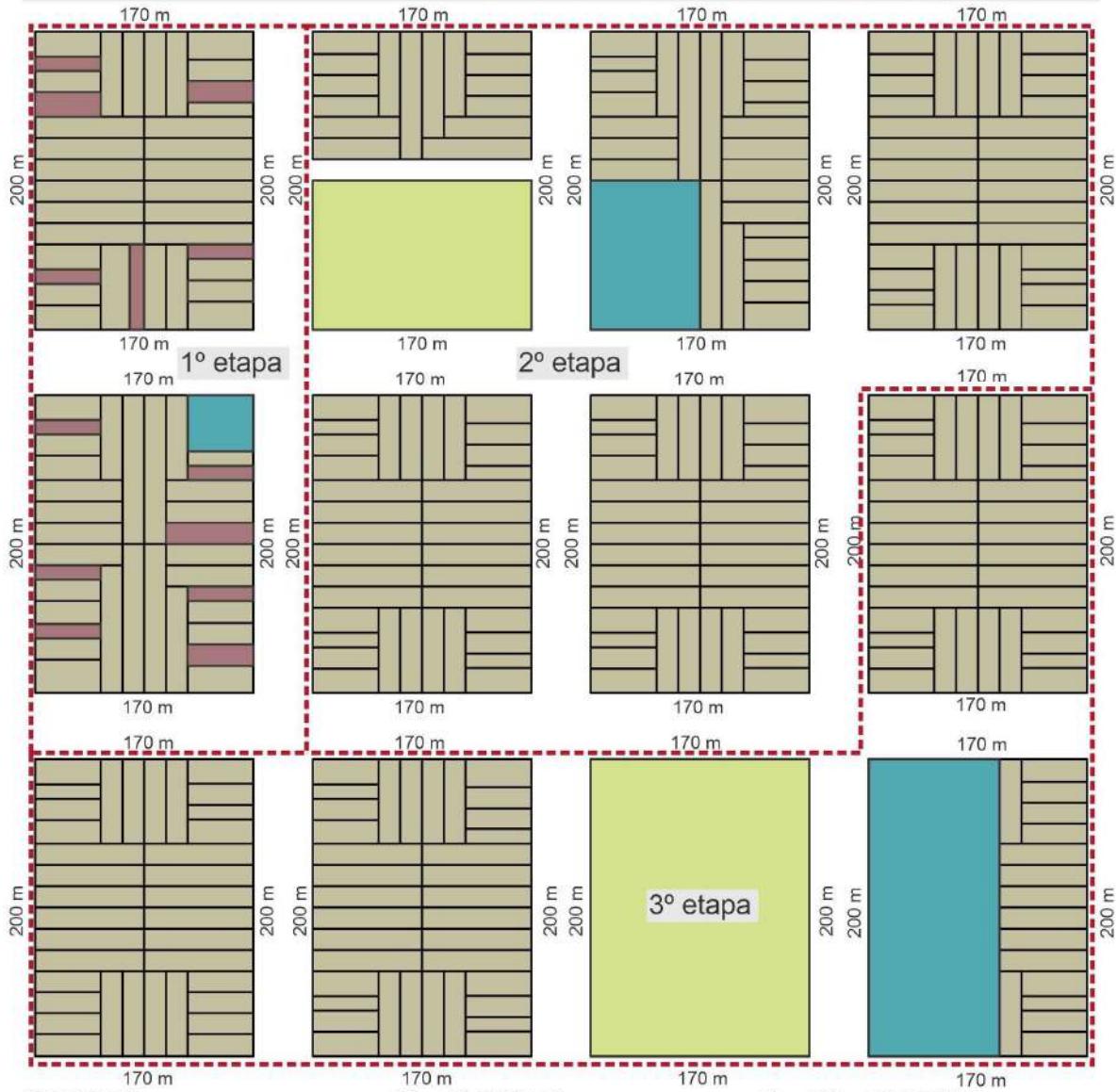
SI

SI

* Espacio Verde público (8% de 33.600 m² = 2.688 m²) si se considera insuficiente para cumplir su función como tal, se destina en lotes para el Banco de Tierra Municipal
= 2.688 m² / 250 m² = 10.75 ≈ 11 parcelas

CASO 10

ENTRE 280.000 m² y 500.000 m²



1º ETAPA

Parcelamiento: 68.000 m²

Mayor a 25 parcelas (72)

Entre 50.000 y 150.000 m²

Con apertura de calles

ESPACIO VERDE
9% - 6.120 m²

* SI

ESPACIO EQUIPAMIENTO
4% - 2.720 m²

SI

1º + 2º ETAPA

Parcelamiento: 238.000 m²

Mayor a 25 parcelas (404)

Entre 150.000 y 280.000 m²

Con apertura de calles

ESPACIO VERDE
(10% ≈ 23.800 m²) - 6.120 = 17.680 m²

SI

ESPACIO EQUIPAMIENTO
(5% ≈ 11.900 m²) - 2.720 = 9.180 m²

SI

1º + 2º + 3º ETAPA

Parcelamiento: 408.000 m²

Mayor a 25 parcelas (638)

Entre 280.000 y 500.000 m²

Con apertura de calles

ESPACIO VERDE
(12% ≈ 48.960 m²) - 23.800 = 25.160 m²

SI

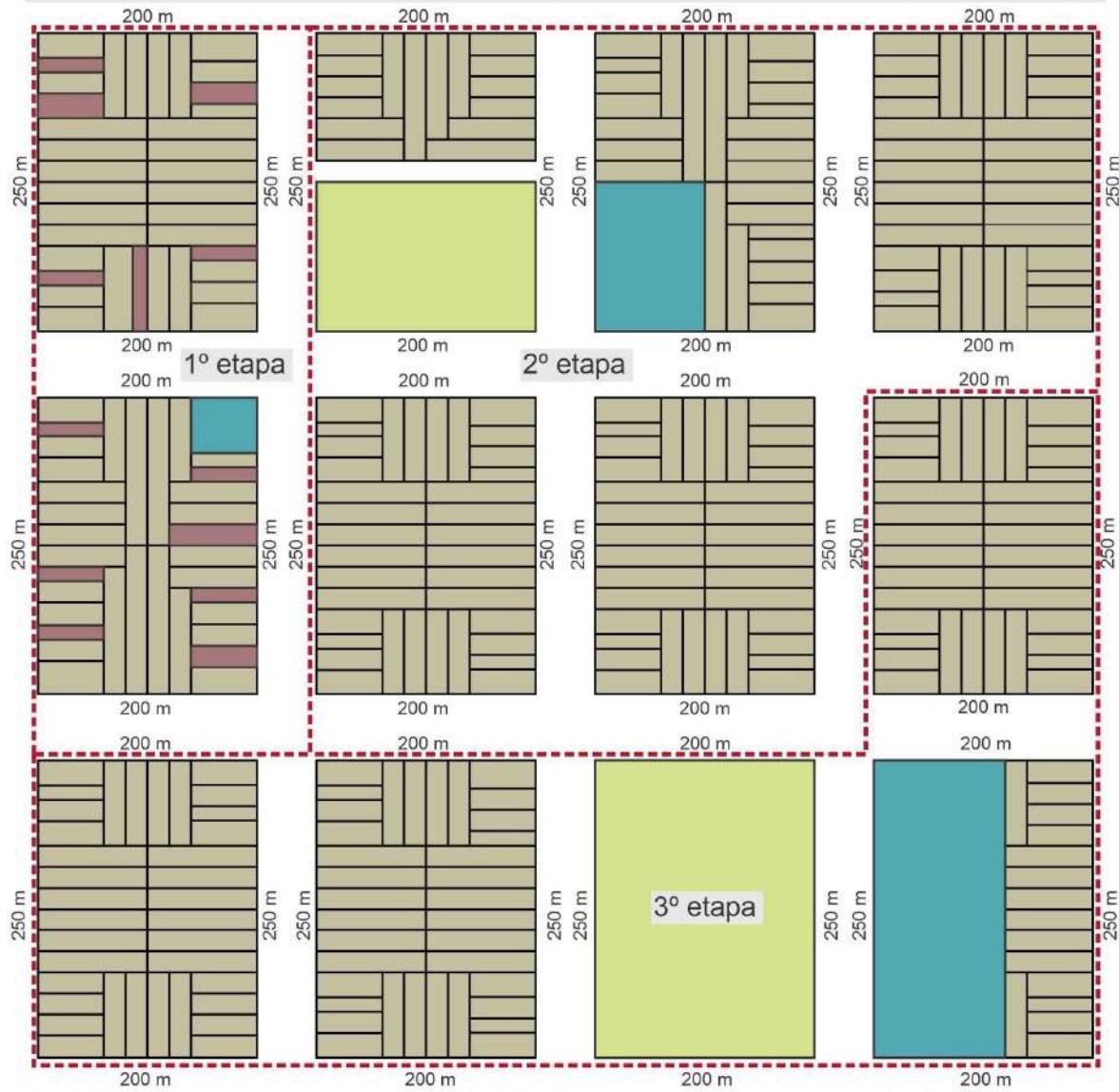
ESPACIO EQUIPAMIENTO
(6% ≈ 24.480 m²) - 11.900 = 12.580 m²

SI

* Espacio Verde público (9% de 68.000 m² = 6.120 m²) si se considera insuficiente para cumplir su función como tal, se destina en lotes para el Banco de Tierra Municipal
 $= 6.120 \text{ m}^2 / 250 \text{ m}^2 = 24.48 \approx 24 \text{ parcelas}$

CASO 11

MÁS DE 500.000 m²



1º ETAPA

Parcelamiento: 100.000 m²

Mayor a 25 parcelas (72)

Entre 50.000 y 150.000 m²

Con apertura de calles

ESPACIO VERDE
9% - 9.000 m²

ESPACIO EQUIPAMIENTO
4% - 4.000 m²

1º + 2º ETAPA

Parcelamiento: 350.000 m²

Mayor a 25 parcelas (404)

Entre 280.000 y 500.000 m²

Con apertura de calles

ESPACIO VERDE

(12% ≈ 42.000 m²) - 9.000 = 33.000 m²

ESPACIO EQUIPAMIENTO

(6% ≈ 21.000 m²) - 4.000 = 17.000 m²

1º + 2º + 3º ETAPA

Parcelamiento: 600.000 m²

Mayor a 25 parcelas (638)

Más de 500.000 m²

Con apertura de calles

ESPACIO VERDE

(14% ≈ 84.000 m²) - 42.000 = 42.000 m²

ESPACIO EQUIPAMIENTO

(8% ≈ 48.000 m²) - 21.000 = 27.000 m²

SI

SI

SI

SI

SI

SI

3.8.8

CORDÓN CUNETA Y TRATAMIENTO DE CALZADA

3.8.8.1

Todas las calzadas de calles a abrir deberán tener cordón cuneta, badenes, bocacalles de hormigón y compactado con enarenado y engranizado las que se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije el Organismo de Aplicación a través de los Departamentos Técnicos correspondientes y, en caso de ser requerido pavimento rígido según las características del suelo y jerarquías viales en un todo de acuerdo a normas de pliegos, especificaciones y condiciones que para cada caso se exija. En esta obra deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiere ocasionarse en las zonas colindantes.

3.8.8.2

Es obligación del loteador conservar las calles, cordón cuneta, badenes, bocacalles y compactado con enarenado y engranizado proyectadas y ejecutadas en la urbanización, subdivisión o desarrollo a su exclusivo cargo y hasta la fecha de aprobación definitiva y donación efectiva al Dominio Municipal. La Municipalidad podrá ejecutar los trabajos de conservación por cuenta del loteador o desarrollista en caso de que este no los hubiera realizado en el término previsto.

3.8.8.3

La apertura de nueva calle o donación de esta a la Municipalidad cualquiera sea su antigüedad de ejecución, que se encuentre vinculada entre calles ya pavimentadas sea de material rígido o flexible, será obligatoriedad su pavimentación con hormigón a cargo del loteador o desarrollista.

3.8.9

EVACUACIÓN DE LAS AGUAS PLUVIALES

3.8.9.1

La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles sobre cuneta de hormigón y/o desagües pluviales entubados o materializados de hormigón según cálculos, sin afectar predios vecinos y siempre por calle pública bajo cuneta con las correspondientes bocas de acceso e inspección para su limpieza, no debiendo superar la distancia máxima que establezca el Organismo de Aplicación. Será obligación del loteador o desarrollista realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de aguas pluviales, con la supervisión del Organismo de Aplicación a través de los Departamentos Técnicos correspondientes.

3.8.9.2

A los fines del artículo anterior, se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte a la urbanización, subdivisión o desarrollo, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de badenes, tipo de uso y grado de ocupación del suelo y todo otro elemento de interés. De igual modo se delimitará y estudiará el área de la cuenca específica de la urbanización, subdivisión o desarrollo y estudio de las zonas que aguas abajo sean afectadas por sí mismas. Deberá presentar el nivel mínimo de umbral para las futuras edificaciones en relación al nivel de pavimento o cordón dentro del Desarrollo Urbano.

3.8.9.3

Es obligación del propietario del terreno que contenga hondonadas naturales, depresión, vertiente, cauce, barranca, etc., adoptar los recaudos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción que obstruya total o parcialmente el libre escurrimiento de las aguas, sin que previamente disponga de un sistema adecuado de desagües que contemple las posibles alternativas para receptar el caudal de agua de lluvia y la ejecución de los mismos con la autorización y supervisión del Organismo de Aplicación a través de los Departamentos Técnicos correspondientes.

3.8.9.4

LAGUNAS DE RETENCIÓN

Están diseñadas para controlar la descarga de aguas pluviales, ayudando también en el pre tratamiento natural de las aguas recogidas, principalmente en áreas industriales y grandes urbanizaciones, su importancia radica en el control de descarga de aguas en otros canales existentes y a los ríos, evitando de esta manera las crecidas

y por lo tanto ayudando a la protección del medio ambiente y a la población. Estas se componen de tres fases, a) Factibilidad; b) Dimensionamiento y c) Obras anexas.

Los requerimientos mínimos a ser implementados para su evaluación serán:

- A. Deberán ser forestadas en su totalidad con especies nativas.
- B. Su borde superior deberá estar a una distancia no inferior de cinco (5) metros de parcelas edificadas o a edificar, no obstante se deberá presentar memoria de cálculo correspondiente para su verificación.
- C. Dependiendo de sus dimensiones, deberán estar circundadas por vía pública en todo su contorno para su fácil mantenimiento.
- D. La pendiente máxima será una relación de un tercio (1/3).
- E. La profundidad máxima será de cero coma ochenta (0,80) metros respecto de la cuneta materializada más próxima.
- F. No se podrá utilizar la superficie del espacio verde reglamentario para uso de laguna de retención.
- G. Los taludes deberán ser materializados por hormigón armado o cualquier material de similares características que ayude a mantener conformados los bordes. Podrá ser realizado con escalonamientos no debiendo superar cada uno la altura de cero coma cuarenta (0,40) metros y cero coma ochenta (0,80) metros de profundidad.
- H. Se deberá prever un paso mínimo de cuatro (4) metros de ancho con pendiente para el ingreso de maquinaria pesada para su mantenimiento.
- I. Deberán tener un retiro mínimo de dos (2) metros desde la línea de proyección de vereda.
- J. El tiempo de descarga no deberá ser mayor a las cuarenta y ocho (48) horas, por lo que deberá presentar la memoria de cálculo correspondiente para su verificación.

3.8.9.5

SISTEMAS URBANOS DE DRENAJE SOSTENIBLE (S.U.D.S)

Son técnicas de gestión de aguas pluviales y planeamiento urbano que pretende imitar procesos hidrológicos en el desarrollo urbanístico y territorial, controlando la escorrentía en el paisaje. Considera el manejo de las aguas pluviales mediante diferentes elementos que, por sus características constructivas filtran, acumulan, reciclan, drenan y retardan la llegada directa del caudal de las precipitaciones a la red de desagües de la ciudad. Son medidas no estructurales para mitigar inundaciones por anegamientos o saturación del sistema en situaciones de lluvias extraordinarias.

3.9

DE LA PUBLICIDAD

3.9.1

OBLIGACIONES

En todo elemento de propaganda o publicidad sobre urbanizaciones, loteos, subdivisiones o desarrollos, el interesado estará obligado hacer constar en forma clara, la identificación del expediente por el cual se obtuvo la aprobación con el número y fecha del decreto respectivo o la fecha de aprobación de la Visación Previa ante el Organismo de Aplicación.

3.9.2

CONTENIDO DE LA PUBLICIDAD

La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de la urbanización, loteo, subdivisión o desarrollo de que se trate y no podrán anunciararse obras que no se hallen debidamente comprometidas en el proyecto definitivo y en el expediente respectivo o cualquier otro documento formal debidamente aprobado por el Organismo de Aplicación y el Departamento Ejecutivo.

3.10

DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS

La Municipalidad no prestará ninguna clase de servicios a los lotes ya sean baldíos o edificados, ni autorizará la ejecución de construcciones sobre urbanizaciones, loteos, subdivisiones o desarrollos que no se encuentren regularizados, quedando en estos casos las infracciones que se cometan sujetas a las penalidades establecidas en el presente Código.

3.11 DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

3.11.1

Toda urbanización, loteo, subdivisión o desarrollo que contravenga lo dispuesto por las normas previstas por este Código, hará posible a los responsables de una sanción que podrá ser multa conforme Ordenanzas vigentes hasta sanear la contravención, paralización de los trabajos o clausura preventiva, suspensión o inhabilitación del profesional actuante, entre otras, pudiendo en casos que se considere ordenar la demolición de lo que se hubiere ejecutado en infracción o contraviniendo el pliego o especificaciones técnicas de la infraestructura correspondiente.

3.11.2

El Organismo de Aplicación a través de los Departamentos Técnicos correspondientes no aprobarán planos de urbanización, loteo, subdivisión o desarrollo frente a caminos o calles aun cuando su incorporación al trazado o apertura haya sido dispuesta por la Municipalidad en razones de interés público, hasta tanto el propietario dé cumplimiento a las condiciones y requisitos que establece en cada caso la presente Ordenanza.

3.11.3

No se aprobará ninguna subdivisión ni división bajo el régimen de la Propiedad Horizontal, sin el deslinde y donación a la Municipalidad de las calles o parte de ellas pertenecientes al trazado que afecten a la fracción.

3.11.4

Los responsables de la urbanización, loteo, subdivisión o desarrollo, como los de las ventas a terceros y que no especifiquen en el boleto compraventa las condiciones de ésta, serán sancionados con multas establecidas por el Código de Faltas Municipal.

3.11.5

El Organismo de Aplicación no dará aprobación final de urbanización y/o subdivisión o de planos y documentos si existieran deudas de tasas municipales.

3.11.6

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

La falta de ejecución de las obras de infraestructura según los proyectos aprobados o que estén fuera de término, hará posible a los responsables de la urbanización, loteo, subdivisión o desarrollo de sanciones cuyo índice estará determinado por las Ordenanzas vigentes. En casos de aprobación provisoria por constitución de Garantía, se podrá ejecutar la misma como sanción.

3.11.7

PUBLICIDAD

Los responsables de la producción de publicidad que omitieren su realización o la llevaren a cabo en transgresión a las exigencias fijadas por el mismo en forma oscura, insuficiente o inexacta, serán pasibles de sanciones determinadas en las Ordenanzas vigentes, siendo obligación la rectificación inmediata de los datos erróneos o malintencionados.

3.11.8

RESPONSABILIDAD

Serán considerados responsables de las transgresiones a que hacen referencia los artículos anteriores, los propietarios, sus representantes, urbanizadores, asociaciones o empresas promotoras, profesionales intervenientes y en su caso, agentes publicitarios, cada uno de ellos en lo que hiciere a aspectos relacionados con la actuación de los mismos en las trámites o ejecución de las obras.

3.12

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

3.12.1

Plan maestro:

El Plan Maestro es el instrumento técnico utilizado para programar e impulsar la transformación de una extensión particular del territorio municipal que incluye situaciones excepcionales, las cuales demandan la definición de políticas de renovación y/o protección, mediante el desarrollo de estudios específicos de alta diversidad y complejidad (dominial, funcional, cultural y/o ambiental). La elaboración de un Plan Maestro estará

a cargo del Departamento Ejecutivo con la aprobación del Consejo Deliberante Municipal, de acuerdo con los principios y objetivos del Ordenamiento Urbanístico de la Ciudad.

3.12.2

Plan especial:

El Plan Especial es el instrumento técnico utilizado para programar la transformación física y funcional que se propone para un determinado sector de la Ciudad, conjunto de parcelas y/o ámbitos públicos (calles, avenidas, plazas, etc.) detallando las particularidades de la configuración propuesta para las áreas del dominio público y privado. La elaboración de un Plan Especial estará a cargo del Departamento Ejecutivo con la aprobación del Consejo Deliberante Municipal, de acuerdo con los principios y objetivos del Ordenamiento Urbanístico y/o en un Plan Maestro.

3.12.3

Plan de detalle:

El Plan de Detalle es un instrumento técnico cuya finalidad es precisar los indicadores urbanísticos para una manzana, parcela, conjunto de parcelas, calles especiales o sectores calificados como áreas especiales, de refuncionalización, institucional y de reserva. Cuando por unificación de parcelas y/o demolición de edificaciones existentes se genere una parcela de superficie igual o mayor a cinco mil (5.000) metros cuadrados, podrá ser considerada Área de Reserva para Plan de Detalle. La elaboración de un Plan de Detalle estará a cargo del Departamento Ejecutivo con la aprobación del Consejo Deliberante Municipal, de acuerdo con los principios y objetivos del Ordenamiento Urbanístico, en los Planes Especiales y/o en un Plan Maestro.

(modificado por Ord. 2680/2024)

SECCIÓN IV

PLANIFICACIÓN DE USO DEL SUELO

4.

PLANIFICACIÓN DE USO DEL SUELO

4.1.

NORMAS DE USO DEL SUELO

4.1.1.

PROPOSITOS Y OBJETIVOS

El presente Código rige el asentamiento de las actividades urbanas a través de la regulación del uso del suelo en cuanto a las funciones que sobre el mismo pueden desplegarse y la intensidad de las mismas.

Son objetivos fundamentales de la planificación y regulación del uso del suelo:

- A. Complementarse con los propósitos de ordenamiento de la ciudad.
- B. Asegurar la compatibilidad ambiental y funcional entre los distintos usos del suelo y sus respectivas localizaciones.
- C. Preservar o mejorar las características ambientales urbanas.
- D. Obtener asentamientos de actividades acorde con las condiciones más convenientes de infraestructuras existentes o a instalar.
- E. Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar el funcionamiento de la actividad de acuerdo a modernos patrones de asentamiento y de utilización del suelo.
- F. Lograr la coexistencia de diferentes tipos de uso de suelo en una misma área o corredor promoviendo su diversidad, siempre que sean compatibles.
- G. Extensión de los servicios urbanos en las áreas y corredores de reciente expansión.
- H. Garantizar la defensa de derechos colectivos en cuanto a usos de suelo.
- I. Fortalecer la regulación pública sobre el suelo urbano con la finalidad de desalentar prácticas especulativas.
- J. Promover la equitativa distribución de cargas y beneficios del proceso de construcción de la ciudad.
- K. Garantizar instancias periódicas de monitoreo, evaluación y análisis de impactos de los planes, usos de suelo y políticas públicas implementadas.

4.2.

DEFINICIÓN DE TERMINOS TÉCNICOS

4.2.1.

El territorio del municipio se clasifica para su ordenamiento en “áreas”; “sub áreas”; “zonas” y “precintos”.

- A. **Área:** Es el ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio del Municipio, con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en él se desarrollan.
- B. **Sub-Área:** Es el ámbito resultante de la segunda división que se hace sobre las áreas, con el fin de ordenar los distintos usos que en ella se desarrollan.
- C. **Zona:** Es el ámbito resultante de la subdivisión de cualquiera de las sub áreas en unidades menores, con el fin de regular la localización de actividades. Se faculta al D.E.M para que realice la determinación de zonas en las cuales se lleven a cabo actividades y/o proyectos vinculados al desarrollo sustentable.
- D. **Precintos:** Ámbito territorial que por sus dimensiones y características no llega a conformar una zona o un eje, que tiene límites precisos, y que requiere un tratamiento normativo diferente de la zona en la que está ubicado, o bien, que requiere un estudio particularizado que trasciende los contenidos de esta herramienta.

4.2.2.

Carácter Urbanístico

Concepto que define las características básicas de la regulación en una zona y las principales condiciones en cuanto a tipo e intensidad de Uso en la misma, de manera orientativa para el emprendimiento de las acciones privadas y la efectivización del control del asentamiento.

Uso del Suelo

Término con que se designa la actividad o propósito específico a que se designa un inmueble o terreno. Dichos destinos serán permitidos como tal, bajo las condiciones que establezca la presente Ordenanza.

4.2.3.

EVALUACIÓN DE USOS DEL SUELO

La evaluación de Usos del Suelo tiene por objetivo valorar la afectación del entorno urbano, por la inserción de futuros proyectos de obra pública o privada, analizando sus etapas preliminares, construcción, operación y mantenimiento. Los términos de referencia serán propuestos por el Organismo de Aplicación, serán enunciativos y con otros rubros y temas que de acuerdo con su grado de especialización pueden demostrar el alcance del proyecto y la dimensión del impacto.

El Organismo de Aplicación podrá exigirlos si lo considerase, aún no sean requisito de esta norma para los Usos previstos en la zonificación.

A. Memoria Descriptiva

La Memoria Descriptiva del Uso (MDU), es el instrumento a través del cual se evalúa la afectación del entorno urbano, por la inserción de futuros proyectos de pequeña escala, analizando sus etapas preliminares, construcción, operación y mantenimiento. Tiene la finalidad de garantizar, evitar y/o minimizar los impactos generados para el contexto inmediato.

B. Estudio de Impacto Urbano

El Estudio de Impacto Urbano (EIU), es el instrumento a través del cual se evalúa la afectación del entorno urbano, por la inserción de futuros proyectos de mediana y gran escala, analizando sus etapas preliminares, construcción, operación y mantenimiento. Tiene la finalidad de garantizar, evitar y/o minimizar los impactos generados a las características de la estructura vial, hidráulica, sanitaria, social y económica, así como la imagen urbana existente, en beneficio de la población que habita en la Ciudad de Bell Ville. La implementación del presente inciso quedará supeditado a la reglamentación a previa del D.E.M.

4.2.4.

A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por:

A. Área no urbanizable

Se definen como áreas no urbanizables, a las superficies del radio municipal no urbanizadas y no urbanizables en las que no se podrá construir y que estarán sujetas a cuidado e imposibilidades de uso salvo, excepciones debidamente fundamentadas por los organismos técnicos municipales intervenientes y autorizado por el C.D.M. A modo ejemplificativo, sin ser taxativo estas áreas son:

- Áreas cuya urbanización implica una dispersión y/o extensión inconveniente, y/o innecesaria de la ciudad por su localización y/o conformación.
- Áreas destinadas al uso agrícola y/o sectores de alto valor de conservación y/o protección (valor patrimonial, medioambiental, paisajístico, histórico, arqueológico, ganadero, agrícola, ecológico) que no deben transformarse.
- Áreas que, por sus ubicaciones relativas a reservas, su valor de conectividad, la presencia de valores ecosistémicos sobresalientes y/o la protección de cuencas que ejercen, no se consideran apropiadas para ser urbanizadas.

- Áreas cuyos atributos y condiciones físicas desaconsejan su ocupación presente y futura.

1) Sub áreas de riesgo por inundación

Se definen como sub áreas de riesgo por inundación (o anegamiento temporario de tierras), a aquellas superficies expuestas al riesgo por inundaciones correspondientes principalmente a las zonas bajas o con escasa pendiente expuestas a las crecidas y desbordes de ríos y/o arroyos.

Son áreas que han incrementado su riesgo en las últimas décadas debido a diversos factores concurrentes, como la expansión de la superficie construida (lo que vuelve impermeable el suelo y facilita el escurrimiento del agua de lluvia hacia zonas más bajas). Asimismo, a inundaciones asociadas a fenómenos meteorológicos cada vez más frecuentes a causa del Cambio Climático.

2) Sub áreas naturales protegidas

Se definen como sub áreas naturales protegidas, a aquellas superficies que presentan integridad natural y conforman una unidad geográfica. Que abarcan un ecosistema cuyos rasgos biológicos, geológicos, e hidrológicos sean característicos de la zona y/o cumplan un rol ambiental significativo en el territorio. Aquellas en donde los procesos ecológicos naturales que en ella se desarrollan deban ser protegidos según pautas de sustentabilidad acordes al carácter del área, resultantes de su estudio técnico específico y particular.

Se incluyen todas las áreas determinadas como Categoría I (Rojo); Categoría II (Amarillo) y Categoría III (Verde) en la Ley N° 9814 - Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Córdoba y Ordenanza Parque Francisco Tau, N° 433/89 y modificatorias, u ordenanza que la reemplace en el futuro.

3) Sub áreas de producción agropecuaria no contaminante

Se definen como áreas “de producción no contaminante” a las superficies con aptitud para la actividad productiva agrícola. Que por su relación de cercanía con sectores urbanos, sus condiciones topográficas y su relación con cursos de agua y otros ecosistemas o procesos ecológicos naturales, obligan a la utilización de técnicas orgánicas y otros procedimientos productivos no contaminantes.

B. Área urbanizable

Se definen como áreas urbanizables a las superficies del territorio municipal urbanizadas y urbanizables en las que se podrá construir, cuyas condiciones y oportunidad son consideradas prioritarias.

Son superficies que actualmente están ocupadas por la población, como así también aquellas aptas para ser urbanizadas, por tener las características adecuadas para absorber un previsible crecimiento de la población.

1) Sub áreas particulares

Se definen como sub áreas particulares a aquellas superficies que por las características singulares de sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas, o funcionales, requieren un tratamiento urbanístico diferenciado.

Superficies o ámbitos territoriales que por sus particulares características físicas o funcionales se encuentran sujetas a distintas intervenciones (preservación, protección, recuperación, control, promoción. Cuya identidad, significación o dimensiones hace que no sean asimilables a las zonas adyacentes y que puedan pertenecer a distintas áreas.

○ Zonas Especiales

Áreas caracterizadas por condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.

- Precinto de Valor Patrimonial: Se definen como espacios de valor patrimonial a aquellas superficies o lugares cuyas características simbólicas, histórico-culturales, urbano-arquitectónicas, morfológicas, tipológicas, paisajísticas y ambientales, revisten valor de patrimonio cultural identitario singular, por su contribución a la calidad ambiental y al mantenimiento de la memoria colectiva. Requeriendo asimismo un tratamiento especial a fin de proteger y/o preservar su identidad.
- Precinto de Valor Paisajístico-Ambiental: Se definen como espacios paisajísticos-ambientales, a aquellas superficies que conforman un conjunto homogéneo, un microclima, una unidad donde se

interrelacionan las variables referidas a la naturaleza de su territorio geográfico y a los factores físicos-espaciales y sociales. Superficies caracterizadas por el verde urbano que asimismo involucran valores perceptuales, de orden estético, de confort urbano.

- Precinto degradado: Se definen como zonas degradadas a aquellas superficies que evidencian pérdida de valor o un resultado de valor negativo en relación con sus características ecológicas, económicas, paisajísticas, respecto al valor anterior o potencial de su territorio. Aquellas que constituyen espacios alterados por procesos naturales y/o antrópicos de transformación del territorio, o abandono de actividades, cuyos valores ambientales han sido modificados (decapado del suelo, contaminación del suelo, contaminación de cursos de agua y su entorno, tala de un bosque, pérdida de cobertura y de diversidad vegetal, etcétera). Zonas que requieren ser tratadas para la remediación de las condiciones ambientales del territorio inicial a evaluar por la autoridad de aplicación. (A partir de la evaluación de las condiciones físicas de cada área -entre otros, estudios acerca de geología, saneamiento, carreteras y otras condiciones de habitabilidad-, se elaborará un diagnóstico para cada una de ellas de modo de indicar la dirección a seguir en su intervención urbano-ambiental).
 - Precinto Degradado en relación con cursos de agua y su entorno.
 - Precinto Degradado en relación con pérdida de cobertura y de diversidad vegetal.
- Precinto de Valor Estratégico: Se definen como precintos de valor estratégico a aquellas superficies consideradas de aprovechamiento potencial para un mayor beneficio de la comunidad. Cuyas características promueven el desarrollo de planes/acciones de activación, reactivación y/o renovación o de la dinámica urbana en cualesquiera de sus diferentes escalas (locales, interurbanas, sectorial, urbana, intersectorial y regional).
- Precintos Verdes Recreativos de Esparcimiento: Se definen como precintos verdes recreativos de esparcimiento, a las superficies verdes y/o con predominancia de verde previstas para el desarrollo de actividades recreativas de esparcimiento y en diferentes escalas, tipos y tipologías, como claros, masas forestales, tramos del río, plazas, parques, plazoletas, paseos, espacios de educación ambiental. Aquellas superficies destinadas a la actividad recreativa ociosa, o activa con el equipamiento adecuado a dichos usos.

- **Zonas Institucionales.**

Áreas que quedan destinadas exclusivamente a usos institucionales tales como recreativos, educacionales, sanitarios públicos y/o semipúblicos.

- **Zonas de Refuncionalización.**

Áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos han sido definidas para el cambio de dicho uso, en tanto por su localización presentan condiciones especiales para albergar funciones que impliquen una renovación del entorno y de sector que se encuentran. Su uso y ocupación quedan condicionados a la definición particularizada que se realice en cada caso.

- **Zonas de Reserva.**

Áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, quedan sujetas en caso de darse el cambio de dicho uso, a las determinaciones del mismo que se hagan en cada caso según estudio particularizado.

- **Zonas verdes.**

Áreas cuyo uso actual es el de parque urbano.

C. Área de urbanización diferida.

Se definen como Áreas de Urbanización Diferida las Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional, son superficies donde se prevé construir en el largo plazo, con posibilidades para el desarrollo de infraestructura y prestación de servicios, generando nuevas extensiones del tejido urbano conectado al existente.

El área delimitada por esta clasificación recibirá la futura expansión del asentamiento urbano, manteniendo hasta tanto la condición normativa que impide la urbanización.

CATEGORÍA DEL USO DEL SUELO

4.3.1

A los efectos de orientar las actividades urbanas hacia las zonas que se quieren consolidar, conforme a la tipología de usos que se consideren más convenientes, se establecen las siguientes categorías de uso del suelo:

- Uso del Suelo Dominante.
- Uso del Suelo Complementario.
- Uso del Suelo Condicionado.
- Uso del Suelo No Conforme.
- Uso del Suelo Tolerado.
- Uso del Suelo No Consignado.
- Uso del Suelo No Permitido.

A. Uso del Suelo DOMINANTE

El que señalándose por este Código como preferencial para determinada área, la caracteriza subordinando los demás Usos y por consiguiente se desea preservar en sus condiciones esenciales y promover en el futuro tal carácter.

B. Uso del Suelo COMPLEMENTARIO

El que acompañado comúnmente a otro uso que en determinadas áreas lo integran, por lo que, dentro de ciertos límites se admite en forma subordinada. Se considera compatible con el Uso de Suelo Dominante.

C. Uso del Suelo CONDICIONADO

El que pudiendo ser compatible –a pesar de ser conflictivo- con Usos Dominantes y/o Complementarios de un área, solo podrá efectuarse subordinándose a esta, cumplimentándose a juicio de los órganos municipales de aplicación, todos los requisitos que aseguren que no exista tal incompatibilidad, a fin de que no afecte a las características del área.

D. Uso del Suelo NO CONFORME

Se considera Uso No Conforme a todo uso de un inmueble, habilitado por autoridad competente, que con la puesta en vigencia de la presente Ordenanza no pueda encuadrarse en el mismo como Uso Permitido porque no cumple con todos los requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad. Se regirá por lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

- 1) **Prohibición de ampliación:** Los usos No Conformes de un inmueble, sean edificios o parte de él o una parcela, no podrán ser ampliados como tampoco los usos complementarios de la actividad principal No Conforme, aunque los mismos en sí sean conformes.
- 2) **Conservación:** Las instalaciones y/o estructuras existentes de un inmueble, sean edificios o parte de él o una parcela en el cual desarrolle usos no conformes, sólo podrán ser objeto de acciones de conservación y/o mantenimiento para su seguridad.
- 3) **Interrupciones del uso:** El propietario de un inmueble destinado a un uso no conforme, deberá acreditar fehacientemente ante el Organismo de Aplicación, que dicha actividad es preexistente a la presente Ordenanza y que su actividad no ha sido interrumpida hasta el día de la fecha. Si no pudiere justificarlo convenientemente, el Organismo de Aplicación dictaminará el Cese de Uso No Conforme, no pudiéndose restablecer en el futuro.
- 4) **Daño a edificio:** Cuando un edificio destinado a un Uso No Conforme, deberá acreditar causa en más del cincuenta por ciento (50%), no se permitirá rehabilitar el Uso No Conforme. El porcentual afectado será determinado por los Organismos Técnicos competentes de la Municipalidad.

- 5) **Cambios de firma:** Cuando se produzca el cambio de titularidad en la firma de un establecimiento que desarrolla un Uso No Conforme, el D.E.M previo informe de las oficinas pertinentes, podrá autorizar mediante resolución la continuidad de la actividad, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
- Que exista continuidad de uso.
 - Que el establecimiento cuente con las instalaciones específicas fijas (hornos, calderas, cámaras, etc.) requeridas por el tipo de actividad.
 - Que de oficio o por denuncias, no se hayan constatado molestias a terceros ocasionadas por olores, ruidos, deshechos, efluentes, etc. Esta franquicia de aceptar cambios en la titularidad de las firmas que desarrollan Usos No Conformes tendrá una duración limitada, debiendo el D.E.M fijar plazos de vigencia de la misma para los distintos tipos de usos en función de la incompatibilidad o grado de molestia que presenten.
- 6) **Cese forzoso del uso:** El Consejo Deliberante Municipal, previa actuación circunstanciada de las reparticiones técnicas competentes del Departamento Ejecutivo, podrá disponer el cese forzoso de Usos No Conformes, dentro de un plazo a determinarse en cada caso, en razón de los perjuicios que la continuidad del uso no conforme ocasionare.
- 7) **Adecuación:** Toda actividad que acredite preexistencia y pretenda ser habilitada a pesar de su Uso No Conforme deberá presentar informe de categorización avalado por un profesional idóneo y Plan de Adecuación (mejoras, modificaciones, horarios de la actividad, etc.) necesarias para mitigar las molestias que pudiera ocasionar dicha actividad No Conforme en el entorno. El Organismo de Aplicación se reserva el derecho de Cese Forzoso del Uso en caso de incumplimiento del Plan de Adecuación o eventual recepción de quejas originadas por el Uso No Conforme.

E. Uso del Suelo TOLERADO

Se consideran Usos Tolerados a aquellos Usos No Conformes existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, habilitados por autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Permitidos porque no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad, y que no obstante ello, se admite su permanencia porque no producen un impacto negativo inadmisible en la zona en la que se ubican.

Toda solicitud de ampliación y/o reforma de los Usos considerados Tolerados deberá ser evaluada por el Organismo de Aplicación, pudiendo accederse a lo peticionado siempre que impliquen una mejora ambiental o tecnológica.

F. Uso del Suelo NO CONSIGNADO

Se consideran Usos No Consignados a los usos no incluidos en los tipos de usos y en cada zona en particular de la presente norma. La solicitud de localización de un Uso No Consignado implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse para su consideración y evaluación según lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

G. Uso del Suelo NO PERMITIDO

Se consideran Usos No Permitidos los que resultaran de una actividad no permitida en dicha zona, así como a aquellos usos admitidos que no cumplen con alguna de las limitaciones o requisitos establecidos para cada caso por la presente norma, por lo que no podrá considerarse factible su localización. También se consideran Usos Prohibidos aquellos declarados expresamente como tales por la presente norma o normas futuras.

4.4

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

A. Diferenciación por Intensidad

1) Mixtura Baja:

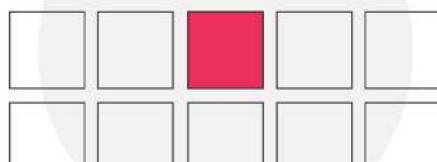
Sobre grandes superficies donde prime el espacio verde con retiros acordes de las edificaciones, se debe fomentar los núcleos y el agrupamiento de comercios, servicios y equipamientos que estuvieren permitidos, sobre áreas compuestas por un uso predominantemente residencial, sin producir molestias o incomodidades. Se estudiarán los casos particulares que estén tipificados como -Uso del Suelo Condicionado-.

Requisitos y limitaciones generales:

- Estacionamiento vehicular acorde.
- Estacionamientos para carga y descarga.
- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Requiere conformación de Comisión de Evaluación Previa con Colegios Profesionales y Centro Vecinal, no vinculante.
- Requiere conformación de Comisión de Planeamiento Urbano Municipal.

ÁREAS

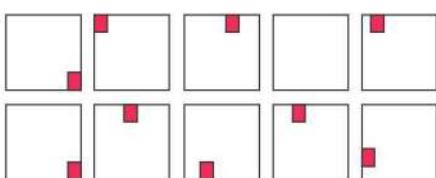
r: X mts



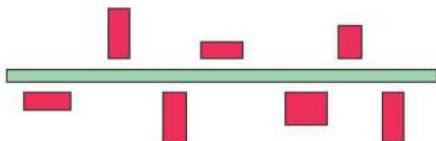
2) Mixtura Media:

Sobre superficies predominantemente residenciales, se debe fomentar el Comercio, los Equipamientos y Servicios personales de baja afluencia con la compatibilidad de usos, favoreciendo así el sustento familiar (kiosco, carnicería, verdulería, almacén, farmacia, ferretería, etc.).

ÁREAS

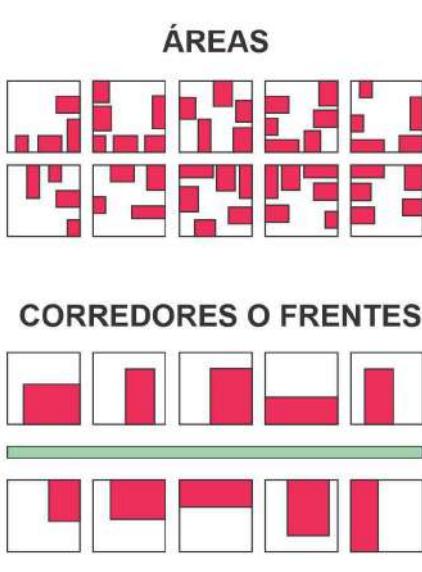


CORREDORES O FRENTES



3) Mixtura Alta:

Sobre grandes áreas o corredores lineales de la mancha urbana, se deben fomentar tejidos predominantemente comercial, de servicios y equipamientos, para proveer a los ciudadanos de espacios para el trabajo, la residencia, la salud, el ocio, la recreación, la educación, el abastecimiento, entre otros.



B. Los Usos de Suelo se clasificarán en:

- Habitacional.
- Comercial.
- Equipamientos.
- Servicios.
- Industrial y Productivo.

4.4.1

HABITACIONAL

Comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o transitorio de personas, familias y/o grupos de personas. Se consideran dentro del uso habitacional, a los usos residenciales con los siguientes tipos de viviendas: vivienda unifamiliar, vivienda agrupada, vivienda colectiva, vivienda taller, vivienda comunitaria y residencia temporal.

El uso habitacional para alojamiento transitorio incluye: Hotel, Hostería y Residencial; Apart – Hotel; Departamentos de uso turístico; Hostal; Albergue; Apart Cabañas; Conjunto de casas de uso turístico; Complejo turístico; Complejo especializado; Alojamiento alternativo; según decreto reglamentario 1681-2018 de la Provincia de Córdoba o el que lo reemplace en el futuro. Además, se considerarán como transitorio los moteles y asimilables.

El resto de los usos habitacionales que no están contemplados en la presente Ordenanza, estarán condicionados a su revisión por parte de la Autoridad de Aplicación.

A. Unifamiliar

Destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: 1 (un) espacio para vehículo tipo automóvil por cada unidad funcional.
- En las zonas industriales se permite una única vivienda familiar por parcela, con carácter complementario al uso principal de la zona y de acuerdo con las necesidades específicas del grupo familiar.

B. Multifamiliar

Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial.

Requisitos y limitaciones generales:

- Estacionamiento: Será obligatorio construir Estacionamientos en los edificios que se construyan nuevos o que se refaccionen amplíen como mínimo un treinta por ciento (30%) de su superficie, que incluyan vivienda multifamiliar y/o de usos mixtos y que cumplan con la posibilidad de incorporar espacios para dicho fin.

No serán obligatorios espacios de estacionamiento en lotes que dispongan de un frente igual o menor a diez (10) metros y la superficie de la parcela no supere los trescientos (300) metros cuadrados.

1) Agrupada

Comparten la propiedad del suelo, pero no las estructuras e instalaciones y accesos, entre otros, las que además se comunican directamente desde la calle con accesos independientes.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: 1 (un) espacio para vehículo tipo automóvil por cada unidad funcional.
- Ancho mínimo frente a calle: cinco (5) metros por cada unidad funcional frentista o, de estar ubicada en el fondo de la parcela un paso mínimo de tres (3) metros para vehículo tipo automóvil y residentes.

2) Colectiva

Comparten entre sí, elementos tales como la propiedad del suelo, estructuras, instalaciones generales, accesos, circulación interna de distribución, cocheras, entre otros, siendo condición necesaria la existencia de espacios comunes de uso propio.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo para vehículos tipo bicicletas y motocicletas para cualquier parcela:
 - Cero coma cinco (0,5) espacios por cada una (1) unidad funcional de un dormitorio; mono ambiente o tipo Loft.
 - Un (1) espacio por cada una (1) unidad funcional de dos dormitorios.
 - Dos (2) espacios por cada una (1) unidad funcional de tres dormitorios.
 - Tres (3) espacios por cada una (1) unidad funcional de cuatro dormitorios o más.
 - Cuando las unidades habitacionales no posean espacios para estacionamiento de vehículos tipo automóviles, estos espacios mínimos para bicicletas y motocicletas se deberán incrementar en un cien por ciento (100%).
- Estacionamiento mínimo para vehículos tipo automóvil en parcelas mayor a diez (10) metros:
 - Un (1) espacio por cada tres (3) unidades funcionales de un dormitorio; mono ambiente o tipo Loft.
 - Un (1) espacio por cada dos (2) unidades funcionales de dos dormitorios.
 - Uno coma cinco (1,5) espacios por cada una (1) unidad funcional de tres dormitorios o más.
 - En casos que por la superficie de la parcela y/o forma de la parcela no se pueda cumplir con la cantidad mínima de estacionamiento para vehículos tipo automóvil, se podrá sustituir por unidades de bicicletas y/o motocicletas, siempre a consideración del Organismo de Aplicación y mediante resolución fundada.
- Mixtura de usos: los edificios de vivienda colectiva que superen P.B y 3 pisos altos y la cantidad de 10 unidades funcionales, deberán cumplimentar con mixtura de diferentes tipologías y usos para comercios, servicios y equipamientos en Planta Baja siempre que la zonificación lo permita.
 - Si la oferta de unidades funcionales fuese mayor a 50, se podrá estudiar casos particulares de mixtura de usos, definiéndose a través del Organismo de Aplicación.

C. Vivienda taller

Destinadas predominantemente al uso de vivienda de uso mixto (vivienda e industria elemental y complementarias); así como servicios públicos complementarios y comercio local.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- Las actividades económicas que se desarrollen tendrán niveles de operación permisibles con el uso residencial, como la elaboración de panificación, helados, pastas, reparación de electrodomésticos, etc., tratándose de actividades de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público sin presencia de este.
- Se considerará como Uso del Suelo Artesanal: aquellos usos que incluyen tareas u operaciones propias de un oficio u ocupación cuya finalidad sea la elaboración de productos no seriados y en pequeña escala de producción, mediante instrumentos fundamentalmente manuales.

D. Vivienda comunitaria

Destinadas al alojamiento de personas en forma estable o temporaria con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario. Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: un (1) espacio para vehículo tipo automóvil por cada cuatro (4) habitantes.
- Carga y descarga: un (1) espacio para vehículo tipo camión de carga liviana, cada mil (1000) metros cuadrados de superficie cubierta total, con un mínimo de un (1) espacio.

E. Conjunto de viviendas

Se considera Conjunto de Viviendas a todo agrupamiento habitacional cuyo número de unidades sea igual o mayor a quince (15) y que se desarrolle en un área igual o mayor a tres mil (3.000) metros cuadrados y de hasta uno coma cinco (1,5) hectáreas de superficie o una manzana de la zona. Los emprendimientos que superen uno coma cinco (1,5) hectáreas o una manzana de la zona deberán ser evaluados por la Autoridad de Aplicación encuadrados como Proyecto de Urbanización.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: un (1) espacio para vehículo tipo automóvil por cada unidad funcional.
- La Factibilidad de Uso de Suelo y Proyecto estará sujeta a la evaluación por parte del Organismo de Aplicación previo Estudio de Impacto Urbano.
- La edificación deberá contemplar los indicadores urbanísticos dispuestos en el Código de Edificación y Urbanismo vigente.

F. Hotelería y asimilables

Destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna. Se entiende por alojamiento, al tipo de establecimiento en el cual se presta el servicio de alojamiento mediante contrato por un período no inferior a una pernoctación, pudiendo ofrecer otros servicios complementarios, siempre que las personas alojadas no constituyan domicilio permanente en el establecimiento o inmueble en el que se presta servicio de alojamiento.

Requisitos y limitaciones generales:

- Para este tipo de alojamiento rige lo dispuesto en la normativa legal vigente.

Se definen los diferentes tipos de alojamiento según Decreto 1681/2018 de la Provincia de Córdoba, el que deberá adecuarse al mismo o al que en el futuro lo reemplace.

- Hotel, Hostería y Residencial: son establecimientos que brindan alojamiento en habitaciones individuales con baño privado o exclusivo, con un mínimo de cinco unidades, ajustadas a determinadas características constructivas y funcionales y en los que se prestan servicios complementarios acordes a las categorías reconocidas por el Decreto mencionado supra.
- Apart-Hotel: Es un establecimiento integrado funcionalmente que brinda alojamiento en apartamentos independientes, con un mínimo de cinco unidades, que cuentan con espacios destinados a cumplir las funciones de estar-comedor, cocina o kitchenette, dormitorio y baño, y en el que se prestan servicios complementarios ajustados a las categorías reconocidas por el Decreto mencionado supra.
- Conjunto de Departamentos de uso Turístico: Son unidades de alojamiento independientes agrupadas en un mínimo de tres en un mismo edificio, en las que no se brindan los servicios complementarios de necesario cumplimiento para ser clasificado como Apart-Hotel.
- Hostal: Es un establecimiento que brinda alojamiento en inmuebles de valor histórico-cultural determinados por la Ley Provincial N° 5543 (Protección de los Bienes Culturales de la Provincia de Córdoba), en el que se prestan servicios complementarios ajustados a las categorías reconocidas por el Decreto mencionado supra.
- Albergue: Es un establecimiento en el que se brinda alojamiento en habitaciones individuales y/o compartidas, con baños comunes, privados o exclusivos, y que presta los servicios básicos y complementarios que se reconocen en el Decreto mencionado supra. Esta modalidad no conlleva categoría.
- Apart Cabañas: Es un establecimiento que brinda alojamiento en un mínimo de 3 unidades que se encuentran localizadas en un mismo predio, ya sea adosadas o aisladas entre sí, y cuya categoría se ajusta a los servicios, comodidades y espacios que se brindan como complemento del alojamiento.
- Conjunto de Casas de Uso Turístico: Son unidades de alojamiento independientes, agrupadas en un mínimo de tres en un mismo predio y en las que no se brindan servicios complementarios de necesario cumplimiento para ser clasificado como Apart Cabañas.
- Complejo Turístico: Es un establecimiento integrado funcionalmente que presta alojamiento en una o más modalidades reconocidas por la presente reglamentación, o en un campamento turístico, y que cuenta con los servicios y espacios complementarios requeridos para la realización de actividades recreativas en general.
- Complejo Especializado: Es un establecimiento integrado funcionalmente que presta alojamiento en una o más modalidades reconocidas por la presente reglamentación, incorporando a sus prestaciones un servicio especializado de carácter rural, salud (spa), deportivo, recreativo o naturista.
- Alojamiento Alternativo: Es un establecimiento que presta servicio de alojamiento en espacios singulares y no tradicionales que responden a diversas técnicas constructivas.

G. Pensión

Destinado a brindar alojamiento grupal, dedicado a contingentes y/o grupos de personas, con habitaciones individuales y/o compartidas y baños comunes y/o privados, que cuenten con condiciones mínimas de Habitabilidad.

H. Motel

Destinado a brindar alojamiento con servicios complementarios en habitaciones individuales con baño privado, con acceso independiente a las habitaciones, contando con estacionamiento vehicular ubicado junto a cada unidad y en cantidad igual al número de unidades.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: un (1) espacio para vehículo tipo automóvil por cada unidad de alojamiento.

4.4.2

COMERCIAL

Comprende actividades de intercambio o venta, exposición y/o reventa de productos elaborados, semielaborados o naturales con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales.

A. Comercio diario minorista.

Comprende todos los rubros de artículos de alimentación y otros de necesidad inmediata y cuya compra se efectúa en forma diaria. Además, comprende a establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta de productos comestibles y artículos asociados, así como las categorías comercio integral, despensa, verdulería / frutería, carnicería, kiosco, farmacia, autoservicio, supermercado y otros asimilables.

- Micro escala - Hasta 70 m² de superficie afectada al uso.

Incluye la elaboración de productos no seriados y en pequeña escala de producción (pastas, helados, comidas saludables) mediante instrumentos fundamentalmente manuales.

- Pequeña escala - Entre 71 a 350 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
 - Depósito: mínimo 10% de la superficie total afectada al uso.
 - Carga y descarga: un módulo de 28m² cuando supere los 250m² de superficie afectada al uso y cuando el frente del predio supere los 12 metros.
 - Estacionamiento: un (1) módulo de 12.5m² cada 50m² de superficie afectada a la venta.
- Mediana escala - Entre 351 a 600 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
 - Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo, contado entre los lados de la edificación en su distancia más cercana.
 - Depósito: mínimo 30% como mínimo de la superficie total afectada al uso.
 - Carga y descarga: un (1) módulo de 28m² cada 300m² de superficie afectada al uso.
 - Estacionamiento: un (1) módulo de 12.5m² cada 30m² de superficie afectada a la venta.
- Grandes superficies comerciales – Mayor a 600 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Distancias mínimas: 350 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo, contado entre los lados de la edificación en su distancia más cercana.
- Depósito: 30% como mínimo de la superficie total afectada al uso.
- Carga y descarga: un (1) módulo de 60m² cada 600m² de superficie afectada al uso.
- Estacionamiento: un (1) módulo de 12.5m² cada 20m² de superficie afectada a la venta.

B. Comercio periódico minorista

Comprende la exposición y venta de toda gama de artículos que no son de consumo permanente, los cuales tienen frecuentación periódica u ocasional. Además, comprende los establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, cuya actividad principal no sea la exposición y venta de comestibles, como artículos de vestir, joyería, artículos para el deporte, artículos para el hogar, bazar, artesanías, quiniela, mueblería,

repuestos, instrumental para médicos, etc. Los de mediana y gran escala admiten servicios asociados al uso comercial y equipamientos culturales como cines y teatros.

- Micro escala - Hasta 70 m² de superficie afectada al uso.
- De pequeña escala - Entre 71 a 350 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie total afectada al uso.
- Carga y descarga: un módulo de 28m² cuando supere los 250m² de superficie afectada al uso y cuando el frente del predio supere los 12 metros.
- Estacionamiento: un (1) módulo de 12.5m² cada 50m² de superficie afectada a la venta.
- De mediana escala - Entre 351 a 600 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Distancias mínimas: 100 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo, contado entre los lados de la edificación en su distancia más cercana.
- Depósito: mínimo 30% de la superficie total afectada al uso.
- Carga y descarga: un módulo de 28m² cada 300m² de superficie afectada al uso.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 30m² de superficie afectada a la venta.
- Grandes superficies comerciales - Mayor a 600 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo, contado entre los lados de la edificación en su distancia más cercana.
- Depósito: 30% de la superficie total afectada al uso.
- Carga y descarga: un módulo de 60m² cada 600m² de superficie afectada al uso.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 20m² de superficie afectada a la venta.

C. Comercio mayorista en general

Comprende a aquellos establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.

- De pequeña escala – No supera los 350 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Carga y descarga: un (1) módulo de 28m² como mínimo.
- Estacionamiento: un (1) módulo de 12.5m² cada 50m² de superficie afectada a la venta a partir de los 150m² de la superficie de venta.

- De mediana y gran escala - Entre 351 a 2.000 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.

- Distancias mínimas: 250 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo, contado entre los lados de la edificación en su distancia más cercana.
- Carga y descarga: un (1) módulo de 28m² cada 150m² de superficie afectada al uso.
- Estacionamiento: un (1) módulo de 12.5m² cada 50m² de superficie afectada a la venta.

D. Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso

Comprende a aquellos establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos porque presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro.

Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos inflamables, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.
- Depósito: 30% de la superficie total afectada al uso.
- Carga y descarga: un módulo de 28m² cada 300m² de superficie afectada al uso.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 50m² de superficie afectada a la venta.

4.4.3

EQUIPAMIENTOS

Comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación. Para todos aquellos equipamientos que cuenten con normas específicas a nivel nacional y/o provincial que regulen la actividad, las mismas serán de cumplimiento obligatorio.

A. CULTURAL

Comprende a aquellos establecimientos destinados a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores.

Incluye museos, bares temáticos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos, auditorio, estudio de grabación de sonido y videos, sala de ensayos, conferencias, galerías de arte, cines, teatros, salas de espectáculos y exposiciones y espectáculos al aire libre.

- De pequeña escala – No supera los 150 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- De mediana escala - Entre 151 a 1.500 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 12 espectadores.
- De gran escala – Mayor a 1.500 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 12 espectadores.

- Con actividades incómodas – Presenta riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público, altos niveles de sonido o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, otros similares.

Además de los enumerados en categorías anteriores incluye predios feriales, autocines, parques recreativos y de diversiones, circos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Sujeto a estudio previo por parte del Organismo de Aplicación en función de las características del equipamiento propuesto.

B. RELIGIOSO

Comprende a aquellos establecimientos destinados a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas. Incluye templos, capillas, sedes religiosas, seminarios, conventos.

- De pequeña escala – No supera los 500 m² de superficie afectada al uso.
 - Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- De mediana escala - Entre 501 a 1.500 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- De gran escala – Mayor a 1.500 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 12 personas.
- Sujeto a estudio previo por parte del Organismo de Aplicación en función de las características del equipamiento propuesto.

C. SANITARIO

Comprende a aquellos establecimientos destinados a la prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas, hogares de día y geriátricos, salas de primeros auxilios, laboratorios, consultorios, centros de diagnóstico y tratamiento y centros de salud mental y atención psiquiátrica, centro de rehabilitación general, clínicas, sanatorio, hospital, establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad, además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a los animales como atención, guardería, albergue y adiestramiento u otros similares.

Requisitos y limitaciones generales:

- Deberá darse cumplimiento de las normas nacionales, provinciales y municipales específicas que regulan estas actividades.
- La parcela destinada a uso sanitario no puede ser utilizada para otros usos a excepción de vivienda para personal, salvo indicación expresa por el Organismo de Aplicación según evaluación particular.

1) Para atención de personas

- De pequeña escala – No supera los 150 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: un módulo de 28m² como mínimo.
- De mediana escala - Entre 151 a 1.500 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo cuando su superficie total sea mayor a 300m2 con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m2 cada 50m2 de superficie afectada al uso.
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un (1) módulo de 28m2 por cada 500m2 de superficie afectada al uso y dos módulos como mínimo.
- Carga y descarga: un módulo de 28m2 como mínimo.
- De gran escala – Mayor a 1.500 m2 de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m2 cada 50m2 de superficie afectada al uso.
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un (1) módulo de 28m2 por cada 1.000m2 de superficie afectada al uso y cinco módulos como mínimo.
- Carga y descarga: dos (2) módulos de 28m2 como mínimo.
- Equipos móviles: comprende locales destinados a bases de unidades móviles.

Incluye servicios de ambulancias, emergencias médicas y traslado programado de pacientes en situación crítica de salud.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un (1) módulo de 28m2 por cada unidad con que cuente el servicio.

2) Para atención de animales

- De pequeña escala – No supera los 150 m2 de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- De mediana y gran escala – Mayor a 150 m2 de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo y Estudio de Impacto Urbano.

D. SOCIAL y DEPORTIVO

Destinado a la práctica de deportes, juego, atletismo y/o gimnasia, etc. Comprende a aquellos establecimientos destinados a actividades culturales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores.

Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionales y otras organizaciones intermedias, así como asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y canchas de tenis, paddle, básquet, vóley, etc. Deberán cumplimentar con la Ordenanza municipal vigente de Espectáculos Públicos.

- De pequeña escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total afectada al uso no supere los 300m2.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.

- **De mediana escala:** comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total afectada al uso oscile entre los 301m² y los 1500m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: 12.5m² cada 250m² de superficie de predio destinado a la actividad y no menos de 12.5m² por cada cinco espectadores.

- **De gran escala:** comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total afectada al uso oscile entre los 1501m² y la superficie de la manzana tipo del sector urbano a localizarse. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000m² de superficie cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Sujeto a estudio previo por parte del Organismo de Aplicación en función de las características del equipamiento propuesto.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: 12.5m² cada 250m² de superficie de predio destinado a la actividad y no menos de 12.5m² por cada cinco espectadores.
- **En grandes predios:** comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total afectada al uso no queda comprendida en las categorías anteriores.

Sujeto a estudio previo por parte del Organismo de Aplicación en función de las características del equipamiento propuesto.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: 12.5m² cada 250m² de superficie de predio destinado a la actividad y no menos de 12.5m² por cada cinco espectadores.
- **Con actividades incómodas y/o peligrosas:** presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, otros similares. Incluye estadios con capacidad superior a los 5.000 espectadores, hipódromo, kartódromo, autódromo, aeroclub (aladeltismo, paracaidismo, aeroplanos, otros similares), polígono de tiro, otros similares.

Sujeto a estudio previo por parte del Organismo de Aplicación en función de las características del equipamiento propuesto.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: 12.5m² cada 250m² de superficie de predio destinado a la actividad y no menos de 12.5m² por cada cinco espectadores.

E. EDUCATIVO

Comprende a aquellos establecimientos destinados a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades. Comprende a establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías ubicados en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000m² de superficie, cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Requisitos y limitaciones generales:

- Distancias mínimas: para todas las categorías se establecen 200 metros radiales respecto a, comercios incómodos y/o peligrosos e industrias molestas preexistentes, además de otros usos que el Organismo de Aplicación considere.

1) Educación Nivel Inicial: Incluye Jardines de Infantes y Maternales.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso cuando su superficie cubierta total afectada al uso no sea mayor de 300m².
- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano cuando su superficie cubierta total afectada al uso sea mayor de 300m².

2) Educación Nivel Primario: Incluye educación básica para niños de 6 a 12 años; Modalidad Especial (Discapacitados) y Regímenes Especiales (Educación para Adultos).

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo y Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: 12.5m² cada 300m² de superficie total afectada al uso del establecimiento.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.

3) Educación Nivel Medio: Incluye Ciclo Básico Unificado y Ciclo Orientado; Escuelas e Institutos especializados.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo y Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: 12.5m² cada 300m² de superficie total afectada al uso del establecimiento de Ciclo Básico; 12.5m² cada 100m² de superficie total afectada al uso del establecimiento de Ciclo de Especialización y Escuelas e Institutos especializados.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.

4) Educación Nivel Superior e Investigación: Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo y Memoria Descriptiva del Uso cuando su superficie total afectada al uso sea menor de 300m².
- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo y Estudio de Impacto Urbano cuando su superficie total afectada al uso sea mayor de 300m².
- Estacionamiento: 12.5m² cada 65m² de superficie total afectada al uso del establecimiento.

5) Establecimientos Educativos en Grandes Predios: Incluye cualquiera de los establecimientos comprendidos en las categorías anteriores cuando los mismos se ubiquen en predios cuya superficie total de uso supera la de la manzana tipo del sector urbano a localizarse. También comprenden establecimientos en predios mayores a 10.000 m² de superficie, cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo y Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: 12.5m² cada 65m² de superficie total afectada al uso del establecimiento.

6) Educación complementaria: Academias e Institutos especializados (Oficios, Idioma, similares).

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso cuando su superficie total de uso sea menor de 300m2.
- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano cuando su superficie total de uso sea mayor a 300m2.

4.4.4

SERVICIOS

Comprende al conjunto de actividades destinadas a la atención de necesidades con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

A. Servicios básicos y generales.

Comprende a aquellos usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional, así como servicios de carácter general. Incluye servicios tales como reparaciones en general (no incluye vehículos rodados ni maquinarias), tintorerías y lavaderos de ropa, alquiler de videos, cerrajerías, estafetas postales, peluquerías para personas o animales, farmacias, sastrería, instituto de belleza, reparación de calzado, diseño gráfico y otros similares.

Requisitos y limitaciones generales:

- Aquellos establecimientos que requieran unidades móviles para prestar servicios a domicilio deberán contar con el espacio de estacionamiento correspondiente dentro del predio en el que se desarrolla la actividad.
- **De pequeña escala** – No supera los 100 m2 de superficie afectada al uso.
- **De mediana escala** - Entre 101 a 300 m2 de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- **De gran escala** – Mayor a 300 m2 de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Depósito: mínimo 15% de la superficie cubierta total.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m2 cada 25m2 de superficie afectada al uso cuando supere los 400m2.
- Carga y descarga: un módulo de 28m2 cada 300m2 de superficie cubierta total.

B. Servicios centrales

Comprende a sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios profesionales, bancarios o financieros. Incluye bancos, compañías de seguros, créditos, agencias de cambio, otros similares, así como oficinas en general, estudios profesionales, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, y similares, así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, otros.

- **De pequeña escala** – No supera los 300 m2 de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m2 cada 50m2 de superficie afectada al uso.

- **De mediana y gran escala** - Mayor a 300 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 25m² de superficie afectada al uso.

C. Servicios recreativos

Comprende a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas.

1) Generales

Incluye bares, cafés, copetín al paso, parrilla, cantina, confiterías, restaurantes y similares.

- **De pequeña escala** - No supera los 300 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total afectada al uso.
- Carga y descarga: un módulo de 28m² cuando supere los 250 m² de superficie total afectada al uso.

- **De mediana y gran escala** – Mayor a 300m² de superficie total afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Carga y descarga: un módulo de 28m² cada 500m² de superficie cubierta total afectada al uso y no menos de dos módulos.

2) Con actividades incómodas

Incluye confiterías bailables, discotecas, boliches, bares con música, salones y casas de fiestas y locales semejantes, bingos, etc., siempre que estén permitidos por normas Nacionales, Provinciales y Municipales específicas.

Requisitos y limitaciones generales:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
 - Distancia mínima para establecimientos de pequeña, mediana y gran escala: 200 metros radiales respecto de equipamientos de salud de mediana y gran escala, y de establecimientos de servicios fúnebres.
 - Se requiere de tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.
- **Con actividades incómodas de pequeña escala** - No supera los 200 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones: además de los establecidos precedentemente para todos los servicios recreativos con actividades incómodas, los siguientes:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total afectada al uso.
 - Carga y descarga: un módulo de 28m².
 - Estacionamiento: requieren como mínimo de un módulo de 12.5m² cada 5 m² de superficie total afectada al uso. Cuando no pudiera resolverse dentro del propio predio, se podrá disponer el estacionamiento a no más de 200 metros de distancia del establecimiento, medidos entre los puntos más cercanos de ambos predios.
- **Con actividades incómodas de mediana y gran escala** - Mayor a 200 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones: además de los establecidos precedentemente para todos los servicios recreativos con actividades incómodas, los siguientes:

- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total afectada al uso.
- Carga y descarga: un módulo de 28m² cada 500m² de superficie total afectada al uso y no menos de dos módulos.
- Estacionamiento: se requiere como mínimo de un módulo de 12.5m² cada 5 m² de superficie total afectada al uso.
- Retiros mínimos: los establecidos en la zona normativa a localizarse. Los establecimientos frentistas a Rutas y Caminos Provinciales e Ingresos Carreteros pavimentados –o no- deberán contar con acceso por calle lateral o calle colectora paralela, con un retiro mínimo de treinta (30) metros.

D. Servicios fúnebres

- 1) Comprende al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias y actividades relacionadas, excepto cementerios.

Requisitos y limitaciones generales:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28m² por cada unidad con que cuente el servicio.
- **De pequeña y mediana escala** – No supera los 300m² de superficie total afectada al uso.
- **De gran escala** – Mayor a los 300m² de superficie total afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 25m² de superficie cubierta total afectada al uso y no menos de uno.
- 2) Los cementerios estarán sujetos a estudio previo por parte del Organismo de Aplicación en función de sus características.

Requisitos y limitaciones generales:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28m² por cada unidad con que cuente el servicio.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 25m² de superficie total afectada al uso y no menos de cinco (5).

E. Servicios de seguridad

Comprende a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes. En todos los casos se deberán cumplimentar las normas Nacionales, Provinciales y Municipales específicas que regulan estas actividades. Incluye comisarías, destacamentos, comandos, otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos y defensa civil.

- **De pequeña y mediana escala** – No supera los 300m² de superficie total afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25m² cada 100m² de superficie cubierta total.
- **De gran escala** – Mayor a los 300m² de superficie total afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25m² por cada 100m² se superficie cubierta total.

F. Servicios del automotor

Comprende servicios destinados al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado.

1) Talleres Mecánicos

Requisitos y limitaciones generales:

- Accesos: se debe asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 2,50 m, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.
- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25m² por cada 100m² se superficie cubierta total.
- Funcionamiento: las actividades propias de estos establecimientos se deben realizar dentro de los locales cerrados y en ningún caso se podrán efectuar operaciones en la vía pública.

Requisitos técnico-constructivos generales:

- Deben poseer, como mínimo, una unidad sanitaria.
- Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller, se deben cumplimentar los siguientes recaudos:
 - Accesos independientes para el taller y para la vivienda.
 - Cuando existieran patios a los cuales ventilen locales de la vivienda y el taller, los mismos deben ser independizados mediante la construcción de muros divisorios de mampostería de 0,15 m de espesor y 2 m de altura como mínimo. Los patios resultantes de la división deben cumplir con las medidas mínimas establecidas para iluminar y ventilar los locales respectivos.
 - Se podrá admitir, en los casos en que el titular del taller habite la vivienda, la vinculación entre ambas propiedades a través de una puerta ciega.
 - En los casos que se utilicen artefactos eléctricos, se deben implementar los mecanismos necesarios para no generar inconvenientes en el suministro eléctrico de las actividades de la vecindad.
 - En todos los casos se debe cumplimentar con la Ordenanza de Ruidos molestos u otra que la reemplace en el futuro.
- Talleres Mecánicos Menor Complejidad: destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajería del automóvil, aire acondicionado, radios.
 - **De pequeña escala** - No supera los 300m² de superficie total afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- **De mediana escala** – Mayor a los 300m² de superficie total afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Talleres Mecánicos de Mayor Complejidad: destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas, de caños de escape.
 - **De mediana y gran escala** – Mayor a los 300m² de superficie total afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- En los casos en que se produzcan ruidos molestos, emisión de efluentes líquidos, gaseosos y/o sólidos, se deben prever todas las medidas necesarias para contrarrestar dichas molestias e inconvenientes.

2) Lavaderos

Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles.

Requisitos y limitaciones generales:

- Las actividades deben realizarse en locales totalmente cerrados por muros y/o cercas opacas fijas y de altura suficiente para evitar molestias. Respecto de los predios linderos las líneas divisorias deben materializarse con muros de altura no inferior a los 3,00 m.
 - La superficie del local debe ser tal que además de permitir el desarrollo de la actividad, cuente con la superficie de estacionamiento de vehículos a razón de un módulo de 25 m² por cada vehículo, en la que se incluye la superficie de circulación. El movimiento vehicular debe asegurar que cada vehículo tenga acceso directo desde la vía pública con ingreso y egreso libre sin tener que movilizar ningún otro vehículo para ello y sin encontrar obstáculos para el desarrollo de las maniobras pertinentes.
 - En caso de que la edificación esté construida entre ejes medianeros, las instalaciones se deben ubicar de tal manera que se eviten generación de golpes o ruidos sobre las paredes medianeras.
 - Los muros medianeros o que separan unidades de otros usos que se encuentren próximos a los sectores donde se realiza el lavado de vehículos deben contar con revestimiento impermeable, resistente y liso hasta una altura no inferior a los tres metros.
 - La actividad debe desarrollarse dentro del local y no se podrá hacer uso de la vía pública por ningún motivo.
 - Los residuos provenientes de las actividades desarrolladas y los barros contaminados con productos insolubles de petróleo, aceites y otros elementos de características peligrosas, se deben extraer para su posterior tratamiento. El efluente que ingrese a un cuerpo receptor debe responder en concentración a las características biológicas, químicas y organolépticas definidas en los valores límites permitidos de vertidos regulados en las normativas vigentes.
 - Se deben establecer los recaudos necesarios para minimizar los ruidos molestos que pudieran producirse por las máquinas instaladas y los procesos del lavado.
 - Se deben respetar el horario de funcionamiento que establezca la autoridad municipal competente.
 - Además de estas disposiciones, se deben cumplimentar las que se establezcan, si correspondiera, por vía reglamentaria o por una norma específica.
- **De pequeña escala:** establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles que no superan los 300m² de superficie total afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- **De mediana y gran escala:** establecimientos destinados al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados que superan los 300m² de superficie total afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.

3) Playas de Estacionamiento de uso Público y Cocheras

Establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles, conforme las disposiciones de esta Ordenanza.

Requisitos y limitaciones generales:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- Módulos de estacionamiento: se establece como valor mínimo del módulo, una superficie de 20 m² la que incluye el lugar para estacionar propiamente dicho y los espacios necesarios para la circulación.
- Requerimientos de los módulos de Ingreso y Egreso: los módulos exigidos para cada caso deben estar resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deben resultar fácilmente identificables desde la vía pública, estar vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.

4) Estaciones de Servicio

Comprende las estaciones de servicio del automotor de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas.

Requisitos y limitaciones:

- Se regirá por lo establecido en las normas municipales, provinciales y nacionales que se dicten para regular esta actividad.
- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Se deberán ubicar principalmente sobre Corredores.
- Atento a criterios de funcionalidad, se deberá cumplir lo siguiente:
 - Parcelas que tengan un tamaño mínimo de un mil cien (1.100) metros cuadrados de superficie.
 - Si se ubica en parcela en esquina, deberá cumplir con la superficie mínima y cuente con veinticinco (25) metros mínimo en su frente de lado sobre el corredor, entendiéndose como tal aquella vía de mayor jerarquía.
 - En caso de ubicarse en parcelas entre medianeras, la misma deberá tener un ancho mínimo de frente de cuarenta (40) metros.
 - En parcelas entre medianeras y con frente a dos calles, el ancho mínimo de cualquiera de ambos frentes deberá ser de treinta (30) metros.
 - En casos de combustibles líquidos, se exigirá una distancia mínima de cien (100) metros de los siguientes equipamientos sociales e institucionales: clínicas, sanatorios, hospitales o cualquier otro centro de salud con internación; guarderías infantiles, establecimientos de educación primaria, secundaria y terciaria; establecimientos geriátricos o centros de jubilados; cines, teatros, locales bailables; locales de culto o iglesias, supermercados, hipermercados; edificios de vivienda colectiva con más de cuatro mil (4.000) metros cuadrados de superficie cubierta habitable, o cualquier otro que por la actividad desarrollada permita presuponer una alta concentración de personas.
 - En casos de GNC o duales, se ampliarán a ciento cincuenta (150) metros la distancia mínima de los equipamientos citados en el inciso anterior.
 - Se exigirá una distancia mínima de trescientos cincuenta (350) metros entre Estaciones de Servicios, que garantice la prevención y el manejo de situaciones de riesgo, en un todo de acuerdo a normas internacionales vigentes.
 - A los fines del cálculo de las distancias fijadas y a fijar en los incisos supra, se considerará la recta entre los dos puntos más próximos correspondientes a cualesquiera de los límites medianeros e intersección con Línea Municipal de ambos predios.

G. Servicios de transporte y comunicación

Uso Servicios de Transporte y Comunicación, aquel que comprende a aquellas actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos.

1) Agencias de Taxis

Transporte diferencial y particular de personas con o sin equipajes en vehículos especialmente habilitados.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- Se regirá por normativas locales específicas.

2) De pequeña y mediana escala: establecimientos que no superan los 300m² de superficie total afectada al uso. Incluye agencias de fletes, taxi-flete, agencias de radio llamado.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- Estacionamiento: un módulo de 28m² de superficie por cada vehículo habilitado.

3) De gran escala: establecimientos que superan los 300m² de superficie total afectada al uso. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye mudanzas y empresas de transporte.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: un módulo de 36m² de superficie por cada vehículo habilitado.

4) Con actividades incómodas: establecimientos que presentan riesgos de contaminación, incluye terminales de líneas de transporte colectivo local, helipuertos, etc. Sujeto a estudio previo por parte del Organismo de Aplicación en función de sus características.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.

H. Depósitos

Uso Depósitos, aquel que comprende a aquellas actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican conforme a los siguientes aspectos: escala del establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia.

Requisitos y limitaciones generales:

- Carga y Descarga: un módulo de 28 m² cada 150 m² de superficie total afectada al uso y no menos de dos módulos por establecimiento.
- Los depósitos asociados a actividades comerciales, minoristas y mayoristas se regulan conforme a lo establecido para el uso comercial.
- Los depósitos y/o almacenaje de productos agroquímicos de venta controlada se rigen por lo que establece la Ley N° 9164 o normativa que la reemplace en el futuro y por las Disposiciones Especiales de estas normas urbanísticas.
- **Depósitos 1:** Son los locales ligados directa y exclusivamente a comercios minoristas que no exceden el 60 % de la superficie del establecimiento y cuya superficie total de uso (exposición, venta y depósito) no supera los 300 m²; con destino de almacenaje de artículos relacionados exclusivamente con el consumo directo de la población y venta directa al público; que no generan ningún tipo de perturbación.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- **Depósitos 2:** Son los locales ligados directa y exclusivamente a comercios, cuya superficie total de uso (exposición, venta y depósito) se encuentra entre los 301 m² y los 2.000 m². Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano y el comercio mayorista y minorista. Generan ruidos, polvos y olores en pequeña magnitud y de manera controlada.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- **Depósitos 3:** Locales cuya superficie total de uso es mayor a 2.000 m² y no supera los 5.000 m² o aquellos establecimientos en los que, independientemente de su superficie de uso, se manipulen sustancias que ofrezcan riesgos para la población. Admite almacenaje de artículos para el comercio mayorista, la industria y el agro. Registra existencia de líquidos agresivos o contaminantes, pudiendo generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores. Sujeto a estudio previo por parte del Organismo de Aplicación en función de sus características y de las leyes Nacionales, Provinciales y Municipales.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.

I. Servicios Industriales

Uso Servicios Industriales, aquel que comprende aquellas actividades complementarias al uso productivo industrial. Incluye lavaderos industriales y otros servicios relacionados.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.

J. Infraestructuras urbanas

Uso Infraestructuras Urbanas, aquel que comprende a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de la ciudad. Incluye estaciones y centrales transmisoras, antenas, plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas, teléfono, satelitales, televisión, radio), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos, estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus, de corta, de media y larga distancia, centros de trasbordo, otros Sujeto a estudio previo por parte del Organismo de Aplicación en función de sus características.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Requiere el cumplimiento de la normativa legal vigente.

Antenas de telecomunicaciones: se rige por lo que establecen las regulaciones especiales que se dicten sobre las mismas a nivel nacional, provincial y/o municipal.

Planta depuradora de líquidos cloacales: a fin de determinar la localización de planta/s depuradora/s de líquidos cloacales dentro del Municipio, el Departamento Ejecutivo deberá elevar un proyecto con la delimitación de zonas posibles. Asimismo, se deberán cumplimentar las normas, disposiciones y procedimientos que establezcan los órganos provinciales competentes.

Cumplimentar las disposiciones especiales en cuanto a formas de ocupación, condiciones funcionales, edilicias y paisajísticas que determine en cada caso el Organismo de Aplicación según los siguientes criterios de ordenamiento:

- Ocupación del suelo: edificación aislada.
- Espacios libres de edificación dentro de la parcela: deben ser convenientemente parquizados y arbolados. Debe presentarse anteproyecto de tratamiento de suelos mediante taludes y terraplenes.

- Tratamiento de cercas y ejes divisorios: se deben realizar con elementos tales como alambre tejido, vallas metálicas o de troncos y/o rejas, pudiendo incorporarse vegetación y forestación. En el caso de ejecutarse muros de mampostería, éstos deben tener una altura máxima de 0,70 m.
- Estacionamiento y operaciones de carga y descarga: deben preverse dentro del predio los espacios necesarios para tal fin.

4.4.5

USO DEL SUELO INDUSTRIAL O ASIMILABLE

A. Condiciones generales

Entiéndase por "Uso de suelo Industrial", el destinado al desarrollo de actividades referidas a:

- 1) La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.
- 2) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).
- 3) El tratamiento y disposición final de los efluentes y/o residuos generados por las actividades anteriores.

Considérese Usos Asimilables al Uso del Suelo Industrial a todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano, en razón de su tamaño, volumen, rubro y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos (almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueran acabados o partes), fraccionamiento en los casos que este no modifique las características cualitativas del material, reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales, prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial.

Entiéndase por "Uso de suelo Productivo", el destinado al desarrollo de actividades referidas a:

- 4) **Industrial:** química; metalúrgico; mecánico; industria de la construcción.
- 5) **Agricultura:** hortalizas; frutales; cultivos; agroindustria; galpón; silos; otros.
- 6) **Ganadería:** praderas de ganado; establo; galpón; otros.
- 7) **Silvicultura:** bosque nativo; plantaciones de árboles; galpón; área de acopio; aserradero.
- 8) **Pesca y Caza:** centro de cultivo acuícola; caleta de pescadores; área de manejo y explotación de recursos bentónicos.

Estas actividades Industriales o Productivas pueden ser calificadas como Inocuas; Tolerables; Molestas; Nocivas e Insalubres y Peligrosas, dependiendo el Puntaje del Informe de Categorización Industrial

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento y operaciones de carga y descarga: deben preverse dentro del predio los espacios necesarios para tal fin.

B. Condicionantes

Ninguna industria ni depósito podrán ser construidos y/o funcionar sin previa autorización, concedida en forma que se expresa en los artículos siguientes y todas estarán sujetas a la vigilancia de los representantes de la autoridad municipal, los cuales tendrán libre acceso a la misma a fin de realizar las inspecciones necesarias.

C. Permisos de instalaciones

Deberá gestionarse una solicitud de Factibilidad de Uso del Suelo para la instalación o ampliación de una Industria o Depósito la cual será previa a la presentación de la documentación para edificar. A esos efectos, el interesado deberá gestionar la conformidad del Organismo de Aplicación para lo cual se consignaran las características salientes de la industria o del depósito avalados por profesional(es) con incumbencias en la materia, el Organismo de Aplicación emitirá el respectivo informe, manifestando acuerdo o desacuerdo con la propuesta y su localización de acuerdo a la presente ordenanza.

Si las causales del desacuerdo no fueran aceptadas por el recurrente podrá apelar directamente al Intendente Municipal, ampliando la información requerida y justificando su posición.

D. ESTABLECIMIENTOS VINCULADOS AL AGRO

Todos aquellos establecimientos industriales, de depósitos e instalaciones anexos de actividades propias al agro y la industria que se encuentran asentados en predios de su propiedad que acrediten mediante la presentación de las respectivas escrituras, podrán ampliar los mismos dentro de dichos predios, cumpliendo con las normas en vigencia. (Ley Pcial. N° 9.164 o Ley de Agroquímicos).

E. PLANOS

Una vez aprobada la solicitud de localización de la Industria o Depósito, ésta deberá acompañar los planos de edificación. La disposición de los elementos de construcción y funcionamiento deberán responder a las características de la situación requeridas para el caso y consignadas en la aprobación de la solicitud.

F. AUTORIZACIÓN

La autorización de funcionamiento solo podrá hacerse luego de practicadas las inspecciones correspondientes y certificación por un profesional habilitado de que las instalaciones reúnen las condiciones de seguridad y funcionamiento requeridas.

G. VIVIENDAS

En las zonas industriales dominantes (no peligrosas, explosivas e inflamables), el Uso Residencial para Viviendas Unifamiliares, podrá efectuarse en parcelas resultantes de lotes industriales, y no pudiendo ocuparse con más de una (1) Vivienda por Lote. Se requerirá estudio previo de Factibilidad de Localización.

H. OCUPACIÓN

La unidad de vivienda que se hace referencia anteriormente no podrá ocupar más del 20% de la superficie edificable de dicha parcela.

I. USOS

Toda nueva infraestructura que dicho sector sea favorecido y para cuyo prorrato se considere por dimensiones de las parcelas, por ejemplo metros de frente, superficie de parcela, etc., no se tendrá en cuenta la ocupación residencial de la misma y se considerará como parcela de Uso Industrial.

J. USOS CONDICIONADOS

En el caso que la Municipalidad apruebe un Uso Condicionado como el Comercial, de Equipamientos o Servicios en las Zonas de Uso Industrial Dominante, en las mismas se aplicará lo de los dos párrafos anteriormente expuestos referidos a la ocupación residencial y a la nueva infraestructura correspondiente

K. EVACUACIÓN DE EFLUENTES

- 1) La evacuación de líquidos cloacales u otros al sistema cloacal y/o cursos de aguas superficiales o subterráneos se regirán por las normas en vigencia que establece la Subsecretaría de Recursos Hídricos, a saber:

Ley Pcial Nro. 5.589 ó Código Provincial de Aguas; Decreto provincial N° 415/99 “Normas para la protección de los recursos hídricos superficiales y subterráneos”; Resolución DIPAS 233/77 ó Gestión de Efluentes Cloacales e Industriales; Resolución 375/06 DIPAS sobre perforaciones a napas entre otras.

Los líquidos que no cumplan con las disposiciones de vertido de las normas citadas anteriormente deberán ser tratados a los fines de ajustarse a las normativas vigentes.

El diseño, cálculo y control de funcionamiento de las instalaciones de tratamiento será realizado por profesional(es) con incumbencias en la materia.

- 2) La evacuación de otros efluentes (sólidos, líquidos y/o gaseosos) y sus respectivos tratamientos cuando fueran necesarios se regirá según lo establecido por la Ley de Residuos Peligrosos (Ley 24.051) y su decreto reglamentario Nro. 831/93, la Ley Provincial Nro. 8.167 o de Ley Preservación del Estado Normal del Aire y demás reglamentaciones vigentes, en particular lo establecido en el presente Código en el párrafo 10.2.8. (Sistemas de Tratamiento de Residuos y/o Efluentes).

4.4.5.1

CLASIFICACIÓN SEGÚN SU CATEGORÍA

A. CATEGORÍA

Se denomina categoría a la calidad urbana de la industria o depósito en relación con la ordenación general de la ciudad ya sea por su grado de compatibilidad con el resto de las edificaciones o bien por sus características intrínsecas.

La categoría de un establecimiento industrial y/o depósito afín queda definido por:

- 1) La clasificación de la actividad por rubro (Ru), que incluye la índole de las materias primas, de los materiales que manipulen, elaboren o almacenen y el/los proceso/s que desarrollen.
- 2) La calidad de los efluentes y residuos que genere (ER).
- 3) Los riesgos potenciales de la actividad, a saber: incendio, explosión, químico, acústico y por aparatos a presión que puedan afectar a la población o al medio ambiente circundante (Ri).
- 4) La dimensión del emprendimiento, considerando la dotación de personal, la potencia instalada y la superficie (Di).
- 5) La localización de la empresa, teniendo en cuenta la zonificación municipal y la infraestructura de servicios que posee (Lo).

En base a lo anterior la categoría se expresa por medio del número que surge de la ecuación polinómica de cinco términos:

$$\text{Calificación de la Categoría} = Ru + ER + Ri + Di + Lo$$

- 1) Categoría 1 INOCUAS: Aquellas que no producen humos, polvos, cenizas ni emanaciones o /sustancias nocivas y en las calles no hay ruidos ni vibraciones o que lo producen en forma muy limitada dentro de cada local, sin originar peligro, insalubridad o molestias a sus linderos.

 Su calificación es menor o igual a 10. -

- 2) Categoría 2 TOLERABLES: Son aquellas industrias que, por su incidencia en el entorno, traen algún grado de incomodidad por sus ruidos, vibraciones, movimiento de vehículos, ocupación de la calzada, olores, etc., sin llegar a constituir una molestia al vecindario.

 Su calificación es mayor que 10 y hasta 20 inclusive. -

- 3) Categoría 3 MOLESTAS: Aquellas que, por sus ruidos o vibraciones, o por los humos o gases, olores, polvos o cenizas que de la misma se desprendan, movimiento de vehículos, constituyen una molestia a la vecindad.

 Su calificación es mayor que 20 hasta 30 inclusive. -

- 4) Categoría 4 NOCIVAS E INSALUBRES: Aquellas que, a consecuencia de las manipulaciones realizadas, den lugar a la formación de sólidos, líquidos, gases, humos, polvos, cenizas, que sean (por sus propiedades físicas y/o químicas, o por su incorporación al suelo, aguas subterráneas o mezclarse con la atmósfera respirable), causa de contaminación constituyendo un peligro para la salud.

 Su calificación es mayor que 30 hasta 40 inclusive. -

- 5) Categoría 5 PELIGROSAS: Aquellas donde se almacenen, manipulen o fabriquen productos en los que fácil o involuntariamente originen incendios o explosiones espontáneas que presuponen riesgos para personas o inmuebles.

 Su calificación es mayor que 40. -

- Independientemente de su categorización, en toda instalación cuyos efluentes, desechos, ruidos, vibraciones, olores, residuos y otras emanaciones no se ajusten a las normas vigentes en lo referente a medio ambiente, seguridad, higiene u otro aspecto relacionado con la calidad de vida y/o con la seguridad

del medio circundante se deberán realizar las acciones pertinentes que ajusten los mismos a las normas reglamentarias correspondientes. –

- Aquellos establecimientos que, a criterio de la Autoridad de aplicación, se consideran peligrosos porque elaboran y/o manipulan sustancias inflamables, corrosivas, de alta reactividad química, infecciosas, teratogénicas, mutagénicas, carcinógenas y/o radioactivas y/o generen residuos especiales de acuerdo con lo establecido por la Ley 24.051 o Ley de Residuos Peligrosos, o que pudieran constituir un riesgo para la población circundante u ocasionar daños graves a los bienes y al medio ambiente, serán consideradas de Categoría 5 o PELIGROSAS independientemente del resultado de su categorización. –

4.4.5.2

CATEGORIZACIÓN

Las industrias, los establecimientos y sus depósitos de materias primas y productos elaborados que hagan uso del suelo industrial o asimilable al uso industrial o que se hallen fuera de la zona industrial, pero con autorización municipal deberán, a los fines de determinar su categoría, presentar con carácter de Declaración Jurada avalada por profesional/es con incumbencia en la materia lo siguiente:

- A. Formulario base para la categorización (provisto por la Municipalidad de la Ciudad de Bell Ville)
- B. Factibilidad de provisión de energía, agua, gas y otros servicios que necesita la empresa y sus consumos picos estimados.
- C. Constancia de inicio de trámite para la eliminación de desechos.
- D. Información de Procesos y/o Operaciones:
 - 1) Memoria descriptiva del proceso y/o operaciones unitarias llevadas a cabo en el establecimiento incluidos el balance de masa de producción (considerando valores promedios y máximos) y servicios auxiliares de vapor, electricidad, agua, etc.

Distribución Planta o Layout, diagramas de flujo de materias primas, productos, subproductos y residuos y planos de instalaciones sanitarias, de evacuación de efluentes, de servicios de seguridad, de tratamientos de residuos y otros pertinentes.

- 2) Información sobre las materias primas, insumos, productos, residuos y residuos peligrosos generados y sus correspondientes balances de masa en los procesos productivos.

Para cada sustancia se requerirá: Nro. CAS de identificación, aracterísticas físico – químicas, riesgo potencial de su uso, instrucciones de manipuleo y condiciones de seguridad en caso de ser materiales riesgosos, niveles de concentración permitido en el ambiente de trabajo y toda otra información que permita categorizar a la empresa según las sustancias que manipula.

En el caso de usos de mezclas se considerará lo expuesto anteriormente para cada componente de la misma. Cuando se trate de productos formulados protegidos por patente o marca se presentará la ficha técnica expedida por el fabricante.

- 3) Concentración de las sustancias peligrosas en residuos, determinadas mediante los métodos analíticos que fije la Autoridad de Aplicación o, de no estar determinados, los métodos estándares fijados por instituciones de reconocimiento internacional. En este último caso deberá especificarse la fuente de información de la técnica analítica utilizada.
- 4) Método de manipulación, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos.
- 5) Plan de control de emisiones y/o efluentes en donde se establecen los controles a realizar, su frecuencia y los métodos de toma de muestras y ensayos correspondientes.
- 6) En el caso que la Autoridad de Aplicación lo considere necesario:
 - o Certificado Ambiental según artic. 5 Cap.IV de Ley 24.051.
 - o Estudio de Impacto Ambiental según Ley Pcial. 7.343 y Decreto 2.131/00.

- 7) Descripción de los métodos de seguridad adoptados para la preservación de la salud del personal y de las instalaciones propias y aledañas acordes a la peligrosidad que ameriten los procesos desarrollados en la empresa.

4.4.5.3

ADECUACIÓN MEDIO AMBIENTAL

Los establecimientos encuadrados dentro de todas las Categorías deberán ajustarse a lo establecido en la Ley de Seguridad e Higiene en el Trabajo (Ley 19.587); en la Ley de Residuos Peligrosos (Ley 24051) y sus decretos reglamentarios; en el artículo 4.6.1 de este Código para evacuación de efluentes, así como también a cualquier otra disposición vigente en la materia.

4.4.5.4

INSPECCIONES

Los establecimientos categorizados según artículo 4.6.1 serán inspeccionados por la Autoridad de Aplicación con las siguientes frecuencias consideradas MINIMAS:

A. Categoría 1 INOCUAS	anualmente
B. Categoría 2 TOLERABLES	anualmente
C. Categoría 3 MOLESTAS	semestralmente
D. Categoría 4 NOCIVAS	trimestralmente
E. Categoría 5 PELIGROSAS	mensualmente

4.4.5.5

DECLARACIÓN JURADA

Anualmente los establecimientos categorizados presentarán con el aval de profesional(es) con incumbencias en la materia y con carácter de Declaración Jurada, un Informe de Situación en donde se consignen los parámetros fundamentales de funcionamiento que permitan mantener o cambiar su categorización por parte de la Autoridad Competente.

4.4.5.6

ESTABLECIMIENTOS ALIMENTICIOS

Las industrias alimenticias y sus proveedores deberán cumplir, además de lo establecido en el presente Código, las disposiciones vigentes en el Código Alimentario Nacional. -

4.4.5.7

PLANTAS DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS

Los establecimientos cuyo fin principal sea el tratamiento de residuos originados en otras plantas industriales se categorizarán de oficio en la Categoría 4. Podrán cambiar de categoría, mediante informes de inocuidad en donde se establezcan las condiciones de proceso y operaciones, los métodos disposición final de los productos generados y las pruebas pertinentes de que no generan daño ambiental.

4.4.5.8

MÉTODO DE CALIFICACIÓN DE INDUSTRIAS PARA SU CATEGORIZACIÓN

La calificación de los establecimientos industriales se realizará en forma cuantitativa de modo que la misma será un número cuyos desagregados expresarán en forma concreta las fortalezas y debilidades de cada industria en lo referente a seguridad, conservación del medio ambiente y riesgo para la población circundante si la hubiera.

4.4.5.8.1

CRITERIOS

Los ítems que constituyen el número global de la calificación quedan definidos por los siguientes criterios:

A. (Ru) - Por rubro, que incluye la índole de las materias primas, de los materiales que manipulen, elaboren o almacenen y el proceso que desarrollen.

RUBRO: los rubros considerados y su factor Ru son los siguientes:

1. FABRICACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS, EXCEPTO BEBIDAS

1.1 Productos cárnicos

- 1.1.1 Matanza de ganado y preparación y conservación de carne y derivados. (pje. 10). -
- 1.1.2 Explotación de mataderos y preparación y conservación de la carne, grasas comestibles de origen animal, harinas y sémolas de carne y otros subproductos (cueros, huesos, etc.). (pje. 8 a 10). -
- 1.1.3 Elaboración de fiambres, embutidos y similares. (pje. 5 a 8). -
- 1.1.4 Elaboración de sopas que contienen carne. (pje. 5 a 8). -

1.2 Productos lácteos

- 1.2.1 Fabricación de productos lácteos. (pje. 4 a 8). -
- 1.2.2 Fabricación de helados (excepto los de venta directa y exclusiva al público). (pje. 3 a 8). -

1.3 Verduras y Hortalizas

- 1.3.1 Envasado y conservación de frutas, legumbres y hortalizas (excepto sopas). (pje. 1 a 3). -
- 1.3.2 Elaboración de sopas que contienen legumbres, hortalizas y frutas. (pje. 4 a 6) -

1.4 Pescados y frutos de mar

- 1.4.1 Elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos. (pje. 7 a 9). -
- 1.4.2 Envase, conservación y procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos. (pje. 8 a 9). -
- 1.4.3 Elaboración de sopas y otros productos de pescados y mariscos. (pje. 5 a 8). -
- 1.4.4 Producción de harinas de pescado. (pje. 5 a 8). -

1.5 Grasas y aceites

- 1.5.1 Elaboración de aceites y grasas no comestibles. (pje. 4 a 8). -
- 1.5.2 Elaboración de aceites, grasas de origen vegetal y animal comestibles. (pje. 4 a 8). -
- 1.5.3 Elaboración de sémolas y tortas de origen vegetal, incluso nueces. (pje. 5 a 6). -

1.6 Productos de molinera

- 1.6.1 Plantas de almacenamiento de granos, clasificación, limpieza y secado. (pje. 7 a 10). -
- 1.6.2 Elaboración de harina y sémola de papa. (pje. 6 a 8). -
- 1.6.3 Molienda de granos, harinas, sémolas, cereales en grano, molienda de arroz, molienda de legumbres, y elaboración de alimentos para el desayuno. (pje. 5 a 8). -
- 1.6.4 Elaboración de tapioca; molienda de maíz húmedo de fabricación de productos de panadería (excepto venta directa y exclusiva al público). (pje. 5 a 8). -
- 1.6.5 Elaboración de productos de panadería (pan, pasteles y facturas (excepto venta directa y exclusiva al público). (pje. 1 a 3). -

1.7 Elaboración de artículos de confitería

1.7.1 Elaboración de cacao, chocolate y sus productos de confitería. (pje. 4 a 6). –

1.7.2 Elaboración de alimentos confiteros a base de nueces. (pje. 4 a 6). –

1.8 Elaboración de productos alimenticios diversos

1.8.1 Elaboración de macarrones, fideos, alcuzcuz y productos farináceos similares (excepto venta directa y exclusiva al público). (pje. 1 a 2). –

1.8.2 Elaboración de frutas, legumbres y hortalizas n.c.p (p/e: frijoles cocidos, azúcar de uva y exclusiva al público). (pje. 3 a 5). –

1.8.3 Elaboración de productos derivados del almidón n.c.p. (pje. 1 a 2). –

1.8.4 Elaboración de azúcar de arce, azúcar invertido y otros azúcares, excepto los azúcares de caña y remolacha. (pje. 1 a 2). –

1.8.5 Fábrica y refinería de azúcar. (pje. 1 a 2).

1.8.6 Elaboración de café y sucedáneos del café, té, especias, condimentos, vinagre, levaduras y productos a base de huevo. (pje. 4 a 6). –

1.8.7 Refinación de sal comestible. (pje. 1 a 3). –

1.8.8 Elaboración de alimentos preparados para animales. (pje. 1 a 3). –

2. INDUSTRIAS ELABORADORAS Y PROCESADORAS DE BEBIDAS

2.1 Elaboración, destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas. (pje. 4 a 6). –

2.2 Producción de alcohol etílico a partir de sustancias fermentadas. (pje. 4 a 6). –

2.3 Elaboración de vinos y sidras. (pje. 4 a 6). –

2.4 Elaboración de bebidas malteadas y de malta. (pje. 3 a 6). –

2.5 Elaboración de bebidas no alcohólicas; producción de bebidas refrescantes y gaseosas. (pje. 3 a 6). –

2.6 Producción de aguas minerales y aguas gasificadas. (pje. 1 a 2). –

3. ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE TABACO, DE CIGARRILLOS Y PREPARACIÓN DE HOJAS DE TABACO. (pje. 5 a 7). –

4. FABRICACIÓN TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DEL CUERO

4.1 Hilado, tejido y acabado de fibras textiles. (Pje. 4 a 8). –

4.2 Desmotado de algodón. (Pje. 4 a 7). –

4.3 Preparación, acabado e hilatura de fibras textiles. (Pje. 3 a 7). –

4.4 Fabricación de tejidos estrechos, trencillas y tules. (Pje. 4 a 5). –

4.5 Fabricación de hilados de filamento sintético. (Pje. 3 a 5). –

4.6 Fabricación de hilados de fibras de vidrio. (Pje. 5 a 7). –

4.7 Fabricación de artículos confeccionados en materiales textiles. (Pje. 1 a 3). –

4.8 Fabricación de productos de tejidos de sintético (por ejemplo: bolsas y artículos para el hogar. (Pje. 1 a 2). –

4.9 Fabricación de tejidos de punto. (Pje. 1 a 2). –

4.10 Fabricación de tapices y alfombras. (Pje. 2 a 5). –

4.11 Fabricación de cuerdas, cordeles, bramantes y redes. (Pje. 1 a 3). –

4.12 Fabricación de textiles, n.c.p (Pje. 5 a 7). –

4.13 Fabricación de tejidos de uso industrial, incluso mechas, productos textiles n.c.p (por ejemplo: fieltro, tejidos bañados y laminados y lienzos para pintores). (Pje. 5 a 7). –

4.14 Fabricación de pieles artificiales; crin de caballo. (Pje. 5 a 9). –

4.15 Fabricación de linóleo, y otros materiales duros para revestir pisos. (Pje. 5 a 6). –

4.16 Reciclamiento de fibras textiles. (Pje. 5 a 7). –

4.17 Fabricación de prendas de vestir, excepto prendas de piel. (Pje. 1 a 2). –

4.18 Fabricación de prendas, accesorios y guarniciones de piel. (Pje. 3 a 6). –

5. LAVADEROS INDUSTRIALES. (Pje. 5 a 8). –

6. INDUSTRIA DEL CUERO Y PRODUCTOS DE CUERO Y SUCEDÁNEOS DE CUERO Y PIELES, EXCEPTO EL CALZADO Y OTRAS

6.1 Curtido y acabado de cueros. (Pje. 8 a 10). –

6.2 Industrias de adobo y teñido de pieles. (Pje. 8 a 10). –

6.3 Fabricaciones de productos de cuero y sucedáneos de cuero, excepto el calzado y otras prendas de vestir. (Pje. 3 a 7). –

6.4 Fabricación de maletas, bolsos de mano y artículos similares, y artículos de talabartería y guarnicionerías. (Pje. 1 a 3). –

6.5 Fabricación de látigos y fustas. (Pje. 1 a 2). –

6.6 Fabricación de calzado, excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico. (Pje. 3 a 4). –

7. INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE LA MADERA, INCLUIDO MUEBLES

7.1 Industria de la Madera y productos de madera y de corcho, excepto muebles. (Pje. 4 a 6).

7.2 Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera (excepto los de venta directa y exclusiva al público). (Pje. 5 a 7). –

7.3 Aserradero y acepilladura de madera, incluso subproductos, con procesos de tratamiento y preservación de la madera. (Pje. 6 a 10). –

7.4 Fabricación de hojas de madera para enchapados, tableros laminados y tableros de partículas. (Pje. 4 a 6). –

7.5 Fabricación de partes y piezas de carpintería para edificios y construcciones. (Pje. 1 a 3).

7.6 Fabricación de productos de tonelería de madera. (Pje. 4 a 6). –

7.7 Fabricación de envases de madera y de caña y artículos menudos de caña. (Pje. 1 a 4). –

7.8 Fabricación de cajas, jaulas, barriles y otros recipientes de madera. (Pje. 1 a 4). –

7.9 Fabricación de materiales trenzables; cestas y otros artículos de madera y materiales trenzables. (Pje. 1 a 4). –

7.10 Fabricación de productos de madera y de corcho n.c.p. (Pje. 4 a 6). –

7.11 Fabricación de calzado confeccionado totalmente de madera. (Pje. 1 a 3). –

7.12 Fabricación de madera en polvo y aserrín. (Pje. 5 a 9). –

7.13 Procesamiento de corcho; fabricación de productos de corcho; pequeños artículos de madera, como herramientas, utensilios de uso doméstico, ornamento joyeros y estuches, artículos de madera n.c.p. (Pje. 2 a 7). –

- 7.14 Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálicos. (Pje. 5 a 7). -
7.15 Fabricación de accesorios de madera como por ejemplo percheros para ropa y cortinas (no muebles en pie). (Pje. 1 a 6). -

- 7.16 Fabricación de muebles para máquinas de coser excepto los de metal. (Pje. 1 a 6). -

8. FABRICACIÓN DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL; IMPRENTA Y EDITORIALES

- 8.1 Fabricación de papel y productos de papel. (Pje. 6 a 10). -

- 8.2 Fabricación de pulpa de madera papel y cartón. (Pje. 7 a 10). -

- 8.3 Fabricación de tablero de fibra y otros tableros para la construcción. (Pje. 8 a 10). -

- 8.4 Fabricación de pasta de madera, papel y cartón. (Pje. 7 a 10). -

- 8.5 Fabricación de cartón ondulado. (Pje. 8 a 10). -

- 8.6 Fabricación de papel de asbesto. (Pje. 10). -

- 8.7 Fabricación de envases y cajas de cartón. (Pje. 1 a 4). -

- 8.8 Fabricación de moldes para pan dulce, pirotines y otros para uso alimenticio. (Pje. 1 a 2). -

- 8.9 Fabricación de artículos de pulpa papel y cartón, n.c.p. (Pje. 4 a 7). -

- 8.10 Fabricación de calzado de papel. (Pje. 1 a 2). -

- 8.11 Fabricación de papel y cartón de base para producir papel revestido, satinado, engomado laminado, y cartón. (Pje. 6 a 10). -

- 8.12 Fabricación de artículos de papel y de cartón, como platos, utensilios, papel de correspondencia, toallas, artículos de tocador y bloque filtrantes. (Pje. 1 a 2). -

- 8.13 Imprentas y editoriales e industrias conexas. (Pje. 5 a 7). -

- 8.14 Impresión y gofrado de papel de correspondencia y etiquetas (excepto con venta directa y exclusiva al público). (Pje. 5 a 7). -

- 8.15 Edición de libros, folletos partituras y otras publicaciones (excepto con venta directa y exclusiva al público). (Pje. 4 a 7). -

- 8.16 Edición de periódicos, revistas y publicaciones periódicas. (Pje. 4 a 7). -

- 8.17 Otras actividades de edición (fotografía, grabados, tarjetas postales, horarios, formularios, carteles, reproducciones de obra de arte, etc.- (excepto con venta directa y exclusiva al público) (Pje. 5 a 6). -

- 8.18 Actividades de impresión (publicaciones periódicas, libros, mapas, partituras, catálogos, sellos postales, papel moneda) para editoriales, productores, organismos públicos, etc. (Pje. 4 a 6). -

- 8.19 Actividades de servicio relacionadas con la imprenta (encuadernación, producción de caracteres de imprenta planchas de impresión etc.). (Pje. 3 a 6). -

9. FABRICACIÓN O FRACCIONAMIENTO DE SUSTANCIAS QUÍMICAS Y DE PRODUCTOS QUÍMICOS, DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN, DE CAUCHO Y PLÁSTICOS

- 9.1 Fabricación o fraccionamiento de sustancias químicas industriales. (Pje. 7 a 10). -

- 9.2 Fabricación o fraccionamiento de sustancias químicas industriales básicas excepto abonos. (Pje. 7 a 10). -

- 9.3 Elaboración de combustible nuclear. (Pje. 10). -

- 9.4 Fabricación o fraccionamiento de sustancias químicas básicas, excepto abonos y compuestos de nitrógeno. (Pje. 7 a 10). -

- 9.5 Fabricación o fraccionamiento de productos de la industria de abonos nitrogenados (ácido nítrico, amoníaco, nitrato de potasio, urea). (Pje. 8 a 10). -
- 9.6 Fabricación de carbón activado, preparados anticongelantes, productos químicos de uso industrial y en laboratorio. (Pje. 6 a 10). -
- 9.7 Fabricación o fraccionamiento de abonos y plaguicidas. (Pje. 9 a 10). -
- 9.8 Fabricación de abonos nitrogenados fosfatados y potásicos puros, mixtos, compuestos y complejos. (Pje. 9 a 10). -
- 9.9 Fabricación o fraccionamiento de plaguicidas y otros productos químicos de uso agropecuario. (Pje. 8 a 10). -
- 9.10 Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales, excepto de vidrio. (Pje. 7 a 10). -
- 9.11 Fabricación de plásticos en formas primarias de cauchos sintéticos. (Pje. 8 a 10). -
- 9.12 Fabricación de fibras discontinuas y estopas de filamentos artificiales, excepto de vidrio. (Pje. 8 a 10). -
- 9.13 Fabricación de productos de caucho sintético en forma básica: planchas, varillas, tubos, etc. (Pje. 7 a 10). -
- 9.14 Fabricación o fraccionamiento de otros productos químicos. (Pje. 8 a 10). -
- 9.15 Fabricación de pinturas, barnices y lacas. (Pje. 7 a 10). -
- 9.16 Fabricación de drogas y medicamentos. (Pje. 8 a 10). -
- 9.17 Fabricación de jabones y preparados para limpiar, perfumes, cosméticos y otros preparados de tocador. (Pje. 5 a 7). -
- 9.18 Fabricación de productos químicos, n.c.p. (Pje. 8 a 10). -
- 9.19 Fabricación de tintas de imprenta. (Pje. 8 a 10). -
- 9.20 Fabricación de bruñidores para muebles, metales, ceras; preparados desodorantes, etc. (Pje. 9 a 10). -
- 9.21 Fabricación de tintas para escribir y dibujar; productos de gelatinas; productos fotoquímicos, placas y películas, películas sensibilizadas sin impresionar y materiales vírgenes de reproducción. (Pje. 8 a 10). -
- 9.22 Fabricación de explosivos y municiones. (Pje. 10). -
- 9.23 Fabricación de velas y fósforos. (Pje. 6 a 10). -
- 9.24 Fabricación de artículos de pirotecnia. (Pje. 10). -

10. REFINACIÓN Y TRATAMIENTO DE COMBUSTIBLES FÓSILES

- 10.1 Fabricación de productos diversos derivados del petróleo y del carbón. (Pje. 9 a 10). -
- 10.2 Fabricación de briquetas de carbón de piedra. (Pje. 5 a 8). -
- 10.3 Fabricación de productos de hornos de coque. (Pje. 8 a 10). -
- 10.4 Fabricación de productos de la refinación del petróleo con materiales comprados. (Pje. 5 a 8). -
- 10.5 Fabricación de productos de asfalto. (Pje. 5 a 8). -

11. FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CAUCHO EXCEPTO PARA BALONES DEPORTIVOS Y AFINES

- 11.1 Industrias de cámaras. (Pje. 7 a 10). -

- 11.2 Fabricación de cubiertas y cámaras de caucho. (Pje. 7 a 10). -
- 11.3 Recauchutado y renovación de cubiertas de caucho. (Pje. 5 a 7). -
- 11.4 Fabricación de materiales para la reparación de cámaras. (Pje. 5 a 9). -
- 11.5 Fabricación de productos de caucho, n.c.p. (Pje. 5 a 9). -
- 11.6 Fabricación de calzado confeccionado principalmente de caucho vulcanizado y caucho moldeado. (Pje. 5 a 9). -
- 11.7 Fabricación de productos acabados y semiacabados de caucho natural y caucho sintético n.c.p. (por ej. artículos de uso industrial, productos farmacéuticos y prendas de vestir). (Pje. 5 a 9). -
- 11.8 Fabricación de balsas inflables de caucho. (Pje. 5 a 9). -
- 11.9 Fabricación de embarcaciones inflables de caucho. (Pje. 5 a 9). -
- 11.10 Reciclado de caucho. (Pje. 5 a 10). -

12. FABRICACIÓN DE PRODUCTOS PLÁSTICOS

- 12.1 Fabricación de espuma, polietileno y poliuretano. (Pje. 8 a 10). -
- 12.2 Fabricación de calzado de plástico. (Pje. 5 a 6). -
- 12.3 Fabricación de artículos de plástico n.c.p. (vajilla de mesa, baldosas, materiales de construcción, etc.). (Pje. 5 a 6). -
- 12.4 Fabricación de muebles de plástico. (Pje. 5 a 6). -

13. FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS, EXCEPTUANDO LOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN

- 13.1 Fabricación de productos de cerámica no refractaria para uso no estructural (artículos de alfarería, loza, etc.). (Pje. 5 a 7). -
- 13.2 Fabricación de ladrillos, mosaicos y baldosas. (Pje. 5 a 7). -
- 13.3 Fabricación de vidrio y productos de vidrio. (Pje. 8 a 10). -
- 13.4 Fabricación de espejos y vitraux. (Pje. 8 a 10). -
- 13.5 Fabricación de piezas aislante de vidrio. (Pje. 5 a 8). -
- 13.6 Fabricación de otros productos minerales no metálicos. (Pje. 5 a 10). -
- 13.7 Fabricación de productos de arcilla para construcción. (Pje. 5 a 9). -
- 13.8 Fabricación de producto de arcilla refractaria. (Pje. 5 a 9).
- 13.9 Fabricación de arcillas y cerámicas no refractarias para uso estructural. (Pje. 5 a 9). -
- 13.10 Areneras. (Pje. 5 a 7). -
- 13.11 Fabricación de cemento, cal y yeso. (Pje. 9 a 10). -
- 13.12 Fabricación de lana de vidrio. (Pje. 10). -
- 13.13 Fabricación de productos refractarios sin contenido de arcilla. (Pje. 7 a 10). -
- 13.14 Fabricación de artículos de hormigón, cemento, yeso y fibrocemento. (Pje. 5 a 9). -
- 13.15 Corte, tallado y acabado de piedras y mármoles (fuera de la cantera). (Pje. 5 a 6). -
- 13.16 Fabricación de productos de asbesto, materiales de fricción, materiales aislantes de origen mineral, piedras de amolar, productos abrasivos, artículos de mica, grafito y otras sustancias de origen mineral n.c.p. (Pje. 10). -

13.17 Fabricación de aleaciones metal cerámicas (cermet). (Pje. 5 a 9). -

13.18 Fabricación de productos de grafito. (Pje. 5 a 8). -

14. INDUSTRIAS METÁLICAS BÁSICAS

14.1 Fabricación de productos primarios de hierro y acero (excepto las operaciones de forja y fundición). (Pje. 5 a 7). -

14.2 Fundición de hierro y acero. (Pje. 8 a 10). -

14.3 Forja de hierro y acero. (Pje. 8 a 10). -

14.4 Fabricación de productos primarios de metales preciosos y metales no ferrosos (excepto las operaciones de forja y fundición). (Pje. 5 a 7). -

14.5 Fundición de metales no ferrosos. (Pje. 8 a 10). -

14.6 Forja de metales preciosos y metales no ferrosos. (Pje. 5 a 7). -

15. FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO

15.1 Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería. (Pje. 5 a 7). -

15.2 Fabricación de artículos de metal de uso doméstico (cuchillos, utensilios, etc.); herramientas de mano del tipo utilizado en la agricultura, la ganadería y la jardinería; herramientas de fontanería, carpintería y otros oficios; cerraduras y artículos de ferretería en general. (Pje. 5 a 7). -

15.3 Fabricación de aparatos de cocina accionados a mano. (Pje. 5 a 7). -

15.4 Fabricación de recipientes de cierre herméticos. (Pje. 5 a 7). -

16. FABRICACIÓN DE MUEBLES Y ACCESORIOS PRINCIPALMENTE METÁLICOS

16.1 Fabricación de productos metálicos de uso en oficinas (excepto muebles). (Pje. 5 a 7). -

16.2 Fabricación de muebles metálicos de máquinas de coser. (Pje. 5 a 7). -

16.3 Fabricación de lámparas de metal. (Pje. 5 a 7). -

16.4 Fabricación de muebles y accesorios de uso médico, quirúrgico y odontológico.

(Pje. 5 a 7). -

16.5 Fabricación de muebles y accesorios de metal. (Pje. 5 a 7). -

16.6 Fabricación de productos metálicos. (Pje. 5 a 7). -

16.7 Fabricación de productos estructurales de metal. (Pje. 5 a 7). -

17. FABRICACIÓN DE ESTRUCTURAS METÁLICAS

17.1 Fabricación de depósitos y tanques de metal para almacenamiento y uso industrial. (Pje. 8 a 10). -

17.2 Producción y mantenimiento de calderas de calefacción central. (Pje. 8 a 10). -

17.3 Taller de fabricación y/o acondicionamiento de tambores. (Pje. 5 a 7). -

17.4 Fabricación de secciones metálicas de buques y gabarras. (Pje. 5 a 7). -

17.5 Fabricación de productos metálicos estructurales, n.c.p, exceptuando maquinaria y equipo. (Pje. 8 a 10). -

17.6 Fabricación de accesorios de metales no ferrosos para tubos; productos de cable

- y alambre no feroso hechos con varillas compradas. (Pje. 5 a 7). -
- 17.7 Fabricación de recipientes de metal para gas comprimido y gas licuado. (Pje. 5 a 7). -
- 17.8 Fabricación de radiadores. (Pje. 5 a 8). -
- 17.9 Fabricación de recipientes para almacenamiento y fraccionamiento de gases. (Pje. 5 a 8). -
- 17.10 Fabricación de generadores de vapor excepto calderas de agua caliente para calefacción central. (Pje. 5 a 8). -
- 17.11 Prensado y estampado de productos de metal. (Pje. 5 a 8). -
- 17.12 Tratamiento y revestimiento de metales (por ejemplo: enchapado, pulimento, grabadura y soldadura - excepto con venta directa y exclusiva al público). (Pje. 5 a 8). -
- 17.13 Talleres de galvanoplastia y cromados (excepto con venta directa y exclusiva al público). (Pje. 9 a 10). -
- 17.14 Fabricación de sujetadores de metales, muelles, recipientes, artículos de alambre, artículos sanitarios de metal (por ejemplo, lavabos, utensilios de cocina, cajas fuertes, marcos para cuadros y cascos protectores para la cabeza). (Pje. 5 a 7). -
- 17.15 Fabricación de válvulas y artículos de bronce para fontanería. (Pje. 5 a 7). -
- 17.16 Fabricación de hornos, hogares y otros calentadores metálicos no eléctricos. (Pje. 5 a 7). -
- 17.17 Fabricación de hornos y calentadores no eléctricos de uso doméstico. (Pje. 5 a 7). -
- 17.18 Fabricación de equipo, partes y piezas de metal para iluminación, excepto los de usos en bicicletas y vehículos automotores. (Pje. 2 a 5). -
- 17.19 Fabricación de equipo de iluminación para bicicletas. (Pje. 2 a 5). -
- 18. CONSTRUCCIÓN DE MAQUINARIA, EXCEPTUANDO LA ELÉCTRICA**
- 18.1 Fabricación de motores y turbinas. (Pje. 5 a 7). -
- 18.2 Rectificación de motores. (Pje. 5 a 7). -
- 18.3 Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal. (Pje. 5 a 7). -
- 18.4 Construcción de maquinaria para trabajar los metales y la madera. (Pje. 5 a 8). -
- 18.5 Fabricación de piezas y accesorios de máquinas herramientas (motorizadas o no - excepto con venta directa y exclusiva al público). (Pje. 5 a 8). -
- 18.6 Fabricación de máquinas herramienta, piezas y accesorios para máquinas de trabajar los metales y la madera (no eléctricas). (Pje. 5 a 8). -
- 19. FABRICACIÓN DE MAQUINARIA METALÚRGICA**
- 19.1 Fabricación de moldes de fundición de metales. (Pje. 5 a 8). -
- 19.2 Fabricación de maquinaria y equipo especiales para las industrias, excepto la maquinaria para trabajar los metales y la madera. (Pje. 5 a 8). -
- 19.3 Fabricación de bombas de laboratorio. (Pje. 5 a 7). -
- 19.4 Fabricación de hornos eléctricos de panadería. (Pje. 5 a 8). -
- 19.5 Fabricación de grúas de brazo móvil; equipos de elevación y manipulación para la construcción y la minería. (Pje. 5 a 8). -

- 19.6 Fabricación de maquinaria de envase y empaque; embotellado y enlatado; limpieza de botellas y calandrado. (Pje. 5 a 8). -
- 19.7 Fabricación de máquinas herramienta para equipos industriales, excepto las de trabajar los metales y la madera (no eléctricas). (Pje. 5 a 8). -
- 19.8 Fabricación de maquinarias para explotación de minas y canteras y para obras de construcción. (Pje. 7 a 10). -
- 19.9 Fabricación de maquinarias para la elaboración de alimentos, bebidas y tabacos.
(Pje. 5 a 8). -
- 19.10 Fabricación de maquinaria textil. (Pje. 5 a 8). -
- 19.11 Fabricación de maquinaria para imprentas; maquinaria para la industria del papel; máquinas para fabricar fibras e hilados artificiales, trabajar el vidrio y producir baldosas.
(Pje. 6 a 9). -
- 19.12 Fabricación de aparatos para galvanoplastia, electrólisis, y electroforesis. (Pje. 5 a 7). -
- 19.13 Fabricación de plataformas de perforación flotantes y torres de perforación de petróleo.
(Pje. 8 a 10). -
- 19.14 Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad. (Pje. 5 a 7). -
- 19.15 Fabricación de balanzas. (Pje. 5 a 7). -
- 19.16 Reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática. (Pje. 3 a 4). -

20. CONSTRUCCIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPO, N.C.P., EXCEPTUANDO LA MAQUINARIA ELÉCTRICA

- 20.1 Fabricación de bombas, compresores de aire y gas, válvulas, compresores de refrigeración y aire acondicionado. (Pje. 5 a 7). -
- 20.2 Fabricación de cojinetes, engranajes, trenes de engranajes y piezas de transmisión.
(Pje. 5 a 7). -
- 20.3 Fabricación de hogares y hornos no eléctricos para procesos industriales. (Pje. 7 a 10). -
- 20.4 Fabricación de maquinaria de elevación y manipulación, grúas, ascensores, máquinas de apilar, partes especiales, de equipo de elevación y manipulación. (Pje. 5 a 7). -
- 20.5 Fabricación de camiones de uso industrial y tractores. (Pje. 8 a 10).
- 20.6 Fabricación de aparatos autónomos de acondicionamiento de aire, refrigeración, ventiladores de uso industrial, gasógenos, aspersores contra incendios, centrifugadoras y otras maquinarias n.c.p. (Pje. 5 a 8). -
- 20.7 Fabricación de máquinas de coser, máquinas de lavandería, tintorería, incluso limpieza en seco, y planchado. (Pje. 5 a 7). -
- 20.8 Fabricación de armas portátiles y accesorios. (Pje. 6 a 10). -
- 20.9 Fabricación de artillería pesada y ligera; tanques. (Pje. 10). -
- 20.10 Fabricación de secadoras de ropa centrífuga. (Pje. 5 a 7). -
- 20.11 Fabricación de cocinas, refrigeradores, y lavarropas de uso doméstico. (Pje. 5 a 7). -
- 20.12 Fabricación de lavaplatos, excepto de los de uso doméstico. (Pje. 5 a 7). -
- 20.13 Fabricación de remolques de uso industrial; contenedores. (Pje. 5 a 9). -
- 20.14 Fabricación de carretillas, carros y porta cargas (incluso de los de uso industrial).

(Pje. 5 a 8). -

20.15 Fabricación de máquinas de juegos mecánicos y accionadas por monedas. (Pje. 5 a 7). -

21. CONSTRUCCIÓN DE MÁQUINAS Y APARATOS INDUSTRIALES ELÉCTRICOS

21.1 Fabricación de equipos de soldadura autógena. (Pje. 5 a 7). -

21.2 Fabricación de motores, generadores y transformadores eléctricos. (Pje. 5 a 7). -

21.3 Fabricación de dispositivos y aparatos de conmutación; equipos de distribución de energía eléctrica. (Pje. 5 a 6). -

21.4 Fabricación de equipos eléctricos de encendido y arranque para motores de combustión interna; embragues y frenos electromagnéticos; dispositivos eléctricos de cronometría, control y señalización. (Pje. 5 a 8). -

21.5 Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y comunicaciones.

(Pje. 4 a 6). -

21.6 Edición de grabaciones. (Pje. 3 a 4). -

21.7 Fabricación de discos gramofónicos, cintas magnetofónicas y cintas de computadora a partir de grabaciones originales; fabricación de discos flexibles, duros y compactos de computadora. (Pje. 5 a 6). -

21.8 Fabricación de transformadores de radio. (Pje. 5 a 6). -

21.9 Fabricación de circuitos semiconductores. (Pje. 5 a 6). -

21.10 Fabricación de aparatos de señalización visual y acústica y de control de tráfico.

(Pje. 4 a 6). -

21.11 Fabricación de tubos y válvulas electrónicas y de otros componentes electrónicos.

(Pje. 5 a 6). -

21.12 Fabricación de transmisores de radio y televisión y de aparatos para telefonía y telegrafía con hilos. (Pje. 5 a 6). -

21.13 Fabricación de receptores de radio y televisión, aparatos de grabación y reproducción de sonido y video, y productos conexos. (Pje. 5 a 6). -

21.14 Fabricación de aparatos de rayos x y otros aparatos electro terapéuticos. (Pje. 5 a 6). -

21.15 Fabricación de equipos de radar y de aparatos de control remoto. (Pje. 5 a 6). -

21.16 Fabricación de aparatos y artículos eléctricos de uso doméstico. (Pje. 5 a 6). -

21.17 Construcción de aparatos y suministros eléctricos, n.c.p. (Pje. 5 a 8). -

21.18 Fabricación de conmutadores, fusibles, tomas de corriente, enchufes, elementos conductores y limitadores de sobretensión. (Pje. 5 a 6). -

21.19 Fabricación de hilos y cables aislados. (Pje. 5 a 6). -

21.20 Fabricación de acumuladores, pilas y baterías primarias. (Pje. 8 a 10). -

21.21 Fabricación de lámparas y accesorios eléctricos. (Pje. 8 a 10). -

21.22 Fabricación de equipos de iluminación para vehículos automotores; electrodos de carbón y grafito; otros tipos de equipo eléctrico n.c.p. (Pje. 5 a 6). -

22. CONSTRUCCIÓN DE MATERIALES Y MEDIOS DE TRANSPORTE

- 22.1 Construcciones navales. (Pje. 9 a 10). -
 - 22.2 Fabricación de motores y turbinas para propulsión marina. (Pje. 5 a 9). -
 - 22.3 Fabricación de cabrestantes, poleas, polipastos, etc. de uso marino. (Pje. 5 a 7). -
 - 22.4 Construcción y reparación de buques (excepto embarcaciones de deporte y recreo) y de partes especiales de los buques. (Pje. 7 a 10). -
 - 22.5 Construcción de embarcaciones de deporte y recreo y de partes especiales de las embarcaciones. (Pje. 5 a 10). -
 - 22.6 Fabricación de locomotoras y de material rodante para ferrocarriles y tranvías. (Pje. 10). -
 - 22.7 Fabricación de vehículos automóviles. (Pje. 10). -
 - 22.8 Fabricación de bombas y compresores para vehículos automotores. (Pje. 5 a 8). -
 - 22.9 Fabricación de limpia parabrisas y eliminadores de escarcha eléctricos. (Pje. 4 a 6). -
 - 22.10 Fabricación de carrocerías para vehículos automotores, remolques y semi remolques; partes y piezas de remolque. (Pje. 5 a 8). -
 - 22.11 Fabricación de partes, piezas y accesorios para vehículos automotores y sus motores. (Pje. 5 a 9). -
 - 22.12 Fabricación de sillones de ruedas motorizados para inválidos. (Pje. 5 a 6). -
 - 22.13 Fabricación de motocicletas. (Pje. 5 a 8). -
 - 22.14 Fabricación de bicicletas y de partes y piezas de bicicletas. (Pje. 4 a 6). -
 - 22.15 Construcción de aerodeslizadores. (Pje. 7 a 10). -
 - 22.16 Fabricación de aeronaves y naves espaciales. (Pje. 10). -
 - 22.17 Construcción de materiales de transporte, n.c.p. (Pje. 5 a 10). -
 - 22.18 Fabricación de sillones de ruedas no motorizados para inválidos. (Pje. 4 a 5). -
 - 22.19 Fabricación de vehículos de propulsión manual y tracción animal n.c.p. (Pje. 4 a 7). -
 - 22.20 Fabricación de cochecitos para bebés. (Pje. 5 a 6). -
- 23. FABRICACIÓN DE EQUIPOS PROFESIONALES Y CIENTÍFICOS, INSTRUMENTOS DE MEDIDA Y CONTROL N.C.P. Y APARATOS FOTOGRÁFICOS E INSTRUMENTOS DE ÓPTICA**
- 23.1 Fabricación de equipos profesionales y científicos e instrumentos de medida y control n.c.p. (Pje. 4 a 6). -
 - 23.2 Fabricación de apósticos quirúrgicos y médicos, productos para suturas, vendas, cemento dental y similares. (Pje. 3 a 6). -
 - 23.3 Fabricación de otros tipos de maquinaria de uso especial n.c.p. (Pje. 5 a 8). -
 - 23.4 Fabricación de aceleradores de partículas (ciclotrones y betatrones); detectores de minas. (Pje. 6 a 10). -
 - 23.5 Fabricación de equipos, instrumentos y suministros quirúrgicos, médicos y odontológicos; aparatos ortopédicos y protésicos. (Pje. 5 a 8). -
 - 23.6 Fabricación de instrumentos y aparatos para el equipo de verificación y control, excepto equipos de control de procesos industriales. (Pje. 3 a 8). -
 - 23.7 Fabricación de equipos de control de procesos industriales. (Pje. 3 a 8). -
 - 23.8 Fabricación de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica. (Pje. 4 a 7). -
 - 23.9 Fabricación de máquinas fotocopiadoras. (Pje. 5 a 7). -

23.10 Fabricación y mantenimiento de relojes. (Pje. 3 a 7). -

24. FABRICACIÓN DE BALONES DEPORTIVOS Y AFINES

24.1 Fabricación de balones deportivos cosidos a mano. (Pje. 2 a 7). -

24.2 Fabricación de balones deportivos pegados y/o vulcanizados. (Pje. 3 a 10). -

24.3 Fabricación de balones por termofusión. (Pje. 3 a 10). -

24.4 Fabricación de cámaras de látex por inmersión. (Pje. 5 a 10). -

24.5 Fabricación de cámaras de caucho por vulcanización. (Pje. 6 a 10). -

24.6 Fabricación de válvulas para cámaras. (Pje. 6 a 10). -

24.7 Fabricación de telas y/o forros de látex e hilados sintéticos. (Pje. 6 a 10). -

24.8 Fabricación de picos para inflar balones de caucho y metal. (Pje. 6 a 10). -

25. OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS

25.1 Fabricación de joyas y artículos conexos. (Pje. 1 a 4). -

25.2 Fabricación de pulseras y brazaletes de metales preciosos para relojes; rubíes para relojes. (Pje. 1 a 4). -

25.3 Fabricación de instrumentos de música. (Pje. 1 a 3). -

26. FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE ATLETISMO Y DEPORTES

26.1 Fabricación de silbatos, cuernos de llamada e instrumentos de señalización acústica (Pje. 1 a 2). -

26.2 Fabricación de mesas y equipos de billar de todas clases. (Pje. 1 a 3). -

26.3 Fabricación de papel carbón en rollos y hojas. (Pje. 3 a 5). -

26.4 Fabricación de materias colorantes y pinturas para artistas. (Pje. 3 a 5). -

26.5 Fabricación de pequeños artículos de metal n.c.p. (Pje. 2 a 4). -

26.6 Fabricación de agujas para máquina de tejer y coser. (Pje. 2 a 4). -

26.7 Fabricación de bicicletas para niños. (Pje. 3 a 6). -

26.8 Fabricación de juegos y juguetes n.c.p. (Pje. 3 a 7). -

26.9 Fabricación de plumas y lápices; joyas de fantasía; paraguas y bastones; plumas, flores artificiales; pipas para fumar; sellos; baratijas; otros artículos manufacturados n.c.p.

(Pje. 3 a 5). -

29. CENTROS DE TRATAMIENTO Y RECICLADO

29.1 Centro de tratamiento de residuos y efluentes (industriales, patogénicos u otros), excepto de residuos domiciliarios. (Pje. 10). -

29.2 Centro de reciclado de residuos y efluentes (de origen industrial, de servicios u otros), excepto de residuos domiciliarios. (Pje. 10). -

29.3 Centros de disposición final de residuos industriales. (Pje. 10). -

Referencias: ncp: no clasificados en otra parte

Cuando un establecimiento participe en más de un rubro, se tomará como valor del rubro a una media ponderada según el peso de cada actividad en los procesos productivos. La autoridad de aplicación definirá, a su criterio, la incidencia de cada rubro en la media ponderada.

Para las industrias no encuadradas en el listado anterior la autoridad de aplicación establecerá el valor del coeficiente Ru.

B. (ER) – La calidad de los efluentes y residuos que genere.

EFLUENTES Y RESIDUOS: se clasifican como en tres grados según detalle:

1. Grado 1 con un valor de ER = 0

1.1 GASEOSOS: componentes naturales del aire (incluido vapor de agua); gases de combustión de gas natural.

1.2 LÍQUIDOS: agua sin aditivos y efluentes del lavado de planta a temperatura ambiente.

1.3 SÓLIDOS y SEMI SÓLIDOS: asimilables a domiciliarios.

2. Grado 2 con un valor de ER = 3

2.1 GASEOSOS: gases de combustión de hidrocarburos líquidos.

2.2 LÍQUIDOS: agua de proceso con aditivos y agua de lavado que no contengan residuos especiales o que no pudiesen generar residuos especiales. Efluentes provenientes de plantas de tratamiento en condiciones óptimas de funcionamiento.

2.3 SÓLIDOS y SEMI SÓLIDOS: resultantes del tratamiento de efluentes líquidos del tipo 0 y/o 1. Otros que no contengan residuos especiales o de establecimientos que no pudiesen generar residuos especiales.

3. Grado 3 con valor de ER = 6

3.1 GASEOSOS: todos los no comprendidos en los grados 1 y 2.

3.2 LÍQUIDOS: con residuos especiales, o que pudiesen generar residuos especiales y los que posean más de un tratamiento.

3.3 SÓLIDOS y/o SEMI SÓLIDOS: que puedan contener sustancias peligrosas o pudiesen generar residuos especiales.

En aquellos casos en que los efluentes y residuos generados en el establecimiento correspondan a una combinación de más de un Grado, se le asignará el Grado de mayor valor numérico.

Todos los efluentes y residuos, independientemente de su grado, deben cumplir con las condiciones de descarga al sistema receptor final que la normativa vigente establece.

Los residuos de proceso que se destinen, por sus características peligrosas, a plantas de tratamiento diseñadas a tal efecto no se considerarán como efluentes en esta clasificación ya que los mismos serán tratados en instalaciones diseñadas y aprobadas a tal efecto.

C. (Ri) – Los riesgos potenciales de la actividad, a saber: incendio, explosión, químico, acústico y/o por aparatos a presión que puedan afectar a la población o al medio ambiente circundante.

Se tendrán en cuenta los riesgos específicos de la actividad que surjan como consecuencia de los procesos y operaciones que se lleven a cabo en el establecimiento y que puedan afectar a la población o al medio ambiente circundante, asignando un puntaje en función de riesgo a saber:

1. Riesgo por aparatos sometidos a presión

1.1 Hasta 2 atm de presión absoluta	1 pto.
1.2 Más de 2 atm de presión absoluta	2 ptos.
2. Riesgo acústico	1 pto.
3. Riesgo por sustancias químicas	1 a 5 (s/ peligrosidad de las mismas)
4. Riesgo de explosión	1 a 5 (s/ peligrosidad de las mismas)
5. Riesgo de incendio	1 a 5 (s/ peligrosidad de las mismas)

D. (Di) – La dimensión del emprendimiento, considerando la dotación de personal, la potencia instalada y la superficie.

Se considerará:

1. Cantidad de Personal

1.1	Hasta 15	adoptará el valor 0
1.2	Entre 16 y 50	adoptará el valor 1
1.3	Entre 51 y 150	adoptará el valor 2
1.4	Entre 151 y 500	adoptará el valor 3
1.5	Más de 500	adoptará el valor 4

2. Potencia Instalada (en HP)

2.1	Hasta 25	adoptará el valor 0
2.2	De 26 a 100	adoptará el valor 1
2.3	De 101 a 500	adoptará el valor 2
2.4	Mayor de 500	adoptará el valor 3

3. Relación entre superficie cubierta y superficie total

3.1	Hasta 0.20	adoptará el valor 0
3.2	De 0.21 a 0.50	adoptará el valor 1
3.3	De 0.51 a 0.80	adoptará el valor 2
3.4	De 0.81 a 1.00	adoptará el valor 3

E. (Lo) – La localización de la empresa, teniendo en cuenta la zonificación municipal y la infraestructura de servicios que posee.

Tendrá en cuenta:

1. Zona:

1.1	Parque industrial	adoptará el valor 0
1.2	Industrial exclusiva y rural	adoptará el valor 1
1.3	El resto de las zonas	adoptará el valor 2

2. Infraestructura de servicios de: (por la carencia de cada uno de ellos se asigna 0.5)

2.1	Agua	
2.2	Cloaca	
2.3	Luz	
2.4	Gas	

4.4.5.8.2

FORMULA DE CALIFICACIÓN

La calificación se expresa por medio de la siguiente ecuación polinómica de cinco términos:

$$\text{Calificación} = Ru + ER + Ri + Di + Lo$$

4.4.5.8.3

CALIFICACIÓN

De acuerdo a los valores que surjan de la ecuación anterior las industrias se calificarían en:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| A. Categoría 1 o INOCUAS | menor o igual a 10 |
| B. Categoría 2 o TOLERABLES | mayor que 10 hasta 20 inclusive |
| C. Categoría 3 o MOLESTAS | mayor que 20 y hasta 30 inclusive |
| D. Categoría 4 o NOCIVAS | mayor que 30 hasta 40 inclusive |
| E. Categoría 5 o PELIGROSAS | mayor de 40 |

En función de los valores y criterios establecidos en el presente anexo, el solicitante de la radicación industrial propondrá un valor de calificación que será verificado por la Autoridad Competente, en caso de discrepancias se tendrá como válido el valor determinado por el Organismo de Aplicación.

Independientemente de la zona o corredor de la radicación industrial, si el predio a ocupar está situado en las proximidades de escuelas u otros organismos educativos, centros de salud, instituciones religiosas, edificios públicos y/o otros que pudiesen ser afectados en su funcionamiento o que pudiese generarse algún riesgo para los mismos, la Autoridad de Aplicación se reservará el derecho de rechazar la solicitud de radicación industrial.

En casos que las actividades sean lindantes sobre calle con dos zonas diferentes, se estudiará cada caso en particular y se podrá otorgar el uso de mayor puntaje, siempre a criterio del Organismo de Aplicación.

4.4.5.8.4

METODO DE CALIFICACIÓN DE DEPÓSITOS PARA SU CATEGORIZACIÓN

En el caso de depósitos aislados de las respectivas plantas de elaboración de los materiales almacenados se seguirá el mismo criterio de clasificación que para las industrias de origen, salvo que el factor Rubro (Ru) se disminuirá en un setenta por ciento (70 %) manteniéndose todos los demás parámetros iguales a los establecidos para las industrias manufactureras del producto almacenado.

Independientemente de la zona o corredor de la radicación del depósito si el predio a ocupar está situado en las proximidades de escuelas u otros organismos educativos, centros de salud, instituciones religiosas, edificios públicos y/o otros que pudiesen ser afectados en su funcionamiento o que pudiese generarse algún riesgo para los mismos, la Autoridad de Aplicación se reservará el derecho de rechazar la solicitud de radicación del depósito en cuestión.

En casos que las actividades sean lindantes sobre calle con dos zonas diferentes, se estudiará cada caso en particular y se podrá otorgar el uso de mayor puntaje, siempre a criterio del Organismo de Aplicación.

Excepción: los depósitos afectados a pirotecnia, elementos explosivos y similares se regirán por reglamentaciones especiales dictadas a tal efecto.

4.4.5.9

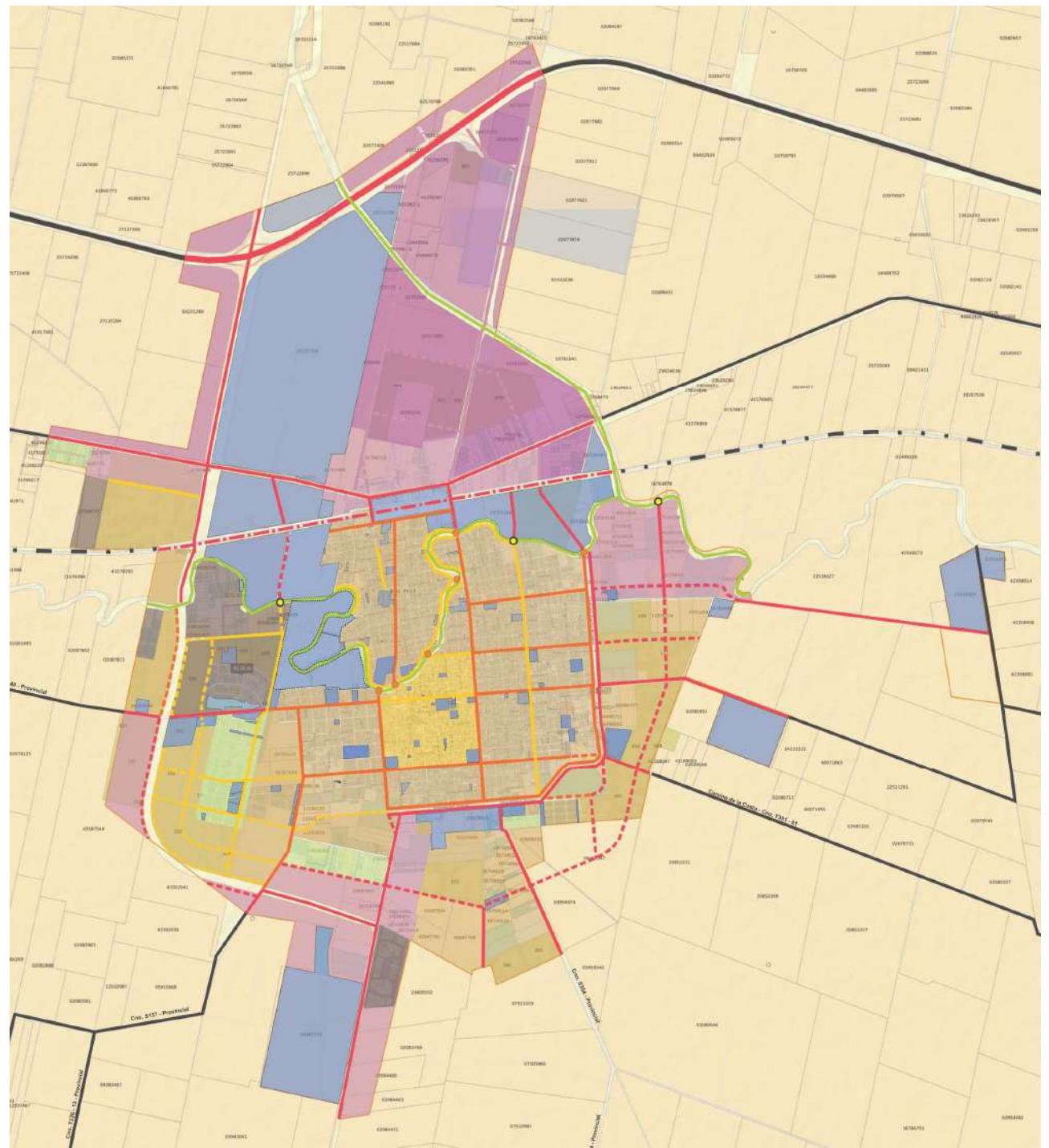
- A. El uso extractivo queda expresamente prohibido en la Ciudad de Bell Ville, siendo considerado como aquel que comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento.
- B. Se considera Uso de Suelo Industrial –o Asimilable- Existente al uso que a la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza ya se estuviera realizando en un inmueble determinado.
- C. Se considera Uso de Suelo Industrial –o Asimilable- Nuevo al uso que se inicia con posterioridad a la vigencia de esta Ordenanza, aunque hubiera existido en el inmueble un uso anterior de cualquier naturaleza.
- D. Se considera Cambio de Uso de Suelo Industrial –o Asimilable- al que se produce en los siguientes casos:
 1. Variación de rubro.
 2. Ampliación de superficie ocupada, cubierta o descubierta.

3. Variación en sus instalaciones o procesos, susceptibles de aumentar el grado de incompatibilidad con el medio circundante.

4.5

ZONIFICACIÓN USO DEL SUELO HABITACIONAL, COMERCIAL, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

A. Plano zonificación principal



-  UPC - Uso Principalmente Comercial - Escala Barrial
-  UPCSyE - Uso Principalmente Comercial, Servicios y Equipamiento - Escala Urbana
-  UPCSyE - Uso Principalmente Comercial, Servicios y Equipamiento - Escala Regional
-  UPHyC - Uso Principalmente Habitacional y Comercial
-  UPAPeIR - Uso Principalmente Actividades Productivas e Industria Restringida
-  UPAI - Uso Principalmente Actividades Industriales
-  UPHyCR - Uso Principalmente Habitacional y Equipamiento Restringido
-  UPH - Uso Principalmente Habitacional
-  UP - Uso Particular

B. Planillas Usos de Suelo

1) Áreas de Tejido

ÁREA DE TEJIDO	USO PRINCIPAL
At01	Comercial - Escala Barrial
At02	Habitacional y Comercial
At03	Habitacional y Comercial
At04	Habitacional y Comercial
At05	Habitacional
At06	Habitacional y Equipamiento Restringido
At07	Habitacional
At08	Habitacional y Equipamiento Restringido
At08	Habitacional y Comercial
At09	Actividades Productivas e Industria Restringida
At10	Actividades Productivas e Industria Restringida
At11	Habitacional y Comercial
At12	Actividades Productivas e Industria Restringida
At13	Actividades Industriales

2) Corredores

CORREDOR	TRAMO	USO PRINCIPAL
Co. 01	General	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 02	General	Actividades Productivas e Industria Restringida
Co. 03	General	Actividades Productivas e Industria Restringida
Co. 04	General	Actividades Productivas e Industria Restringida
Co. 05	A	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	C	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 06	General	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 07	General	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
Co. 08	A	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	C	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 09	General	Comercial - Escala Barrial
Co. 10	A	Comercial - Escala Barrial
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	C	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 11	A	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	C	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	D	Comercial - Escala Barrial
	E	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	F	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	G	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 12	A	Comercial - Escala Barrial
	B	Comercial - Escala Barrial
	C	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	D	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	E	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	F	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 13	A	Comercial - Escala Barrial
	B	Comercial - Escala Barrial
	C	Comercial - Escala Barrial
	D	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
		Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 14	A	Comercial - Escala Barrial
	B	Comercial - Escala Barrial
	C	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	D	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	E	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional

CORREDOR	TRAMO	USO PRINCIPAL
Co. 15	A	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
		Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
		Comercial - Escala Barrial
Co. 16	A	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	B	Comercial - Escala Barrial
	C	Comercial - Escala Barrial
Co. 17	A	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	C	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 18	General	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
Co. 19	A	Actividades Productivas e Industria Restringida
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	C	Comercial - Escala Barrial
Co. 20	General	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
Co. 21	A	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 22	A	Actividades Productivas e Industria Restringida
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	C	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	D	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
Co. 23	General	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 24	A	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 25	A	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	B	Comercial - Escala Barrial
Co. 26	A	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
		Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	C	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional

Uso principalmente COMERCIAL (escala Barrial)

MACRO USO	DOMINANTE	COMPLEMENTARIO	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	DOCUMENTO OBLIGATORIO	MIXTURA		
						ESTADO	M.D.U	E.I.U
						Alta	Media	Baja
HABITACIONAL								
A	Unifamiliar			-	!			○
B	Multifamiliar	1) Agrupada		-	!			○
		2) Colectiva		-	(0)			○
C	Vivienda Taller			-	!	X		○
D	Vivienda Comunitaria			-	\			○
E	Conjunto de Viviendas			-	-		X	
F	Hotelería y Asimilables			-	(0)			○
G	Pensión			-	\			○
H	Motel			-	-			
COMERCIAL								
A	Comercio diario minorista			Hasta 70m ²	(0)			○
				71 a 350m ²	(0)	X		○
				351 a 600m ²	-		X	
				más de 600m ²	-		X	
B	Comercio periódico minorista			Hasta 70m ²	(0)			○
				71 a 350m ²	(0)	X		○
				351 a 600m ²	-		X	
				más de 600m ²	-		X	
C	Comercio mayorista en general			Hasta 350m ²	(0)	X		○
				351 a 2000m ²	-	X		
D	Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso			más de 2.000m ²	-		X	
EQUIPAMIENTOS								
A	Cultural			Hasta 150m ²	\	X		○
				151 a 1.500m ²	\		X	○
				más de 1.500m ²	-		X	
B	Religioso			Hasta 500m ²	!	X		○
				501 a 1.500m ²	-		X	
				más de 1.500m ²	-		X	
C	Sanitario	1) Atención de Personas		Hasta 150m ²	\			○
				151 a 1.500m ²	!	X		○
				más de 1.500m ²	-		X	
		2) Atención de Animales		Equipos Móviles	\	X		○
				Hasta 150m ²	\	X		○
				más de 150m ²	-		X	
D	Social y Deportivo			Hasta 300m ²	\	X		○
				301 a 1.500m ²	-		X	
				1501 a 10.000m ²	-		X	
				más de 10.000m ²	-		X	
E	Educativo	1) Educación Nivel Inicial		Hasta 300m ²	\	X		○
				más de 300m ²	!	X		○
		2) Educación Nivel Primario		-	\	X		○
		3) Educación Nivel Medio		-	\	X		○
		4) Educación Nivel Superior e Invest.		Hasta 300m ²	\	X		○
				más de 300m ²	!	X		○
		6) Educación complementaria		Hasta 300m ²	\	X		○
				más de 300m ²	!	X		○
SERVICIOS								
A	Básicos y Generales			Hasta 100m ²	\			○
				101 a 300m ²	\	X		○
				más de 300m ²	-		X	
B	Centrales			Hasta 300m ²	\	X		○
				más de 300m ²	!		X	○
C	Recreativos	1) Generales		Hasta 300m ²	\	X		○
				más de 300m ²	!		X	○
		2) Con actividades Incómodas		Hasta 200m ²	!	X		○
				más de 200m ²	!	X		○
D	Fúnebres			Hasta 300m ²	-		X	
				más de 300m ²	-		X	
E	Seguridad			Hasta 300m ²	!		X	○
				más de 300m ²	-		X	
F	Automotor	1) Taller Mecánico		Hasta 300m ²	\	X		○
		Menor complejidad		más de 300m ²	-		X	
		Mayor complejidad		-	!		X	○
		2) Lavadero		Hasta 300m ²	\	X		○
				más de 300m ²	-		X	
		3) Playas de Estacionamiento de uso público y cocheras		-	\	X		○
		4) Estaciones de Servicio		-	-		X	
G	Transporte y Comunicación	1) Agencias de Taxis		Hasta 300m ²	!	X		○
		2) Pequeña y Mediana escala		más de 300m ²	-		X	
		3) De gran escala		-	-		X	
H	Depósitos	Tipo 1		Hasta 300m ² (e.v.d)	!	X		○
		Tipo 2		301 a 2000m ² (e.v.d)	-		X	
		Tipo 3		2000 a 5000m ² (e.v.d)	-		X	
I	Servicios Industriales			-	-		X	

Uso principalmente HABITACIONAL y COMERCIAL

MACRO USO	DOMINANTE	COMPLEMENTARIO	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	DOCUMENTO OBLIGATORIO	MIXTURA		
						ESTADO	M.D.U	E.I.U
						Alta	Media	Baja
HABITACIONAL								
A	Unifamiliar			-	\			○
B	Multifamiliar	1) Agrupada		-	0		○	
		2) Colectiva		-	0		○	
C	Vivienda Taller			-	\	X		○
D	Vivienda Comunitaria			-	\			○
E	Conjunto de Viviendas			-	!		X	○
F	Hotelería y Asimilables			-	\			○
G	Pensión			-	\			○
H	Motel			-	-			
COMERCIAL								
A	Comercio diario minorista			Hasta 70m ²	\		○	
				71 a 350m ²	\	X	○	
				351 a 600m ²	-		X	
				más de 600m ²	-		X	
B	Comercio periódico minorista			Hasta 70m ²	\		○	
				71 a 350m ²	\	X	○	
				351 a 600m ²	-		X	
				más de 600m ²	-		X	
C	Comercio mayorista en general			Hasta 350m ²	\		X	○
				351 a 2000m ²	-		X	
D	Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso			más de 2.000m ²	-		X	
EQUIPAMIENTOS								
A	Cultural			Hasta 150m ²	\	X	○	
				151 a 1.500m ²	!		X	
				más de 1.500m ²	-		X	
B	Religioso			Hasta 500m ²	\	X		○
				501 a 1.500m ²	-		X	
				más de 1.500m ²	-		X	
C	Sanitario	1) Atención de Personas		Hasta 150m ²	\		○	
				151 a 1.500m ²	!		X	
				más de 1.500m ²	-		X	
		2) Atención de Animales		Equipos Móviles	\	X		○
				Hasta 150m ²	\	X		○
				más de 150m ²	-		X	
D	Social y Deportivo			Hasta 300m ²	\	X		○
				301 a 1.500m ²	-		X	
				1501 a 10.000m ²	-		X	
				más de 10.000m ²	-		X	
E	Educativo	1) Educación Nivel Inicial		Hasta 300m ²	\	X		○
				más de 300m ²	!		X	
		2) Educación Nivel Primario		-	\		X	○
		3) Educación Nivel Medio		-	\		X	○
		4) Educación Nivel Superior e Invest.		Hasta 300m ²	\	X		○
				más de 300m ²	!		X	○
		6) Educación complementaria		Hasta 300m ²	\	X		○
				más de 300m ²	!		X	○
SERVICIOS								
A	Básicos y Generales			Hasta 100m ²	\		○	
				101 a 300m ²	\	X		○
				más de 300m ²	-		X	
B	Centrales			Hasta 300m ²	\	X		○
				más de 300m ²	!		X	○
C	Recreativos	1) Generales		Hasta 300m ²	\	X		○
				más de 300m ²	!		X	○
		2) Con actividades Incómodas		Hasta 200m ²	-		X	
				más de 200m ²	-		X	
D	Fúnebres			Hasta 300m ²	-		X	
				más de 300m ²	-		X	
E	Seguridad			Hasta 300m ²	\	X		○
				más de 300m ²	!		X	○
F	Automotor	1) Taller Mecánico		Hasta 300m ²	\	X		○
		Menor complejidad		más de 300m ²	!		X	○
		Mayor complejidad		-	!		X	○
		2) Lavadero		Hasta 300m ²	\	X		○
				más de 300m ²	!		X	○
		3) Playas de Estacionamiento de uso público y cocheras		-	\	X		○
		4) Estaciones de Servicio		-	-		X	
G	Transporte y Comunicación	1) Agencias de Taxis		-	\	X		○
		2) Pequeña y Mediana escala		Hasta 300m ²	\	X		○
		3) De gran escala		más de 300m ²	-		X	
H	Depósitos	Tipo 1		Hasta 300m ² (e.v.d)	\	X		○
		Tipo 2		301 a 2000m ² (e.v.d)	!		X	○
		Tipo 3		2000 a 5000m ² (e.v.d)	-		X	
I	Servicios Industriales			-	-		X	

Uso principalmente HABITACIONAL							
() DOMINANTE	\ COMPLEMENTARIO	I CONDICIONADO	- NO PERMITIDO	X DOCUMENTO OBLIGATORIO	○ MIXTURA		
MACRO USO	MICRO USO			ESCALA	ESTADO	M.D.U	E.I.U
HABITACIONAL							
A Unifamiliar			-	()			○
B Multifamiliar	1) Agrupada 2) Colectiva		-	-			
C Vivienda Taller		-	!	X			○
D Vivienda Comunitaria		-	!				○
E Conjunto de Viviendas		-	-			X	
F Hotelería y Asimilables		-	!				○
G Pensión		-	-				
H Motel		-	-				
COMERCIAL							
A Comercio diario minorista		Hasta 70m ² 71 a 350m ² 351 a 600m ² más de 600m ²	- - - -	X X X			
B Comercio periódico minorista		Hasta 70m ² 71 a 350m ² 351 a 600m ² más de 600m ²	- - - -	X X X			
C Comercio mayorista en general		Hasta 350m ² 351 a 2000m ²	- -	X X			
D Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso		más de 2.000m ²	-	X			
EQUIPAMIENTOS							
A Cultural		Hasta 150m ² 151 a 1.500m ² más de 1.500m ²	! ! -	X X X			○
B Religioso		Hasta 500m ² 501 a 1.500m ² más de 1.500m ²	- - -	X X X			○
C Sanitario	1) Atención de Personas	Hasta 150m ² 151 a 1.500m ² más de 1.500m ²	- - -	X X X			
	2) Atención de Animales	Equipos Móviles Hasta 150m ² más de 150m ²	- - -	X X X			
D Social y Deportivo		Hasta 300m ² 301 a 1.500m ² 1501 a 10.000m ² más de 10.000m ²	! ! ! -	X X X X			○
E Educativo	1) Educación Nivel Inicial 2) Educación Nivel Primario 3) Educación Nivel Medio 4) Educación Nivel Superior e Invest. 6) Educación complementaria	Hasta 300m ² más de 300m ² - - Hasta 300m ² más de 300m ² Hasta 300m ² más de 300m ²	- - - - - - -	X X X X X X X			
SERVICIOS							
A Básicos y Generales		Hasta 100m ² 101 a 300m ² más de 300m ²	- - -	X X X			
B Centrales		Hasta 300m ² más de 300m ²	- -	X X			
C Recreativos	1) Generales 2) Con actividades Incómodas	Hasta 300m ² más de 300m ² Hasta 200m ² más de 200m ²	- - - -	X X X X			
D Fúnebres		Hasta 300m ² más de 300m ²	- -	X X			
E Seguridad		Hasta 300m ² más de 300m ²	- -	X X			
F Automotor	1) Taller Mecánico Menor complejidad Mayor complejidad 2) Lavadero	Hasta 300m ² más de 300m ² - Hasta 300m ² más de 300m ²	- - - - -	X X X X X			
	3) Playas de Estacionamiento de uso público y cocheras 4) Estaciones de Servicio	- -	- -	X X			
G Transporte y Comunicación	1) Agencias de Taxis 2) Pequeña y Mediana escala 3) De gran escala	Hasta 300m ² más de 300m ²	- -	X X X			
H Depósitos	Tipo 1 Tipo 2 Tipo 3	Hasta 300m ² (e.v.d) 301 a 2000m ² (e.v.d) 2000 a 5000m ² (e.v.d)	- - -	X X X			
I Servicios Industriales		-	-	-			

Uso principalmente HABITACIONAL y EQUIPAMIENTO RESTRINGIDO								
(I) DOMINANTE	\ COMPLEMENTARIO	! CONDICIONADO	- NO PERMITIDO	X DOCUMENTO OBLIGATORIO	○ MIXTURA			
MACRO USO	MICRO USO			ESCALA	ESTADO	M.D.U	E.I.U	TIPO DE MIXTURA
								Alta Media Baja
HABITACIONAL								
A Unifamiliar			-	()				○
B Multifamiliar	1) Agrupada		-	\				○
	2) Colectiva		-	!				○
C Vivienda Taller			-	\	X			○
D Vivienda Comunitaria			-	!				○
E Conjunto de Viviendas			-	!		X		○
F Hotelería y Asimilables			-	!				○
G Pensión			-	—				
H Motel			-	—				
COMERCIAL								
A Comercio diario minorista			Hasta 70m ²	—				
			71 a 350m ²	—	X			
			351 a 600m ²	—		X		
			más de 600m ²	—		X		
B Comercio periódico minorista			Hasta 70m ²	—				
			71 a 350m ²	—	X			
			351 a 600m ²	—		X		
			más de 600m ²	—		X		
C Comercio mayorista en general			Hasta 350m ²	—		X		
			351 a 2000m ²	—		X		
D Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso			más de 2.000m ²	—		X		
EQUIPAMIENTOS								
A Cultural			Hasta 150m ²	!	X			○
			151 a 1.500m ²	!		X		○
			más de 1.500m ²	—		X		
B Religioso			Hasta 500m ²	!	X			○
			501 a 1.500m ²	—		X		
			más de 1.500m ²	—		X		
C Sanitario	1) Atención de Personas		Hasta 150m ²	!				○
			151 a 1.500m ²	—		X		
			más de 1.500m ²	—		X		
	2) Atención de Animales		Equipos Móviles	—	X			
			Hasta 150m ²	—	X			
			más de 150m ²	—		X		
D Social y Deportivo			Hasta 300m ²	!	X			○
			301 a 1.500m ²	!		X		○
			1501 a 10.000m ²	—		X		
			más de 10.000m ²	—		X		
E Educativo	1) Educación Nivel Inicial		Hasta 300m ²	—	X			
			más de 300m ²	—		X		
	2) Educación Nivel Primario		-	—		X		
	3) Educación Nivel Medio		-	—		X		
	4) Educación Nivel Superior e Invest.		Hasta 300m ²	!	X			○
			más de 300m ²	!		X		○
	6) Educación complementaria		Hasta 300m ²	!	X			○
			más de 300m ²	!		X		○
SERVICIOS								
A Básicos y Generales			Hasta 100m ²	!				○
			101 a 300m ²	—	X			
			más de 300m ²	—		X		
B Centrales			Hasta 300m ²	!	X			○
			más de 300m ²	—		X		
C Recreativos	1) Generales		Hasta 300m ²	—	X			
			más de 300m ²	—		X		
	2) Con actividades Incómodas		Hasta 200m ²	—		X		
			más de 200m ²	—		X		
D Fúnebres			Hasta 300m ²	—		X		
			más de 300m ²	—		X		
E Seguridad			Hasta 300m ²	!		X		○
			más de 300m ²	—		X		
F Automotor	1) Taller Mecánico		Hasta 300m ²	—	X			
	Menor complejidad		más de 300m ²	—		X		
	Mayor complejidad		-	—		X		
	2) Lavadero		Hasta 300m ²	—	X			
			más de 300m ²	—		X		
	3) Playas de Estacionamiento de uso público y cocheras		-	!	X			○
	4) Estaciones de Servicio		-	—		X		
G Transporte y Comunicación	1) Agencias de Taxis		-	—	X			
	2) Pequeña y Mediana escala		Hasta 300m ²	—	X			
	3) De gran escala		más de 300m ²	—		X		
H Depósitos	Tipo 1		Hasta 300m ² (e.v.d)	—	X			
	Tipo 2		301 a 2000m ² (e.v.d)	—		X		
	Tipo 3		2000 a 5000m ² (e.v.d)	—		X		
I Servicios Industriales			-	—		X		

Uso principalmente COMERCIAL, SERVICIOS y EQUIPAMIENTOS (escala Urbana)							
(I) DOMINANTE	\ COMPLEMENTARIO	! CONDICIONADO	- NO PERMITIDO	X DOCUMENTO OBLIGATORIO	○ MIXTURA		
MACRO USO	MICRO USO			ESCALA	ESTADO	M.D.U	E.I.U
HABITACIONAL							
A Unifamiliar			-	!			○
B Multifamiliar	1) Agrupada		-	!			○
	2) Colectiva		-	0			○
C Vivienda Taller			-	\	X		○
D Vivienda Comunitaria			-	\			○
E Conjunto de Viviendas			-	!		X	○
F Hotelería y Asimilables			-	0			○
G Pensión			-	\			○
H Motel			-	-			
COMERCIAL							
A Comercio diario minorista			Hasta 70m ²	0			○
			71 a 350m ²	0	X		○
			351 a 600m ²	\		X	○
			más de 600m ²	!		X	○
B Comercio periódico minorista			Hasta 70m ²	0			○
			71 a 350m ²	0	X		○
			351 a 600m ²	\		X	○
			más de 600m ²	!		X	○
C Comercio mayorista en general			Hasta 350m ²	0		X	○
			351 a 2000m ²	\		X	○
D Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso			más de 2.000m ²	!		X	○
EQUIPAMIENTOS							
A Cultural			Hasta 150m ²	0	X		○
			151 a 1.500m ²	\		X	○
			más de 1.500m ²	!		X	○
B Religioso			Hasta 500m ²	0	X		○
			501 a 1.500m ²	\		X	○
			más de 1.500m ²	!		X	○
C Sanitario	1) Atención de Personas		Hasta 150m ²	0			○
			151 a 1.500m ²	\		X	○
			más de 1.500m ²	!		X	○
	2) Atención de Animales		Equipos Móviles	\	X		○
			Hasta 150m ²	0	X		○
			más de 150m ²	\		X	○
D Social y Deportivo			Hasta 300m ²	0	X		○
			301 a 1.500m ²	\		X	○
			1501 a 10.000m ²	\		X	○
			más de 10.000m ²	!		X	○
E Educativo	1) Educación Nivel Inicial		Hasta 300m ²	0	X		○
			más de 300m ²	\		X	○
	2) Educación Nivel Primario		-	\		X	○
	3) Educación Nivel Medio		-	\		X	○
	4) Educación Nivel Superior e Invest.		Hasta 300m ²	0	X		○
			más de 300m ²	\		X	○
	6) Educación complementaria		Hasta 300m ²	0	X		○
			más de 300m ²	\		X	○
SERVICIOS							
A Básicos y Generales			Hasta 100m ²	0			○
			101 a 300m ²	\	X		○
			más de 300m ²	!		X	○
B Centrales			Hasta 300m ²	0	X		○
			más de 300m ²	\		X	○
C Recreativos	1) Generales		Hasta 300m ²	0	X		○
			más de 300m ²	\		X	○
	2) Con actividades Incómodas		Hasta 200m ²	\	X		○
			más de 200m ²	!		X	○
D Fúnebres			Hasta 300m ²	!	X		○
			más de 300m ²	!	X		○
E Seguridad			Hasta 300m ²	\	X		○
			más de 300m ²	\	X		○
F Automotor	1) Taller Mecánico		Hasta 300m ²	\	X		○
	Menor complejidad		más de 300m ²	\	X		○
	Mayor complejidad		-	!		X	○
	2) Lavadero		Hasta 300m ²	\	X		○
			más de 300m ²	!		X	○
	3) Playas de Estacionamiento de uso público y cocheras		-	0	X		○
	4) Estaciones de Servicio		-	\		X	○
G Transporte y Comunicación	1) Agencias de Taxis		-	\	X		○
	2) Pequeña y Mediana escala		Hasta 300m ²	\	X		○
	3) De gran escala		más de 300m ²	!		X	○
H Depósitos	Tipo 1		Hasta 300m ² (e.v.d)	\	X		○
	Tipo 2		301 a 2000m ² (e.v.d)	\	X		○
	Tipo 3		2000 a 5000m ² (e.v.d)	!		X	○
I Servicios Industriales			-	-	!	X	○

Uso principalmente COMERCIAL, SERVICIOS y EQUIPAMIENTOS (escala Regional)							
(I) DOMINANTE	\ COMPLEMENTARIO	! CONDICIONADO	- NO PERMITIDO	X DOCUMENTO OBLIGATORIO	○ MIXTURA		
MACRO USO	MICRO USO			ESCALA	ESTADO	M.D.U	E.I.U
HABITACIONAL							
A Unifamiliar			-	!			○
B Multifamiliar	1) Agrupada		-	!			○
	2) Colectiva		-	0			○
C Vivienda Taller			-	\	X		○
D Vivienda Comunitaria			-	\			○
E Conjunto de Viviendas			-	!		X	○
F Hotelería y Asimilables			-	\			○
G Pensión			-	!			○
H Motel			-	\			○
COMERCIAL							
A Comercio diario minorista			Hasta 70m ²	0			○
			71 a 350m ²	0	X		○
			351 a 600m ²	0		X	○
			más de 600m ²	0		X	○
B Comercio periódico minorista			Hasta 70m ²	0			○
			71 a 350m ²	0	X		○
			351 a 600m ²	0		X	○
			más de 600m ²	0		X	○
C Comercio mayorista en general			Hasta 350m ²	0		X	○
			351 a 2000m ²	0		X	○
D Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso			más de 2.000m ²	0		X	○
EQUIPAMIENTOS							
A Cultural			Hasta 150m ²	0	X		○
			151 a 1.500m ²	\		X	○
			más de 1.500m ²	\		X	○
B Religioso			Hasta 500m ²	0	X		○
			501 a 1.500m ²	\		X	○
			más de 1.500m ²	\		X	○
C Sanitario	1) Atención de Personas		Hasta 150m ²	0			○
			151 a 1.500m ²	\		X	○
			más de 1.500m ²	\		X	○
	2) Atención de Animales		Equipos Móviles	\	X		○
			Hasta 150m ²	0	X		○
			más de 150m ²	\		X	○
D Social y Deportivo			Hasta 300m ²	0	X		○
			301 a 1.500m ²	\		X	○
			1501 a 10.000m ²	\		X	○
			más de 10.000m ²	\		X	○
E Educativo	1) Educación Nivel Inicial		Hasta 300m ²	0	X		○
			más de 300m ²	\		X	○
	2) Educación Nivel Primario		-	0		X	○
	3) Educación Nivel Medio		-	0		X	○
	4) Educación Nivel Superior e Invest.		Hasta 300m ²	0	X		○
			más de 300m ²	0		X	○
	6) Educación complementaria		Hasta 300m ²	0	X		○
			más de 300m ²	\		X	○
SERVICIOS							
A Básicos y Generales			Hasta 100m ²	0			○
			101 a 300m ²	\	X		○
			más de 300m ²	\		X	○
B Centrales			Hasta 300m ²	0	X		○
			más de 300m ²	\		X	○
C Recreativos	1) Generales		Hasta 300m ²	0	X		○
			más de 300m ²	\		X	○
	2) Con actividades Incómodas		Hasta 200m ²	0	X		○
			más de 200m ²	\		X	○
D Fúnebres			Hasta 300m ²	\	X		○
			más de 300m ²	\		X	○
E Seguridad			Hasta 300m ²	\	X		○
			más de 300m ²	\		X	○
F Automotor	1) Taller Mecánico		Hasta 300m ²	\	X		○
	Menor complejidad		más de 300m ²	\		X	○
	Mayor complejidad		-	\		X	○
	2) Lavadero		Hasta 300m ²	\	X		○
			más de 300m ²	\		X	○
	3) Playas de Estacionamiento de uso público y cocheras		-	0	X		○
	4) Estaciones de Servicio		-	\		X	○
G Transporte y Comunicación	1) Agencias de Taxis		-	\	X		○
	2) Pequeña y Mediana escala		Hasta 300m ²	\	X		○
	3) De gran escala		más de 300m ²	\		X	○
H Depósitos	Tipo 1		Hasta 300m ² (e.v.d)	\	X		○
	Tipo 2		301 a 2000m ² (e.v.d)	\		X	○
	Tipo 3		2000 a 5000m ² (e.v.d)	\		X	○
I Servicios Industriales			-	\		X	○

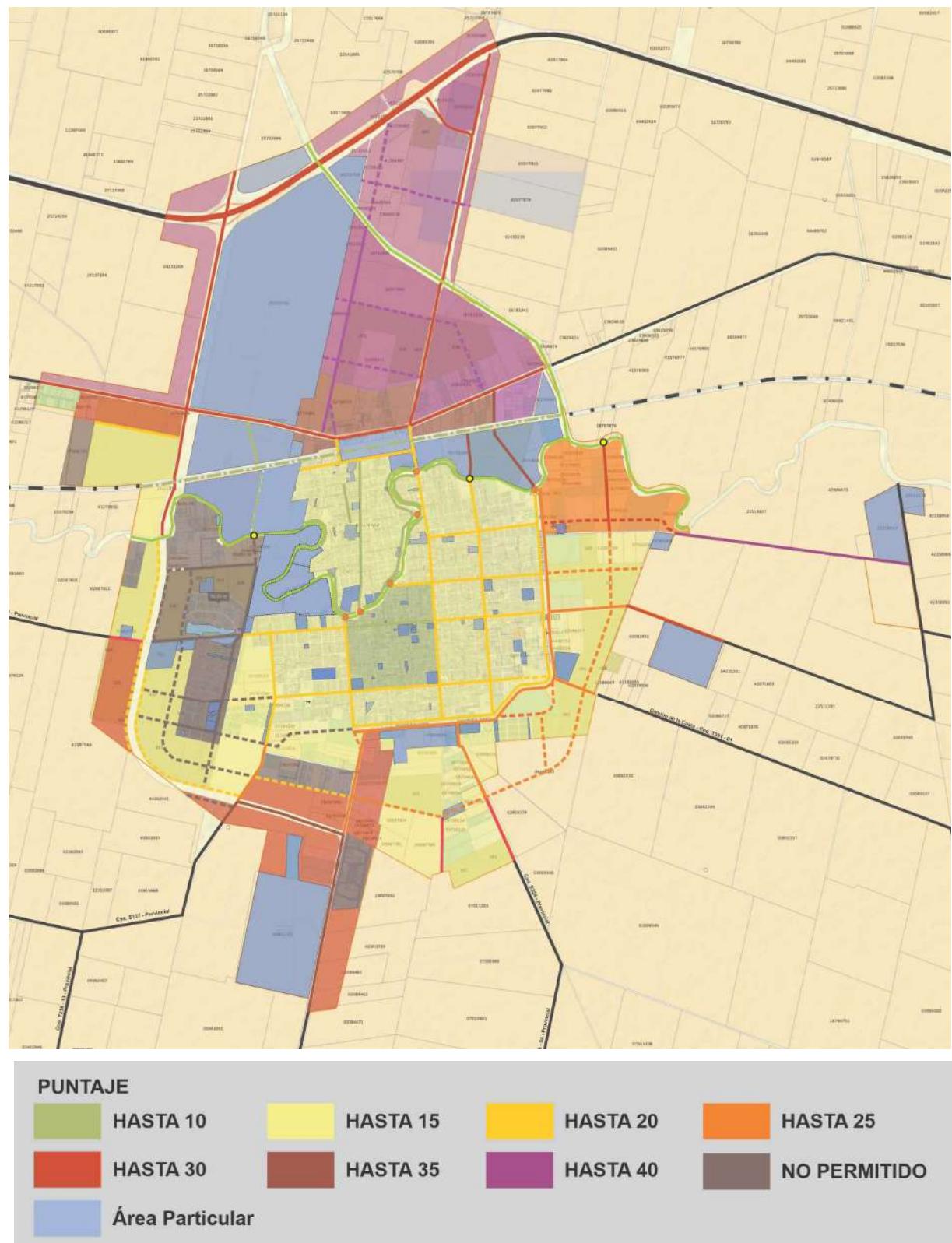
Uso principalmente ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INDUSTRIA RESTRINGIDA											
() DOMINANTE		\ COMPLEMENTARIO		! CONDICIONADO		— NO PERMITIDO					
MACRO USO		MICRO USO		ESCALA		ESTADO	M.D.U	E.I.U	○ MIXTURA		
									TIPO DE MIXTURA		
									Alta	Media	Baja
HABITACIONAL											
A	Unifamiliar				-						
B	Multifamiliar	1) Agrupada			-						
		2) Colectiva			-						
C	Vivienda Taller				-				X		
D	Vivienda Comunitaria				-						
E	Conjunto de Viviendas				-					X	
F	Hotelería y Asimilables				-						
G	Pensión				-						
H	Motel				-						
COMERCIAL											
A	Comercio diario minorista				Hasta 70m ²	-					
					71 a 350m ²	-		X			
					351 a 600m ²	()			X	○	
					más de 600m ²	()		X	○		
B	Comercio periódico minorista				Hasta 70m ²	-			X		
					71 a 350m ²	-					
					351 a 600m ²	()		X	○		
					más de 600m ²	()		X	○		
C	Comercio mayorista en general				Hasta 350m ²	-		X			
					351 a 2000m ²	()		X	○		
D	Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso				más de 2.000m ²	()		X	○		
EQUIPAMIENTOS											
A	Cultural				Hasta 150m ²	-	X				
					151 a 1.500m ²	-		X			
					más de 1.500m ²	!		X		○	
B	Religioso				Hasta 500m ²	-	X				
					501 a 1.500m ²	-		X			
					más de 1.500m ²	-		X			
C	Sanitario	1) Atención de Personas			Hasta 150m ²	-					
					151 a 1.500m ²	-		X			
					más de 1.500m ²	!		X		○	
		2) Atención de Animales			Equipos Móviles	!		X		○	
					Hasta 150m ²	-		X			
					más de 150m ²	-		X			
D	Social y Deportivo				Hasta 300m ²	-	X				
					301 a 1.500m ²	-		X			
					1501 a 10.000m ²	!		X		○	
					más de 10.000m ²	!		X		○	
E	Educativo	1) Educación Nivel Inicial			Hasta 300m ²	-	X				
					más de 300m ²	!		X		○	
		2) Educación Nivel Primario			-	-		X			
		3) Educación Nivel Medio			-	-		X			
		4) Educación Nivel Superior e Invest.			Hasta 300m ²	-	X				
					más de 300m ²	!		X		○	
		6) Educación complementaria			Hasta 300m ²	-	X				
					más de 300m ²	-		X			
SERVICIOS											
A	Básicos y Generales				Hasta 100m ²	-					
					101 a 300m ²	-	X				
					más de 300m ²	-		X			
B	Centrales				Hasta 300m ²	-	X				
					más de 300m ²	\		X		○	
C	Recreativos	1) Generales			Hasta 300m ²	-	X				
					más de 300m ²	-		X			
		2) Con actividades Incómodas			Hasta 200m ²	-		X			
					más de 200m ²	-		X			
D	Fúnebres				Hasta 300m ²	-	X				
					más de 300m ²	-		X			
E	Seguridad				Hasta 300m ²	\	X			○	
					más de 300m ²	\	X			○	
F	Automotor	1) Taller Mecánico			Hasta 300m ²	\	X			○	
		Menor complejidad			más de 300m ²	\		X		○	
		Mayor complejidad			-	\		X		○	
		2) Lavadero			Hasta 300m ²	\	X			○	
					más de 300m ²	\		X		○	
		3) Playas de Estacionamiento de uso público y cocheras			-	()	X			○	
		4) Estaciones de Servicio			-	\		X		○	
G	Transporte y Comunicación	1) Agencias de Taxis			-	\	X			○	
		2) Pequeña y Mediana escala			Hasta 300m ²	\	X			○	
		3) De gran escala			más de 300m ²	\		X		○	
H	Depósitos	Tipo 1			Hasta 300m ² (e.v.d)	\	X			○	
		Tipo 2			301 a 2000m ² (e.v.d)	\		X		○	
		Tipo 3			2000 a 5000m ² (e.v.d)	\		X		○	
I	Servicios Industriales				-	\	X			○	

Uso principalmente ACTIVIDADES INDUSTRIALES												
() DOMINANTE		\ COMPLEMENTARIO		! CONDICIONADO		— NO PERMITIDO		X DOCUMENTO OBLIGATORIO		○ MIXTURA		
MACRO USO		MICRO USO		ESCALA		ESTADO		M.D.U	E.I.U	TIPO DE MIXTURA		
										Alta	Media	Baja
HABITACIONAL												
A	Unifamiliar				-							
B	Multifamiliar	1) Agrupada			-							
		2) Colectiva			-							
C	Vivienda Taller				-					X		
D	Vivienda Comunitaria				-							
E	Conjunto de Viviendas				-						X	
F	Hotelería y Asimilables				-							
G	Pensión				-							
H	Motel				-							
COMERCIAL												
A	Comercio diario minorista				Hasta 70m ²							
					71 a 350m ²					X		
					351 a 600m ²						X	
					más de 600m ²						X	
B	Comercio periódico minorista				Hasta 70m ²							
					71 a 350m ²					X		
					351 a 600m ²						X	
					más de 600m ²						X	
C	Comercio mayorista en general				Hasta 350m ²					X		
					351 a 2000m ²							
D	Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso				más de 2.000m ²					X		
											X	
EQUIPAMIENTOS												
A	Cultural				Hasta 150m ²					X		
					151 a 1.500m ²						X	
					más de 1.500m ²						X	
B	Religioso				Hasta 500m ²					X		
					501 a 1.500m ²						X	
					más de 1.500m ²						X	
C	Sanitario	1) Atención de Personas			Hasta 150m ²							
					151 a 1.500m ²						X	
					más de 1.500m ²						X	
		2) Atención de Animales			Equipos Móviles							
					Hasta 150m ²					X		
					más de 150m ²						X	
D	Social y Deportivo				Hasta 300m ²					X		
					301 a 1.500m ²						X	
					1501 a 10.000m ²						X	
					más de 10.000m ²						X	
E	Educativo	1) Educación Nivel Inicial			Hasta 300m ²					X		
					más de 300m ²						X	
		2) Educación Nivel Primario			-						X	
		3) Educación Nivel Medio			-						X	
		4) Educación Nivel Superior e Invest.			Hasta 300m ²					X		
		6) Educación complementaria			más de 300m ²						X	
					Hasta 300m ²						X	
					más de 300m ²						X	
SERVICIOS												
A	Básicos y Generales				Hasta 100m ²							
					101 a 300m ²					X		
					más de 300m ²						X	
B	Centrales				Hasta 300m ²					X		
					más de 300m ²							
C	Recreativos	1) Generales			Hasta 300m ²					X		
					más de 300m ²						X	
		2) Con actividades Incómodas			Hasta 200m ²						X	
					más de 200m ²						X	
D	Fúnebres				Hasta 300m ²					X		
					más de 300m ²						X	
E	Seguridad				Hasta 300m ²					X		
					más de 300m ²						X	
F	Automotor	1) Taller Mecánico			Hasta 300m ²							
		Menor complejidad			más de 300m ²					X		
		Mayor complejidad			-						X	
		2) Lavadero			Hasta 300m ²							
					más de 300m ²					X		
		3) Playas de Estacionamiento de uso público y cocheras			-							
		4) Estaciones de Servicio			-					X		
G	Transporte y Comunicación	1) Agencias de Taxis			-							
		2) Pequeña y Mediana escala			Hasta 300m ²							
		3) De gran escala			más de 300m ²							
H	Depósitos	Tipo 1			Hasta 300m ² (e.v.d)					X		
		Tipo 2			301 a 2000m ² (e.v.d)						X	
		Tipo 3			2000 a 5000m ² (e.v.d)						X	
I	Servicios Industriales				-						X	

4.6

ZONIFICACIÓN USO DEL SUELO INDUSTRIAL O ASIMILABLE

A. Plano zonificación



B. Planilla zonificación sobre Áreas de Tejido

ÁREA DE TEJIDO	VALOR
At01	Hasta 10
At02	Hasta 15
At03	Hasta 15
At04	Hasta 15
At05	NO PERMITIDO
At06	NO PERMITIDO
At07	NO PERMITIDO
At08	Hasta 15
At08	NO PERMITIDO
At09	Hasta 25
At10	Hasta 30
At11	Hasta 15
At12	Hasta 35
At13	Hasta 40

SECCIÓN V

NORMALIZACIÓN DE LAS

CONSTRUCCIONES

5. NORMALIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

5.1

DE LA CLASIFICACIÓN DE EDIFICIOS

5.1.1.

CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS SEGUN SU DESTINO Y CAPACIDAD DE LOS MISMOS

Todo edificio nuevo, existente o parte del mismo, ampliación, refacción o modificación parcial o total, a los efectos de la aplicación de este Código, se clasificará total o parcialmente en uno o varios de los siguientes tipos: 1) Edificios Residenciales.

- 2) Edificios Institucionales.
- 3) Edificios para REUNIÓN BAJO TECHO.
- 4) Edificios para REUNIÓN AL AIRE LIBRE.
- 5) Edificios de oficinas.
- 6) Edificios mercantiles.
- 7) Edificios Industriales.
- 8) Edificios para Depósitos.
- 9) Edificios para usos peligrosos.
- 10) Edificios Educacionales.
- 11) Edificios y/o Estructuras de carácter Temporal (Bajo Ord. Modificatoria 2069/2016)

Cuando un tipo de edificio o parte del mismo ofrezca dudas para su clasificación, la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS decidirá por similitud el tipo en que se lo debe clasificar.

5.1.1.1.

EDIFICIOS RESIDENCIALES

Comprende este grupo, todo edificio destinado a la vivienda familiar o colectiva, incluye entre otros los siguientes:

- VIVIENDAS INDIVIDUALES, DEPARTAMENTOS.
- VIVIENDAS COLECTIVAS, PROPIEDAD HORIZONTAL.
- INTERNADOS.
- CLUBES CON RESIDENCIA.
- CONVENTOS.
- DORMITORIOS COLECTIVOS.
- FRATERNIIDADES.
- HOTELES, MOTELES, PENSIONES, HOSPEDAJES y MONASTERIOS.

5.1.1.2.

EDIFICIOS INSTITUCIONALES

Comprende este grupo los edificios destinados a albergar personas con fines de tratamiento médico, correccional, penal u otros cuidados, tratamientos o detenciones, incluye entre otros los siguientes:

Asilos en sus distintos tipos.

Hospitales, Sanatorios, Clínicas, Dispensarios, Leprosarios, Cárcel, Penitenciarías, Presidios y Nurseries.

5.1.1.3.

EDIFICIOS PARA REUNIÓN BAJO TECHO

Se clasificará dentro de este tipo, todo edificio o parte del mismo destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, recreación u otras actividades similares, incluye entre otros: anfiteatros, acuarios, galerías de arte, auditorios, salones de banquete, bolsas de comercio, iglesias, salas de conciertos, dancing, exposiciones, gimnasios, salón de conferencias, bibliotecas, cines, museos, night club, estaciones de pasajeros, planetarios, teatros, locales de recreo, restaurantes, estadios cubiertos, piletas de natación cubiertas, etc.

Cuando un local destinado a reunión tenga una capacidad de hasta 100 personas y forme parte de otro edificio de mayor capacidad que 100 personas y tenga otro destino, el local de reunión se lo clasificará dentro del tipo del edificio total.

5.1.1.4.

EDIFICIOS O ESTRUCTURAS PARA REUNIÓN AL AIRE LIBRE

Se clasificarán dentro de este grupo, los edificios o estructuras destinados a la reunión de personas al aire libre con fines cívicos, políticos, educacionales, deportivos, recreativos u otros fines similares; incluye entre otros: Parques de diversiones, campos de deportes, autódromos, velódromos, campos de aviación, piletas al aire libre, teatros y cines al aire libre, estadios etc.

5.1.1.5.

EDIFICIOS PARA OFICINAS

Se clasificarán dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones o tramitaciones, al ejercicio de las profesiones o de otras actividades similares, que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías, excepto las destinadas a una exposición accidental; incluye entre otros:

Edificios de la administración pública, bancos, compañías de seguros, oficinas, estaciones de radio, etc.

5.1.1.6.

EDIFICIOS MERCANTILES O COMERCIALES

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de artículos en general, alimentos o mercadería e incluye solamente pequeño almacenamiento de tales materiales comprendiendo entre otros:

Mercados, despensas, ventas, tiendas, etc.

En los casos en que los almacenes y/o proveedurías por menor funcionen en casas de familia, deberán contar con una superficie, mínima de 12,00 m² (doce metros cuadrados), más 5,00 m² (cinco metros cuadrados), por cada rubro que se anexe; para el caso que el rubro sea carnicería o similar, esta superficie agregada deberá ser de 12,00 m² (doce metros cuadrados).

Se considera Grandes Superficies Comerciales a todos los establecimientos de comercialización minorista o mayorista que realicen ventas minoristas, que ocupen superficies de más de doscientos cincuenta (250 m²) metros cuadrados, inclusive Cadenas de Distribución; es decir, aquellos establecimientos de ventas minoristas o cadenas mayoristas que realicen ventas minoristas y que constituyan o pertenezcan a un mismo recinto comercial, que han sido proyectados conjuntamente o que estén relacionados por

elementos comunes cuya utilización comparten y en los que ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente.

5.1.1.7.

EDIFICIOS INDUSTRIALES

Se clasificará dentro de éste grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la manufactura de cualquier producto, excepto, los clasificados como peligrosos, incluye entre otros, los siguientes: Plantas de Montaje, Fábricas en General, Usinas, Molinos, Frigoríficos, etc.

5.1.1.8.

EDIFICIOS PARA DEPÓSITOS

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado principalmente al almacenamiento de artículos, alimentos o mercaderías, excepto los establecidos como peligrosos, comprende entre otros:

Depósitos en general, guardacoches, colectivos, hangares, frigoríficos para conservación, etc.

5.1.1.9.

EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS

Se clasificará dentro de este grupo, a todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura, depósito y/o uso de materiales peligrosos tales como materiales combustibles inflamables o explosivos, fáciles de quemar o productos que puedan dar humos venenosos o que puedan explotar en casos de incendio.

Materiales corrosivos, tóxicos, ácidos u otros líquidos o gases nocivos.

Pinturas o barnices químicos o sintéticos que impliquen peligro de llama, humo o explosión. Incluye entre otros: estaciones de servicios, plantas de gas, depósito de combustibles, de explosivos, etc.

5.1.1.10.

EDIFICIOS EDUCACIONALES

Se clasificarán en este grupo, a los edificios o parte de los mismos destinados a la enseñanza primaria, secundaria, especial y superior; comprende entre otros los siguientes:

Escuelas primarias, jardines de infantes o maternales, escuelas secundarias, escuelas especializadas, academias de música, bellas artes, universidades, etc.

Estas construcciones deberán adecuarse a las reglamentaciones provinciales y/o nacionales que correspondan para cada caso.

5.1.1.11. (Ord. Modificatoria 2069/2016)

EDIFICIOS y/o ESTRUCTURAS DE CARÁCTER TEMPORAL

Se clasificarán dentro de este grupo, todo edificio y/o estructura o parte del/la mismo/a, cuyo destino sea albergar y/o contener actividades de Espectáculos Públicos y/o Recreativas. El carácter temporal reside en que dichas estructuras se erigen respondiendo a un acontecimiento/evento en particular de corta duración. Se incluyen, entre otros: estructuras metálicas en forma de escenarios, gradas, carpas, instalaciones de arte efímero, etc.

5.2

DE LA CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS

5.2.1.

CAPACIDAD DE EDIFICIOS

La capacidad de un edificio se determinará dividiendo el área encerrada por el perímetro de cada planta (no incluyendo la destinada a cualquier tipo de circulación horizontal o vertical, terrazas, balcones o patios) por el o los factores de ocupación respectivos, en caso de existir campos de deportes tampoco se incluirán las superficies de los mismos pero sí la parte destinada a tribunas para el público.

El factor de ocupación de un edificio sin destino definido o no contemplado por este Código, lo determinara la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS.

5.2.1.2.

NÚMERO DE OCUPANTES EN CASO DE EDIFICIOS MIXTOS

El número de ocupantes en un edificio que contenga dos o más locales de distinto factor de ocupación, se determinará en forma acumulativa, aplicando el factor correspondiente a cada uno de ellos.

5.2.1.3.

FACTOR DE OCUPACION

Uso o destino	M2 por persona
1 - Edificios residenciales	Ver cuadro 5.2.1.4 y subsiguentes
2 - Edificios institucionales	16,00
3-4- Edificios p/ reunión bajo techo o al aire libre	
Museos	8,00
Bibliotecas	8,00
Restaurante incluso cocina	3,00
Locales de reunión con asientos	De acuerdo al Nº de asientos: 0,50 metro lineal de asiento.
Locales de reunión con asientos fijos, corridos.	
Billares	5,00
Gimnasios	5,00
Locales de reunión sin asientos fijos tales como templos, auditorios, sala de bailes, exposiciones, etc	1,00
5 - Edificios Para oficinas	9,00
6 - Edificios mercantiles	3,00
7 - Edificios industriales	15,00
8 - Edificios depósitos	30,00
9 - Edificios usos peligrosos	15,00

10 - Edificios Educacionales

5.2.1.4

EDIFICIOS RESIDENCIALES

Son todos aquellos descriptos en el Art. 5.1.1.2 quedando establecido el factor de ocupación de la siguiente manera:

Edificio residencial	M2 por persona
1 - vivienda permanente	12.00
2 – vivienda no familiar	10.00
3 – vivienda transitoria	8.00

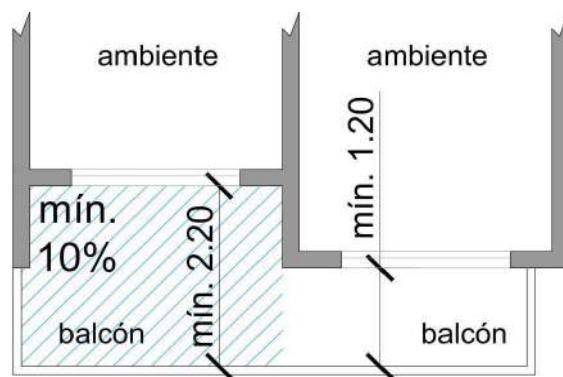
5.2.1.4.1 (Ord. Modificatoria 2680/2024)

UNIDADES HABITACIONALES COLECTIVAS, AGRUPADAS Y/O CONJUNTO DE VIVIENDAS

En el caso de Unidades Habitacionales colectivas, agrupadas y/o conjunto de viviendas para todo el Ejido Municipal en donde las mismas se encuentren permitidas, se fijan las siguientes superficies mínimas:

A. Tipología de 1 dormitorio o Loft:

- 1) Superficie cubierta propia: cuarenta (40) metros cuadrados.
- 2) Superficie semicubierta o abierta al exterior (tipo balcón): deberá contar con una superficie mínima habitable del diez por ciento (10%) de la superficie cubierta propia, incluyendo dentro de esta superficie cuatro (4) metros cuadrados y profundidad de dos coma veinte (2,20) metros libre. La profundidad mínima para el resto será de uno coma veinte (1,20) metros libre.

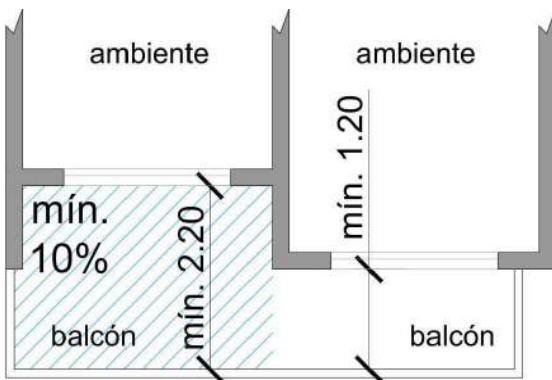


Planta

B. Tipología de 2 dormitorios:

- 1) Superficie cubierta propia: sesenta (60) metros cuadrados.
- 2) Superficie semicubierta o abierta al exterior (tipo balcón hacia la vía pública, patio de 1º categoría o corazón de manzana): deberá contar con una superficie mínima habitable del diez

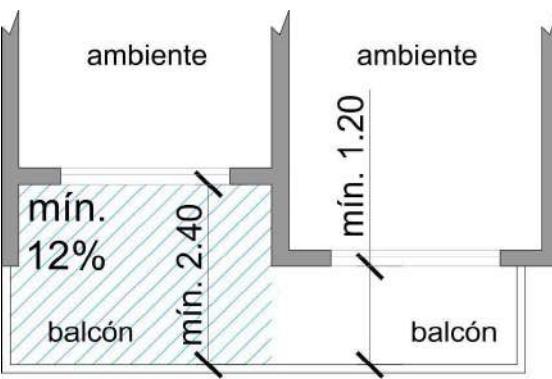
por ciento (10%) de la superficie cubierta propia, incluyendo dentro de esta superficie seis (6) metros cuadrados y profundidad de dos coma veinte (2,20) metros libre. La profundidad mínima para el resto será de uno coma veinte (1,20) metros libre.



Planta

C. Tipología de 3 dormitorios:

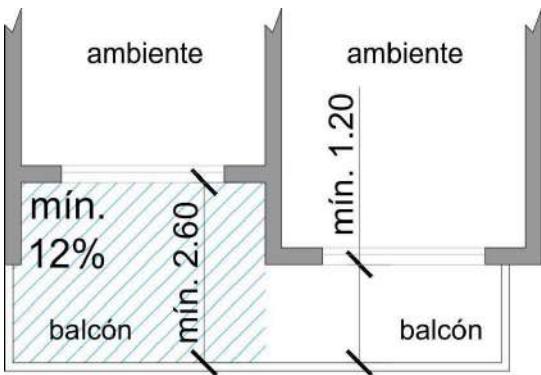
- 1) Superficie cubierta propia: setenta y cinco (75) metros cuadrados.
- 2) Superficie semicubierta o abierta al exterior (tipo balcón hacia la vía pública, patio de 1º categoría o corazón de manzana): deberá contar con una superficie mínima habitable del doce por ciento (12%) de la superficie cubierta propia, incluyendo dentro de esta superficie ocho (8) metros cuadrados y profundidad de dos coma cuarenta (2,40) metros libre. La profundidad mínima para el resto será de uno coma veinte (1,20) metros libre.



Planta

D. Tipología de 4 dormitorios:

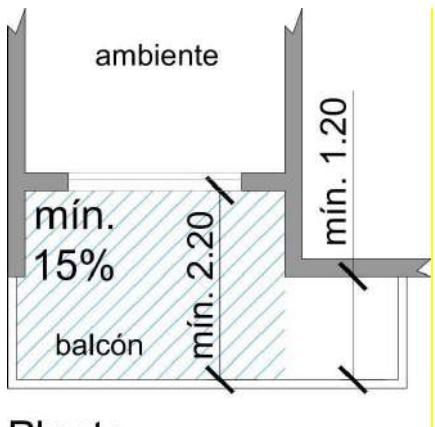
- 1) Superficie cubierta propia: cien (100) metros cuadrados.
- 2) Superficie semicubierta o abierta al exterior (tipo balcón hacia la vía pública, patio de 1º categoría o corazón de manzana): deberá contar con una superficie mínima habitable del doce por ciento (12%) de la superficie cubierta propia, incluyendo dentro de esta superficie doce (12) metros cuadrados y profundidad de dos coma sesenta (2,60) metros libre. La profundidad mínima para el resto será de uno coma veinte (1,20) metros libre.
- 3) Por cada dormitorio que se anexe, contemplar diez (10) metros cuadrados más.



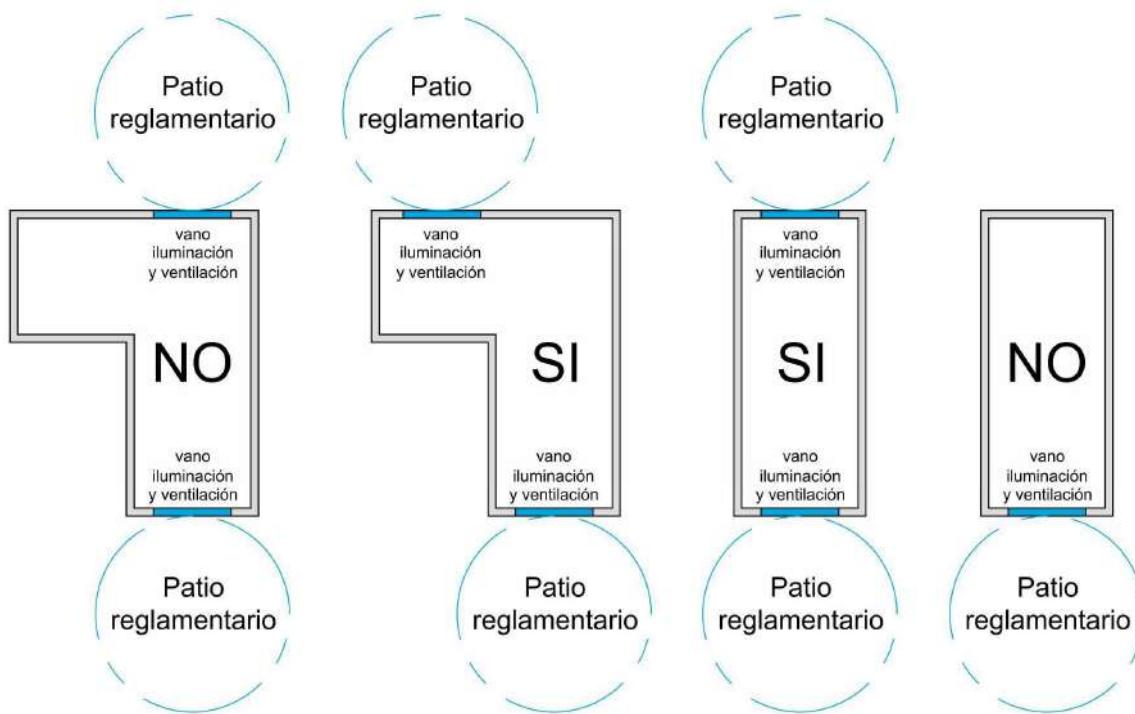
Planta

E. Tipología Monoambiente:

- 1) Superficie cubierta propia: treinta (30) metros cuadrados.
- 2) Superficie semicubierta o abierta al exterior (tipo balcón hacia la vía pública, patio de 1º categoría o corazón de manzana): deberá contar con una superficie mínima habitable del quince por ciento (15%) de la superficie cubierta propia, incluyendo dentro de esta superficie cuatro coma cinco (4,5) metros cuadrados y profundidad de dos coma veinte (2,20) metros libre. La profundidad mínima para el resto será de uno coma veinte (1,20) metros libre.
- 3) Iluminación y ventilación: deberá poseer como mínimo un extremo a un patio de 1º categoría y el otro, de 2º categoría.



Planta



5.2.2. (Ord. Modificatoria 2680/2024)

OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS

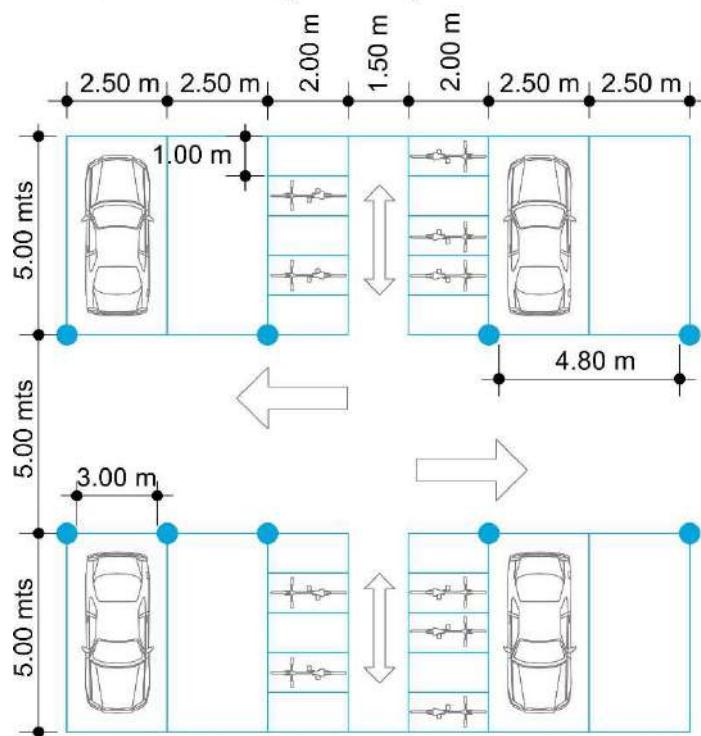
Serán obligatorios construir espacios de estacionamiento en los edificios que se construyan nuevos o que se refaccionen ampliando como mínimo en un treinta por ciento (30%) de su superficie y se destinen total o parcialmente a todo tipo de unidades habitacionales permanentes, temporarias u otros usos respectivos normados en este código.

Los espacios de estacionamiento serán exigidos obligatoriamente en parcelas que dispongan de un frente igual o mayor a diez (10) metros. En casos de parcelas en esquina bastará con cumplimentar con la dimensión mínima en uno de sus frentes.

No serán obligatorios espacios de estacionamiento en lotes que dispongan de una superficie menor a los trescientos (300) metros cuadrados.

En casos que por la superficie de la parcela y/o forma de la parcela no se pueda cumplir con la cantidad mínima de estacionamiento para vehículos tipo automóvil, se podrá sustituir por unidades de bicicletas y/o motocicletas, siempre a consideración del Organismo de Aplicación y mediante resolución fundada.

Dimensiones mínimas (en metros)



5.2.3.

ESPACIOS PARA ESTACIONAR Y CIRCULACIONES

Los espacios de estacionamiento podrán ser tanto cubiertos, semicubiertos o descubiertos, delimitados perfectamente según las dimensiones normadas y no podrán ocupar el espacio destinado al retiro reglamentario establecido en el proyecto.

Cada espacio de estacionamiento debe inscribirse en un rectángulo mínimo, perfectamente demarcado de 2,40 metros de frente por 5,00 metros de profundidad. Deberán indicarse sentidos de circulación y radios de giro para cada vehículo.

Los espacios de estacionamiento no podrán obstaculizar circulaciones ni ingresos a los edificios o unidades habitables. Dichas circulaciones deberán mantener los anchos mínimos exigidos en el presente Código.

Las circulaciones de ingreso de automóviles a un edificio o conjunto habitacional deberán tener una dimensión mínima de tres (3) metros de ancho y no podrán ser utilizadas como medio de ingreso peatonal ni superponerse con los mismos, debiendo quedar perfectamente separadas de todo otro tipo de circulación.

SECCIÓN VI

DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE

6. SUPERFICIE EDIFICABLE

6.1.

EDIFICIOS CON DESTINOS ESPECIALES

La ejecución de obras con destinos especiales, fábricas, depósitos de inflamables, garajes de estacionamiento, caballerizas, etc. deberán ajustarse a las disposiciones de este Código, las reglamentaciones en vigencia y/o las que se señalen en el futuro, en el caso de que no las hubiere, se deberán consultar con la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS a efectos de determinar su factor de ocupación.

6.2.

PLANOS LÍMITES DE FACHADAS

Las fachadas estarán contenidas por los planos límites que a continuación se indican. Estos planos deberán ser respetados, no sobrepasados, pero no serán obligatoriamente seguidos, quedando el proyectista en libertad para ampliar retiros, producir entrantes etc.

6.2.1.

ALTURA DE FACHADAS

a) Paralelo a L.M. según lo ya establecido y hasta 2,50 m de altura desde la cota del predio: Toda invasión del espacio aéreo sobre vereda se realizará a partir de los 2.50 mts. de altura a contar del nivel de vereda según 8.1.2.0.

b) Desde los 2.50 m hasta los 36.00 de la cota del predio: Los planos límites se consideran como líneas de edificación pudiendo sobresalir de ellos los elementos permitidos, especificados más adelante con el título "Limitación de las Salientes de Fachadas".

6.2.1.1.

En los lotes de esquina, se sugiere realizar edificación aislada. Pero si se exigirá el tratamiento de muros medianeros externos y visibles de la vía pública en toda su extensión debiendo presentarse planos de detalles adjuntos a tal efecto.

Los mismos deberán tener tratamiento similar a las fachadas principales.

6.2.1.2.

En toda calle con ensanche aprobado, los edificios podrán tomar la altura de fachadas correspondiente a la nueva línea aún en el caso en que dicho ensanche se realice sobre un solo costado y por tanto no afecten el predio en cuestión.

6.2.1.3.

No se establecen alturas mínimas de fachadas, con excepción de las ya previstas; y en lotes linderos a monumentos, iglesias, templos, obras de carácter histórico y patrimonial, quedarán a criterio de la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS.

6.2.1.4.

Las iglesias, templos, torres, monumentos, etc., quedarán a criterio de la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS.

6.2.2.

CONSTRUCCIONES SOBRE PLANO LÍMITE

En todas las construcciones y/o edificaciones y/o proyectos que tengan planta baja y tres plantas altas o superior, se podrá edificar sobre "plano límite" permitido por Código de Edificación y Urbanismo, un local habitable NO permanente como "amenities o similar" y servicios comunes, cumpliendo con estos requisitos:

- a) Construcciones de un solo nivel, con la altura mínima reglamentaria según tabla de altura de locales.
- b) La superficie no será computada para el cálculo del F.O.T en los primeros 100 m² cubiertos.
- c) En este nivel se podrá ubicar hall de acceso a azotea, cajas de escaleras y ascensores, locales de servicios comunes (lavadero, sala de máquinas, bauleras, sanitarios según capacidad, etc) y de usos complementarios (quincho, asador, S.U.M, Piscinas, etc) correspondiente como amenities.
- d) Por sobre este nivel podrá construirse solamente tanques de agua, conductos, balizas y antenas.
- e) Retiros de tres metros (3.00 m.) desde línea de edificación reglamentaria, de frente y fondo en caso de construcciones entre medianeras; y de ambos frentes en caso de construcciones en esquina.
- f) Deberá accederse a través de un (1) ascensor como mínimo y escalera de emergencia (caja de escalera).
- g) Todo el perímetro de la terraza transitable y de acceso a los residentes y personas en general, con un parapeto o mojinete de mampostería o baranda metálica de un metro (1.00 m.) como mínimo, cumpliendo con todas las medidas de seguridad que corresponda.
- h) Los ejes medianeros que correspondan a la terraza accesible, deberán estar materializados con un divisorio de mampostería reforzada y encadenados de dos metros (2,00 m) de alto, para impedir las “Vistas a Linderos”.
- i) No podrán modificar su destino y no podrán ser adquiridos por un número limitado de personas, sino que deben ser propiedad de la totalidad de los condóminos. En subdivisiones por el régimen de propiedad horizontal, constituirán superficies comunes. Estas restricciones constarán en los planos municipales y en las escrituras traslativas de dominio y reglamento de copropiedad.

SECCIÓN VII

**DE LA LÍNEA MUNICIPAL,
OCHAVAS, CERCAS Y VEREDAS**

7. DE LAS LINEAS MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN, OCHAVAS, CERCAS Y VEREDAS

7.1.

DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEA DE EDIFICACIÓN

7.1.1.

DE LA LÍNEA MUNICIPAL

7.1.1.1

ALINEACIÓN

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

7.1.1.2.

OBRAS DENTRO DE LA LÍNEA MUNICIPAL

Se permitirá dentro de la línea oficial siempre que se cumpla lo establecido en el título Conductos Visibles desde la Vía Pública. En todos los casos en que la línea municipal no esté perfectamente definida y materializada a pedido del recurrente la Secretaría de Obras y Servicios Públicos otorgará un certificado de ubicación de la línea municipal previa presentación de expediente.

7.1.1.3.

SOTANOS BAJO LAS ACERAS:

Se permitirá construir sótanos bajo las aceras hasta la L.M en los casos siguientes:

- a) En las aceras entre la L.M. y L.E.
- b) En el Triángulo de las ochavas reglamentarias.

7.1.1.4.

Uso provisional de fracciones de terrenos resultantes de ensanchamiento o rectificaciones. El D.E.M. podrá permitir, con carácter provisional el uso por parte del propietario frentista, de la fracción de terreno resultante del ensanchamiento o rectificaciones cuando al edificar en la línea definitiva así lo solicite y siempre que se comprometa a cercarlo con una cerca aprobada.

7.1.1.5.

En todos los edificios o muros de cerca que se encuentren fuera de la L.E. o esquinas que no estén ochavadas, solo se autorizarán los trabajos necesarios para la conservación de ellos prohibiéndose terminantemente toda clase de modificación, ampliación, etc. en la zona afectada.

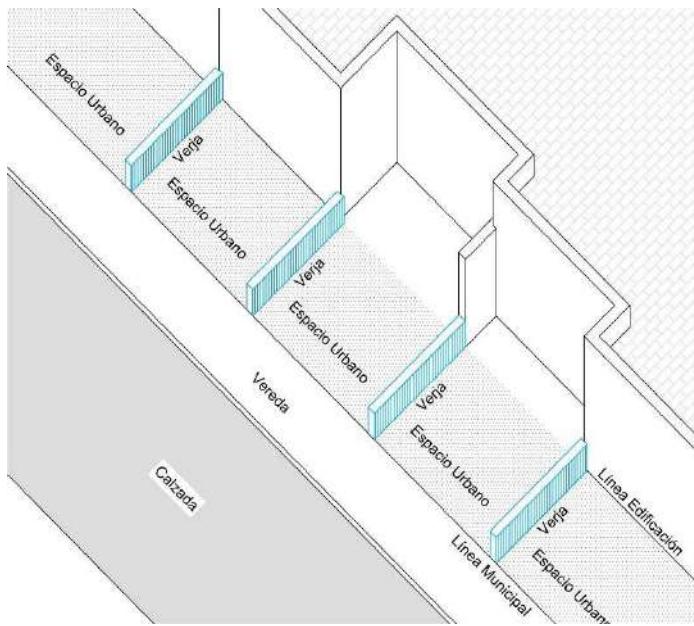
7.1.2. [\(Ord. Modificatoria 2680/2024\)](#)

DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN

La superficie destinada al Retiro se considera “Espacio Urbano”. Las proyecciones de salientes sobre el plano horizontal del terreno serán considerados para el cálculo del F.O.S.

Por tratarse de un traslado de la Línea de Edificación dentro del mismo predio, los cuerpos salientes, balcones, entre otros, deberán tener una separación mínima de los ejes medianeros de cero coma cincuenta (0,50) metros, en tanto no generen Vistas a Linderos según lo indicado en el Código Civil.

Los elementos divisorios entre predios no deberán impedir la continuidad de la vista desde la vía pública, para lo cual cumplirán con las mismas exigencias que las verjas, dando una altura no mayor a cero coma sesenta (0,60) metros.



7.2.

DE LAS OCHAVAS

Obligación de formar ochavas. En los predios de esquina, es de utilidad pública la formación de ochavas, o el ensanche de los existentes y la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS ordenará ejecutarlas a medida que se soliciten según los casos entre otros.

- a) En la construcción de nuevos edificios o cercas.
- b) En la reedificación de los existentes.
- c) En la construcción de pisos altos.
- d) En excavaciones de sótanos que lleguen hasta la L.M. o sobrepasen la misma.
- e) Reparaciones de lo existente como medida de seguridad en la vía pública.
- f) Para las aperturas de nuevas vías públicas.

En el caso de la intersección entre calle y pasaje peatonal no transitable por vehículos se eliminará la obligación de realizar ochava.

7.2.1.1.

DIMENSIONES Y OCHAVAS

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

La dimensión mínima de las ochavas se determina por la unión de dos puntos que se logran al cortar la línea de cordones concurrentes, a la distancia de 9.00 mts. a partir de la intersección de dichas líneas de cordón.

7.2.1.2.

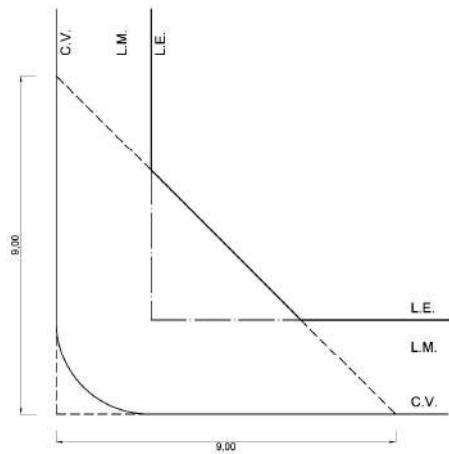
La línea de ochavas no implica la obligatoriedad de seguirla, pero si respetarla en Planta Baja.

7.2.1.3.

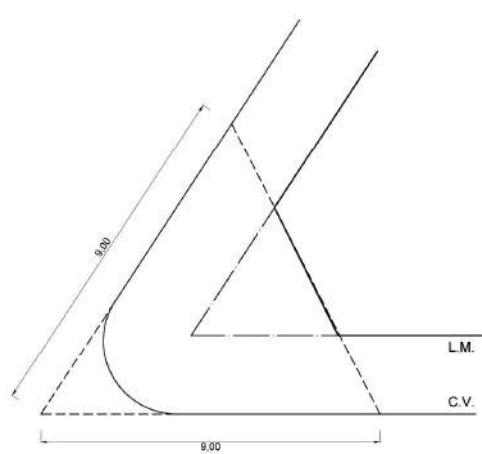
En los casos que se proyecte redondear la ochava, la parte más saliente de la curva será tangente a la línea de ochava reglamentaria.

Cuando las esquinas tengan un ángulo de 75 grados o mayor de 105 grados, el Director de Obras Privadas podrá fijar ochavas menores y aun suprimirlas cuando el ángulo alcance los 135 grados. Queda terminantemente prohibido hacer reparaciones o alteraciones de cualquier género, tanto interiores como exteriores de los edificios que se hallen fuera de la línea municipal o no tengan ochava reglamentaria, o sean de mampostería asentada en barro.

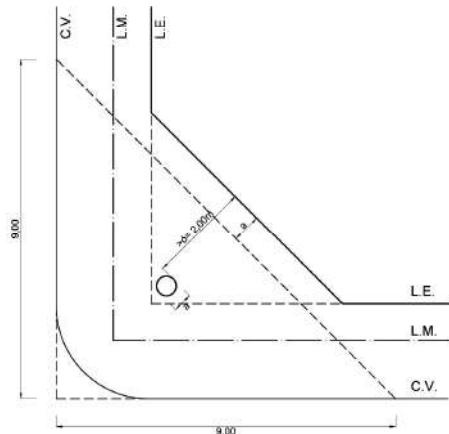
7.2.1.1.a



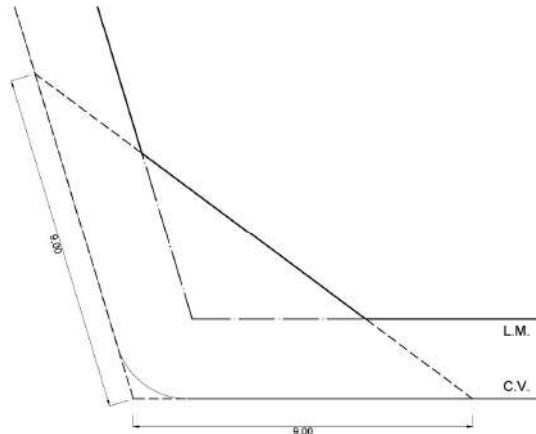
7.2.1.1.b



7.2.1.1.c



7.2.1.1.d



7.2.1.4.

Por fuera de la línea de la ochava en pisos altos, y a partir de los 2,70 (dos con setenta) metros medidos desde el nivel de vereda, se podrán volar hasta la prolongación de las dos líneas municipales.

7.2.1.5.

Por fuera de la línea de ochava en planta baja, se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que (Gráfico 2.1.4.c):

- Su sección esté contenida en un cilindro vertical de 0,65 (cero coma sesenta y cinco) metros de diámetro máximo hasta 2,20 (dos coma veinte) metros sobre el suelo.
- Su ubicación esté contenida por el triángulo formado por la prolongación de las "líneas de edificación" y la "línea de ochava".

- c) La distancia entre el círculo que contiene a la columna y la fachada sea por lo menos de 2,00 (dos) metros.
- d) La fachada sea desplazada paralelamente ampliando la ochava, un valor igual al diámetro del círculo circunscrito a la columna.

7.2.1.6.

No se permitirá sobre elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la vereda de ochava con la cota de las veredas de las calles concurrentes. Esta obligación se mantiene aún en los casos en que se permite un punto de apoyo.

7.2.1.7.

En caso de la intersección entre calle vehicular y pasaje peatonal, no es obligatoria la realización de ochava. En el caso de las calles peatonales comprendidas en el Área Central, se deberá respetar la obligación de materializar la ochava.

7.2.1.8.

En caso de intersección de dos calles vehiculares, cuando una o ambas posean un ancho igual o menor a diez (10) metros, la dimensión mínima de la ochava se podrá reducir quedando determinada por la unión de dos puntos que se logran al cortar la línea de cordones concurrentes, a la distancia de 7.00 mts. a partir de la intersección de dichas líneas de cordón.

7.2.1.9.

Cuando una Línea divisoria entre predios intercepte una línea de ochava, la traza de este debe respetarse en cada predio.

No se podrá volar por fuera de la línea de ochava hasta la prolongación de las dos Líneas Municipales cuando la intersección de éstas diste menos de 0,70 m. de la línea del cordón de la vereda. En zona de ochava en ningún caso podrá haber ingreso de vehículos.

7.3. DE LAS CERCAS Y ACERAS

7.3.1.

GENERALIDADES SOBRE CERCAS Y ACERAS

7.3.1.1.

OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR Y CONSERVAR CERCAS Y ACERAS

Todo propietario de un terreno baldío con frente a la vía pública en el que la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivo, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca y la acera de acuerdo a este Código. Los propietarios sobre calle pavimentada acordonada, están obligados a construir la vereda de material antideslizante u otro material aprobado por la Dirección de Obras Privadas con arreglo a las siguientes disposiciones.

- a) Pendiente transversal comprendida entre el 2 y 2,5 por ciento.
- b) Contrapiso de hormigón de cascote 1/4 -1 -3 (cemento, cal arena, cascote de ladrillo), con un espesor mínimo de 0,08 metros.
- c) Sobre el Contrapiso se colocará el piso correspondiente. la Dirección de Obras Privadas fijará en cada zona el tipo de solado y color y forma de colocación una vez fijado no se podrá cambiar.
- d) Todas las veredas llevarán juntas de dilatación longitudinal de 0,02 m de ancho junto al cordón y una transversal cada 10 (diez) mts como máximo, si el frente del terreno tiene menos de 10 (diez) mts llevará junta de dilatación en cada extremo de vereda.

- e) El acceso para vehículos será estrictamente indispensable y construido con el mismo material, la rampa de acceso hasta alcanzar el nivel del resto de la vereda será de una extensión máxima de 0,60 m desde el borde interior del cordón con autorización de la Dirección de Obras Privadas para vehículos pesados podrá hacerse otro tipo de acceso.
- f) En todas las veredas que se construyan, se dejarán cazuelas correspondientes para la colocación de plantas, estos serán 0.80 x 0.80 sin contar el reborde anterior del cemento y 0.10 mts. de ancho. La separación entre el borde anterior de la cazuela y el inicio del cordón será de 10 cm.

7.3.1.2.

PLAZO DE EJECUCIÓN DE CERCAS Y ACERAS

Si a pesar de lo descrito, el propietario no hubiere comenzado trabajos de construcción de aceras, la Municipalidad podrá ejecutar su construcción con cargo para aquel, ya fuera por unidad, por grupos o zonas. Una vez efectuados los trabajos, de lo cual se dará aviso en forma general y con la debida anticipación a los propietarios, se entregará el certificado de la obra realizada a aquellos.

7.3.1.3.

CERCAS Y ACERAS EN LOS CASOS DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS

Cuando concluidos los trabajos de demolición para dejar un predio libre de edificación no se hubiere solicitado permiso de obra deberá procederse a la construcción de la cerca y aceras definitivas dentro de los quince (15) días. Si se hubiere solicitado permiso de construcción y no se hubiere iniciado la misma, deberá colocarse en la L.M. una valla provisoria con las características previstas en este Código y ejecutarse un solado transitable sobre la acera. En caso de incumplimiento de estas obligaciones, los trabajos podrán ser realizados por la municipalidad por cuenta del propietario del inmueble, previa intimación en obra dentro de las cuarenta y ocho (48) horas. Denegado el permiso de obra producido su desistimiento o declarado caduco el permiso otorgado, se procederá como establece en "Plazo para ejecución de cercas y aceras.

7.3.1.4.

La falta de higienización de los baldíos, aunque tuvieran su respectiva cerca y acera, será penada con multas que estarán condicionadas a las zonas establecidas. En caso de no efectuarse la higienización, la Municipalidad lo hará por cuenta y cargo del propietario.

7.3.1.5.

La Dirección de Obras Privadas determinará para las distintas zonas de la ciudad, los tipos de cercas y aceras a ejecutarse.

7.3.1.6.

TIPOS DE CERCOS

A) El cerco reglamentario tendrá 1.80 m de alto, medido desde el nivel de vereda, con puerta de 1.00 m de ancho que permita el acceso para la limpieza.

Se construirá de ladrillos comunes, en bloques de hormigón o cerámico de 20 x 20 x 40 cm u otro material aprobado por la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS.

En el primer caso se asentaran los ladrillos con mortero de cal y arena; con columnas de mampostería de 30 x 30 cm. cada 3.00 m aproximados sobresalientes hacia el interior del terreno. Alternativa de H° A°.

Los cimientos tendrán 30 cm. de ancho y 20 cm. de alto, rellenos con H° de cascotes en una proporción 1:3:6:10 (cemento –arena -cascotes de ladrillos y cal).

Capa aisladora: Se construirá 5 cm. por encima del nivel de vereda con mortero 1:3 (cemento - arena) terminado el estuque.

Puede emplearse hidrófugo en el agua de amasado (1 Kg. c/10 Lts. de agua)

Revoque no se exige. Se deberá bolsear y blanquear o limpiar las juntas y blanquear a la cal, no se permitirán inscripciones o propagandas sobre la pared o la colocación de carteles aplicados sobre el cerco, salvo expresa autorización municipal, en cuyo caso se inscribirá el número correspondiente al Expte.

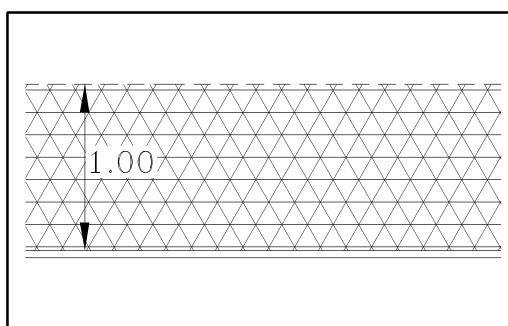
El portón de acceso, podrá ser de chapa o madera, en estado y cierre mediante candado o cerradura común.

B) A los dos tipos anteriormente descriptos en el punto referente al material a emplear en la construcción del cerco, se agregara la variante siguiente: el empleo de elementos premoldeados de hormigón tipo Standard (placas y columnas).

Además de las alternativas anteriores, se podrá cercar los terrenos mediante alambrado tipo olímpico, compuesto de

- a) Base mampostería de bloques (una hilada).
- b) Columnas premoldeadas con quiebre superior de alambres de púas.
- c) Tejido de malla galvanizada romboidal de 2 x 2 y tensores de planchuela.
- d) Tres hilos de alambre de púas en la parte superior en el lado interior del terreno.

Cuando la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS observe la existencia de cercos y veredas en mal estado o que no estén dentro de la reglamentación de esta ordenanza notificará al propietario o encargado para que sea puesto en condiciones fijándose plazo para ello. La Dirección de Obras Privadas fijará el plazo de ejecución de los cercos y veredas de acuerdo a esta ordenanza. A su vencimiento ordenará su ejecución por cuenta del propietario haciéndose efectivo su cobro por vía de apremio. (Ver Grafico C)



7.3.1.7.

UBICACIÓN DE LAS CERCAS

- 1) En todos los predios no edificados, la cerca se ejecutará siguiendo la L.M.
- 2) Todas las cercas para predios edificados o no, deberán respetar la línea de ochava que corresponda
- 3) Todo propietario de un edificio retirado de la L.M. podrá no cumplir con la obligación de cercas, siempre que dicho retiro este cubierto por un solado o jardín y la línea municipal será definida con un cordón de 0.15 m de alto como mínimo.

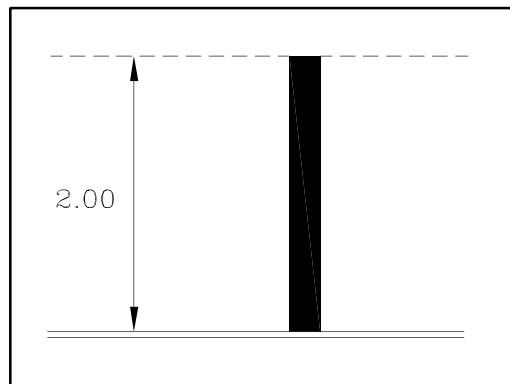
En los terrenos edificados, la cerca quedará a cargo del proyectista.

En los predios que contengan en su interior construcciones o depósitos antiestéticos, la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS obligará a construir una cerca capaz de impedir la visual desde la calle.

7.3.1.8.1.

PAREDES DIVISORIAS

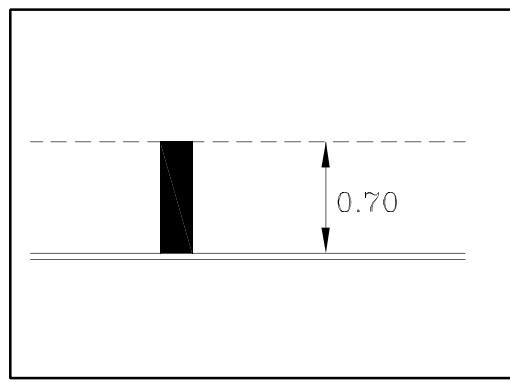
De acuerdo al Art. 2729 del Código Civil, se establece una altura mínima de las paredes divisorias de (2,00 mts) dos metros, medidos sobre el solado o terreno natural accesible más alto adyacente a la pared divisoria.



7.3.1.8.2.

PAREDES DIVISORIAS ENTRE JARDINES OBLIGATORIOS AL FRENTE SE ASIMILAN A VERJAS

No podrán adosar gabinetes de Súper gas, o cualquier otro elemento opaco que sobrepase la altura permitida de 0,70 m medidos sobre la vereda.



7.3.1.9.

TIPOS DE ACERA

- a) De mosaico calcáreo de 0.15 m por 0.15 biselados en todo su perímetro, o baldosones de piedra lavada. Los mosaicos serán con un espesor de pastina no menor de 3 mm. b) Baldosón de piedra lavada o similar.
- c) De hormigón elaborado con cemento, arena y cascotes de ladrillo en un espesor no menor de 0.15 m y con superficie rugosa antideslizante.
- d) Vereda de firme natural en suelo cemento compactado.
- e) Otro material autorizado por la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS.

7.3.1.10.

No se permitirá la ejecución de escalones laterales o transversales, ni salientes sobre acera. La superficie de la acera deberá estar libre de obstáculos y malezas, y su perfil transversal debe mantenerse uniforme en todo el contorno de la manzana.

La Dirección de Obras Privadas evaluará los casos especiales.

7.3.1.11.

A los fines de la renovación de aceras, considerase que una acera esta fuera de uso:

- a) Cuando en calles o avenidas pavimentadas no fueren de mosaico calcáreo como mínimo.
- b) Cuando por el uso han perdido sus características antideslizantes.
- c) Cuando no hay uniformidad de colores por haber sido cambiados parcialmente los mosaicos.
- d) Cuando presenten salientes o escalones transversales o longitudinales, que no mantengan la uniformidad de perfil longitudinal y transversal.
- e) Cuando no exista uniformidad de pendientes y los mosaicos y contrapisos se han levantado por raíces u otras causas ocasionadas por su uso.

7.3.1.12.

CORDONES

Cuando la calzada no tenga cordón se construirán cordones de hormigón o granito.

7.3.1.13.

ACERAS ÁRBOLADAS

Establécese para todos los propietarios de terrenos dentro del municipio, con edificación o sin ella, la obligación de proceder por cuenta propia en la calle que indique la Municipalidad a ejecutar cazuelas para arbolado en la parte de la vereda correspondiente a los frentes de sus propiedades y su ubicación será indicada por la Municipalidad en cada caso. Las dimensiones de estas cazuelas serán de 0.65 x 0.65 m y las especies de vegetales serán determinadas por la Secretaría de Servicios Públicos.

7.3.1.14.

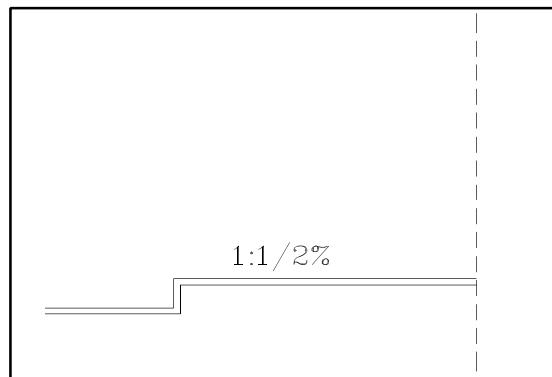
ACERAS CON ESPACIOS VERDES

Si la acera tiene un ancho superior a 2,50 m y la Dirección de Obras Privadas por el carácter del barrio así lo resuelve, se podrá pavimentar solamente 2,50 m dejando el resto para franja verde. En las esquinas las aceras serán totalmente pavimentadas siguiendo la prolongación de las líneas municipales.

7.3.1.15.

PENDIENTES EN LAS ACERAS

Las aceras tendrán una pendiente de 1 1/2%.



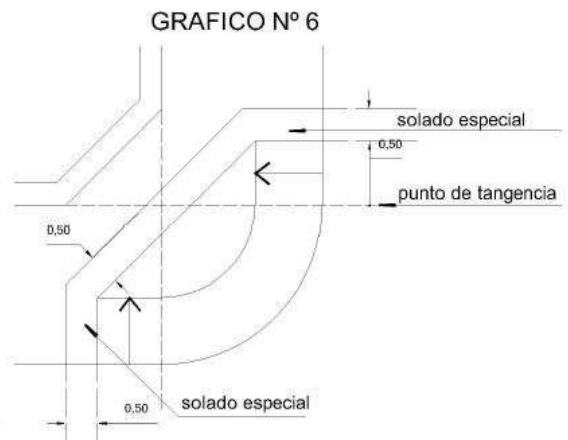
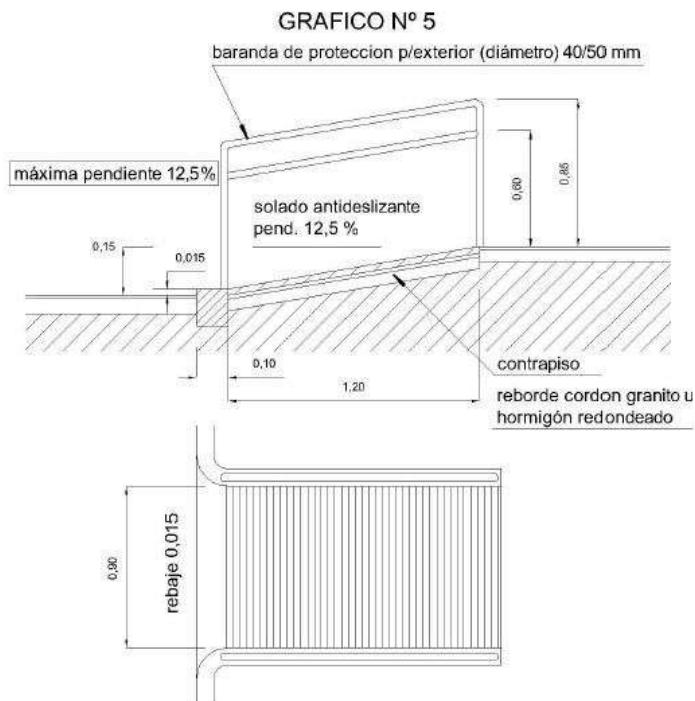
7.3.1.16

RAMPAS PARA DISCAPACITADOS

En todas las veredas y/o circulaciones peatonales de cualquier carácter, se ejecutarán rampas en las esquinas, con las siguientes dimensiones: ancho mínimo 0,90 m; pendiente máxima de 12 %, pudiendo tener un escalón de hasta 1,5 cm. de altura máxima entre calzada y rampa. El solado será antideslizante (gráfico N° 3). Estas rampas deberán llevar en todo su perímetro un ancho de 0,50 (gráfico 5-6) un solado especial.

Las rampas se ubicarán a partir del punto de tangencia de la línea del cordón de vereda de la esquina, hacia el interior de la cuadrada. (gráfico N° 6).

Se ubicarán enfrentadas la de una acera con respecto de la del frente y perpendiculares al eje de calzada.



SECCIÓN VIII

DE LAS FACHADAS

8. DE LAS FACHADAS

8.1. ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS

8.1.1.

FACHADAS PRINCIPALES

Es obligatoria la presentación de los planos de fachadas en los que se dejará constancia expresa, de los materiales y sus acabados. Antes de introducir modificaciones o alteraciones presentar un plano de las mismas salvo cuando sólo se trate de cambios de color o material de alguna parte, en cuyo caso, bastará la constancia respectiva en el expediente de permiso.

8.1.2.

FACHADAS SECUNDARIAS. TANQUES. CHIMENEAS. VENTILACIONES. TORRES Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Las obras comprendidas en la enunciación del título, ya estén sobre el edificio o aislada se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico. El proyecto de estas obras estará contenido en el plano de fachadas.

8.1.3.

TRATAMIENTO DE MUROS DIVISORIOS

El propietario de toda edificación nueva está en la obligación de dar un adecuado tratamiento arquitectónico a todos los muros medianeros, divisorios o propios que queden a la vista desde la Vía pública, Vías ferroviarias, canales, ríos etc. Cuando se presente el caso de edificios construidos antes de la Vigencia del presente Código y su tratamiento sea de difícil solución, se deberá consultar con la Comisión Asesora.

8.1.4. [\(Ord. Modificatoria 2069/2016\)](#)

CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA

Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier otro conducto, no podrán colocarse al exterior de los muros de fachada principal. Los conductos de desagües pluviales y desagües que pertenezcan a artefactos acondicionadores de aire no podrán ser visibles en la fachada principal. Estos conductos no podrán bajo ningún concepto descargar inmediatamente en las aceras ni sobresalir de la Línea Municipal.

8.2.

LIMITACIÓN DE LAS SALIENTES EN FACHADA

8.2.1. [\(Ord. Modificatoria 2069/2016\)](#)

SALIENTES EN FACHADAS

En los primeros 2,50 m de altura, no se permitirá ninguna clase de salientes en antepechos ni escalones por fuera de la LM. /L.E. en vereda y tampoco se permitirán vitrinas salientes ni hojas de celosías, puertas, portones o ventanas que abran para afuera. Los umbrales y antepechos no podrán sobresalir en más de cero coma cero dos (0,02) metros fuera de la Línea Municipal. Arriba de los 2,50 m de altura y cuando la calzada tenga 8,00 m de ancho o más, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de L.M. en forma de pantallas verticales u horizontales, pilastres o similares, que tengan un saliente o vuelo máximo de 0,50 m. Estos detalles deberán previamente ser autorizados por la Empresa prestadora del servicio de Energía Eléctrica (E.P.E.C.) en función de las líneas del tendido eléctrico que pasen delante del Lote en el cual se proyecte dicha saliente.

8.2.1.1. [\(Ord. Modificatoria 2069/2016\)](#)

SALIENTES DE BALCONES

Los balcones en los pisos altos y hasta los 6,00 m podrán tener un saliente de la L.M. de acuerdo a los anchos de calles, de 12.00 m a 15.00 m (1,00 m), mayores de 15.00 m (1.50 m). Estos balcones podrán llegar hasta 0.15 m de la línea divisoria de la propiedad. En las ochavas, las salientes de los balcones podrán ser las mismas que las establecidas en el presente Artículo siempre que no rebasen una línea paralela a cordón de la vereda distante 0.50 m de la misma. En calles menores de 12,00 m no podrán tener salientes de balcones. En todos los casos previstos, no podrán tener desagües que descarguen directamente sobre la Vía Pública. Estos Balcones deberán previamente ser autorizados por la Empresa prestadora del servicio de Energía Eléctrica (E.P.E.C.) en función de las líneas del tendido eléctrico que pasen delante del Lote en el cual se proyecte dicha saliente.

8.2.1.2. (Ord. Modificatoria 2069/2016)

CUERPOS SALIENTES CERRADOS O CUBIERTOS

Se permitirán cuerpos cerrados o superficies cubiertas que avancen por fuera de la Línea Municipal con idéntico tratamiento que lo establecido en el artículo 8.2.1. Estos Cuerpos deberán previamente ser autorizados por la Empresa prestadora del servicio de Energía Eléctrica (E.P.E.C.) en función de las líneas del tendido eléctrico que pasen delante del Lote en el cual se proyecte dicha saliente.

8.2.1.3. (Ord. Modificatoria 2069/2016)

SALIENTES DE ALEROS Y MARQUESINAS

a) Un alero o marquesina se mantendrá por encima de los 2,50 m medidos desde la vereda, su borde exterior distará del cordón de la vereda un mínimo de 1,50 m inclusive en las esquinas, pudiendo llegar hasta 0,15m de la línea divisoria de la propiedad. Estos aleros y/o marquesinas deberán respetar el arbolado urbano. Estos aleros y/o marquesinas no podrán tener soportes de apoyo sobre la vía pública. En caso de llevar vidrios, éstos serán “de seguridad” y estarán armados e incorporados a la estructura.

b) Podrá tener un saliente de la L.M. equivalente a 0,50 m.

c) La Municipalidad podrá en cualquier momento y con simple notificación exigir la reforma del voladizo cuando se reduzca el ancho de la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para el Servicio Público.

Estos Aleros y/o Marquesinas deberán previamente ser autorizados por la Empresa prestadora del servicio de Energía Eléctrica (E.P.E.C.) en función de las líneas del tendido eléctrico que pasen delante del Lote en el cual se proyecte dicha saliente.

8.2.1.4.

CARTELES Y LETREROS SALIENTES DE LA LÍNEA MUNICIPAL

Deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) Los carteles o letreros sean luminosos o no, no podrán estar ubicados a una altura inferior a 2,50 m medidos desde el nivel de vereda hasta la parte inferior del cartel siempre y cuando no sobrepasen la línea de cordón de vereda.

Los carteles que pasen de la línea de cordón de la vereda hacia la calzada podrán superar esta línea en un máximo de 2,00 m y no podrán estar ubicados a una altura inferior a 4,50 m medidos desde el nivel de vereda hasta la parte inferior del cartel.

b) Deberán fijarse empotrados en fachada y podrán tener tensores cuando estructuralmente lo requieran.

c) No podrán colocarse apoyos, columnas o soportes de ningún tipo fijados directamente en cualquier sector del espacio público o a cualquier elemento perteneciente al mismo.

d) En todos los casos, la estructura estará calculada a la acción del viento, según el Reglamento CIRSOC 102 “Acción del Viento sobre las Construcciones”.

- e) La ubicación de los carteles deberá respetar el arbolado existente.
- f) Deberán colocarse a, por lo menos, 1,00 metro de las líneas divisorias de predios y/o medianeras inmediatas colindantes.
- g) Deberán estar a no menos de 1,00 m de líneas, cables, cajas, caños, postes, etc., del servicio público.

Deberá gestionarse su permiso según lo establecido en el presente Código y ser autorizados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, obteniendo la autorización de su colocación mediante Decreto emitido por el D.E.M.

Deberán presentarse los proyectos ante la empresa prestadora del suministro de energía eléctrica, la cual emitirá un certificado de factibilidad evaluando la ubicación del elemento propuesto en base al trazado de su red en la vía pública de acuerdo a las normativas en vigencia.

8.2.1.5. (Ord. Modificatoria 2069/2016)

AGREGADOS A LAS FACHADAS Y MUROS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA

La colocación o instalación de agregados no establecidos en este Código solo se permitirá cuando no se afecte a la composición arquitectónica del edificio y estética del lugar. Cuando se trate de incorporaciones en las Fachadas deberán cumplir con lo establecido en los artículos 8.2.1., 8.2.1.2. y 8.2.1.3.

8.2.1.6.

ARTEFACTOS CLIMATIZADORES VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA

Por arriba de los 2,70 metros medidos desde el nivel municipal, los artefactos acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes se pueden colocar en las fachadas de los edificios nuevos o existentes siempre que su instalación no sobresalga más de 0,40 del plomo del paramento.

Dichos artefactos no podrán encontrarse directamente expuestos o al alcance de las personas aun encontrándose dentro delos límites del lote en caso de encontrarse sin limitación el espacio público con el área de retiro de la edificación.

No podrán sobresalir tampoco de la Línea Municipal, por debajo de la altura indicada, sombreretes de ventilación de calefactores o cualquier artefacto que mediante combustión generen emanaciones de gases y calor que deban ser ventilados al exterior.

8.3.

TOLDOS

Se entiende por toldo a todo elemento de cualquier material que pueda ser extendido y recogido de la vereda.

8.3.1.

PERFIL DE LOS TOLDOS

En el frente de los edificios los toldos y sus brazos de extensión no podrán distar del solado de la acera menos de 2,00 m de la parte más baja, y su vuelo podrá alcanzar hasta 0.70 m del cordón de la vereda y con un mínimo de 2,00 mts. de paso peatonal libre.

8.3.2.

SOPORTES VERTICALES - LARGUEROS Y TENDIDO DE LOS TOLDOS

Cuando los toldos sostenidos por alambres tendidos amarrados o largueros y soportes verticales, estos últimos se colocarán equidistantes entre sí y a 0.70 m del cordón de la vereda y distanciados entre sí un mínimo de 2,50 mts.

Estos soportes y toda la estructura deberán ser desmontables y no ofrecerán aristas o elementos agudos al alcance de peatones.

8.3.3.

PLEGADO DE LOS TOLDOS

Los toldos se plegarán o recogerán hacia el muro de la fachada o hacia el voladizo que le sirve eventualmente de sostén si hubiere guarda toldos, estos deberán armonizar con la composición de la fachada.

8.3.4.

TOLDOS EN CALLES ARBOLADAS

En las calles arboladas los toldos se instalarán de modo que no alcancen a los troncos y que no afecten sensiblemente a los árboles.

8.3.5.

VISIBILIDAD DE SEÑALES

En cualquier posición, los toldos no impedirán la vista de las chapas de nomenclatura, semáforos y señalización oficial de las calles.

8.3.6.

RETIRO DE TOLDOS Y SOPORTES

La Municipalidad podrá exigir el retiro tanto de los soportes como del toldo, cuando lo juzgue necesario, bastará la simple comunicación al propietario.

SECCIÓN IX

DE LOS PATIOS PARA

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

9.

DE LOS PATIOS PARA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

9.1.

PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

9.1.1.

CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS

Los patios se clasifican en:

Los patios de primera categoría

Los patios de segunda categoría

9.1.1.1. (Ord. Modificatoria 2680/2024)

PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA

Deberán ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los requisitos siguientes:

a) Inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro "D", siendo H la distancia del piso del local a iluminar y ventilar hasta el respectivo nivel superior del paramento vertical y tres (3) el coeficiente a utilizar.

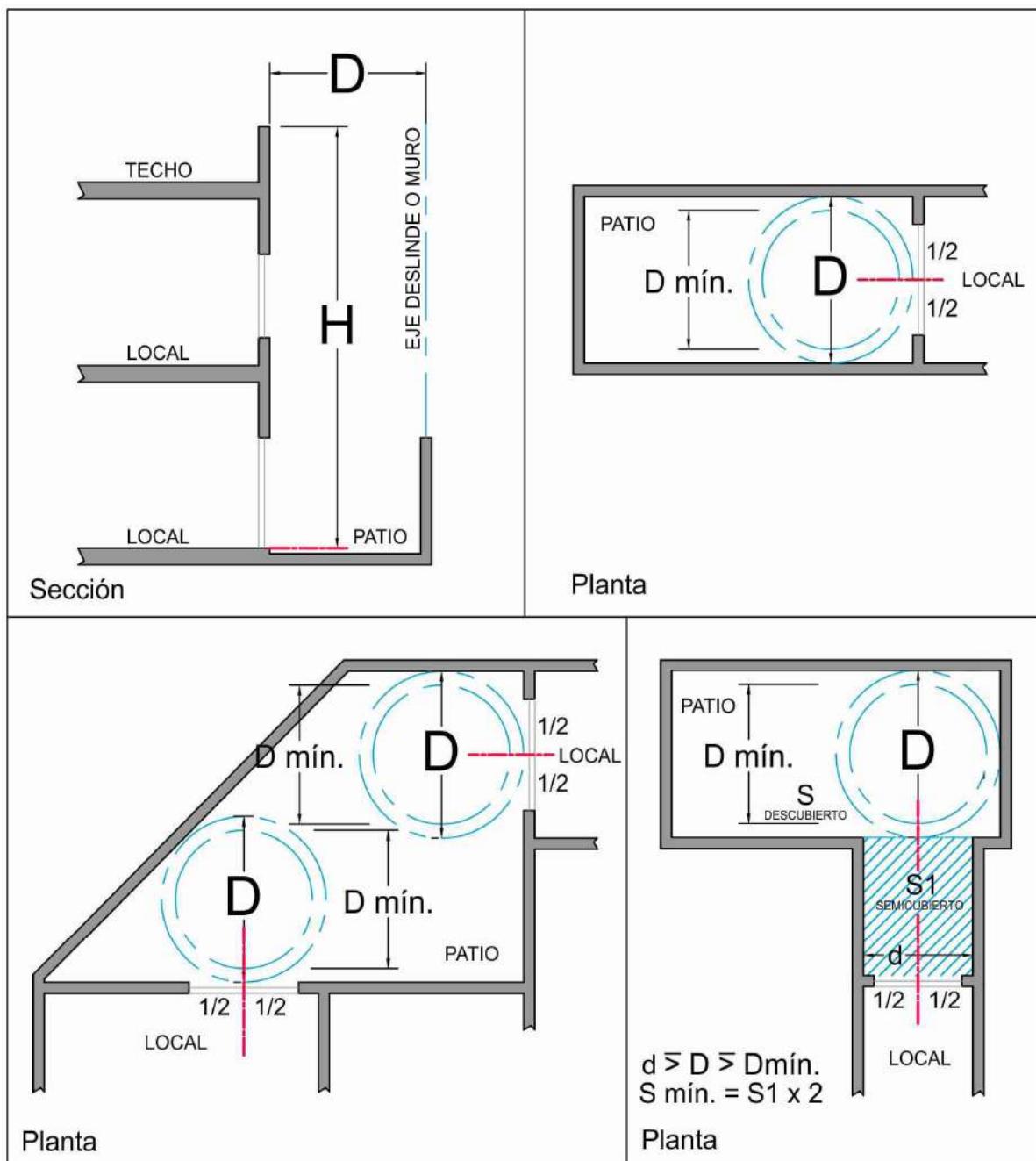
$$D = \frac{H}{3}$$

b) Poder medir el mismo valor "D" en el eje perpendicular de cada abertura del local a iluminar y ventilar cualquiera sea la forma del patio.

c) No dar a "D" un valor inferior a dos coma cincuenta (2,50) metros y, diez (10) metros cuadrados, hasta una (1) planta o tres coma cinco (3,5) metros de H.

d) No dar a "D" un valor inferior a tres (3) metros y, quince (15) metros cuadrados, hasta dos (2) plantas o seis (6) metros de H.

e) No dar a "D" un valor inferior a cuatro con cincuenta (4,50) metros y, dieciocho (18) metros cuadrados, hasta cuatro (4) plantas o doce (12) metros de H.



9.1.1.2.

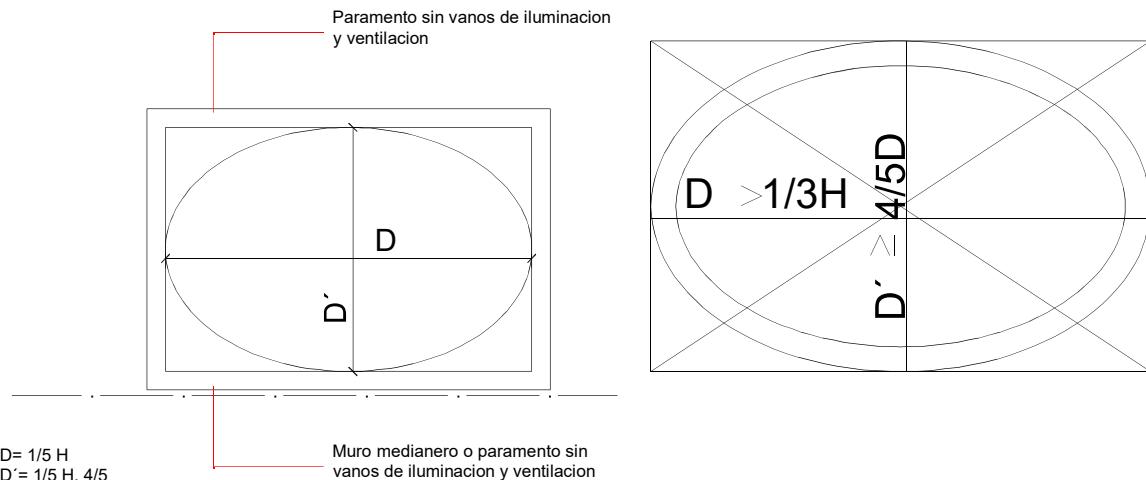
DISMINUCIÓN DEL VALOR "D" EN PATIOS

El valor D podrá ser disminuido en los siguientes casos:

- El valor D podrá ser disminuido si el patio estuviere con uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública u otro patio de una superficie dos veces mayor o a un centro de manzana.
- Cuando entre dos parámetros enfrentados no existieran vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables. En este caso, dicha disminución solo será permitida en la distancia que separa los parámetros enfrentados sin vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables.

En ambos casos el nuevo valor D llegará hasta 4/5 del valor calculado, pero nunca será inferior a 3,00 (tres) metros.

- c) Los patios que estén limitados por parámetros curvos y que adquieran una conformación elíptica o similar, serán admitidos con la condición de que los vanos de iluminación y/o ventilación se ubiquen dentro de los arcos menores delimitados por la intersección de dichos parámetros curvos, con las diagonales del rectángulo donde se inscriben dichos patios
- d) Las extensiones de patios con ventanas de ventilación de locales, podrán tener valores inferiores a D, siempre que su profundidad P no supere el $\frac{1}{2}$ de frente F.



9.1.1.3.

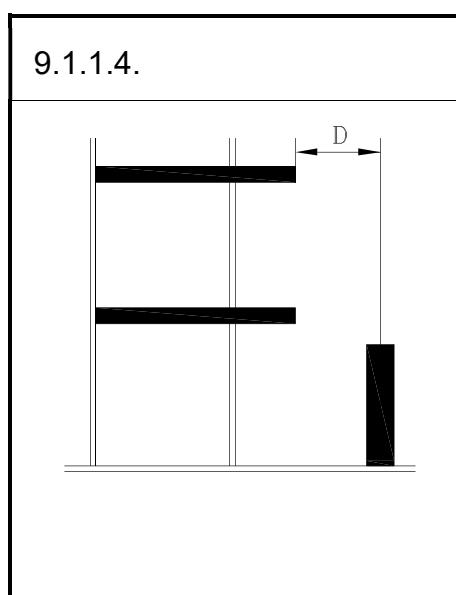
PATIOS DE SEGUNDA CATEGORIA

Los patios de segunda categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir un círculo de 2,50 m de diámetro.

9.1.1.4.

FORMA DE MEDIR LOS PATIOS

Se tomarán en la proyección horizontal del edificio excluyendo aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros medianeros voladizos, etc.



9.1.1.5.

ACCESO A LOS PATIOS

Los patios serán accesibles para su limpieza.

9.1.1.6. (Suprimido Ord. 2069/2016)

DE LOS PATIOS MANCOMUNADOS

9.1.2.

PROHIBICIONES RELATIVAS A LOS PATIOS

9.1.2.1.

PROHIBICION DE REDUCIR PATIOS

No se podrán dividir fincas, si como resultante de ello afectaren las dimensiones de los patios salvo que se establezca servidumbre real.

9.1.2.2.

PROHIBICIONES DE CUBRIR PATIOS

Los patios no podrán ser cubiertos con ningún material salvo toldos corredizos por quien tenga el uso real del patio.

9.2.

POZO DE AIRE Y LUZ

Podrán construirse siempre que cualquiera de sus lados no sea inferior a 1,50 mts. y su superficie mínima de 4.00 m². Su destino será de ventilación auxiliar no computable de los locales no habitables. Deberá obligatoriamente ser accesible.

SECCIÓN X

DE LOS LOCALES

10.

DE LOS LOCALES

10.1.

CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES

- a) Locales habitables de primera categoría: Se encuentran dentro de estos aquellos ambientes de uso habitual como estar, cocina, comedor, dormitorios, etc.
- b) Locales habitables de segunda categoría: Son aquellos en que se realizan tareas esporádicas o periódicas.
- c) Locales no habitables: Aquellos como cuartos de baños, letrinas, toilettes, depósitos, despensas entre otras.
- d) Locales comerciales e industriales: Aquellos como: oficinas, salón de ventas, galpones, etc.

Se entiende por kichenette a los efectos de la presente Ordenanza, el mueble modular mínimo que permita el preparado de comidas y lavado de vajilla. Debe estar abierto totalmente a un local que ventile a un patio de 1^a Categoría.

10.2.

DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOCALES

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, las que se fijarán por vía reglamentaria y las alturas mínimas establecidas por la presente Ordenanza. Cuando por dimensiones o formas de un local, éste ofrezca dudas sobre su capacidad para el cumplimiento de lo anterior, la Dirección de Obras Privadas y podrá exigir la presentación de planos con el mobiliario y equipamiento correspondiente, previo a decidir sobre su encuadramiento.

Dimensiones mínimas de locales y espacios para vivienda permanente.

Cuadro 10.2.

Local	Lado Mínimo (m)	Área mínima (m ²)
Cuando la unidad posea un sólo local, tendrá*	3,00	15,00
Cuando la unidad posea más de un local, comedor o estar, tendrán	2,70	10,00
Cuando comedor y estar se integren en único ambiente tendrá	2,70	14,00
Cuando posea un solo dormitorio el mismo tendrá	2,80	10,00
Cuando posea dos dormitorios uno podrá tener	2,20	6,20
Cuando posea más de dos dormitorios, uno de ellos podrá tener	1,80	5,00
Cuando el local comedor esté integrado a la cocina, el mismo podrá reducirse a	2,50	13,00
Dimensión mínima de baño con ducha	1,10	2,60
Cocina	1,50	2,40
Kichenette	0,60	1,20

* se excluyen aquellos destinados a baños, cocinas y lavaderos.

10.3.

DE LA ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y ALTURA DE LOCALES

La superficie y ventilación estará supeditada al destino, superficie y forma del local. V = área de ventilación

I = área de iluminación

S = superficie o área del local

Cuando desde la ventana hasta el patio más alejado del local haya mas de 5.00 mts. los valores indicados se multiplican por 1,2.

En los locales con entresuelo, para obtener el valor "S" se sumara la superficie del local más el entresuelo.

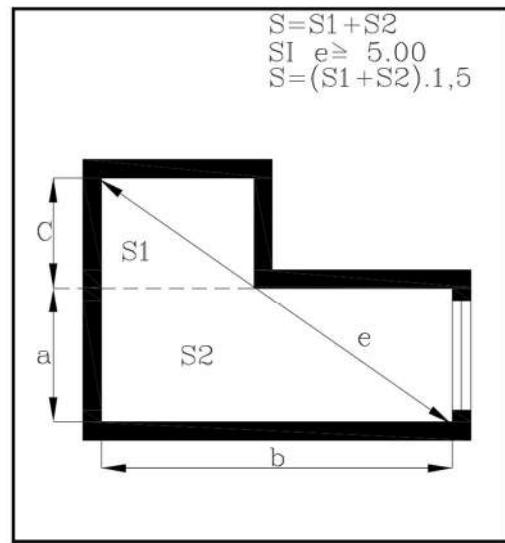
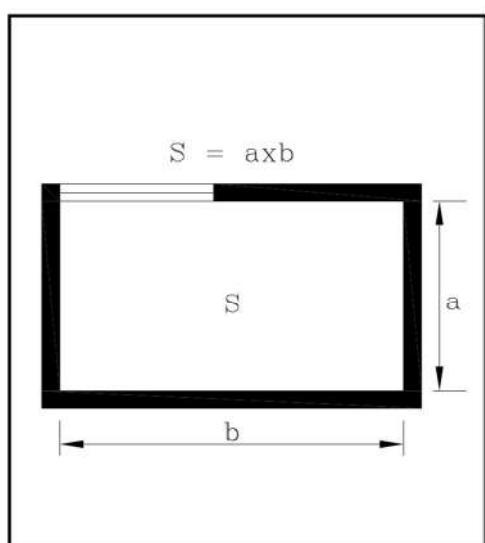
10.3.1.

DE LAS CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

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

Condición:

- 1: De iluminación y ventilación directa al exterior.
- 2: De iluminación y ventilación al exterior bajo parte cubierta.
- 3: De ventilación lateral o cenital.
- 4: De ventilación por medios mecánicos.
- 5: De ventilación de baños en planta baja o subsuelo.
- 6: De ventilación de locales de comercio en pasajes.
- 7: De ventilación por tubo 0.01 m². de sección.
- 8: De ventilación por tubo de sección proporcional a la superficie del local.
- 9: De ventilación por tubo común a varios locales.



10.3.1.1.

CONDICIÓN 1

De la iluminación y ventilación directa al exterior la superficie de iluminación será de $I = 1/10$ de la superficie del local y la superficie de ventilación será de 50% de la superficie de iluminación.

$$\begin{array}{cc} 1 & 1 \\ | = \dots . S & V = \dots \\ 10 & 2 \end{array}$$

10.3.1.2.

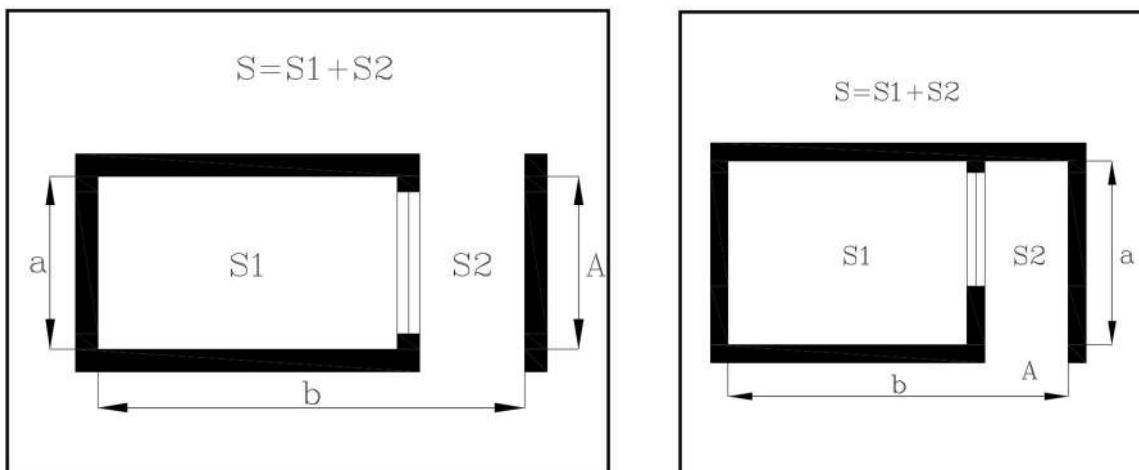
CONDICIÓN 2

De la iluminación y ventilación al exterior bajo parte cubierta. La superficie mínima de iluminación deberá ser igual a $1/I_0$ de la suma de la superficie propia (S) más la superficie cubierta (S 1).

La superficie mínima de ventilación será el 50% de la superficie de iluminación.

El vano "A" de la parte cubierta hacia el exterior, no será inferior a 4 veces el valor de la superficie de iluminación.

$$\begin{array}{cc} 1 & 1 \\ | = \dots (S_1 + S) & V = \dots = 4I \\ 10 & 2 \\ 10 & 2 \end{array}$$



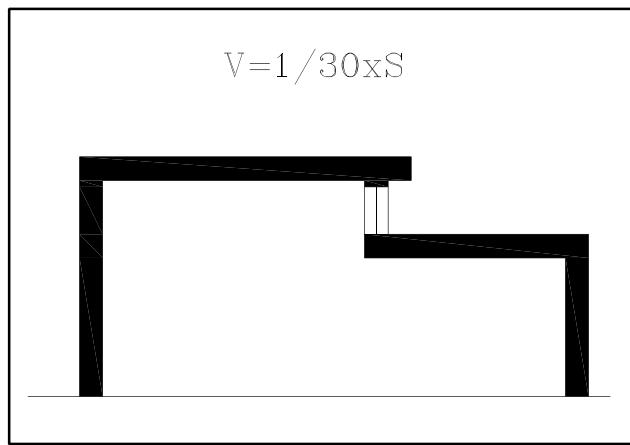
10.3.1.3.

CONDICIÓN 3

De la ventilación lateral o cenital.

La superficie mínima de ventilación lateral o cenital será de $I/30$ veces el valor de la superficie propia; no pudiendo ser el valor obtenido inferior a 0.25 m².

$$\begin{array}{cc} 1 \\ V = \dots . S & \text{Valor mínimo } V = 0.25 \text{ m}^2. \\ 30 \end{array}$$



10.3.1.4.

CONDICIÓN 4

De la ventilación por medios mecánicos.

En los locales de espectáculos donde además de la ventilación natural tendrá ventilación mecánica que asegure diez (10) renovaciones de aire por hora, también podrá utilizarse para local de baños en planta baja o subsuelos.

Ventilación mecánica min. = 10 renov . p/hora (Espect. Public.)

10.3.1.5.

CONDICIÓN 5

De la ventilación de baños ubicados en planta baja o subsuelo. Estos deberán tener como mínimo la boca de salida de ventilación o vano a 2.00 m encima del nivel de la vereda en la vía pública o del nivel de piso de patio a que se ventile.

10.3.1.6.

CONDICIÓN 6

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

10.3.1.7.

CONDICIÓN 7

De la ventilación por tubos independientes para cada local. Sección 0.03 m² -- 10 x 30 cm².

El conducto tendrá una sección mínima de 0.03 m². siendo la dimensión mínima de una de los lados de 10 cm. La altura mínima del conducto será de 2.00m.

10.3.1.8.

CONDICIÓN 8

De la ventilación de los tubos independientes, para cada local y sección proporcional a la superficie del local.

E1 conducto tendrá una sección transversal mínima de 1/400 de la superficie del local.

Cada tubo tendrá una sección mínima de 0,03 m². y máxima de 0.20 m². El lado mínimo del conducto será de 10 cm.

10.3.1.9.

CONDICIÓN 9

De la ventilación por tubo común a varios locales.

El conducto será para unificarlos dos (2) o mas tubos de la/ condición 7.

Su sección mínima no será inferior a 0.20 m². con mecanismos de tiraje automático

Al igual que en las condiciones 7 y 8; deberán estar a una altura mínima de 2.00 m y el remate en azotea, distará no menos de 9.20 m de cualquier parapeto.

10.3.2.

VENTILACIÓN MECANICA

La existencia de un sistema de ventilación por medios mecánicos en edificios, no releva del cumplimiento de las descripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos exigidos. Salvo aquellos en los que indica expresamente que ventilarán por medios mecánicos.

10.3.3.

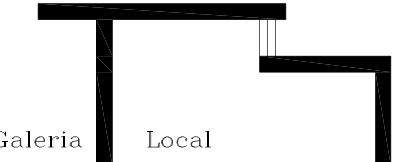
VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN EN CASOS ESPECIALES

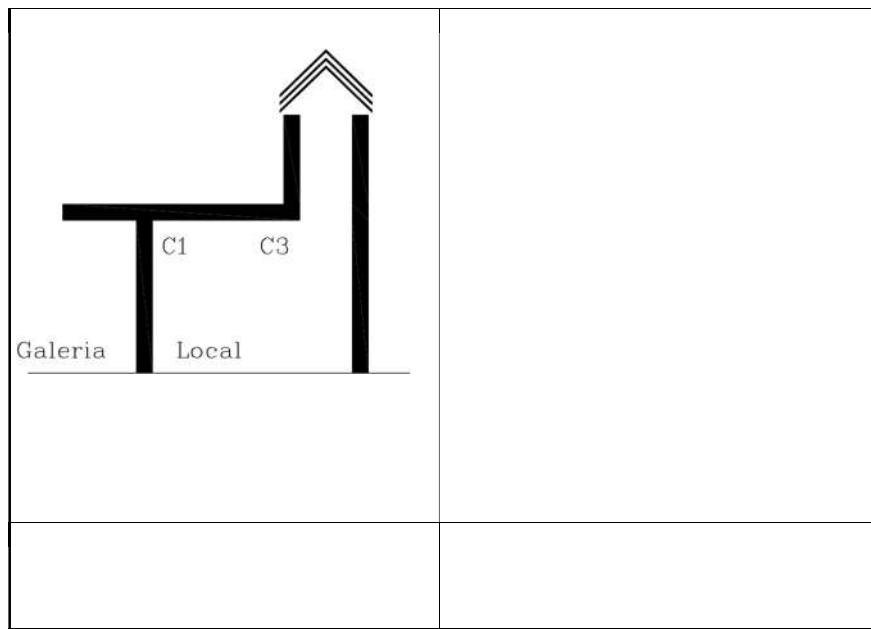
En los casos no contemplados en este Código. La DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS resolverá sistemas a adoptar.

10.3.4.

ATRIBUCIÓN DE LA DIRECCIÓN PARA CLASIFICAR LOCALES

La determinación del destino de cada local será lo que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no lo que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Dirección de Obras Privadas podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio. Esa dirección asimismo podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intersección de una división futura.

10.1.1.7.	10.1.1.7.	C1	C3
			
10.1.1.7.	C1	C3	



10.3.5.

TABLA DE ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y ALTURA DE LOCALES

DESIGNACION DE LOCAL	UBICACIÓN DEL VANO				ALTURA MINIMA DEL LOCAL
	Via Publica	Patio 1º Categoria	Patio 2º Categoria	Tubo de Ventilacion	
Ante-cocina	1,2 o 3	1,2 o 3	1 o 2	No	2,40
Auditorio	No requiere			7,8,9 o mec.	3,00
Aula	1 o 2	1 o 2	No	No	3,00
Autopsia	1 o 2	1 o 2	No	No	2,40
Archivo	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	2,40
Baile (salon)	1 o 2	1 o 2	1 o 2	8	3,00
Baño (familia)	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	7, 8 o 9	2,10
Baño colectivo	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	2,40
Baño PB o sotano	5	1, 2 o 3	1, 2 o 3	7, 8 o 9	2,10
Banco (salon)	1 o 2	1 o 2	No	mecanica	3,00
Biblioteca publica	1 o 2	1 o 2	No	mecanica	3,00
Caldera (salas)	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	2,20
Capilla e Iglesia	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	mecanica	3,00
Cirugia (sala)	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	3,00
Cine	mecanico				3,20
Cocinas en edificios no residenciales y residenciales de viv. Transitoria y no familiar	1,2 o 3	1,2 o 3	1 o 2	No	3,00
Cocinas y Kitchenete	1 o 2	1 o 2	1 o 2	No	2,10
Cocinas de restaurantes	1 o 2	1 o 2	1 o 2	8	2,40
Comedor	1 o 2	1 o 2	No	No	2,40

Comedor c/ equip. Cocina	1 o 2	1 o 2	No	No	2,40
Conciertos	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	mecanica	2,40
Consultorios	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	mecanica	2,20
Corredor	No requiere				2,20
Cuartos de costura	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	No	2,40
Cuartos p/ planchar	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	No	2,20
Cuartos ropero (vestidor)	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	7, 8 o 9	2,20
Deportes (local)	1, 2	1, 2	1 o 2	No	2,40
Deposito no comerc.n/indust.	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	7, 8 o 9	2,40
Deposito explosivos. o infl.	No requiere		3	3	2,40
Deposito prod. Medic.	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	2,40
Despensa (familiar)	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	7,8 o 9	2,20
Despensa club/ restaurant	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	2,20
Deposito comer. O industrial	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	2,40

Dormitorio	1, 2	1, 2	No	No	2,40
Escritorio	1 o 2	1 o 2	No	No	2,40
Estadios cubiertos	1, 2 o 3	1, 2 o 3	No	No	3,00
Estar	1 o 2	1 o 2	No	No	2,40
Espera	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	2,40
Escalera (familiar)	No requiere				2,20
Escalera departamentos	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	No	2,40
Escalera oficinas	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	No	2,40
Escalera espacios publicos	No requiere				2,40
Escaleras presurizadas	s/ especif.				2,40
Exposiciones (salas)	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	mecanica	2,40
Entrepisos	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	No	2,20
Foyer teatro	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	mecanica	3,20
Galerias de Arte	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	mecanica	2,40
Galerias comerciales	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	mecanica	2,40
Gimnasio	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	No	2,80
Guardacoches colectivo	lo Requiere			7,8,9 o mec.	2,20
Guardacoches privado	No requiere				2,20
Hall	No requiere				2,20
Habitacion p/ servicio	1 o 2	1 o 2	No	No	2,40
Laboratorio Fotografico	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	2,40
Laboratorio Fisico-Quimico	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8 o mec.	2,40
Lavadero (familiar)	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	No	2,20
Lavadero com.- Tintoreria	1 o 2	1 o 2	1 o 2	No	2,40
Local de porteria	1 o 2	1 o 2	1 o 2	No	2,40
Local comercial	1 o 2	1 o 2	No	mecanica	2,40
Local de trabajo	1, 2 o 3	1, 2 o 3	No	No	2,40
Local comer. En pasaje	6	6	6	6	2,40
Morgue	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8 o mec.	2,40
Museo	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8 o mec.	3,20
Natatorio Cubierto	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1 o 2	No	3,00
Nursery	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	No	2,40

Office trab. Restaurant	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	mecanica	2,40
Office	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	7,8,9 o mec	2,40
Palier en edif. Residenciales	No Requiere				2,20
Panaderia	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	mecanica	2,40
Quincho	1 o 2	1 o 2	No	No	2,40
Quiosco	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	mecanica	2,40
Rayos X (Sala)	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8 o mec.	2,40
Sala de convenciones	No requiere	1, 2 o 3	1, 2 o 3	7,8,9 o mec	3,00
Sala de espera anexa a oficina o consultorio	No requiere				2,40
Sala de grabacion					2,40
Sala de internacion	1 o 2	1 o 2	1 o 2	No	2,40
Salas de Juego	1 o 2	1 o 2	No	mecanica	3,00
Sala de lectura	1 o 2	1 o 2	No	No	2,40
Sala de musica	1 o 2	1 o 2	No	No	2,40
Sala de partos	No requiere			7,8,9 o mec	3,00
Sala de proyeccion	No requiere		1, 2 o 3	7,8,9 o mec	3,00
Sala de terapia intensiva	No requiere		1, 2 o 3	7,8,9 o mec	3,00
Salon de actos	1,2 o 3	1,2 o 3	No	No	3,00
Subest. Transfor. De elect.	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	2,00
Tocador	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	7, 8 o 9	2,20
Teatro	No requiere			mecanico	3,20
Vestibulo	No requiere				2,20
Vestuario Colectivo	1, 2 o 3	1, 2 o 3	1, 2 o 3	8	2,40

SECCIÓN XI

DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN

11.

DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN

11.1.

CONDICIONES GENERALES.

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

En los lugares de afluencia masiva de público la Municipalidad queda facultada a pedir disposiciones de seguridad no contempladas en el presente Capítulo.

Los medios de evacuación 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. Todo punto ubicado en pisos superiores y entrepisos distará no más de cuarenta (40) metros a una caja de escalera o salida segura y en planta baja a una salida que conduzca a la vía pública, medidos a través de una línea de libre trayectoria. Esta distancia se reducirá a la mitad en subsuelos.
- c) Todos los medios de evacuación tendrán que cumplir con dimensiones mínimas de ancho libre exigido por la presente Ordenanza, 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, etc., con un ancho mínimo de cero metro sesenta centímetros (0,60 m). No obstante deberá contarse con una salida de emergencia independiente a la vía pública.

- e) La ubicación de los medios de evacuaciones generales y públicos exigidos será identificados 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.

11.2.

CLASIFICACIÓN DE MEDIOS DE EVACUACIÓN

Tipos de medios de evacuación de edificios. A los efectos de su dimensionado se consideran los siguientes tipos:

- 1) Puertas en general.
- 2) Pasajes, pasillos, pasos o galerías.
- 3) Escaleras, escaleras mecánicas rampas.
- 4) Ascensores.

11.3.

PUERTA DE SALIDA EN GENERAL CARACTERÍSTICAS

Las puertas de salida abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores, escaleras u otros medios de salida. No será permitido que ninguna

puerta de salida abra directamente sobre una escalera, sino que abrirá sobre un rellano, descanso o plataforma.

La altura mínima libre será de 2.00 mts. y será posible abrir las rápidamente sin uso de las llaves desde el lado que se produce el egreso.

No se considerarán a los fines del cálculo de las puertas de salida las del tipo corrediza ni giratoria.

11.3.1.

TIPOS DE PUERTAS DE SALIDA

Se clasificarán en los siguientes tipos:

- 1) Puertas de abrir en un solo sentido.
- 2) Puertas de abrir a vaivén.
- 3) Puertas giratorias.

No se consideran puertas de salida a las de tipo corredizo.

11.3.1.1.

PUERTAS DE ABRIR EN UN SOLO SENTIDO

Se permitirán en todo tipo de edificios, menos en los de reunión bajo techo y de reunión al aire libre.

11.3.1.2.

PUERTAS DE ABRIR A VAIVÉN

Se permitirán en todo tipo de edificios, y serán las únicas permitidas en los edificios de reunión y galerías o pasajes de uso público

11.3.1.3.

PUERTAS GIRATORIAS

Se podrán usar puertas giratorias únicamente en edificios residenciales, de oficinas o mercantiles.

El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 m y el total de estas, podrá ocupar solo el 50% del ancho exigido para puertas de salida.

El 50% restante se efectuará por puertas no giratorias. Cómputo del ancho de cada puerta giratoria será la mitad de su diámetro.

11.3.1.4.

ANCHO DE PUERTAS DE SALIDA

El ancho libre de las puertas de salida estará relacionado con el número de ocupantes del edificio. A) Para edificios de hasta 500 personas: el ancho total no será menor que $X = A$.

B) Para edificios de 500 a 2.500 personas: el ancho total no será menor que
5.500 - A

X = ----- A

5.000

C) Para edificios de 2.500 o más personas, el ancho total libre no será menor que $X = 0,6 A$.

En donde

X = medida del ancho de salida en centímetros.

A = número total de personas.

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

$$X = \frac{A}{3} \text{ con un valor mínimo de } 0,80 \text{ m}$$

11.3.1.5.

FORMA DE MEDIR EL ANCHO DE PUERTAS DE SALIDA

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

11.4.

PASAJES - PASOS - PASILLOS - GALERÍAS - ESCALERAS - O RAMPAS DE USO PÚBLICO

Se consideraran como tales, todos aquellos que permitan conectar la vía pública con dos o más unidades en edificios de viviendas, institucionales, de reunión, de oficinas, mercantiles o industriales.

11.4.1.1.

La determinación del ancho de los pasajes estará condicionada al número de personas a evacuar, tanto de la planta baja como de los pisos altos. En el cómputo del ancho se tomarán en cuenta todas las bocas de salida. Una vez determinado el ancho mínimo, se lo deberá conservar en toda la longitud del pasaje.

11.4.1.2.

Cuando sobre un pasaje desemboquen circulaciones verticales u horizontales de otros pisos que hagan incrementar el ancho del pasaje dicho incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura

11.4.1.3.

Cuando sobre un pasaje se ubiquen puertas para cierre del mismo se tendrá en cuenta lo establecido en Forma de medir el "Ancho de puertas de salida", no pudiendo reducirse el ancho, del pasaje.

11.4.1.4.

Cuando sobre un pasaje se ubiquen escalones o rampas que varíen su nivel, estas serán del ancho del pasaje.

11.4.1.5.

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

Cuando una edificación sea de uso público tendrá por lo menos una posibilidad de acceso en silla de ruedas a través de rampa con una pendiente máxima de 7 cm. por metro.

11.4.2.

TIPOS DE PASAJES

Se considerarán los siguientes tipos de pasos o pasajes o galerías de uso público para la circulación horizontal de peatones de un edificio:

- 1) Circulación de evacuación de un edificio.
- 2) Circulación de evacuación en edificios altos de oficinas o residenciales, entre las puertas de las mismas y la circulación vertical.
- 3) Pasaje o galería comercial de uso público.

11.4.3.

CIRCULACIÓN DE EVACUACIÓN EN UN EDIFICIO

Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar la vía pública con dos o más unidades de viviendas u oficinas, deberá ser siempre cerrado con una puerta a la calle. Su ancho será determinado por el número de personas a evacuar, calculado según lo establece en "Ancho de puertas de salida". El ancho resultante podría ser uniforme en toda su longitud o acumulativo de acuerdo a las necesidades.

El ancho mínimo de estos pasajes será de 1,20 m. Sobre estos pasos no podrán abrir puertas de locales o negocios ni podrán ser utilizados con carácter comercial para conectar calles. Si sobre estos pasos se ubicaren vitrinas o vidrieras, su ancho se incrementará según se establece en (A). No hay limitaciones sobre el largo de estas circulaciones.

11.4.4.

CIRCULACIÓN DE EVACUACIÓN DE PISOS DE ALTO

Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar las diferentes unidades con la circulación vertical para evacuación del edificio, tendrá un ancho determinado por el número de personas a evacuar, calculado según "Ancho de puertas de salida".

Si sobre dicho pasaje o galería se ubicaren puertas para clausurar su paso, el ancho calculado se incrementara 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.

11.4.4.1.

Cuando el largo máximo de estos pasos sobrepase las longitudes que se indican a continuación, se deberá ubicar otras circulaciones verticales correspondientes a su zona de influencia.

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| a) Edificios residenciales | L.30.00 m |
| b) Edificios institucionales. | L.30.00 m |
| c) edificios p/reunión b/techo | L.45.00 m |
| d) Edificios p/reunión al aire libre | L.45.00 m |
| e) Edificios para oficinas | L.45.00 m |
| f) Edificios Mercantiles | L.45.00 m. |
| g) Edificios Industriales | L.45.00 m |
| h) Edificios p/depósitos | L.45.00 m |
| i) Edificios p/usos peligrosos | L.20.00 m |
| j) Edificios Educacionales | L.30.00 m |

11.4.5.

PASAJES O GALERÍAS COMERCIALES DE USO PÚBLICO

11.4.5.1.

CONDICIONES GENERALES

Se considerará como tales todos aquellos edificios que posean pasajes o espacios que sirvan de acceso desde la vía pública a locales destinados a actividades comerciales.

Asimismo, podrán servir de conexión entre la vía pública y circulaciones verticales que lleven a cualquier otro tipo de local situados en los pisos altos o en subsuelos de la galería comercial.

11.4.5.2.

ANCHOS MÍNIMO DEL PASAJE EN GALERÍAS COMERCIALES

El ancho mínimo se determinará en función de una dimensión básica que varía según las diferentes características de los pasajes

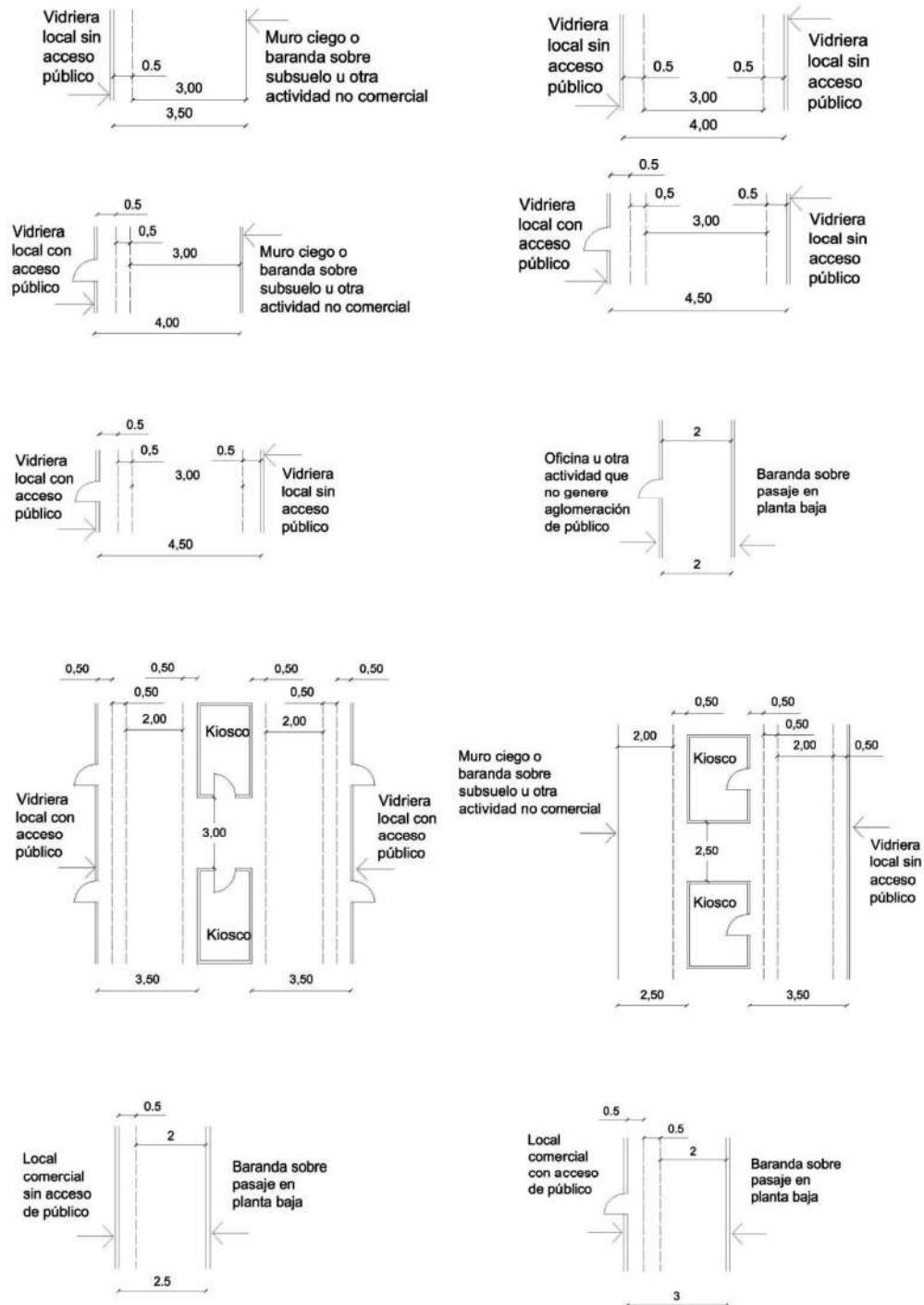
- a) Para pasajes en planta baja sin kioscos o góndolas en su circulación, la dimensión básica será de 3,00 (tres) metros.
- b) Para pasajes en planta baja, con kioscos o góndolas localizadas sobre la superficie de los mismos, la dimensión básica será de dos metros (2,00 m) para cada una de las partes en que el pasaje quede dividido, debiendo cumplir con el ancho requerido según la cantidad de personas a evacuar.
- c) Para pasajes ubicados en entrepisos con vinculación espacial con el pasaje o con los espacios de planta baja de la galería comercial, la dimensión básica será de dos metros (2,00 m), debiendo cumplir con el ancho requerido según la cantidad de personas a evacuar.
- d) Todas las dimensiones básicas señaladas deberán incrementarse con los siguientes adicionales mínimos: - 0,50 (cero coma cincuenta) metros adicional cuando sobre el pasaje den vidrieras de locales comerciales. (Gráfico 11.4.5.2.)
 - 0,50 (cero coma cincuenta) metros adicional cuando sobre el pasaje den puertas de accesos a locales comerciales o lugares de atención al público a través de aberturas en las vidrieras. (Gráfico 11.4.5.2.)

Estos adicionales se calcularán en forma acumulativa.

Las medidas antes fijadas serán de aplicación tanto para las galerías con una o más salidas a una misma calle como a las galerías con salidas a dos o más calles.

- e) Para casos de otras actividades localizadas en las galerías comerciales (salas de espectáculos, lugares de reunión, etc.) que exijan un ancho de salida mínimo, el ancho deberá responder a lo establecido en punto 11.3.1.4.
- f) Cuando en la galería 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 punto 11.3.1.4.
- g) En todos los casos, el ancho mínimo del pasaje será el que resulte del mínimo requerido para las actividades en ella localizadas, cuando este último valor resulte superior que el mínimo exigido para el pasaje.

Gráfico 11.4.5.2.



11.4.5.3.

KIOSCOS O GÓNDOLAS EN EL PASAJE COMERCIAL

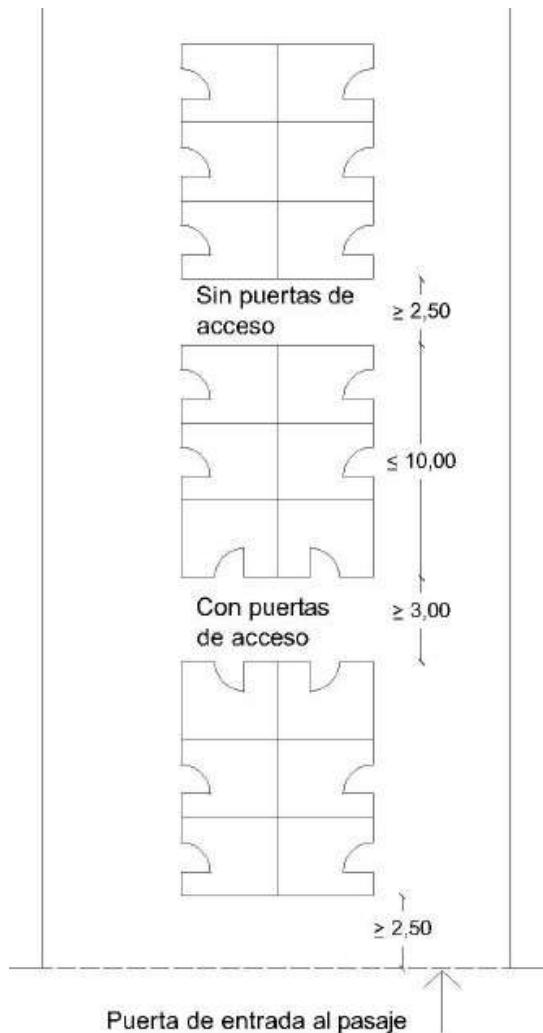
En casos de galerías comerciales con kioscos o góndolas ubicados en el pasaje, cada tramo en que éste quede dividido se calculará según lo regulado en punto 11.4.5.2.

La separación de las góndolas o kioscos entre sí tendrán un mínimo de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) si no poseen puerta de acceso de público en el tramo de la separación y de tres metros (3 m) si por ese lugar puede acceder público.

Sobre las puertas de acceso al pasaje, los kioscos deberán ubicarse a una distancia mínima de cinco metros (5 m) hacia el interior del mismo.

En caso de góndolas o kioscos agrupados en el centro del pasaje la dimensión mayor que resulte de dicho agrupamiento no deberá superar los diez metros (10 m) medidos en el sentido longitudinal del pasaje (Gráfico 11.4.5.3.)

Gráfico 11.4.5.3.



11.4.5.4.

OTROS ELEMENTOS

Si hubiese otros elementos ubicados en el pasaje (canteros, fuentes, etc.), el paso libre hacia ambos lados de los mismos se calculará en función de una distancia básica de dos (2) metros, afectadas con los adicionales indicados en punto 4.4.2.

Si los elementos ubicados en el centro del pasaje fuesen árboles la distancia base para el cálculo será de tres con cincuenta (3,50) metros 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 punto 4.4.2.

11.5.

ESCALERAS EXIGIDAS DE SALIDA DE CARÁCTER PÚBLICO

Medidas de las escaleras exigidas: Las medidas de las escaleras exigidas de salida de un piso, permitirán evacuar a los ocupantes de las superficies de piso servido por dicha escalera, situado al nivel inmediato superior al tramo considerando.

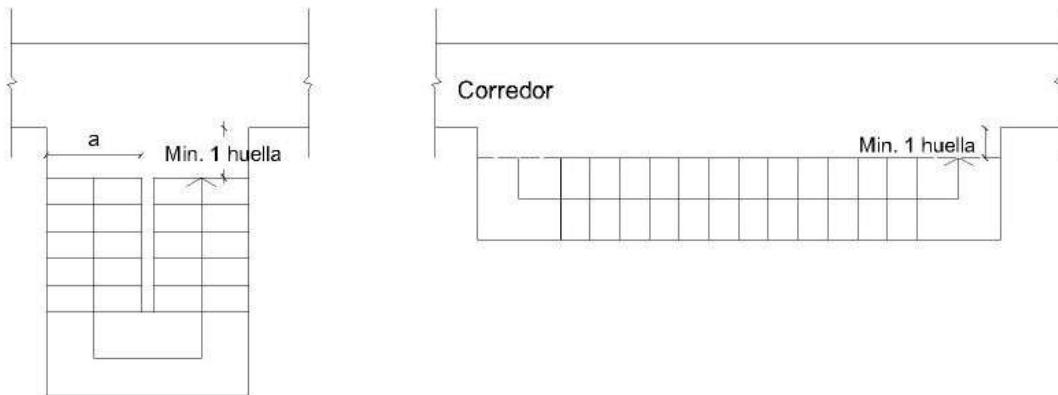
En el sentido de la salida el ancho de una escalera no podrá ser disminuido y en ningún caso, inferior a un metro diez centímetros (1,10 m.).

Las escaleras exigidas serán ejecutadas con material incombustible. No será permitido el uso de abanicos, compensación ni escalones oblicuos, en escaleras exigidas de salida de un edificio. La dimensión máxima de las contra huellas será de cero metro veinte centímetros (0,20 m) y la dimensión mínima de la huella será de cero metro veinticinco centímetros (0,25 m.) La máxima altura de escalera a cubrir sin rellanos o descansos será de tres metros (3,00 mts.).

11.5.1.

UNIÓN DE ESCALERA CON LOS CORREDORES O PASILLOS

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 aquel. Dicho ensanchamiento no será inferior a una huella. Estas escaleras para ser consideradas como vía de escape deberán garantizar estanqueidad como caja de escalera según lo establecido.



11.5.2.

CASO DE LUGARES DE ESPECTÁCULOS Y DIVERSIONES PÚBLICAS

El ancho de estas escaleras se calculará con el criterio establecido en ancho de puertas de salidas (Art.11.1.2.1.)

11.5.3.

CÁLCULO DEL ANCHO DE LA ESCALERA

El ancho libre de la escalera se calculará según las fórmulas del cálculo del ancho de puertas de salida. En todos los casos el ancho mínimo será de un metro diez centímetros (1,10 m).

El ancho libre de una escalera se mide entre zócalos. Si el pasamanos que se coloque sobresale más que siete centímetros con cinco milímetros (7,5 cm.) de la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre.

11.5.4.

PASAMANOS O BARANDAS

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 cero metro noventa centímetros (0,90 m) por sobre la nariz de los escalones. Cuando el ancho de los escalones sea mayor a un metro cincuenta y cinco centímetros (1,55 m) se colocarán barandas o pasamanos en ambos costados y cuando su ancho supere los tres metros diez

centímetros (3,10 m) se colocarán barandas o pasamanos intermedios, separados y a no menos de un metro cincuenta y cinco centímetros. (1,55 m)

11.5.5.

LLEGADA A NIVEL DE EGRESO

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.

11.5.6.

CAJA DE ESCALERA (Ord. Modificatoria 1891/2014)

En aquellos edificios de uso o acceso público o de vivienda colectiva que consten de planta baja y más de tres (3) pisos altos o que superen los doce (12) metros de altura, se exigirá que por lo menos una de las escaleras de egreso por cuerpo se encuentre conformada como "caja de escalera", de manera tal que pueda ser aislada con respecto del resto de los locales del edificio, con puertas de doble contacto y cierre automático accionadas por medios estáticos, mecánicos o cualquier otro sistema adecuado, salvo que la escalera en sus laterales esté totalmente abierta al exterior.

La "caja de escalera" como vía de escape establecida en el párrafo anterior, deberá reunir los siguientes requisitos:

- a) Ser construida en toda su extensión desde el último nivel superior accesible, azotea y/o terraza, etc. hasta el último subsuelo, en material incombustible y contenida entre muros de resistencia al fuego, sin perder estanqueidad y estabilidad estructural por un tiempo superior a una hora de exposición a las llamas.
- b) Su acceso en todos los niveles tendrá lugar a través de puerta de doble contacto con un ancho mínimo de un metro con diez centímetros (1,10 m) de luz libre de paso, con resistencia al fuego similar a la de los muros de la caja y abrirá hacia adentro de la escalera (en el sentido de escape) sin invadir el ancho de circulación. Se deberá agregar antecámara en los establecimientos industriales.
- c) Deberá estar señalizada e iluminada en forma permanente, libre de obstáculos, no permitiéndose a través de ella ningún tipo de servicio (armarios para elementos de limpieza, puertas de ascensores, conductos de compactadores, hidrantes, etc.).
- d) El rebatimiento de la puerta no deberá disminuir el ancho mínimo de paso, quedando exceptuado de esto último cuando la escalera sirva a dos (dos) o menos unidades funcionales por piso.

11.6.

CIRCULACIONES VERTICALES MECANICAS DE USO PÚBLICO

Estos medios de evacuación o egreso pueden ser:

- a) Ascensores
- b) Escaleras mecánicas.

11.6.1.

ASCENSORES

Todo edificio de piso bajo y más de tres (3) pisos altos, deberá llevar obligatoriamente uno o más ascensores, los que no se computarán como medios de salida exigidos. Podrán ser utilizados para evacuación aquellos especialmente diseñados contra incendio. La totalidad de los ascensores para público, en todos los edificios alcanzados por la presente norma, deberán disponer de cierre automático de sus puertas, con cierre simultáneo de coche y

pasadizo y una dimensión mínima de las mismas de cero metro ochenta centímetros (0,80 m) por dos metros (2,00 m) de altura, para permitir el acceso a discapacitados.

Cuando estos elementos de circulación vertical, abran directamente sobre una circulación horizontal, el ancho de éstas se incrementará en la zona frente a aquellos no pudiendo reducirse el ancho útil del paso, deberá incrementarse el ancho del palier en cero metro treinta centímetros (0,30 m) para la primera unidad, más cero metro diez centímetros (0,10 m) por cada una de las restantes.

A partir de la vigencia de la presente norma, no se permitirá en ningún caso puertas de abrir hacia palières o corredores, ni hojas tipo tijera en cabinas. Las salidas de los pasadizos de los ascensores hacia los corredores o palières, en todos los niveles de sus paradas en los pisos altos y subsuelos, deberán tener comunicación directa con las escaleras exigidas de salida de uso público y en planta baja con el medio exigido de salida a la vía pública.

11.6.1.1.

DOTACION

La capacidad de transporte será medida por el número de pasajeros que puedan ser trasladados en un determinado período de tiempo, que garantice la correcta evacuación.

Para todos los casos de instalación de ascensores, deberá verificarse que simultáneamente puedan ser utilizados por no menos del cinco por ciento (5%) de los habitantes de los edificios de uso habitacional, (departamentos de viviendas) y no menos del siete por ciento (7%) de los usuarios de edificios de oficinas o de usos múltiples, empleando para dicho cálculo las relaciones de superficies establecidas por Art. 5.2.1.3.

Cuando por densidad se deban transportar simultáneamente más de ocho (8) personas, se exigirá un mínimo de dos (2) ascensores y un mínimo de tres (3) en caso de tener que transportar más de veinte (20) personas simultáneamente.-

Independientemente de la cantidad de ascensores que resultaren del cálculo específico, se establece la exigencia de provisión como mínimo, de una (1) unidad para Planta Baja y siete (7) pisos superiores, ocho (8) plantas en total. Puede considerarse excepcionalmente en este caso, sumar hasta dos (2) plantas de subsuelo de cocheras. A partir de esa altura (piso 7º) deberá proveerse al edificio de una (1) unidad más por cada siete (7) pisos o fracción menor.

Las dimensiones mínimas establecidas para los coches, deberá ser de un metro diez centímetros (1,10 m) de ancho por un metro treinta centímetros (1,30 m) de profundidad, pudiendo en caso de ascensores de servicio, disponer de menores dimensiones.

Los coches deberán estar dotados de pasamanos separados cinco centímetros (0.05 m) de las paredes en los lados libres de puertas. La botonera de control deberá permitir que la selección de órdenes pueda ser efectuada por no-videntes (sistema Braille). Esta deberá estar a una altura mínima de un metro veinte centímetros (1,20 m) y una máxima de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) a contar desde el nivel de piso del coche. Deberán respetarse estas mismas alturas en las botoneras de los palières, a contar desde el nivel de piso de los mismos.

11.6.1.2.

ESPECIFICACIONES PARA SU CONSTRUCCIÓN:

En cuanto a su construcción y especificaciones deberán responder a las siguientes normas:

NORMA IRAM NM 267: Ascensores hidráulicos de pasajeros. Seguridad para la construcción e instalación. NORMA IRAM 3681-1: Ascensores eléctricos de pasajeros. Seguridad para la construcción e instalación.-

NORMA IRAM 3681-4: Ascensores de pasajeros y montacargas. Guías para cabinas y contrapesos – Perfil T NORMA IRAM 3681-5: Seguridad en ascensores de pasajeros y montacargas. Dispositivos de enclavamiento de las puertas manuales de piso.-

NORMA IRAM 3666: Ascensores. Condiciones generales para la seguridad de los niños y criterios de accesibilidad.-

11.6.1.3.

SALA DE MAQUINAS

Si la sala de máquinas de los ascensores es contigua a una vivienda o a oficinas, debe asegurarse en la misma una presión acústica que no supere lo establecido.

La altura mínima, libre y de paso, será de dos metros (2,00 m) y la superficie de la planta será tal que permita junto a dos lados contiguos de la maquinaria un paso mínimo de cincuenta centímetros (0,50 m) y un metro (1,00 m) que corresponderá, uno de ellos con la ubicación del volante o manivela para accionamiento manual. El tablero de maniobras deberá tener un metro (1,00 m) de paso mínimo al frente, cincuenta centímetro (0,50 m) a un costado.

El acceso se efectuará por medios permanentes en forma fácil y cómoda desde los pasos comunes del edificio. La puerta de entrada tendrá como mínimo un metro ochenta centímetros (1,80 m) de altura de paso libre y abrirá hacia fuera. El cielorraso y fondo de la caja de un ascensor no debe tener más aberturas que las indispensables para el paso de los cables de suspensión, conductores eléctricos, limitador de velocidad y/o otros elementos similares de exclusiva pertenencia del ascenso.

11.6.2.

ESCALERAS MECÁNICAS

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se puede computar como tal, siempre que:

- a) Cumpla las condiciones de situación exigidas a las escaleras fijas.
- b) Tenga un ancho no menor que uno metro diez centímetros (1,10 m) medidos en los escalones.
- c) Marche en el sentido de la salida o sea reversible.
- d) Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles.
- e) Las llaves comandos deben estar a la vista para su rápida interrupción en caso de siniestros u otros.

11.6.2.1.

ESPECIFICACIONES

En cuanto a su construcción y especificaciones las escaleras mecánicas deberán responder a la NORMA IRAM 3681-3: Escaleras mecánicas.

SECCIÓN XII

DE LOS SERVICIOS SANITARIOS

12

DE LOS SERVICIOS SANITARIOS DE LOS LOCALES

12.1

DE LOS SERVICIOS SANITARIOS DE LOS LOCALES

12.1.1

SANITARIOS

Todo edificio, deberá cumplir con las exigencias de servicios sanitarios que se indican en este capítulo.

12.1.1.1

Todo edificio destinado a la ocupación humana, de residencia o trabajo permanente o parcial, deberá tener un local de salubridad que tendrá por lo menos, un retrete y un lavatorio, que serán independientes de los locales de trabajo o permanencia, y sus puertas impedirán la visión interior.

12.1.1.2.

Los edificios que alojen personas de ambos sexos, deberán tener servicio de salubridad separados para cada sexo excepto en los casos siguientes:

- a) Que el baño toilette este destinado a una unidad familiar o a no más de dos dormitorios de hoteles similares.
- b) Que el baño o toilette pertenezca a un edificio cuya exigencia, según la tabla que se detalla a continuación, no sea mayor que dos retretes.

12.1.1.3.

MINIMA CANTIDAD DE RETRETES

TOTAL DE PERSONAS

Edificios de reunión al aire libre	Edificios de reunión bajo techo	Edificios de viviendas institucionales, Oficinas / mercantiles. Depósitos Usos Peligrosos	Educacionales	Retretes
1 a 60	1 a 30	1 a 10	1 a 10	1
61 a 120	31 a 60	11 a 25	11 a 25	2
121 a 200	61 a 100	26 a 50	26 a 50	3
201 a 300	101 a 150	51 a 75	51 a 75	4
301 a 400	151 a 200	101 a 125	101 a 125	5
401 a 550	201 a 275	101 a 125	101 a 125	6
551 a 750	276 a 375	126 a 150	126 a 150	7
751 a 1000	376 a 500	151 a 175	151 a 175	8

Más de 1000 (1)	Más de 500 (2)	Más de 175 (3)	Más de 175 (4)	
--------------------	----------------	----------------	-------------------	--

- (1) Se agregará un retrete por cada 500 personas o fracción a partir de 1000 personas.
- (2) Se agregará un retrete por cada 200 personas o fracción a partir de 500 personas.
- (3) Se agregará un retrete por cada 75 personas o fracción, a partir de 175 personas.
- (4) Se agregará un retrete por cada 50 personas o fracción, a partir de 175 personas.

12.1.1.4.

En los locales de salubridad destinados solamente a hombres, se podrá sustituir retretes por orinales en la siguiente proporción en edificios de reunión bajo techo, de reunión al aire libre, de escuelas, se podrá sustituir el 75% de retretes por orinales. En todos los demás edificios el 30%. Las cantidades resultantes se tomarán por defecto o exceso si la fracción es menor o mayor que 0,5.

12.1.1.5.

Se deberán colocar lavatorios según la siguiente relación: 1 lavatorio por cada 6 retretes exigidos, según la tabla; con 1 lavatorio como mínimo por local de salubridad. La cantidad resultante de lavatorios se tomará por defecto o exceso si la fracción es menor o mayor que 0,5.

12.1.1.6.

El cálculo de las exigencias de los servicios de salubridad se basará en el número de personas que ocupen el edificio, el que resultará de la aplicación de los distintos factores de ocupación.

12.1.1.7.

Para los edificios mercantiles, el cálculo se basará en el número de empleados únicamente aplicando para ello, el factor de ocupación correspondiente a edificios u oficinas.

12.1.1.8.

Cuando no se pueda establecer el número de empleados por sexos, se tomara un tercio del total para mujeres y dos tercios para hombres.

12.1.2.

En los edificios residenciales habrá los siguientes servicios mínimos:

- 1) Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo un retrete, un lavatorio y una ducha o bañera. En la cocina, o espacio de cocinar, una piletas de cocina.
- 2) En dormitorios colectivos no menos de un retrete, un lavatorio y una ducha cada diez personas o fracción.

12.1.2.1.

En los edificios institucionales, se colocará una bañera o una ducha cada diez personas alojadas o fracción, y por cada sexo.

12.1.2.2.

En los edificios educacionales con clases mixtas, se colocará un lavatorio y un retrete por cada aula.

12.1.2.3.

Todo local destinado a uso comercial tendrá un local de salubridad exclusivo contando con un retrete y un lavatorio como mínimo.

12.1.2.4.

La colocación de surtidores de agua para beber, será obligatoria en los siguientes casos.

1) En edificios de reunión bajo techo (excepto iglesias) se colocarán bebedores distribuidos en forma horizontal. La mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar será de 50 metros y verticalmente un piso.

Cuando la capacidad exceda de 5.000 personas, se tendrán en cuenta las exigencias establecidas para edificios o construcciones de reunión al aire libre.

2) En las escuelas se colocará una fuente bebedero por cada 270 alumnos y por lo menos en cada piso.

3) En los edificios o construcciones de reunión al aire libre, se colocarán fuentes bebederos de forma tal, que la mayor distancia a recorrer desde cualquier lugar no sea mayor que 120 metros.

12.1.2.5.

Ningún baño o toilette abrirá directamente a un local donde se preparen, almacenen o sirvan alimentos, sin vestíbulo intermedio.

12.1.2.6.

Los locales de salubridad que contengan retretes, orinales, bañeras, duchas o toilettes, deberán tener piso de material no absorbente y estarán totalmente separados de cualquier otro local por particiones sólidas que se extiendan de piso a techo sin otra abertura que las destinadas a ventilación, iluminación y acceso.

12.2.

INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN ZONAS QUE CARECEN DE AGUA CORRIENTE Y/O CLOACAS.

Las fincas ubicadas en zonas de la ciudad no servidas por la red de agua corriente y/o cloacas deberán tener instalación de salubridad con desagüe a fosa séptica y pozo absorbente.

Las instalaciones de salubridad se ejecutarán conforme a las prescripciones de este Código.

12.2.1.

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

SECCIÓN XIII

DE LOS LOCALES PARA

INSTALACIONES

COMPLEMENTARIAS

13.

DE LOS LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

13.1.

LOCALES PARA MEDIDORES

Cuando los medidores se instalen agrupados o en baterías, el local que se les destine tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y además, cumplirá con lo siguiente.

- a) Medidores de electricidad: Se seguirán las instrucciones de E.P.E.C.
- b) Medidores de gas: Se seguirán las instrucciones de la empresa que lo provee.

13.1.1.2

SISTEMAS TÉRMICOS, CALDERAS, CALEFACTORES, ETC

13.1.1.3

LOCALES PARA CALDERAS Y OTROS DISPOSITIVOS TERMICOS:

En los locales destinados al alojamiento de calderas deberán tener un ambiente adecuado conforme a las condiciones laborales establecidas por la Ley de Seguridad e Higiene en el Trabajo (Ley 19.587 y su decreto reglamentario Nro. 351/79) en lo referente a carga térmica, iluminación, ventilación, contaminantes, etc.; lo establecido para la evacuación de las emisiones de combustión en el apartado 10.2.18. (De las Chimeneas) del presente código y toda otra legislación vigente en la materia.-

13.1.1.4

DE LAS CALDERAS

En todo establecimiento en que existan calderas, se fijarán instrucciones detalladas, con esquemas de la instalación que señalen los dispositivos de seguridad en forma bien visible y las prescripciones para ejecutar las maniobras correctamente, prohíban las que no deban efectuarse por ser riesgosas e indiquen las que hayan de observarse en caso de riesgo o avería.

Estas prescripciones se adaptarán a las instrucciones específicas que hubiera señalado el constructor del aparato, a lo que indique la autoridad competente y a las instrucciones particulares que indique un profesional con incumbencia en la materia responsable del funcionamiento de las instalaciones.-.

Los trabajadores encargados del manejo y vigilancia de estos aparatos, deberán estar instruidos y adiestrados previamente por la empresa, quien no autorizará su trabajo hasta que éstos no se encuentren debidamente capacitados.-

13.1.1.5

CONTROL Y MANTENIMIENTO

Las calderas, ya sean de encendido manual o automático, serán controladas e inspeccionadas totalmente por lo menos una vez al año por la empresa constructora o instaladora y en ausencia de éstas, por otra especializada, la que extenderá la correspondiente certificación la cual se mantendrá en un lugar bien visible. Será obligatoria la prueba hidráulica a presión de diseño.-

El funcionamiento y el plan de mantenimiento preventivo de las mismas será supervisado por un profesional con competencia en la materia el cual establecerá los parámetros de funcionamiento adecuados para preservar la seguridad de los trabajadores y el medio ambiente en lo referente a purgas, emisiones de chimenea, condiciones de combustión, tipo y características del combustible, aditivos químicos, agua de reposición, etc.-

Dicho plan de mantenimiento será presentado con carácter de Declaración Jurada a la Autoridad de Aplicación para su aprobación y anualmente se informará sobre la marcha de los controles establecidos (análisis de gases, control de combustibles, purgas, emisiones, etc.) y sus resultados.-

13.1.1.6

COMBUSTIBLES Y TIRO:

Las calderas podrán utilizar combustibles sólidos, líquidos o gaseosos.-

Cuando el combustible empleado sea carbón o leña, para el encendido no se usarán líquidos inflamables o materias que puedan causar explosiones o retrocesos de llamas.-

Igualas condiciones se seguirán en las calderas en las que se empleen petróleo, sus derivados o gases combustibles.

Los reguladores de tiro se abrirán lo suficiente para producir una ligera corriente de aire que evite el retroceso de las llamas. Siempre que el encendido no sea automático, se efectuará con dispositivo apropiado.

13.1.1.7

PUESTA EN FUNCIONAMIENTO

Cuando entre vapor en las tuberías y en las conexiones frías, las válvulas se abrirán lentamente, hasta que los elementos alcancen la temperatura prevista. Igual procedimiento deberá seguirse cuando deba ingresar agua fría a tuberías y conexiones calientes.

Cuando la presión de la caldera se aproxime a la presión de trabajo, se deberá efectuar una prueba de funcionamiento de la válvula de seguridad.-

13.1.1.8

OPERACIONES IMPRESCINDIBLES DURANTE EL FUNCIONAMIENTO

Durante el funcionamiento de la caldera, se controlará repetida y periódicamente durante la jornada de trabajo el nivel de agua en el indicador, purgándose las columnas respectivas a fin de comprobar que todas las conexiones estén libres.

Las válvulas de desagües de las calderas se abrirán completamente cada 24 horas y durante cada turno de trabajo se efectuarán las purgas correspondientes. Un profesional con competencia en la materia establecerá el número de purgas necesarias y su duración o volumen a evacuar en función de la presión de trabajo y la calidad del agua de reposición.-

En caso de ebullición violenta del agua de las calderas, la válvula de combustible se cerrará inmediatamente y se detendrá el fuego, quedando retirada del servicio la caldera hasta que se comprueben y corrijan sus condiciones de funcionamiento.-

Una vez reducida la presión de vapor, se dejarán enfriar las calderas durante un mínimo de 8 horas.-

Todas estas operaciones deberán registrarse detalladamente en una planilla de Condiciones de Funcionamiento de la Caldera.-

La autoridad del área en donde se encuentra la caldera será responsable del archivo de estas planillas y las tendrá disponibles ante cualquier solicitud de la Autoridad de Aplicación.- Se podrán solicitar planillas con hasta 2 (dos) años de antigüedad.-

13.1.1.9

CONTROL DE PRESIÓN Y TEMPERATURA DE TRABAJO:

Las calderas de vapor deberán tener, independientemente de su presión de trabajo, válvulas de seguridad y presostatos, las cuales al llegar a valores prefijados, deberán interrumpir el suministro de combustible al quemador.

Las calderas cuya finalidad sea la producción de agua caliente, independientemente de los valores de temperatura de trabajo deberán poseer acuastato, los que interrumpirán el suministro de combustible al quemador, cuando la temperatura del agua alcance ciertos valores prefijados.

Cuando las calderas usen como combustible gas natural o envasado, deberán poseer antes del quemador dos válvulas solenoides de corte de gas. Las mismas deberán ser desarmadas y limpiadas cada seis meses, desmagnetizando el vástago del solenoide.

Las válvulas solenoides, los presostatos, acuastatos y válvulas de seguridad que se usen, deberán integrar en serie el circuito de seguridad, el cual estará aislado térmicamente de la caldera. Este circuito deberá probarse todos los días.

Cuando la combustión en el quemador se inicie con un piloto, éste deberá tener termocupla que accione la válvula de paso de gas del propio piloto y las válvulas solenoides, de manera tal que al apagarse el piloto por acción de esta termocupla, se interrumpa todo suministro de gas al quemador de la caldera.

13.2.

LOCALES PARA OTROS DISPOSITIVOS TÉRMICOS.

13.2.1

DEFINICIÓN

Se consideran locales para dispositivos térmicos a cualquier local que aloje uno o más dispositivos que por sus condiciones operatorias eleven o estén en condiciones de elevar la temperatura ambiente.-

Dentro de este tipo de dispositivos se encuentran: hogares, hornos, calentadores, y otros aparatos que operen a temperaturas superiores a la ambiente.-

13.2.1.1

CARGA TÉRMICA Y VENTILACIÓN

La carga térmica y las condiciones de ventilación de los locales se ajustarán a lo establecido por la Ley de Seguridad e Higiene en el Trabajo (Ley Ley 19.587 y su decreto reglamentario Nro. 351/79).

13.2.1.2

PROTECCIÓN

Los dispositivos térmicos se protegerán mediante revestimientos, pantallas o cualquier otra forma adecuada para evitar la acción del calor excesivo sobre los trabajadores que desarrollen sus actividades en ellos o en sus inmediaciones, dejándose alrededor de los mismos un espacio libre no menor de 1,50 m., prohibiéndose almacenar materias combustibles en los espacios próximos a ellos.

Los depósitos, cubas, o recipientes análogos que contengan líquidos que ofrezcan riesgo por sus elevadas temperaturas y que no estén provistos de cubierta adecuada, deberán instalarse de modo que su borde superior esté, por lo menos, a 0,90 m. sobre el suelo o plataforma de trabajo. Si esto no fuera posible, se protegerán en todo su contorno por barandas resistentes de dicha altura.

13.3

INSTALACIONES QUE PRODUZCAN VIBRACIONES O RUIDOS

Queda prohibido instalar, aplicadas a muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño.

- a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños como ser: maquinas, artefactos, tuberías que conecten una bomba de impulsión de fluido, etc.
- b) Canchas para juegos de pelota, bochas u otras actividades que puedan producir choques o golpes.

13.3.1

INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD

- a) Canteros y jardineras: No podrán arrimarse canteros o jardineras a un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño, si no se interpone un revestimiento hidrófugo para la preservación del muro.
- b) Desagües. Cumplirán con la reglamentación vigente de la empresa u organismo encargado. En caso de que en la zona no existan servicios se cumplirán los mismos requisitos, en cuanto a ubicación sobre muros medianeros.

SECCIÓN XIV

DE LOS GUARDACOCHES Y

GARAGES

14.

DE LOS GUARDACOCHES Y GARAGES

14.1.

EDIFICIOS GUARDACOCHES

Son aquellos edificios destinados exclusivamente o no a albergar más de dos (2) automotores incluyendo las Playas de Estacionamiento Público. Quedan excluidos los guardacoches o cocheras privadas de viviendas individuales.

Cuando el edificio que tenga espacios destinados a guardacoches no esté destinado exclusivamente al estacionamiento público de automotores, no se requerirá habilitación.

14.1.1

CONDICIONES

Serán de aplicación, para todos los tipos considerados en el punto anterior las siguientes condiciones.

14.1.1.1

ALTURA MÍNIMA

La altura del local destinado a estacionamiento de vehículo libre, será la mínima para el normal funcionamiento de la misma. Los locales destinados a guardacoches tendrán una altura mínima de 2,20 m.

14.1.1.2.

ACCESO Y CIRCULACIÓN

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 local cubierto destinado a albergar más de dos automotores sea para alquiler o propiedad horizontal. edificio de playa.

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

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.

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

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.

Los enlaces verticales de una cochera podrán resolverse por medios mecánicos para transporte de vehículos ascensores o montacoches o por rampas de circulación.

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

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.

En los edificios destinados exclusivamente al estacionamiento público de automotores incluidos en la Ord. 9039/93, los sanitarios para personal deberán respetar lo dispuesto por Ord. 9307/95 en su Art. 3.4.2.4. y deberá contar para el público con la dotación mínima de sanitarios prevista por el art. 3.4.2.3. de la Ord. 9387/95.

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

El proyectista deberá mostrar gráficamente las circulaciones, forma de maniobras, movimiento de vehículos en rampas, movimientos de cargas etc.

14.1.1.3.

RAMPAS

Las rampas deberán contar a cada lado con una faja de reserva de 3,30 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.

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

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

14.1.1.4.

ESTRUCTURA Y MUROS.

En 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.

14.1.1.5.

SOLADOS

El solado de un lugar de estacionamiento y de los sitios destinados a la circulación de vehículos será de superficies antideslizantes e inalterables a los hidrocarburos, con una pendiente del 2% hacia los desagües. En caso de edificación de cocheras por pisos se prohíbe el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores.

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

Deberá preverse un elemento separador o cordón de altura mínima de 0,15 metros, 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.

Los boxees 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.

14.1.1.6.

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.

14.1.1.7.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Se regirá por lo dispuesto por la presente Ordenanza.

Un guardacoches público deberá estar convenientemente ventilado sin afectar con sus emanaciones a los locales adyacentes.

El edificio destinado a guardacoches, deberá prever abundante ventilación.

El guardacoches en edificios mixto, su ventilación no podrá hacerse a patio al cual ventilen locales habitables. Además de las bocas de acceso, cuyo cierre permitirá el paso del aire deberá asegurar su ventilación con un tubo de ventilación

14.1.1.8.

AREA DE ESTACIONAMIENTO SUPERPUESTA

Cuando exista bandeja de estacionamiento superpuesta, esta superposición podrá tener una altura mínima de 1,20 m. siempre que esta superposición tenga una dimensión máxima de 1,00 m.

14.1.1.9 (Ord. Modificatoria 2069/2016)

LOCALES COMERCIALES

En las Zonas 1, 2 y 3A conjuntamente con los Corredores que las complementan, se deberán incorporar Locales Comerciales sobre la vía pública, el acceso a los mismos se dará de manera independiente desde la vereda o previendo los accesos según lo indicado en el Art. 5.2.3.

14.2.

GARAGES

Edificio o parte de él cubierto, destinado a proteger de la intemperie vehículos automotores.

SECCIÓN XV

USO DE LA PROPIEDAD PÚBLICA Y

NORMAS DE SEGURIDAD ANTE LA

CONSTRUCCIÓN

15. USO DE LA PROPIEDAD PÚBLICA Y NORMAS DE SEGURIDAD DURANTE LA CONSTRUCCIÓN

15.1.

DURANTE LA EDIFICACIÓN DE LAS OBRAS

15.1.1.

OBLIGACIÓN DE COLOCAR VALLA PROVISORIA

Antes de iniciar los trabajos de construcción de las obras es obligatoria la colocación de una valla al frente del predio, en toda la longitud del mismo, para cualquier trabajo (construcción, refacción, remodelación o mantenimiento) que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique obstáculo para el tránsito en la vía pública, así como la colocación de todo otro elemento que sea necesario para protección de peatones o vehículos. Los elementos e instalaciones de protección deberán ser ubicados asimismo en relación a las parcelas linderas a aquellas donde se realizan las obras. Los vallados y elementos de protección a que se hace referencia serán ubicados en sentido horizontal y vertical.

Las obras a efectuar sobre áreas peatonales deberán preservar el solado de las mismas.

De considerarlo necesario, la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS podrá disponer se adopten medidas especiales de protección, como por ejemplo, puente para peatones, cobertizos sobre veredas, pantallas de protección, etc.

La protección a que se refiere sobre el solado de las áreas peatonales será aquel que permita absorber una carga mínima de 2 Kg. Por cm. 2, para lo cual el proyectista deberá presentar un diseño de dicha protección y el cálculo correspondiente, quedando bajo su responsabilidad la validez de dicho cálculo.

15.1.1.1.

CONSTRUCCIÓN DE LA VALLA

Una valla provisoria se construirá con tablas de madera cepilladas, terciados fenólicos, chapas de hierro galvanizado, postes con tejidos y media sombra u otro material –todos en buen estado- que a juicio de la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS cumplan con la finalidad de protección requerida. La valla debe estar colocada de modo que impida la salida de materiales al exterior.

La valla tendrá una altura mínima de 2,00 m. Las puertas que se coloquen no abrirán al exterior, y estarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos.

La valla debe encontrarse alejada a no menos de 1,00 m. de distancia de la actividad laboral. En casos en que la obra tenga voladizos o balcones, este cerco se alejará a no menos de 1,00 m. de la proyección vertical de la máxima saliente.

15.1.1.2.

USO DEL ESPACIO PÚBLICO CERCADO POR LA VALLA

El espacio cercado por la valla provisoria no puede usarse para otros fines que los propios de la obra, incluyéndose entre ellos la promoción de venta en propiedad horizontal de las unidades del edificio. Las puertas y/o ventanas no abrirán hacia afuera.

Si fuera necesario instalar maquinarias, el emplazamiento de éstas no rebasará el espacio limitado por la valla y su funcionamiento no ocasionará molestias al tránsito peatonal y/o vehicular ni deberá ofrecer obstáculos y/o peligro a los mismos, ni a vecinos y/o bienes lindantes.

En todos los casos, las vallas dejarán un paso libre de no menos de 0,90 m. entre la valla provisoria y el límite de la acera y dicho espacio deberá estar libre de obstáculos, en caso contrario deberá ser aumentado el ancho del paso libre pudiendo la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS exigirlo cuando lo crea conveniente.

En el espacio cercado por la valla, queda prohibido emplazar toma o conexión provisoria a la red pública de distribución de energía eléctrica, la que debe ubicarse en el interior del predio.

Cuando por circunstancias especiales, verificada por la inspección, fuera imprescindible utilizar el espacio limitado por la valla para establecer el obrador, deberá evitarse que los materiales se escurran sobre la acera. Se evitara todo daño o incomodidad a los transeúntes.

En casos justificados y a solicitud del interesado la DOP podrá autorizar vallados y ocupación transitorios. Cuando las obras en construcción impidan el uso de la acera por los transeúntes, estas serán reemplazadas por pasarelas resueltas sobre calzada, con materiales seguros, firmes y duraderos y tendrán un ancho mínimo de 0,80 m. Estarán provistas de barandas sobre el lado que da a la calzada y dispondrán de un adecuado señalamiento diurno y nocturno. La DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS queda autorizada para acordar excepciones a lo indicado anteriormente, siempre que esté debidamente comprobada la falta de espacio en el interior de la obra. En todos los casos, el constructor será responsable de las condiciones de uso de este espacio, especialmente en las instancias de descarga y acopio de materiales, maquinarias y enseres, cuya colocación fuera de la valla provisoria queda prohibida.

15.1.1.3.

PLAZOS Y CONDICIONES DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO CERCADO

Se fija un plazo de ciento ochenta (180) días en forma gratuita para la ocupación del espacio cercado. Vencido ese plazo y cuando por el tipo de obra fuera imprescindible mayores plazos, podrá renovarse por términos de noventa (90) días, previo pago de la tasa correspondiente, la que estará fijada en la Ordenanza Tarifaria en vigencia.

Toda ocupación de la vía pública con la valla provisoria debe ser solicitada mediante un permiso ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos previo a comenzar los trabajos de la obra. Dicho permiso podrá ser revocado en cualquier momento si razones de seguridad o interés común lo justifican.

15.1.1.4.

RETIRO DE LA VALLA

Una valla provisoria será trasladada a la LINEA MUNICIPAL tan pronto como se haya ejecutado la obra, o si la obra se etuviera paralizada por el término de tres (3) meses pudiendo la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS 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 responsable.

En los casos que se hubiere quitado el pavimento de la acera, se colocara uno provisoriamente a juicio de la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS hasta la colocación del definitivo.

15.1.2.

ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS FRENTE A LAS OBRAS

Deberán cumplir con las normas fijadas por la DIRECCIÓN DE TRÁNSITO, con el objeto que el movimiento vehicular propio de la obra no entorpezca el tránsito.

15.1.3.

PRECAUCIONES EN LAS INSTALACIONES PROVISORIAS

En toda obra se tomarán medidas precautorias en prevención de accidentes u otros riesgos provenientes de las instalaciones provisorias en funcionamiento.

15.1.4.

TORRES PARA GRÚAS O MONTACARGAS

Deben estar construidas con materiales y técnicas que ofrezcan garantías de seguridad, y sus cables, motores, poleas, etc., tendrán la capacidad adecuada al servicio para el que son construidas. En ningún caso los materiales transportados por estos elementos podrán ser trasladados por espacio aéreo que no corresponda al predio de la obra. Si en su movimiento estos elementos deben pasar por el espacio aéreo público se deberá solicitar el permiso correspondiente, el cual será otorgado cuando a juicio del Organismo de aplicación se reúnan las condiciones de seguridad necesarias para la protección de personas o bienes que circulen por la vía pública.

15.2.

DURANTE LAS DEMOLICIONES

15.2.1.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Los trabajos de demolición se ejecutarán bajo la Dirección Técnica de un profesional habilitado en los términos de las leyes que regulan el ejercicio profesional, debiendo el mismo presentar, previo a iniciar los trabajos, juntamente con la Solicitud de Permiso de Demolición, la documentación que explice las medidas de seguridad a adoptar durante la misma.

15.2.2.

MEDIOS DE PROTECCIÓN

En todo trabajo de demolición se cumplirán las disposiciones del punto 15.1.1.

15.2.3.

DISPOSICIÓN RESPECTO A LAS INSTALACIONES

Previamente a la iniciación de los trabajos de demolición, debe solicitarse ante los organismos correspondientes la interrupción de los servicios de electricidad, agua, cloaca y gas.

15.2.4.

RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA

Durante la ejecución de los trabajos y a la finalización, el responsable de los mismos, retirará de la vía pública y de las fincas linderas los materiales que pudiesen haber caído y realizará la limpieza correspondiente.

En el predio afectado por la demolición se nivelará el piso y se darán las pendientes adecuadas para evitar el almacenamiento de agua de lluvia o que ésta escurra hacia los predios linderos. En caso de quedar zanjas, sótanos o pozos, éstos se llenarán convenientemente con material adecuado, exento de materias orgánicas, hasta lograr los declives convenientes para el escurrimiento de aguas pluviales.

15.2.5.

REPARACIONES EN MUROS DIVISORIOS

Si como consecuencia de una demolición resultara afectados conductos, canaletas, tubos de ventilación, o quedaren sin la protección adecuada mamposterías, cimentaciones, etc., de fincas linderas, el responsable de la demolición deberá proceder a su reparación en forma inmediata. Estas reparaciones se considerarán obligatorias también, a los efectos de obtener

un paramento de tratamiento y color uniforme, cuando los muros medianeros quedaren a la vista.

15.2.6.

PARALIZACIÓN DE DEMOLICIONES

En caso de producirse la paralización de una obra de demolición se asegurará contra todo riesgo la parte que quedare en pie.

Los puntales provisorios serán sustituidos por obras de albañilería adecuadas cuando la paralización sea por un periodo mayor a tres meses o exista indeterminación en cuanto a su duración.

15.3.

DE LA SEGURIDAD HACIA TERCEROS - VIA PÚBLICA Y VECINOS

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.

15.3.1.

OBRAS EN EJECUCIÓN O DEMOLICIÓN

Deben colocarse protecciones a la vía pública cuando la altura alcanzada por la fachada exceda la medida resultante de la suma entre la fachada y la valla provisoria, y la altura de esta última. Las protecciones y las condiciones de las mismas serán las enunciadas a continuación:

a) Bandeja rígida permanente: Se colocará en toda obra que supere planta baja y primer piso y/o los seis (6) metros de altura. Deberá extenderse en todo el frente del predio y tener 2,00 mts. de saliente mínima, con un antepecho en el borde exterior, inclinado 45° (cuarenta y cinco grados) y 0,60 (cero coma sesenta) metros de alto como mínimo. El material en estas medidas de seguridad, puede ser de madera, chapa, etc., que garantice verdadera resistencia para los objetos que pudieran caer de los distintos niveles, garantizando así la integridad física de las personas.

Se colocará sobre la losa ubicada sobre piso bajo, entre los 2,50 m. y los 9,00 m. de altura sobre el nivel de acera.

b) Bandeja de protección móvil: Se colocará en toda obra que supere los 12,00 m. de altura. Por encima de la protección permanente se colocarán una o más protecciones móviles en toda la periferia o borde de losa. Deberán tener iguales características constructivas y dimensiones que la protección permanente. No podrá estar colocada por debajo de una distancia de 3,00 m. como máximo del último nivel de mayor trabajo.

c) Cerramiento vertical en toda su extensión horizontal y vertical sobre fachada de frente: con chapa, madera o una membrana suficientemente rígida en su instalación y resistente al impacto de los materiales y escombros que pudieran desprenderse de la obra.

Esta cobertura deberá partir del lado externo y hacia arriba de la bandeja, en forma paralela y conforme al avance de la construcción. De ser membrana, deberá ser de trama cerrada para poder evitar la salida de polvos y partículas al exterior como así también la caída de elementos fuera de la bandeja rígida de protección puesta a tal fin.

d) Pasarelas techadas en aceras: Se colocará en toda obra que supere los 12,00 m. de altura sobre y en toda la extensión del frente, con un máximo de 2,50 m. de altura y hasta 0,70 m. del cordón de la vereda, con cerramiento lateral hacia el lado de la calle como baranda de protección peatonal.

Todos estos dispositivos de protección deberán soportar o salvaguardar la integridad física de terceros, en caso de caída de objetos desde los distintos niveles de la obra.

15.3.2.

PROTECCIÓN A PREDIOS LINDEROS

Los predios linderos serán protegidos con protecciones permanentes y móviles, siendo de aplicación lo establecido para ellas en el artículo anterior, salvo negativa expresa de su propietario debidamente acreditada.

La saliente máxima no excederá el 20% del ancho de la finca lindera.

Se podrán retirar al quedar concluido el revoque exterior, del muro divisorio o privativo contiguo al predio lindero, por encima de ella.

15.3.3.

AMBITO DE APLICACION

Lo establecido en el artículo **15.3.1.** será de aplicación durante la ejecución de las obras en construcción y/o demolición, públicas o privadas, que tengan o vayan a tener más de 200 (doscientos) metros cuadrados de superficie cubierta, y/o una altura superior de 3,00 (tres) metros en su parte más elevada, que se proyecten y ejecuten en todo el Ejido Municipal de la ciudad de Bell Ville.

15.4.

DE LAS SANCIONES

Ante el incumplimiento de las obligaciones impuestas, por parte del constructor, propietario de la obra o quien resulte responsable de la misma, se procederá al labrado de las actas de constatación de infracción, conforme lo establece el Código Municipal de Faltas. En el mismo acto el inspector actuante, ordenará la paralización de los trabajos de la obra.

15.5.

ANDAMIOS

15.5.1.

ANDAMIOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA

Un andamio sobre la vía pública, se colocará dentro de los límites del recinto autorizado para la valla provisoria, cuidándose de no ocultar chapas de señalización urbana, focos de alumbrado, cámaras de cloacas y bocas de incendios que se protegerán para su perfecta conservación y uso.

Si fuera necesario retirar cables, soportes o cualquier otra instalación afectada a un servicio público, se pedirá autorización y se dará aviso con anticipación de quince (15) días para que las empresas prestatarias intervengan como mejor corresponda.

Una vez ejecutados los trabajos correspondientes a la albañilería del frente del edificio, el andamio deberá ser quitado dentro de las veinticuatro (24) horas, en ese caso la valla deberá llevarse a su correspondencia con la línea de edificación.

Si por cualquier causa se paralizara una obra por más de dos (2) meses, se quitará el andamio, valla provisoria o cualquier otro obstáculo para el tránsito público. Además, la Municipalidad podrá exigir dentro de un plazo que ella fije, los trabajos complementarios que estime indispensables para que la obra, como los elementos transitorios que en ella se empleen (andamios, puentes, escaleras) reúnan condiciones de seguridad y de estética mínimas. La falta de cumplimiento a lo dispuesto, motivará la ejecución de los trabajos por administración y a costa del propietario sin perjuicio de las penalidades que corresponda.

Los andamios deberán cubrirse con redes o media sombra, de manera de proteger la vía pública o propiedades linderas de caída de materiales o herramientas. La resistencia de estas

protecciones dependerá del tipo de trabajos que se realicen, y su dimensionamiento estará a cargo del profesional interviniente de la seguridad e higiene de la obra.

15.5.2.

CAPACIDAD DE LOS ANDAMIOS

El material de los andamios y accesorios deberán estar en buen estado y ser suficientemente resistentes para soportar los esfuerzos y las necesidades de la obra. Deberán cumplir con las leyes y decretos de seguridad e higiene nacionales y provinciales existentes.

15.5.3.

ACCESO A LOS ANDAMIOS

Todo andamio tendrá fácil y seguro acceso. Todos los accesos que se hagan mediante escaleras o rampas rígidas fijadas al andamio o que pertenezcan a la estructura permanente del edificio, tendrán barandas o pasamanos de seguridad.

Una escalera utilizada como medio de acceso a las plataformas de trabajo rebasará un (1) metro de altura del sitio que alcance, sus apoyos serán firmes y no deslizables, y sus escalones tendrán una separación máxima de treinta y cinco (35) centímetros.

Cuando se deban construir escaleras exprofeso para ascender a los distintos lugares de trabajo, se deberá asegurar su estabilidad y se construirá un descanso en cada piso o cambio de dirección.

15.5.4.

TIPOS DE ANDAMIOS

Para las obras de albañilería se utilizarán andamios fijos o andamios suspendidos. Para trabajos de revoque, pintura, limpieza o reparaciones se podrán utilizar también andamios livianos suspendidos y otros andamios suspendidos autorizados por este Reglamento.

a) ANDAMIOS FIJOS

1. Generalidades: todo andamio será suficiente y convenientemente reforzado por travesaños y diagonales cruzadas (cruces de San Andrés) además, estará unido al edificio en sentido horizontal a intervalos convenientes, y estará provisto de baranda de seguridad de un (1) metro de altura. Toda armazón o dispositivo que sirva de sostén a plataformas de trabajo será sólido y tendrá buen asiento.
2. Andamios fijos sobre montantes: los pies, zancos, puentes y soportes deben ser verticales o, si sólo se usó una hilera de montantes, estarán ligeramente inclinados hacia el edificio. Los montantes se empotrarán en el suelo o bien apoyarán en el solado de modo que descansen sobre vigas o tablas que eviten su deslizamiento. Cuando dos andamios se unen en un ángulo de una construcción, se fijará en este paraje un montante colocado del lado exterior del andamio.
3. Andamios fijos en voladizo: un andamio que carezca de base apoyada en el suelo será equilibrado y asegurado al interior de la construcción. Las vigas de soporte serán de longitud y sección apropiadas y estarán amarradas o empotradas en partes resistentes de la construcción.
4. Andamios fijos de escalera y caballetes: los andamios que tengan escaleras y caballetes como montantes sólo se utilizarán para trabajos como reparación de revoques, pintura, arreglo de instalaciones y similares. Cuando una escalera prolongue a otra, las dos estarán rígidamente unidas, con una superposición de un metro cincuenta (1.50) por lo menos. Estos tipos de

andamio no podrán tener más altura sobre el solado que cuatro metros cincuenta (4.50 m.) y no podrán soportar más que dos plataformas de trabajo.

b) ANDAMIOS SUSPENDIDOS

1. Las vigas de soporte deberán estar colocadas perpendicularmente al muro y convenientemente espaciadas, de modo que correspondan a las abrazaderas de la plataforma de trabajo. No debe contrapesarse el andamio con material embolsado, montones de ladrillo, depósitos de líquidos u otro medio análogo de contrapeso como medio de fijación de las vigas de soporte; éstas serán amarradas firmemente a la estructura.
2. El dispositivo inferior que sostiene la plataforma de trabajo estará colocado de modo que evite los deslizamientos y sostenga todo el mecanismo.
3. El movimiento vertical se producirá mediante tambores de arrollamiento de cables accionados a manubrios. Los tambores tendrán retenes de seguridad y devanador. La longitud de los cables será tal que, en el extremo de la carrera de la plataforma, queden por lo menos dos vueltas sobre el tambor.
4. La plataforma de trabajo debe suspenderse de modo que quede situada a diez (10) centímetros del muro y sujetada para evitar los movimientos pendulares. Si el largo excede de cuatro metros cincuenta (4.50) estará soportada por tres (3) series de cables de acero o material de similar resistencia por lo menos. El largo de la plataforma de trabajo no será mayor que ocho (8) metros y se mantendrá horizontal. Cuando los obreros deban trabajar sentados, se adoptarán dispositivos que separen la plataforma treinta (30) centímetros del muro para impedir que choquen las rodillas contra él en caso de oscilación.
5. El piso de la plataforma deberá ser reticulado a los efectos de que se cuelen el material que pueda caer en ella.
6. Si se debiera utilizar como andamio suspendido, una canasta o cajón de carga, una cesta o dispositivo similar, tendrán por lo menos noventa (90) centímetros de profundidad y se rodeará el fondo y los lados con bandas resistentes. La viga de soporte estará sólidamente apoyada y contrapesada.

c) ANDAMIOS EN OBRAS PARALIZADAS

Cuando una obra estuviese paralizada más de tres (3) meses, antes de reanudarse los trabajos deberá solicitarse la autorización correspondiente para el uso de los andamios.

15.6.

SEGURIDAD EN LAS OBRAS

15.6.1.

CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD EN LAS OBRAS

Toda obra deberá tener un profesional responsable en Seguridad e Higiene que supervise las tareas en la obra, previa presentación de la documentación correspondiente.

Sin perjuicio de lo expuesto, la Municipalidad de Bell Ville podrá, cuando lo estime conveniente, verificar el cumplimiento de las medidas de seguridad y protección en obras, quedando asimismo facultada para exigir cualquier previsión útil en resguardo de las personas, seguridad de la vía pública y de predios linderos, pudiendo incluso proceder a la paralización de los trabajos o clausura de obra hasta tanto no se cumplimenten dichas medidas.

15.6.2.

MODOS DE PROTECCIÓN EN VACÍOS

El riesgo de caída de personas se debe prevenir de la siguiente manera:

- a) Las aberturas en el piso se deben proteger por medio de:
 - 1. Cubiertas sólidas que permitan transitar sobre ellas y, en su caso, que soporten el paso de vehículos. No constituirán un obstáculo para la circulación, debiendo sujetarse con dispositivos eficaces que impidan cualquier desplazamiento accidental. El espacio entre las barras de las cubiertas construidas en forma de reja no superará los cinco (5) centímetros.
 - 2. Barandas de suficiente estabilidad y resistencia en todos los lados expuestos, cuando no sea posible el uso de cubiertas. Dichas barandas serán de un metro (1 m.) de altura, con travesaños intermedios y zócalos de quince (15) centímetros de altura.
 - 3. Cualquier otro medio eficaz.
- b) Aberturas en las paredes al exterior con desnivel:
 - 1. Las aberturas en las paredes que presenten riesgo de caída de personas deben estar protegidas por barandas, travesaños y zócalos, según los descriptos en el ítem a).
 - 2. Cuando existan aberturas en las paredes de dimensiones reducidas y se encuentren por encima del nivel del piso a un metro (1m.) de altura como máximo, se admitirá el uso de travesaños cruzados como elementos de protección.
- c) Cuando los paramentos no hayan sido construidos y no se utilicen barandas, travesaños y zócalos como protección contra la caída de personas, se instalarán redes protectoras por debajo del plano de trabajo. Estas deben cubrir todas las posibles trayectorias de caídas. Estas redes salvavidas tendrán una resistencia adecuada en función de las cargas a soportar y serán de un material cuyas características resistan las agresiones ambientales del lugar donde se instalen. Deberán estar provistas de medios seguros de anclaje a puntos de amarre fijo. Se colocarán como máximo a tres (3) metros por debajo del plano de trabajo, medido en su flecha máxima.
- d) Es obligatoria la identificación y señalización de todos los lugares que en obra presenten riesgo de caída de personas y la instalación de adecuadas protecciones.

15.6.3.

TRABAJOS CON ELECTRICIDAD

La ejecución de trabajos con electricidad deberá llevarse a cabo respetando las siguientes exigencias:

- a) Con métodos de trabajo específicos, siguiendo las normas técnicas que se establecen en las instrucciones para estos tipos de trabajos.
- b) Con material, equipo de trabajo y herramientas que satisfagan las normas de seguridad.
- c) Con autorización especial del profesional designado por la empresa, quien detallará expresamente el procedimiento a seguir en el trabajo, en lo atinente a la seguridad.
- d) Bajo el control constante del responsable de la tarea.
- e) En el caso de ejecución de trabajos en proximidad de instalaciones y conductores de media tensión y alta tensión en servicio, no protegidos, se realizarán atendiendo las

instrucciones que, para cada caso en particular, del responsable de la tarea, quien se ocupará que sean constantemente mantenidas las medidas de seguridad por él fijadas y la observación de las distancias mínimas de seguridad establecidas.

15.6.4.

TRABAJOS SOBRE TECHO

Cuando se deban efectuar trabajos sobre techos que ofrezcan peligros de resbalamiento o caída, por su inclinación, por la naturaleza de su cubierta o por el estado atmosférico, será obligatorio el uso de arneses para evitar la caída de personas o materiales.

15.6.5.

CAÍDA DE MATERIALES EN FINCAS LINDERAS A LA OBRA

El profesional actuante como constructor en una obra, deberá evitar la eventual caída de materiales a un predio lindero, debiendo efectuar la reparación de los daños causados y/o la limpieza del mismo, previamente a la finalización de los trabajos en aquella. El Propietario, Empresa y Profesionales intervenientes de la obra serán responsables ante el lindero y deberán asegurar que dichas reparaciones sean realizadas, bajo pena de paralización y clausura de la obra y de la aplicación de las sanciones correspondientes.

15.7.

EXCAVACIONES

15.7.1.

DESMONTES

Todo predio cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial puede ser desmontado. El nivel lo debe fijar la Autoridad de Aplicación, la cual puede exigir la intervención de un Profesional matriculado y habilitado cuando por razones técnicas lo estime necesario. El suelo del desmonte se debe terminar de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.

15.7.2.

EXCAVACIÓN QUE AFECTE A UN PREDIO LINDERO O A LA VÍA PÚBLICA

Cuando se realice una excavación, deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra del predio lindero o de la vía pública caiga en la parte excavada antes de haberse provisto los soportes o sostenes definitivos de los laterales de la excavación. No debe continuar una excavación si no se ha asegurado el terreno en la parte superior. La Autoridad de Aplicación puede exigir la intervención de un Profesional matriculado y habilitado cuando por razones técnicas lo estime necesario.

15.7.3.

EXCAVACIÓN QUE AFECTE A ESTRUCTURAS ADYACENTES

Se debe preservar y proteger de daños a toda estructura, propia o lindera, cuya seguridad pueda ser afectada por una excavación. La Autoridad de Aplicación puede exigir la intervención de un Profesional matriculado y habilitado cuando por razones técnicas lo estime necesario.

15.7.4.

EXCAVACIÓN QUE PUEDA CAUSAR DAÑO O PELIGRO

Toda excavación que afecte a linderos o a la vía pública debe ser concluida dentro de los 180 días corridos a contar de la fecha de su comienzo. No obstante, la Autoridad de Aplicación puede acordar lapsos mayores para obras de magnitud. El responsable de la excavación debe adoptar todas las previsiones técnicas y de seguridad necesarias para evitar peligro

potencial y/o toda otra situación que pudiere generar daños en las personas, predios linderos, bienes, vía pública, estructuras, instalaciones o cimientos.

15.7.4.1.

PROTECCIÓN CONTRA ACCIDENTES

a) A lo largo de los lados abiertos de una excavación se debe:

1. Colocar barandas o vallas estables o resistentes en todos los sitios expuestos y en paredes con desnivel al exterior.
2. Proveer durante las excavaciones medios convenientes de salida.
3. Proteger las aberturas en el piso.
4. Redes protectoras: Deben estar provistas de medios seguros de anclaje a punto de amarre fijo. Asimismo, deben cubrir posibles trayectorias de caídas, con una adecuada resistencia en función de las cargas a soportar y a las agresiones ambientales del lugar donde se instalen.
5. Cuando existan aberturas en las paredes de dimensiones reducidas y se encuentren por encima del nivel del piso a un metro de altura como máximo, se admitirá el uso de travesaños cruzados o estructuras similares, como elementos de protección.
6. Dichos requisitos pueden omitirse, a evaluación del Organismo Competente, en lados no adyacentes a la vía pública.

b) En los bordes de la excavación debe contemplarse lo siguiente:

1. El responsable de Higiene y Seguridad debe establecer las medidas adecuadas para evitar la caída del material, equipo y herramientas a la excavación.
2. Tenerse en cuenta la resistencia del suelo, cuando éstos se utilicen para acopiar materiales, desplazar cargas o efectuar cualquier tipo de instalación.

15.7.5.

EJECUCIÓN DE LAS EXCAVACIONES

Las excavaciones se deben ejecutar en forma tal que quede asegurada la estabilidad de los taludes y cortes verticales practicados. Sólo podrán dejarse en forma permanente, sin sostén para soportar el empuje, los taludes inclinados calculados en base a los parámetros de resistencia al corte que corresponda aplicar según resulte del estudio de suelos. Toda vez que las conclusiones del estudio de suelos así lo permitan, podrán practicarse cortes verticales sin apuntalamiento temporario siempre que su longitud no sea mayor que 2 m. Entre cortes parciales contiguos deben dejarse banquinas de una longitud no menor que la del corte y de un espesor medido en el coronamiento de las mismas no menor que la mitad del corte, ni menor que 1m y terminadas con un talud de 2:1. En todos los casos los cortes deben ser apuntalados con estructuras temporarias capaces de resistir un empuje según lo determinado de acuerdo a los requisitos enunciados en los Reglamentos Técnicos. Cuando se realicen excavaciones en suelo blando debe verificarse la estabilidad del fondo. Cuando se realicen excavaciones junto a edificios o estructuras linderas deben considerarse las sobrepresiones provenientes de zapatas, soleras o losas de fundación. Las sobrepresiones horizontales de cálculo no deben ser inferiores a los valores obtenidos utilizando las ecuaciones de Boussinesq multiplicadas por 1,5 para entubaciones flexibles. Todo proceso de bombeo o drenaje debe ser programado con anticipación con el objeto de determinar las acciones temporarias o permanentes que hubieran podido ocasionarse sobre estructuras existentes contiguas.

15.8.

TERRAPLENAMIENTOS

15.8.1.

OBLIGACIÓN DEL TERRAPLENAMIENTO

Un predio cuyo suelo tenga un nivel inferior al oficial debe ser terraplenado. Si el predio tiene frente a una calle con cordón cuneta realizado, el terraplenamiento se debe efectuar dentro de los 180 (ciento ochenta) días corridos de terminado el cordón cuneta, salvo que quede cumplido lo dispuesto en "Cota de nivel mínimo". La Autoridad de Aplicación intimará al Propietario para el cumplimiento de esta obligación; vencido el plazo, la misma puede ejecutar a costa del Propietario los trabajos requeridos.

15.8.2.

EJECUCIÓN DEL TERRAPLENAMIENTO

El terraplenamiento se debe efectuar por capas hasta una altura tal que tenga en cuenta el esponjamiento de la tierra, de manera que la acción del tiempo dé por resultado el nivel definitivo y se debe ejecutar de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas ni su escurrimiento a un predio lindero. Si el terraplenamiento se efectúa en contacto con edificación existente, se deberá ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente. El material para el terraplén debe ser libre de materia orgánica o nociva.

15.9.

SUELOS APTOS PARA CIMENTAR

Se consideran terrenos resistentes o aptos para cimentar los constituidos por tierra colorada compacta, greda blanca arenosa, tosquilla, tosca y arena seca cuando ésta sea debidamente encajonada y siempre que formen capas de suficiente espesor a juicio del profesional responsable del estudio de suelos, este espesor nunca debe ser inferior a 1,00 m. Los coeficientes admisibles de trabajo para distintas clases de terreno son los que se establezcan en los Reglamentos Técnicos. Se prohíbe cimentar en tierra vegetal y, excepcionalmente, se autoriza en el barro y en los terraplenamientos con arcilla, siempre que se adopten las precauciones técnicas necesarias e indispensables para asegurar la estabilidad de las obras, bajo responsabilidad del profesional y con el conforme de profesional responsable del estudio de suelos.

Cuando no corresponda efectuar estudio de suelos, el coeficiente de trabajo para suelos aptos para cimentar no excederá de 0.4 kg/cm², el cual debe explicitarse claramente en el cálculo de las fundaciones, siendo el calculista el único responsable junto con el conductor / director / representante técnico de obra, por las tensiones de suelo que se establecen.

15.9.1.

AGUAS SUBTERRÁNEAS

En caso de que las condiciones del agua subterránea influyan en el comportamiento mecánico del suelo al momento de la excavación, deberá presentarse un plan de manejo de las mismas.

SECCIÓN XVI

DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

16.

DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

16.1.

DE LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR

16.1.1.

CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES

16.1.1.1.

OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO RELATIVA A LA CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS

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. El aspecto exterior de un edificio de conservación en buen estado por renovación del material, revoque o pintura, de conformidad con lo establecido en este Código a este efecto, se tendrá en cuenta el emplazamiento de las características del lugar. Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.

16.1.1.2.

DENUNCIA DE LINDEROS

Las molestias que denuncia el propietario de un edificio, como provenientes de una finca lindera será objeto de atención para aplicar el presente Código; para establecer la seguridad e higiene del edificio y, en los casos que menciona la Ley, como de atribución municipal.

16.1.1.3.

OPOSICIÓN DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UN EDIFICIO

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en "Conservación de edificios existentes", se realizarán los trabajos por administración y a costa de aquel.

16.1.2.

CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIO

- a) Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas en "Prevenciones para favorecer la extinción" y deberá facilitar las inspecciones periódicas que realice la Municipalidad y el Cuerpo de Bomberos,
- b) El propietario o el usuario, según corresponda contará con personal idóneo en el manejo de los matafuegos. La carga de estos se renovará cuando se haya alterado o vencido el plazo de su eficacia.
- c) Cuando se comprobare el incumplimiento de las exigencias procedentes, se intimarán las correcciones necesarias dentro de un plazo de 30 días bajo pena de clausura.

16.2.

OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN

16.2.1.1.

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 edificios no conforme al Código. Todo uso o destino existente en un edificio o instalación o predio, no conforme a las prescripciones de este Código, podrá continuar

siempre que no sea ampliado, ensanchado, extendido, 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 técnico y las fundadas en razones de higiene que no aumenten la solidez y duración del edificio

16.2.1.2.

EDIFICACIÓN EXISTENTE FUERA DE LÍNEA MUNICIPAL O EDIFICACIÓN

En las zonas que rebasen dichas líneas, no se permitirá ninguna clase de trabajo que no sea pintura o reparación de revoques.

16.3.

SUBDIVISIÓN DE LOCALES

16.3.1.1.

CONDICIÓN PARA SUBDIVIDIR LOCALES

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 las prescripciones de este Código como si fuera independiente.

16.3.1.2.

MAMPARAS DE SUBDIVISIÓN EN LOCALES DE NEGOCIOS Y DE TRABAJO

En un local de negocio o de trabajo se permite colocar mampara de subdivisión, siempre que las alturas de esta, no rebasen de 2,00 mts. medidos sobre el solado.

SECCIÓN XVII

DE LAS CHIMENEAS

17.

DE LAS CHIMENEAS

17.1

GENERAL

Todo aparato que produzca gases y/o vapores a ser evacuados, deberá tener su correspondiente chimenea de sección, altura y material adecuado al caudal y tipo de gases provenientes de la combustión u otro proceso emisor de gases y/o vapores.-

17.2

CHIMENEAS

Se denomina chimenea a todo dispositivo que conduzca emisiones de combustión a la atmósfera.-

Por extensión se incluyen dentro de las chimeneas a los dispositivos de evacuación de gases y/o vapores de cualquier proceso u operación susceptible de emitirlos.-

Se consideran emisiones de chimenea a todos los fluidos gaseosos, puros o con sustancias en suspensión; así como toda forma de energía radioactiva, electromagnética o sonora, que emanen como residuos o productos de un proceso de combustión u otro proceso y/o operación que pudieran generarlos.-

17.2.1

TOMA DE MUESTRAS

Toda chimenea deberá estar provista de los orificios precisos para poder realizar la toma de temperaturas de fluidos y muestras de gases y elementos en suspensión, debiendo estar dispuestos de modo que se eviten turbulencias y otras anomalías que puedan afectar a la representatividad de las mediciones.

17.2.2

RETIRO

Ninguna chimenea podrá ubicarse a menos de 0,15 (cero coma quince) metros del eje medianero.

17.2.3

CLASIFICACIÓN

Para emisiones de productos de combustión puros, es decir sin contaminación por impurezas del combustible, por arrastre de partículas ajenas a la combustión, por olores, ruidos y /o otros contaminantes se clasifican, según la temperatura de los gases y vapores que evacuen, en:

Tipo 1 - Chimeneas de baja temperatura: con una temperatura de salida de gases a la atmósfera inferior a 100 C Ej. las destinadas a calderas de calefacción por agua y similares.-

Tipo 2 - Chimeneas de media temperatura: con una temperatura de salida de gases a la atmósfera entre 100 y 140 C Ej: las destinadas a calderas de calefacción a vapor y similares.-

Tipo 3 - Chimeneas de alta temperatura: con una temperatura de salida de gases superior a los 140 C Ej.:las destinadas para hornos en general y similares.-

Las chimeneas del Tipo 2 y 3 que no formen parte integral del equipo del cual evacuan las emisiones deberán ser diseñadas y calculadas por profesionales con incumbencia en la materia.-

17.2.4

DIMENSIONES Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

17.2.4.1

ALTURA

Tipo 1: Tendrán una altura de 0,90 (cero coma noventa) metros, más alta que la parte superior del techo y no menos de 0,60 (cero coma sesenta) metros, por encima de cualquier volumen de edificios, ubicado dentro de un radio de 3,00 (tres) metros. Quedan exceptuadas las chimeneas ubicadas en techos inclinados con pendiente mayor del 15 % (quince por ciento) en que la chimenea debe superar en 0,60 (cero coma sesenta) metros a la cumbre.

Tipo 2: Tendrán una altura mínima de 3,00 (tres) metros más alta que el plano horizontal, determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio 7,5 (siete coma cinco) metros.

Tipo 3: Tendrán una altura mínima de 5,00 (cinco) metros más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 12,00 (doce) metros.

En caso de emisiones contaminantes se modificarán las anteriores alturas según las condiciones de inmisión del o los materiales contaminantes de acuerdo a lo establecido en el apartado 17.3 del presente Código.-

17.2.4.2

MATERIALES

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.

17.2.4.3

ESPESOR DE MUROS

El espesor de muros, según el material que se usa, además de cumplir con las exigencias de resistencia mecánica, deberá asegurar una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes de 0,15 (cero coma quince) metros para las chimeneas Tipo I: 0,225 (cero coma doscientos veinticinco) metros para las Tipo 2 y de dos muros de 0,225 (cero coma doscientos veinticinco) metros cada uno separados por una cámara de aire de 5,00 (cinco) centímetros, para las Tipo 3.

17.2.4.4

CHIMENEAS DE METAL

Las chimeneas de metal ejecutadas en exterior de un edificio, tendrán fundación independiente de mampostería o de hormigón armado. Las chimeneas deben estar perfectamente soportadas por 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.-

Toda chimenea de metal exterior o interior, no podrá estar ubicada a menos de 0,60 (cero coma sesenta) metros de construcción combustible y 0,10 (cero coma diez) metros de construcción incombustible, cuando no esté aislada, y a 0,20 (cero coma veinte) metros y 0,03 (cero coma cero tres) metros cuando esté aislada, respectivamente.

17.2.4.5

PROHIBICIÓN DE AMIANTO

Queda terminantemente prohibido el uso del amiante, sus compuestos o materiales que lo contengan como aislantes térmicos.-

17.3

IMPUREZAS EN LOS EFLUENTES DE COMBUSTIÓN

Cuando los residuos de combustión sean acompañados por contaminantes de cualquier tipo o características

(impurezas de combustibles, arrastres de procesos, partículas en suspensión, olores, y otros) los mismos deberán cumplir con los límites establecidos por la Ley Provincial Nro.8.167 o Ley de Preservación del Estado Normal del Aire, la Ley Nro. 24.051 o Ley de Residuos Peligrosos y su Decreto Reglamentario 831/93 y cualquier otra legislación vigente en la materia.-

Para casos particulares no tipificados en las anteriores normas legales se establece para las emisiones un valor máximo de 2 en la Escala de Bacharach o de 1 en la Escala de Ringelmann y deben estar exentas de olores, tonalidades y/o partículas en suspensión.-

La Autoridad de Aplicación podrá modificar los valores anteriores en los casos que lo considere conveniente.-

17.3.1

ALTURA

La altura de las chimeneas que evacuen partículas en suspensión, gases y/o vapores contaminantes deberán ser calculadas en función de las características de dichos contaminantes.-

Para ello se tendrá en cuenta las condiciones de inmisión de los contaminantes en la atmósfera circundante.- En el caso de varios contaminantes se calculará las alturas de inmisión para cada uno de ellos y se establecerá como altura adecuada a la mayor de las alturas calculadas.-

17.3.2

PERÍODO DE PUESTA EN MARCHA

Durante el período de puesta en marcha o arranque de los equipos cuyos efluentes son evacuados mediante chimeneas (lapso no superior a 30 minutos) se aceptará superar los límites permitidos para las emisiones en hasta un 100 %.-

La Autoridad de Aplicación podrá disponer los momentos de puesta en marcha en casos especiales en los cuales dicho arranque ocasione molestias en el entorno.-

17.4

EMISIONES DE ALTA DENSIDAD

Queda terminantemente prohibido las emisiones por chimeneas de fluidos más densos (a temperatura ambiente) que la masa de aire atmosférica circundante.-

17.5

CHIMENEAS CON TIRO MECÁNICO

En las chimeneas con tiro mecánico ya sea forzado o inducido se deberá respetar la Ordenanza vigente en materia de Ruidos Molestos..-

17.6

EXCEPCIÓN

Quedan excluidos de la presente reglamentación a las chimeneas que evacuen fluidos provenientes de equipos de combustión cuya potencia calorífica sea inferior a las 10.000. (diez mil) Kcal/h siempre y cuando no emitan olores, gases totalizados y/o partículas que pudieren generar inconvenientes en el entorno.-

17.7

APAGALLAMAS

Cuando en cercanías de la chimenea se encuentren instalaciones, materiales u otros elementos de fácil combustión y/o explosión se dotará a las chimeneas de un sistema de apagallamas a los fines de prevenir siniestros.-

17.8

CHIMENEAS ESPECIALES

En los casos de chimeneas que por su porte, caudales de emisión de gases, contaminantes, temperatura de salida de los gases u otros aspectos que así lo ameriten la Autoridad de Aplicación podrá solicitar un estudio de Impacto Ambiental para evaluar la viabilidad de la instalación según Ley Pcial de Impacto Ambiental Nro 7.343 y su decreto reglamentario Nro.2.131/00..-

SECCIÓN XVIII

DE LA PROTECCIÓN DEL

DISCAPACITADO

18.

PROTECCION DEL DISCAPACITADO EN EDIFICIOS PUBLICOS

18.1.

En aquellos edificios de acceso de público, sea de dominio público o privado y edificios de viviendas colectivas, deberá preverse accesos a planta baja y circulaciones adecuadas para discapacitados en la forma y modos que garanticen su seguridad y respondiendo a las normas específicas en la materia de orden municipal como de otros órdenes del estado.

18.1.1.

CONDICIONES

Establécese que en toda obra pública que se destine a actividades que supongan el ingreso de público, que se ejecuten a partir de la puesta en vigencia de la presente reglamentación, deberá preverse accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas para personas discapacitadas que utilicen sillas de ruedas, de conformidad con las especificaciones que a continuación se detallan:

a) Todo acceso a edificios públicos, deberá permitir el ingreso de discapacitados que utilicen sillas de ruedas. A tal efecto la dimensión mínima de las puertas de entrada, se establece en 0,90 m. En el caso de no contar con portero, la puerta será realizada de manera tal que permita la apertura, sin ofrecer dificultad al discapacitado, por medio de manijas ubicadas a 0.90 m del piso y contando además con una faja protectora en la parte inferior de la misma, de 0.40 m. de alto ejecutado en material rígido.

Cuando la solución arquitectónica obligue a la construcción de escaleras de accesos o cuando existe diferencia entre el nivel de la acera y el hall de acceso principal deberá preverse una rampa de acceso de pendiente máxima de 6% (seis por ciento) y de ancho mínimo de 1,30 m. Cuando la longitud de la rampa supere los 5,00 m deberán realizarse descansos de 1.80 m de largo como mínimo.

b) Deberá preverse que los medios de circulación posibiliten el normal desplazamiento de los discapacitados que utilicen sillas de ruedas.

18.2.

CIRCULACIONES VERTICALES

18.2.1

CIRCULACIONES VERTICALES

Rampas: Reunirán las mismas características de las rampas exteriores, salvo cuando exista personal de ayuda en cuyo caso se podrá llegar al 11% (once por ciento) de pendiente máxima

18.2.2.

ASCENSORES PARA DISCAPACITADOS

Mínimo uno; dimensión mínima de la cabina 1,10 m x 1,40 m pasamanos separados 0,05 m de las paredes en los tres lados libres.

La puerta será de fácil apertura con una luz mínima de 0,85 m recomendándose las puertas telescopicas. La separación entre el piso de la cabina y el correspondiente al nivel del ascenso o descenso, tendrá una tolerancia máxima de 2 cm.

En caso de no contar con ascensoristas la botonera de control permitirá que la selección de las paradas puedan ser efectuadas por discapacitados no videntes. La misma se ubicará a 0,50 m de la puerta y a 1,20 m a nivel del piso del ascensor, si el edificio tuviera mas de siete (7) plantas la misma se ubicará en forma horizontal.

18.3.

CIRCULACIONES HORIZONTALES

18.3.1

CIRCULACIONES HORIZONTALES

Los pasillos de circulación pública deberán tener un lado mínimo de 1,50 m para permitir el giro completo de la silla de ruedas. Las puertas de acceso a despachos, ascensores sanitarios y todo local que suponga una luz libre de 0,85 m como mínimo.

18.4.

SERVICIOS SANITARIOS

Todo edificio que en adelante se construya, deberá contar como mínimo con un local destinado a baño de discapacitados con el siguiente equipamiento: inodoro, lavatorio, espejo, grifería y accesorios especiales. El mismo posibilitará la instalación de un inodoro cuyo plano de asiento estará a 0,50 m del nivel del piso terminado, con barrales metálicos laterales fijados de manera firme a pisos y paredes.

Los barrales tendrán la posibilidad de desplazarse en forma lateral o hacia arriba, con radio de giro de noventa grados (90°). El portarollo estará incorporado a uno de ellos para que el discapacitado lo utilice de manera apropiada. El lavatorio se ubicara a 0.90 m del nivel del piso terminado y permitirá el cómodo desplazamiento por debajo del mismo, de la parte delantera de la silla utilizada por el discapacitado.

Sobre el mismo y a una altura de 0.95 m del nivel del piso terminado se ubicará ligeramente inclinado hacia adelante, pero que no exceda de diez grados (10°). La grifería indicada será la tipo cruceta a palanca. Se deberá prever la colocación de elementos para colgar ropa o toallas a 1,20 m de altura y un sistema de alarma conectado al Office, accionado por botón pulsador, ubicado a un máximo de 0,60 m del nivel del piso terminado. La puerta de acceso abrirá afuera con una luz libre de 0,85 m mínimo y contará con una manija adicional interior ubicada del lado opuesto a la que accione la puerta. La dimensión máxima del local será tal que permita el cómodo desplazamiento de la silla de ruedas cuyo radio de giro es de 1,50 m y se tendrá en cuenta que el acceso al inodoro se pueda dar a derecha - izquierda y/o por su frente, permitiendo la ubicación de la silla de ruedas a ambos lados del mismo.

18.5.

En los edificios destinados a empresas públicas o privadas de servicios públicos y aquellos en los que exhiban espectáculos públicos, que se construyan o refaccionen a partir de la vigencia de la presente reglamentación, deberán preverse acceso, medios de circulación e instalaciones adecuadas para personas discapacitadas que utilicen sillas de ruedas, con las mismas especificaciones que las establecidas anteriormente.

Los edificios destinados a empresas públicas o privadas de servicios públicos, deberán contar con sectores de atención al público con mostradores que permitan el desplazamiento de la parte delantera de las sillas de ruedas, La altura libre será de 0,70 m y la altura del plano superior del mostrador no superara los 0,85 m

18.6.

Las obras públicas existentes deberán adecuar sus instalaciones, acceso y medios de circulación para permitir el desplazamiento de los discapacitados que utilizan sillas de ruedas. Quedarán excluidas de dar cumplimiento a tales adaptaciones, aquellas que por la complejidad de diseño no sea posible encarar facilidades arquitectónicas para discapacitados con sillas de ruedas

18.7.

El acceso de los discapacitados que se movilizan en sillas de ruedas a edificios que cuenten con facilidades para los mismos como así también a los medios de circulación vertical servicios sanitarios, se indicarán mediante la utilización del símbolo internacional de acceso para discapacitados motores en lugar visible y a 1,20 m de altura del nivel del piso terminado.

18.8.

En todo edificio público donde funcione instalado el servicio de teléfono público, se gestione ante la Empresa prestadora de dicho servicio la instalación de uno similar adaptado a las necesidades de personas discapacitadas con sillas de ruedas. El teléfono para discapacitados deberá estar ubicado a la altura de las sillas de ruedas.

SECCIÓN XIX

DE LA PREVENCIÓN CONTRA

INCENDIOS

19.

DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

19.1.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

La protección contra incendios comprende el conjunto de condiciones de construcción, instalación y equipamiento que se deben observar tanto para los ambientes como para los edificios, aún para trabajos fuera de éstos y en la medida en que las tareas los requieran. (Según copia parcial del Art. 160 de la Ley de Seguridad e Higiene en el Trabajo Nº 19.587).

LEGISLACIÓN APPLICABLE: A los fines de dar cumplimiento con la protección contra incendios antes enunciada, será de aplicación lo especificado en el Capítulo 18º - Protección Contra Incendios de la Ley de Seguridad e Higiene en el Trabajo Nº 19.587 y el Anexo 7 del Decreto Nº 351 del año 1979, y toda otra legislación Nacional, provincial y Municipal que al respecto se emitiera.

19.1.1.

La Secretaría de Finanzas e Infraestructura previo asesoramiento del servicio específico de Defensa Civil, puede:

- 1) Exigir prevenciones especiales cuando se trate de usos no previstos en el mismo.
- 2) Aceptar soluciones alternativas distintas de las exigidas en este Código.

19.2.

DE LOS OBJETIVOS

19.2.1.

Dificultar la iniciación de incendios.

19.2.2.

Evitar la propagación del fuego y los efectos de los gases tóxicos

19.2.3.

Asegurar la evacuación de personas.

19.2.4.

Facilitar el acceso y las tareas de extinción del personal de Bomberos.

19.2.5.

Proveer las instalaciones de detención y extinción.

19.2.6.

Cuando se utilice un edificio para diversos usos se aplicará a cada parte y uso; las protecciones que correspondan y cuando un edificio o parte del mismo cambie de uso se aplicarán los requisitos para el nuevo uso.

19.2.7.

La autoridad competente, cuando sea necesario, convendrá con los Organismos específicos de Defensa Civil, la coordinación de funciones que hagan el proyecto, ejecución y fiscalización de las protecciones contra incendios; en sus aspectos preventivos, estructurales y activos.

19.2.8.

Todo elemento que ofrezca una determinada resistencia al fuego deberá ser soportado por otros de resistencia al fuego igual o mayor. La resistencia al fuego de un elemento estructural incluye la resistencia del revestimiento que lo protege y la del sistema constructivo del que forma parte

19.2.9.

Toda estructura que haya experimentado los efectos de un incendio, deberá ser objeto de una pericia técnica, a fin de comprobar la permanencia de sus condiciones de resistencia y estabilidad antes de procederse a la rehabilitación de la misma. El Profesional actuante deberá informar acerca de las conclusiones de dicha pericia a la Secretaría de Finanzas e Infraestructura.

19.3.

MEDIO AMBIENTE

19.3.1

PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE:

La protección del Medio Ambiente, comprende el conjunto de condiciones que se deben tener en cuenta, a los efectos de preservar, conservar, defender y mejorar el ambiente dentro del ejido Municipal de Bell Ville. A tal efecto, será de aplicación la Ley Provincial de Medio Ambiente Nº 7343 y el Decreto Provincial Nº 2131 y otras que en el futuro se dictaren en el orden nacional, provincial y municipal. La Dirección de Obras Privadas y Catastro, podrá requerir un informe firmado por un profesional de incumbencia, cuando existan dudas en cuanto a la edificación, equipamiento, tipo de instalación y utilización final de la misma.

19.3.2

DE LAS INSTALACIONES

No deberán usarse equipos de calefacción u otras fuentes de calor en ambientes inflamables, explosivos o pulverolentos combustibles, los que tendrán además, sus instalaciones blindadas a efectos de evitar posibilidades de llamas o chispas. Los tramos de chimeneas o conductos de gases calientes, deberán ser lo más cortos posibles y estarán separados por una distancia no menor de 1,00 m de cualquier material combustible que allí encuentre

19.3.3.

Las cañerías de vapor, agua caliente y similar, deberán instalarse lo más alejadas posibles y en lugares visibles, tendrán un cartel que avise al personal el peligro ante un eventual contacto.

19.3.4.

Los equipos que consuman combustibles líquidos y gaseosos, tendrán dispositivos automáticos que aseguren la interrupción del suministro del fluido cuando se produzca alguna anomalía.

19.3.5.

El personal a cargo del mantenimiento y operación de las instalaciones térmicas deberá conocer las características de las mismas y estará capacitado para afrontar eventuales emergencias.

19.4.

DE LAS PROHIBICIONES

19.4.1.

Se prohíbe el almacenamiento de materiales inflamables en lugares de trabajo, salvo en aquellos donde debido a la actividad que en ellos se realice, se haga necesario el uso de

tales materiales. En ningún caso la cantidad almacenada en el lugar de trabajo superara los cincuenta litros (50 lts.) de inflamables

19.4.2.

Se prohíbe la manipulación o almacenamiento de líquidos inflamables en aquellos locales situados encima o al lado de sótanos y fosas, a menos que tales áreas estén provistas de ventilación adecuada, para evitar la acumulación de vapores y gases

19.4.3.

En los locales comerciales donde se expendan materiales inflamables, estos deberán ser almacenados en depósitos que cumplan con lo especificado en este Código

19.4.4.

En cada depósito no se permitirá almacenar cantidades superiores a los diez mil litros (10.000 Lts.) de inflamables.

19.4.5.

Queda prohibida la construcción de depósitos de inflamables en subsuelos de edificios y tampoco se admitirá que sobre dichos depósitos se realicen otras construcciones.

19.5.

DE LOS REQUISITOS A CUMPLIR EN LOS DEPÓSITOS DE INFLAMABLES

19.5.1.

Poseer piso impermeable y estantería anti-chispas e incombustibles.

19.5.2.

Si la iluminación del local es artificial, la instalación, será anti-explosiva.

19.5.3.

La ventilación del local será natural, mediante ventana con tejido o conducto.

19.5.4.

Estarán equipados con matafuegos de clase y cantidad apropiada.

19.5.5.

Los depósitos de inflamables para más de quinientos litros (500 Lts.) y hasta mil litros (1.000 Lts) deberán además estar separados de otros ambientes, de la vía pública y linderos por una distancia no menor de 3,00 m valor este que se duplicará si se trata de separación entre depósitos de inflamables.

19.5.6.

Aquellos con capacidad de más de mil litros (1.000 Lts) y hasta diez mil litros (10.000 Lts) deberán además poseer dos (2) accesos opuestos entre sí de forma tal, que desde cualquier punto del depósito se pueda alcanzar uno de ellos sin atravesar el presunto frente del fuego. Las puertas abrirán al exterior sin llave y en forma fácil, aún a oscuras.

19.5.7.

En todos los casos, la instalación de extinción, será adecuada al riesgo.

19.6.

DE LOS MEDIOS DE ESCAPE

19.6.1.

El trayecto a través de los mismos deberá realizarse por pasos comunes libres de obstrucciones y no estará entorpecido por locales o lugares de uso de destino diferenciado.

19.6.2.

En los locales donde se realicen espectáculos con luz atenuada o a oscuras, las señales deberán ser luminosas y su iluminación no dependerá de la red general de electricidad.

19.6.3.

Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio de escape, será obstruido o reducido en el ancho reglamentario.

19.6.4.

En todos los casos la amplitud de los medios de escape se calculará de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él. En caso de superponerse un medio de escape con el de entrada o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos.

En este caso, habrá una vereda de 0,60 m de ancho mínimo y de 0,12 m a 0,18 m de alto que podrá ser reemplazada por una baranda.

19.6.5.

Cuando en un edificio o parte de él se incluyan USOS diferentes, cada uso tendrá medios diferentes de escape, siempre que no haya incompatibilidad a juicio de la SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, para admitir un único medio de escape calculado en forma acumulativa.

19.6.6.

No se considerarán incompatibles el USO de viviendas con el de oficinas o escritorios. La vivienda para mayordomo, encargado, sereno o cuidador será compatible con cualquier uso, debiendo tener comunicación directa con un medio de escape.

19.6.7.

Todo local o conjunto de locales que constituyen una unidad de uso en piso bajo, con comunicación directa a la Vía Pública, que contenga una ocupación mayor de trescientas (300) personas y algún punto del local diste más de 40 m de salida, medidos a través de la línea de libre trayectoria, tendrá por lo menos dos medios de escape. Para el segundo de ellos puede usarse la salida general o pública que sirva a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo general del edificio.

19.6.8.

Los locales interiores en pisos bajos que tengan una ocupación mayor de doscientas (200) personas, que constarán por lo menos de dos puertas lo más alejadas posible una de otra que conduzcan a lugar seguro. La distancia máxima a esa puerta desde cualquier lugar del local, será de 40 m.

19.6.9

OTRAS DISPOSICIONES PARA PROTEGER LOS MEDIOS DE ESCAPE

Como una condición general aplicable a todos los edificios que superen los treinta y ocho metros (38 m) de altura, se establece que se protegerán los medios de escape con sistema de rociadores automáticos completado con avisadores y/o detectores de incendio.

19.7.

DE LAS EXIGENCIAS PARA LA INSTALACIÓN DE APARATOS EXTINTORES

19.7.1.

Las instalaciones que más abajo se especifican, los usos generales a que se destine el local y el destino particular de los distintos recintos, deberán estar señalados en un plano general

de planta, el que deberá ser aprobado por la Secretaría de Finanzas e Infraestructura u Organismo competente y no podrán ser modificadas sin autorización.

19.7.1.1.

VIVIENDAS COLECTIVAS

Aquellos edificios de viviendas que queden incluidos dentro de los considerados como edificios en altura, además de lo especificado en las normas generales, deberán disponer en cada planta de aparatos extintores portátiles en número de uno (1) por cada 250 m² o fracción de planta.

El contenido de estos extintores será de agua presurizada con manómetro de presión latente y su capacidad mínima de diez litros (10 lts.).

19.7.1.2.

GARAGE - APARCAMIENTO

Deberán disponer de aparatos extintores manuales de polvo seco de base potásica o polivalentes, de 5 Kg mínimos y de agua presurizada de diez litros (10 lts.) también mínimo y en proporción (el sesenta por ciento (60%) de los primeros y cuarenta por ciento (40%) de los últimos, en números de dos (2) por cada 250 m²., será de uno (1) por cada clase especificada. Los extinguidores, deberán poseer manómetros de presión latente en todos los casos.

19.7.1.3.

INDUSTRIAS

Deberá disponerse de aparatos extintores en número de uno (1) por cada 200 m² o fracción de superficie. La naturaleza y capacidad de estos extintores irá en función para cada caso del tipo de fuego previsible y se ajustará a las especificaciones del presente Código.

19.7.1.4.

ALMACENAMIENTO DE MADERAS

Estarán obligados a tener extintores portátiles de agua presurizada de diez litros (10 lts.) de capacidad en números de uno (1) por cada 250 m², así como las instalaciones contra incendios que se han indicado.

19.7.1.5.

ALMACENAMIENTOS INDUSTRIALES NITRATO DE CELULOSA Y PIROXILINAS

A ambos lados de las puertas de acceso, deberán colocarse al menos, dos (2) extintores hídricos de diez (10) litros de capacidad.

Igual medida deberá adoptarse en las zonas de repaso y exhibición, aunque en este caso la situación de los extintores deberá realizarse dentro del recinto.

EXTINTORES:

Uno (1) cada 100 m² o fracción, en proporción de sesenta por ciento (60%) de hídricos y cuarenta por ciento (40%) de polvo seco y de diez litros (10 lts) y seis kilogramos (6 Kg) mínimos respectivamente.

19.7.1.6.

ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS DE COMBUSTIÓN ESPONTANEA

Deberán disponerse de aparatos extintores de polvo seco de seis kilogramos (6 Kg) mínimo o hídricos de diez (10 lts.) mínimo, según la naturaleza del producto almacenado, en número de dos (2) por cada 50 m² de superficie destinada a almacén.

19.7.1.7.

USO HOTELERO

Deberán instalarse extintores de agua presurizada de diez litros (10 lts.) de capacidad y de polvo seco base potásica o polivalente de cinco kilogramos (5 Kg) como mínimo cada uno de ellos, en número de uno (1) por cada 150 m² o fracción de superficie. El mínimo de extintores inicial será de uno (1) de cada clase especificada y en todos los casos, tendrán manómetros de presión latente.

19.7.1.8.

USO COMERCIAL

- a) Los locales destinados a uso comercial, con o sin almacén incorporado o de superficie hasta 250 m², deberán disponer de dos (2) extintores manuales del tipo y capacidad adecuados para la clase de fuego previsible, aumentándose el número de estos en uno (1) por cada 250 m² o fracción de superficie mayor.
- b) El emplazamiento de estos extintores se realizará en lugares que permitan el fácil acceso y estarán ligados a los elementos verticales de la construcción por sistemas que permitan una rápida maniobra.
- c) Los extintores a utilizar dispondrán como capacidad mínima de cinco kilogramos (5 Kg.) de polvo seco de base potásica o polivalente de agua presurizada. En los dos casos, poseerán manómetros de presión latente

19.7.1.9.

OFICINAS

Todo tipo de local destinado a uso de oficina y de superficie hasta 250 m², deberá disponer de dos (2) extintores manuales del tipo y capacidad adecuados para la clase de fuego previsible, aumentando el número de estos en uno (1) por cada 250 m² o fracción de superficie.

El emplazamiento de estos extintores se realizará en lugares que permitan su fácil acceso y estarán fijados por elementos verticales de la construcción por sistemas que permitan su fácil maniobra.

Los extintores a usar, dispondrán como capacidad mínima de cinco kilogramos (5Kg.) de dióxido de carbono (CO₂) o polvo seco base potásica o polivalente y diez litros (10 lts.) de agua y tendrán estos últimos manómetros de presión latente.

19.7.1.10.

ESPECTÁCULOS

Deberán instalarse extintores hídricos presurizados de diez litros (10 lts.) de capacidad mínima y de polvo seco base potásica o polivalente de cinco kilogramos (5g.) mínimos y en número de 1 (uno) por cada 150 m². o fracción de superficies y en proporción adecuada al riesgo previsible. El mínimo inicial será uno (1) hídrico, otro de polvo seco y en todos los casos, dispondrán de manómetros de presión latente.

19.7.1.11.

USO CULTURAL

- a) Deberán instalarse extintores hídricos presurizados de diez litros (10 lts.) de capacidad con agua presurizada en número de uno (1) por cada 200 m².
- b) En los locales de archivo, además de los sistemas de extinción, a base de extintores de la naturaleza ya especificada, deberá disponerse de aparatos extintores de base de CO₂ o halogenados en número de uno (1) extintor de cinco kilogramos (5 Kg) mínimo.
- c) Será esencial además la protección de la estructura, ventilación y puestos contra incendios.

19.7.1.12.

USO SANITARIO

Deberán instalarse extintores hídricos presurizados de diez litros (10 lts.) y de CO2 o polvo seco polivalente de cinco kilogramos (5Kg.) mínimos, en la totalidad del edificio o recintos en número de uno (1) por cada 200 m² y en proporción de: Zona de habitaciones; ochenta por ciento (80%) hídricos y veinte por ciento (20%) de CO2 o polvo; Zona de servicios: en función del tipo de fuego previsible, según el uso específico del recinto. El mínimo de extintores para este uso será de uno (1) de agua y uno (1) de polvo o CO2. Los de polvo o agua deberán tener manómetros de presión latente.

19.7.1.13.

REGLAS PARA INSTALACIÓN DE EXTINTORES

Es aconsejable instalar un número de extintores junto a puertas o pasos de entrada o salida en plantas de locales. La ubicación de los elementos contra incendios (bocas, mangueras, baldes, matafuegos, válvulas) se ubicarán en lugar visible y de fácil acceso.

SECCIÓN XX

DE LOS EDIFICIOS ASISTENCIALES

DE SALUD

20. DE LOS EDIFICIOS ASISTENCIALES DE SALUD

20.1

LOS EDIFICIOS ASISTENCIALES DE SALUD

20.1.1

Todo edificio destinado a la Asistencia de Salud con internación de pacientes deberá ajustarse en un todo a las normas contempladas en el presente Código en cuanto a su función urbana.

Todos los locales para tareas asistenciales o de estar de pacientes deberán cumplir con estas condiciones de habitabilidad.

20.1.2

Conjuntamente con planos presentados ante la Municipalidad de Bell Ville para la Visación Previa de los mismos, deberá acompañarse un plano idéntico, aprobado por el Ministerio de Salud Pública de la Provincia de Córdoba, sin el cual no se dará curso a dicho trámite.

20.1.3.

En caso de un edificio existente con un uso diferente al de edificio asistencial de salud, deberán ser presentados planos conformes a obra o de relevamiento actualizados con dicho uso, previa solicitud de Habilitación del mismo.

20.2.

DE LAS CONDICIONES

20.2.1.

Deberá contemplarse un sector interno al lote para el estacionamiento de bicicletas, motos y otros de fácil acceso desde el exterior.

20.2.2.

En caso de existencia de una cota de nivel superior o inferior al nivel general del proyecto.

20.2.3.

En circulaciones de camilla, deberán salvarse mediante planos inclinados (rampas) con pendientes suficientes para tal uso. Del mismo modo todo acceso desde el exterior con diferencia de nivel deberá contemplar una rampa para el traslado de camillas.

El sector de internaciones, pasillos, Office de enfermería, baños etc., deberá tener muros lisos, lavables e impermeables hasta un mínimo de 1,70 mts. de altura, cielorrasos secos, estancos sin molduras o salientes y pisos lisos y lavables.

20.2.4.

Las medidas de todos los ambientes deberán ser adecuadas a sus funciones, permitiendo un libre ingreso, circulación y giros de camillas.

20.2.5.

Todos los ambientes de internación y atención de pacientes deberán ser adecuadamente iluminadas y ventilados naturalmente, asegurando buena renovación de aire. Se deberá asegurar el confort térmico acústico (privacidad).

20.2.6.

Se contará con luz central e individual para cada cama, timbre con señal acústica o luminosa en la cabecera de cada cama y en baños.

20.2.7.

Las áreas de circulación (pasillos y escaleras) deberán tener iluminación conectada al equipo de emergencia.

SECCIÓN XXI

DE LAS INSTALACIONES

ESPECIALES

21. DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES

21.1

DE INSTALACIONES ESPECIALES

21.1.1

INTRODUCCIÓN

Definimos en (2.1.9.15) a las Instalaciones Especiales como: Sistemas, Dispositivos y Equipos que se instalen en un edificio para complementar y mejorar su funcionamiento y que por su naturaleza, corresponda al área de Incumbencia de un Ingeniero Especialista, definido en el Art. 1º del Decreto Provincial 1402, reglamentario de la ley 7673.

“Art. 1º ENTIENDESÉ por Ingeniero Especialista, todo aquel profesional de la Ingeniería en las especialidades mecánica, electricista, electrónica, química, aeronáutica, laboral, sistemas de información, metalúrgica, industrial, etc., así como en otras que en el futuro se creen o desarrollen en el devenir científico o tecnológico.”

A título enunciativo, pero no limitativo, las instalaciones especiales podrán ser:

1. Red de telecomunicaciones: teléfonos, datos, sonidos, y comunicaciones en general.
2. Sistema de aire acondicionado.
3. Sistema Hidroneumático.
4. Ascensores, escaleras mecánicas, montacargas y todo sistema de elevación mecánico o electromecánico.
5. Instalaciones para gases sometidos a presión.
6. Sistemas de distribución de agua o cualquier otro líquido en edificios.
7. Sistemas de domótica e inmótica.
8. Sistema de tratamiento de residuos y/o efluentes.
9. Sistema térmicos, calderas, calefactores, etc.
10. Radiaciones no ionizantes: otros tipos de radiaciones.
11. Instalaciones eléctricas.
12. Subestaciones eléctricas-
13. Energía eléctrica de emergencia, grupos electrógenos.
14. Sistema de Alarmas.
15. Instalación de Sistema de Circuito Cerrado de TV.
16. Instalaciones Mecánicas no convencionales.
17. Chimeneas.
18. Protección contra incendios.
19. Protección del Medio Ambiente.

Estas instalaciones serán consideradas como tales, cuando se tornen complejas a partir de determinadas dimensiones o escala. En caso de que un sistema, dispositivo o equipo no pueda ser encuadrado en algunos de estos ítem o que presente duda en relación a esta definición la DIRECCIÓN DE OBRAS PRIVADAS. Podrá solicitar un informe a la Comisión Asesora Permanente, para que dictamine si el planteo corresponde o no a una Instalación Especial, de acuerdo a las potencias y límites exigidas en cada organismo de control y en su defecto según la envergadura del proyecto y destino.

21.1.2

RED DE TELECOMUNICACIONES: TELÉFONOS, DATOS, SONIDOS Y COMUNICACIONES EN GENERAL

INMUEBLES (LADO USUARIO):

Las instalaciones para provisión de telecomunicaciones en inmuebles se realizará de acuerdo a:

- a) Las Normas aprobadas por la Resolución del Ministerio de Infraestructura y Vivienda (MIV) N° 410/2001,
- b) O las que posteriormente la modifiquen o reemplacen,
- c) Las que cada Autoridad de Aplicación dicte para cada uno de los servicios de la red en cuestión y
- d) Las que en el futuro pudiese emitir la Municipalidad de Bell Ville.

Se entiende por red de telecomunicaciones a la que provee servicios de telefonía, datos, sonidos y otro tipo de comunicación, en forma conjunta o separada.

Todas estas instalaciones de Telecomunicación, a excepción de las instalaciones en viviendas familiares unifamiliares hasta 8 bocas, deberán llevar la firma de un profesional matriculado del CIEC con incumbencia en la materia.-

21.1.3

RED DE TELECOMUNICACIONES URBANA

(LADO PRESTADOR):

La red de distribución de Servicios de Telecomunicaciones a realizarse dentro del ejido Municipal, se realizarán en un todo de acuerdo con:

- a) Las Normas aprobadas por la Resolución del Ministerio de Infraestructura y Vivienda (MIV) N° 410/2001,
- b) O las que posteriormente la modifiquen o reemplacen,
- c) Las disposiciones que para cada uno de los servicios incluidos en la red, fije la Autoridad de Aplicación de los mismos.
- d) Las que en el futuro pudiese dictar esta Municipalidad en particular.

Asimismo, para las obras o instalaciones, que ejecute una prestadora del Servicio de Telecomunicaciones, deberá designarse un representante técnico matriculado en el CIEC, con incumbencia en la materia.-

21.2

SALIDAS DE EMERGENCIA

- 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 tengan una ocupación mayor de 300 (trescientas) personas, y algún punto del local diste más de 40,00 (cuarenta) metros de las salidas, 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 pública 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 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 (cuarenta) metros medidos a través de la línea de libre trayectoria.

c) **Puertas de emergencia.** Las puertas de emergencia que comuniquen con un medio de escape deberán abrir hacia afuera en sentido de la circulación.

21.3

INSTALACIONES PARA GASES SOMETIDOS A PRESIÓN:

21.3.1

GENERALIDAD

Toda instalación de almacenamiento, uso y/o transporte de gases se la considerará sometida a presión cuando su presión absoluta de trabajo sea superior a 10^5 Pa.-

Estas instalaciones deberán cumplir con lo estipulado por la Ley de Seguridad e Higiene en el Trabajo (Ley

19.587 y su Decreto Reglamentario 351/79) y demás reglamentaciones vigentes en la materia.-

21.3.2

RIESGO

Dado su carácter peligroso debido al riesgo de explosión y/o fugas las instalaciones para gases sometidos a presión requieren de diversas medidas de protección a fin de evitar contingencias no deseadas.-

Con el objetivo de minimizar el riesgo se deberá ajustar un plan de mantenimiento preventivo y realizar, entre otros, los ensayos periódicos de control detallados en el párrafo 10.2.5.9.-

21.3.3

CLASIFICACIÓN

Los gases y sus instalaciones incluidas en la presente reglamentación se los puede clasificar: **I.- Segundo sus características químicas:**

- a) Inflamables: metano, propano, hidrógeno, etc.
- b) No Inflamables: nitrógeno, oxígeno, helio, dióxido de carbono, argón, etc.
- c) Gases reactivos: flúor, acetileno, propileno, etc.
- d) Gases tóxicos; cloro, amoníaco, monóxido de carbono, ácido sulfídrico, dióxido de azufre, etc. **II.- Segundo sus características físicas:**

a) Comprimidos: a temperatura ambiente se mantienen gaseosos bajo presión.-

Ej.: nitrógeno, oxígeno, metano, etc.-

b) Licuados: son los convertidos en líquidos mediante frío y/o presión.- Se almacenan bajo presión y en caso de disminuir suficientemente la presión los mismos gasifican.- Ej.: cloro, amoníaco, etc.

c) Disueltos a presión: bajo presión son disueltos en un líquido Ej.: amoníaco en agua, acetileno en acetona, etc.

d) Criogénicos: son licuados a baja temperatura.

Ej.: argón, nitrógeno, etc.-

21.3.4

DISEÑO, CONTROL Y MANTENIMIENTO

El diseño, control y mantenimientos de dispositivos que transporten, usen y/o almacenen gases cuya presión absoluta supere el valor de 2×10^5 Pa deberá ser realizado por un profesional con incumbencia en la materia.-

21.3.5

HABILITACIÓN

Toda instalación deberá contar con la correspondiente habilitación para su funcionamiento.-

21.3.6

INSTRUMENTOS PARA CONTROL DE PRESIÓN INTERIOR

Los aparatos que puedan desarrollar presión interna deberán poseer:

- a) Válvulas de seguridad, capaces de evacuar con la urgencia del caso la totalidad del volumen de los fluidos producidos al exceder los valores prefijados para la presión de seguridad, previendo los riesgos que puedan surgir por este motivo.
- b) Presostatos, los cuales al llegar a sus valores prefijados interrumpirán el suministro de combustible, ingreso de fluido o cualquier otra causa que sea motivo del incremento de presión.
- c) Elementos equivalentes que cumplan con las funciones mencionadas en los apartados precedentes.

Deberá, preverse asimismo, la interrupción de suministro de fuerza motriz al aparato ante una sobre-presión detectada en el mismo.

21.3.7

ALMACENAMIENTO DE GASES BAJO PRESIÓN

El almacenado de recipientes, tubos, cilindros, tambores y otros que contengan gases comprimidos o licuados a presión, se ajustará a los siguientes requisitos:

- a) Se identificará claramente la sustancia contenida en cada recipiente y sus riesgos.- En caso de usar símbolos y/o colores de identificación se instruirá al personal sobre sus significados.-
- b) Se dispondrá de instructivos en lugares bien visibles para casos de emergencias con los gases almacenados.- Estos instructivos constarán de lineamientos para paliar la emergencia, primeros auxilios, asistencia personal, forma de solicitar servicios de emergencia médica, entre otros.-
- c) Todo operario que manipule recipientes conteniendo gases comprimidos y/o licuados deberá estar adecuadamente capacitado para su función.-
- d) El número de recipientes almacenados se limitará a las necesidades y previsiones de su consumo, evitándose almacenamiento excesivo.
- e) Los recipientes se colocarán en forma conveniente, para asegurarlos contra caídas y choques.-
- f) No deben existir en las proximidades de los recipientes sustancias inflamables o fuentes de calor.-
- g) Se protegerán de los rayos del sol y de la humedad intensa y continua.
- h) Los locales de almacenaje serán de paredes resistentes al fuego y cumplirán las prescripciones dictadas para sustancias inflamables o explosivas.-
- i) Estos locales se marcarán con carteles de "peligro de explosión", claramente visibles.-

j) Se prohíbe la elevación de recipientes por medio de electroimanes, así como su traslado por medio de otros aparatos elevadores, salvo que se utilicen dispositivos específicos para tal fin.- k) Los cilindros estarán provistos del correspondiente capuchón.

l) Se prohíbe el uso de sustancias grasas o aceites en los orificios de salida y en los aditamentos de los cilindros que contengan oxígeno o gases oxidantes.-

m) Para el traslado, se dispondrá de carretillas con ruedas y trabas o cadena que impida la caída o deslizamientos de los mismos.-

n) En los cilindros con acetileno se prohíbe el uso de cobre y sus aleaciones en los elementos que puedan entrar en contacto con el mismo; asimismo se mantendrán en posición vertical al menos 12 horas antes de utilizar su contenido.-

o) Cuando almacenen cilindros conteniendo cloro u otro gas tóxico se prevendrá la ventilación adecuada y los medios de evacuación necesarios para el caso de un eventual escape del gas.-

21.3.8

EQUIPOS PARA FRÍO

Los aparatos sometidos a presión interna capaces de producir frío, con la posibilidad de desprendimiento de contaminantes, deberán estar aislados y ventilados convenientemente.

21.3.9

ENsayos obligatorios para instalaciones sometidas a presión:

INSTALACION	ENsayo	PERIODICIDAD	OBSERVACIONES
Recipientes para aire comprimido	Prueba Hidráulica	Quinquenal	A la presión de diseño
	Control de Espesor	Anual	
	Control de funcionamiento del los elementos de seguridad	Anual	
	Inspección visual interna y externa	Anual	
Recipientes para contener amoníaco	Control de espesores	Anual	
	Control de funcionamiento de los elementos de seguridad	Anual	
Recipientes para	Prueba Hidráulica	Quinquenal	A la presión de diseño
contener gases tóxicos o reactivos	Control de espesores	Anual	
	Control visual y de fugas	Semestral	
Recipientes criogénicos	Prueba Hidráulica	Cuando se realice una reparación	A la presión de diseño
	Prueba de estanqueidad o de condición de vacío	Quinquenal	Vacio no menor de 60 Pa
Tanques para contener anhídrido carbónico	Prueba Hidráulica	Decenal	A la presión de diseño
	Control de espesores	Decenal	
	Control de espesores	Anual	

Se encuentran incluidos en este ítem aquellos equipos con presión interior que posean documentación técnica de habilitación, placa de fabricación y tengan menos de 30 años de antigüedad.

Cuando el equipo sometido a presión tenga 30 o más años de antigüedad, debe ser sometido a un ensayo de extensión de vida útil, en donde se determinará cuantos años puede permanecer funcionando a la presión de trabajo. También corresponde realizar un ensayo de este tipo en aquellos equipos donde no pueda demostrarse su antigüedad.-

Todos los ensayos se llevarán a cabo con la supervisión de un profesional con incumbencia en la materia.- La Autoridad de Aplicación dispondrá de los ensayos a realizar en los casos no contemplados en los párrafos anteriores.-

21.3.10

GAS NATURAL COMPRIMIDO Y OTROS GASES COMBUSTIBLES DERIVADOS DEL PETRÓLEO

Estos gases se regirán por las normas que establece ENARGAS dentro de las atribuciones que le confiere la Ley 24.076 y sus reglamentaciones para el dictado de Normas Técnicas.-

Entre otras se destaca la N.A.G. 100 o Norma Argentina Mínima de Seguridad en el Transporte y Distribución de Gas Natural y otros Gases.-

21.3.11

CALDERAS

Las calderas se tratan en el apartado .13.1.1.4-

21.4

SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA O CUALQUIER OTRO LÍQUIDO EN EDIFICIOS.

Las instalaciones para provisión de agua corriente (fría y caliente) de los edificios serán construidos en un todo de acuerdo a las disposiciones relativas a proyectos, ejecución y calidad de materiales y pruebas contenidas en las normas para la provisión de agua corriente domiciliaria de la DIPAS, de normas que establezca la Municipalidad de Bell Ville al respecto, y/o del ente responsable de la regulación y prestación del servicio.

21.5.

SISTEMA DE DOMÓTICA E INMÓTICA.

21.5.1

DEFINICIÓN

Se llama domótica al conjunto de sistemas capaces de automatizar una vivienda, aportando servicios de gestión energética, seguridad, bienestar y comunicación, y que pueden estar integrados por medio de redes interiores y exteriores de comunicación, cableadas o inalámbricas, y cuyo control goza de cierta ubicuidad, desde dentro y fuera del hogar.

21.5.2

INCLUSIÓN COMO INSTALACIÓN ESPECIAL

La inclusión de la domótica e inmótica, a este CEU, responde a la necesidad de dotar al mismo, de todo el desarrollo de la tecnología, asociada a la edificación.

Es probable que inicialmente no se piense en la instalación de domótica en un inmueble, pero es necesario dejar preparada la vivienda para que en el futuro se pueda instalar con la menor cantidad de reformas. Ocurre muy a menudo, que estas tecnologías tardan tiempo en plasmarse en nuestra normativa y este es el caso de la domótica. Por ello, es que se

incorpora a continuación de la definición algunos aspectos importantes de la misma. En cuanto a la normativa que pudiese faltar, se han incorporado algunos estándares internacionales, como así también asociaciones donde investigar.

21.5.3

CARACTERÍSTICAS GENERALES:

21.5.3.1.

LAS APLICACIONES:

Los servicios que ofrece la domótica se pueden agrupar según cinco aspectos o ámbitos principales:

21.5.3.2.

AHORRO ENERGETICO:

El ahorro energético no es algo tangible, sino un concepto al que se puede llegar de muchas maneras. En muchos casos no es necesario sustituir los aparatos o sistemas del hogar por otros que consuman menos, sino una gestión eficiente de los mismos.

Climatización: programación y zonificación.

Gestión eléctrica:

- A) Racionalización de cargas eléctricas: desconexión de equipos de uso no prioritario en función del consumo eléctrico en un momento dado.
- B) Gestión de tarifas, derivando el funcionamiento de algunos aparatos a horas de tarifa reducida.

21.5.3.3.

CONFORT:

Conlleva todas las actuaciones que se puedan llevar a cabo que mejoren el confort en una vivienda. Dichas actuaciones pueden ser de carácter tanto pasivo, como activo o mixtas:

a) Iluminación; a.1) Apagado general de todas las luces de la vivienda; a.2) Automatización del apagado/ encendido en cada punto de luz; a.3)Regulación de la iluminación según el nivel de luminosidad ambiente; automatización de todos los distintos sistemas/ instalaciones / equipos dotándolos de control eficiente y de fácil manejo; integración del portero al teléfono, o del video-portero al televisor; control vía Internet , Gestión Multimedia y del ocio electrónicos, generación de macros y programas de forma sencilla para el usuario.

21.5.3.4.

SEGURIDAD:

Consiste en una red de seguridad encargada de proteger tanto los Bienes Patrimoniales y la seguridad personal. Simulación de presencia, alarmas de detección de incendios, fugas de gas, escapes de agua, concentración de monóxido en garajes cuando se usan vehículos de combustión, Alerta médica. Tele asistencia. Cerramiento de persianas puntual y seguro- Acceso a Cámaras IP

21.5.3.5.

COMUNICACIONES

Son los sistemas o infraestructuras de comunicaciones, que posee el hogar.

21.5.3.6.

TELEGESTION Y ACCESIBILIDAD

Diseño para todos, un diseño accesible para la diversidad humana, la inclusión social y la igualdad. Este enfoque constituye un reto Ético y creativo. Donde las personas con discapacidad reducida, puedan acceder a estas tecnologías sin temor a un obstáculo del tipo de tecnología o arquitectura.

21.5.3.7.

CONFORMACIÓN DEL SISTEMA

Está conformado por: a) Controladores, b) Sensores, c)Actuadores, d) Red de Comunicación Interna y e) Red de comunicaciones Externa.

21.5.3.8.

ARQUITECTURA

Según donde está instalado la inteligencia de Sistema domótica hay varias arquitecturas: a) Centralizada, b) Descentralizada y c) Mixta.

21.5.3.9.

ESTÁNDARES RECOMENDADOS

Los estándares recomendados son:

- X10: Protocolo de comunicaciones para el control remoto de dispositivos eléctricos, hace uso de los enchufes eléctricos, sin necesidad de nuevo cableado. Puede funcionar correctamente para la mayoría de los usuarios domésticos. Es de código abierto y el más difundido. Poco fiable frente a ruidos eléctricos.
- KNX/EIB: Bus de Instalación Europeo con más de 20 años y más de 100 fabricantes de productos compatibles entre sí.
- ZigBee: Protocolo estándar, recogido en el IEEE 802.15.4, de comunicaciones inalámbrico.
- OSGi: Open Services Gateway Initiative. Especificaciones abiertas de software que permite diseñar plataformas compatibles que puedan proporcionar múltiples servicios. Ha sido pensada para su compatibilidad con Jini o UPnP.
- LonWorks: Plataforma estandarizada para el control de edificios, viviendas, industria y transporte.
- Universal Plug and Play (UPnP): Arquitectura software abierta y distribuida que permite el intercambio de información y datos a los dispositivos conectados a una red.

21.5.3.10.

ASOCIACIONES PARA CONSULTA RECOMENDADAS:

- IEEE: *The Institute of Electrical and Electronics Engineers*, el **Instituto de Ingenieros Eléctricos y Electrónicos**, una asociación técnico-profesional mundial dedicada a la estandarización, entre otras cosas. Es la mayor asociación internacional sin fines de lucro formada por profesionales de las nuevas tecnologías, como ingenieros eléctricos, ingenieros en electrónica, científicos de la computación e ingenieros en telecomunicación....

A través de sus miembros, más de 360.000 voluntarios en 175 países, el IEEE es una autoridad líder y de máximo prestigio en las áreas técnicas derivadas de la eléctrica original: desde ingeniería computacional, tecnologías biomédica y aeroespacial, hasta las áreas de energía eléctrica, control, telecomunicaciones y electrónica de consumo, entre otras.

- CENELEC: Comité Europeo de Normalización Electrotécnica. La Comisión CENELEC/ENTR/eEurope/2001-03 es la encargada de elaborar normas a nivel europeo y la organización que ha promocionado el Smart House Forum.

- CEDOM: Asociación Española de Domótica. Su objetivo principal es la promoción de la Domótica. Se trata del foro nacional en el que se reúnen todos los agentes del sector en España: fabricantes de productos domóticos, fabricantes de sistemas, instaladores, integradores, arquitecturas e ingenierías, centros de formación, universidades, centros tecnológicos.
- LonUsers España: Asociación de usuarios de la tecnología LonWorks, siendo creada por la iniciativa de empresas líderes en los diferentes sectores de aplicación de la tecnología LonWorks (domótica, inmótica, control industrial y de transporte).
- Konnex EIB España: Es la Asociación nacional para la promoción del protocolo de bus KNX. KNX es una tecnología de bus normalizada para todas las aplicaciones en la Automatización y Control para viviendas y edificios. Esta tecnología está basada en más de 20 años de experiencia en el mercado gracias a sus predecesores BatiBus, EIB y EHS, ninguno de los cuales ha conseguido penetración en el mercado.

21.6

SISTEMAS DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS Y/O EFLUENTES

21.6.1

GENERALIDADES

Los efluentes y/o residuos de los edificios tipificados en el parágrafo 5.1 del presente Código se clasificarán, según sus características físicas, químicas y biológicas en: a) Aptos para ser descargados a cloacas

- b) Líquidos no aptos para ser vertidos en cloacas y/o cursos de agua
- c) Gaseosos y / o vapores
- d) Patógenos
- e) Sólidos Peligrosos no aptos para desechar con los R.S.U.

Se omitieron en la anterior clasificación a los efluentes pluviales y a los residuos sólidos urbanos (R.S.U.) por tener regímenes particulares de evacuación, recolección y/o disposición final.-

21.6.2

EFLUENTES APTOS PARA SER DESCARGADOS A CLOACAS

Se considerará dentro de esta categoría a los efluentes que cumplan con las exigencias de inocuidad establecidas en Ley Provincial N° 5.589 ó Código Provincial de Aguas; Decreto provincial N° 415/99, "Normas para la protección de los recursos hídricos superficiales y subterráneos"; Resolución DIPAS 233/77 ó Gestión de Efluentes Cloacales e Industriales entre otras y se descargarán al sistema colector cloacal en forma directa sin tratamiento alguno.-

En las zonas donde no exista el servicio cloacal se descargarán a pozos absorbentes en concordancia con la Resolución 375/06 DIPAS sobre perforaciones a napas o a cursos de aguas superficiales y/o espejos de agua según las pautas establecidas en el Decreto Provincial N° 415/99.-

21.6.3

LIQUIDOS NO APTOS PARA SER VERTIDOS A CLOACAS Y/O CURSOS DE AGUA

Los líquidos que no cumplen con las exigencias de inocuidad establecidas en el párrafo 10.2.8.1.1. deberán ser tratados antes de ser vertidos a cloacas, cursos de aguas superficiales o subterráneos y/o espejos de agua.- **Tratamiento:** El tipo de tratamiento a realizar dependerá de los contaminantes presentes y su concentración.-

El tratamiento deberá de manera eficaz eliminar las características riesgosas del efluente.-

A los efectos de determinar la eficiencia de la planta de tratamiento se deberá presentar con carácter de Declaración Jurada avalada por profesional(es) con incumbencia en la materia lo siguiente:

* Tipo de operación de eliminación acorde a lo establecido en el Anexo III de la Ley de Residuos Peligrosos

(Ley 24.051 y decreto reglamentario 831/93 .-

* Memoria descriptiva del proceso y/o operaciones unitarias llevadas a cabo para el tratamiento incluidos el balance de masa de los efluentes.- Distribución planta o Lay out.-

* Información sobre las sustancias a tratar y sus correspondientes balances de masa en los procesos de depuración.- Para cada sustancia se requerirá: N° CAS de identificación, características físico – químicas y riesgo potencial de la misma en los efluentes.-

* Concentración final de las sustancias contaminantes en el efluente, determinadas mediante los métodos analíticos que fije la Autoridad de Aplicación o, de no estar determinados, los métodos estándares fijados por instituciones de reconocimiento internacional. En este último caso deberá especificarse la fuente de información de la técnica analítica utilizada.-

* Método de manipulación, tratamiento y disposición final de deshechos del proceso de tratamiento en el caso de que los hubiera.-

* En el caso que la Autoridad de Aplicación lo considere necesario:

a) Certificado Ambiental según art. 5 Cap.IV de Ley 24051.-

b) Estudio de Impacto Ambiental según Ley Pcial. 7.343 y Decreto 2.131/00

21.6.4

GASES Y/O VAPORES

Los gases y/o vapores se eliminarán mediante chimeneas y sus características físico – químicas serán acordes a lo establecido por la Ley de Residuos Peligrosos (Ley 24.051) y su decreto reglamentario Nro. 831/93, la Ley Provincial Nro. 8.167 o de Ley Preservación del Estado Normal del Aire y demás reglamentaciones vigentes.- Las chimeneas de evacuación cumplirán con lo establecido en el presente Código en el apartado 10.2.18.-

21.6.5

PATOGENOS

Los efluentes patógenos, patogénicos o desechos hospitalarios cumplirán con las disposiciones de la Ley de Residuos Peligrosos (Ley 24.051) en lo referente a su disposición transitoria, transporte, tratamiento y disposición final de los mismos.-

21.6.6

SOLIDOS NO APTOS PARA DESECHAR COMO R.S.U.

Se consideran dentro de esta categoría a todo sólido que constituya un riesgo para personas y/o el ambiente.-

21.6.7

DETERMINACION DE LA PELIGROSIDAD

La peligrosidad de un residuo se determinará en el caso que cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

a) Pertenecer a alguna de las Categorías Sometidas a Control según lo establecido en el Anexo I de la Ley de

Residuos Peligrosos.-

- b) Estar en la Lista de Características Peligrosas del Anexo II de la Ley de Residuos Peligrosos.-
- c) Estar listado en alguno de las Tablas del Decreto Reglamentario 831/93 de la Ley de Residuos Peligrosos.-

21.6.8

DESTINO DEL RESIDUO PELIGROSO

Determinada la peligrosidad de un residuo el mismo tendrá los siguientes destinos: a) Tratamiento en el lugar de origen del residuo

- b) Tratamiento por Empresas destinadas a tal fin

21.6.9

TRATAMIENTO

Las operaciones de tratamiento de los residuos peligrosos tendrán como objetivo transformar al mismo en un producto inocuo apto para ser descargado al cuerpo receptor correspondiente.-

21.6.10

TRATAMIENTO EN EL LUGAR DE ORIGEN DEL RESIDUO

Las operaciones de tratamiento en el lugar de origen del residuo se realizarán en plantas diseñadas a tal fin y para el funcionamiento de las mismas se requerirá, con carácter de Declaración Jurada avalada por profesional(es) con incumbencia en la materia, lo siguiente:

- * Tipo de operación de eliminación acorde a lo establecido en el Anexo III de la Ley de Residuos Peligrosos

(Ley 24.051 y decreto reglamentario 831/93)

- * Memoria descriptiva del proceso y/o operaciones unitarias llevadas a cabo para el tratamiento incluidos el balance de masa de los efluentes.- Distribución planta o Lay out.

- * Información sobre las sustancias a tratar y sus correspondientes balances de masa en los procesos de depuración.- Para cada sustancia se requerirá: Nro. CAS de identificación, características físico – químicas y riesgo potencial de la misma en los efluentes.-

- * Método de manipulación, tratamiento y disposición final de deshechos del proceso de tratamiento en el caso de que los hubiera.-

- * En el caso que la Autoridad de Aplicación lo considere necesario:

a) Certificado Ambiental según artic 5 Cap.IV de Ley 24051.-

b) Estudio de Impacto Ambiental según Ley Pcial. 7.343 Decreto 2.131/00

21.6.11

TRATAMIENTO POR EMPRESAS DESTINADAS A TAL FIN

Cuando el residuo sea tratado por terceras empresas especializadas en el tema se requerirá de dichas empresas. a) Datos Identificatorios de la Empresa: Razón Social, Dirección, Teléfono, Nro. de C.U.I.T, etc.

- b) Constancia de Habilitación para funcionar como tratante de residuos peligrosos expedida por autoridad competente.-

- c) Método de tratamiento utilizado y de disposición final en concordancia con la Ley de Residuos Peligrosos (Ley 24.051 y decreto reglamentario 831/93)

LOCALES PARA OTROS DISPOSITIVOS TERMICOS.

21.7.1

DEFINICION

Se consideran locales para dispositivos térmicos a cualquier local que aloje uno o más dispositivos que por sus condiciones operatorias eleven o estén en condiciones de elevar la temperatura ambiente.-

Dentro de este tipo de dispositivos se encuentran: hogares, hornos, calentadores, y otros aparatos que operen a temperaturas superiores a la ambiente.-

21.7.2

CARGA TERMICA Y VENTILACION

La carga térmica y las condiciones de ventilación de los locales se ajustarán a lo establecido por la Ley de Seguridad e Higiene en el Trabajo (Ley Ley 19.587 y su decreto reglamentario Nro. 351/79)

21.7.3

PROTECCION

Los dispositivos térmicos se protegerán mediante revestimientos, pantallas o cualquier otra forma adecuada para evitar la acción del calor excesivo sobre los trabajadores que desarrollen sus actividades en ellos o en sus inmediaciones, dejándose alrededor de los mismos un espacio libre no menor de 1,50 m., prohibiéndose almacenar materias combustibles en los espacios próximos a ellos.

Los depósitos, cubas, o recipientes análogos que contengan líquidos que ofrezcan riesgo por sus elevadas temperaturas y que no está provistos de cubierta adecuada, deberán instalarse de modo que su borde superior esté, por lo menos, a 0,90 m. sobre el suelo o plataforma de trabajo. Si esto no fuera posible, se protegerán en todo su contorno por barandas resistentes de dicha altura.

21.8

RADIACIONES NO IONIZANTES (RNI) Y OTROS TIPOS DE RADIACIONES.

21.8.1

RADIACIONES NO IONIZANTES (RNI)

21.8.2

DEFINICIÓN

Son radiaciones de energía de RF (Radiofrecuencia), entre 0,3 Mhz y 10.000 MHz que pueden ser emitidas por un sistema irradiante o campos de RF próximos a los transmisores. Esta forma de radiación (RNI), no produce disociación de átomos o moléculas de la materia, a diferencia de otras formas de radiación, que si producen disociaciones, tales como los rayos ultravioletas, X, gama o cósmicos.

21.8.3

EFFECTOS

Solo producen efecto térmico, es decir calor en los tejidos perceptibles o no. Estas RNI se producen por la acción combinada de campos eléctricos y/o magnéticos los que a partir de cierta intensidad pueden ser perniciosos, dependiendo de su nivel de energía y del tiempo de exposición a los mismos.

21.8.4

POSIBLES FUENTES DE RNI

Esta energía radiante se produce por generalmente en la proximidad de las antenas emisoras de servicios de Radiodifusión como radios Amplitud Modulada (AM), Frecuencia Modulada (FM) o Canales de TV o en antenas de cualquier otro Sistema de Comunicación de VHF, UHF, microondas, Transporte de Programa, Telefonía Celular, repetidoras y teléfonos celulares.

21.8.5

AUTORIDAD DE APLICACIÓN

La Autoridad de Aplicación es la Secretaría de Comunicaciones, aplicando la Resolución N° 3690 SC/2004 de la Comisión Nacional de Comunicaciones, o las que con posterioridad a esta, la modifiquen o reemplacen.

21.8.6

CUMPLIMIENTO

A partir de la sanción de la presente ordenanza se establece un plazo de 90 días para que los responsables de estos sistemas de comunicaciones, eleven al DEM de la documentación que acredite haber cumplido con la Resolución de la CNC antes apuntada.

21.8.7

OTROS TIPOS DE RADIACIONES

Todo tipo de instalación especial o equipamiento, que emita radiaciones, que sí producen disociaciones, tales como los rayos ultravioletas, X, gama o cósmicos u otros, deberá cumplimentar con las disposiciones y normativas de la autoridad de aplicación específica del mismo. Para la Instalación mencionada deberá presentarse la documentación correspondiente firmada por un profesional de incumbencia, matriculado en el CIEC.-

21.9

INSTALACIONES ELECTRICAS

21.9.1

DE LAS INTALACIONES ELECTRICAS

Cuando se construyan, amplíen, refaccionen o remodelen todo tipo de inmuebles dentro del ejido municipal, las instalaciones para la provisión de energía eléctrica serán proyectadas, calculadas y ejecutadas de acuerdo a las normas de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C), y a las disposiciones contenidas en la Reglamentación para la ejecución de instalaciones eléctricas en inmuebles. AEA 90364, en un todo de acuerdo a lo establecido en la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Según el destino de los mismos deberán cumplimentar con los siguientes requisitos:

a) Viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares con acometidas independientes, construcciones mixtas (residencial y comercial) con acometidas independientes, salones sin destino predeterminado y en altura de hasta tres niveles inclusive o cuyas Demanda de Potencia Máxima Simultánea (DPMS) no superen los 20 kVA (Veinte Kilovolt Amper). Formando parte del plano de obra, se deberá incorporar: el Proyecto de la instalación eléctrica registrado en el Colegio Profesional correspondiente contenido: plano de planta de las instalaciones eléctricas con indicación de la ubicación de los tableros seccionales, esquema de puesta a tierra adoptado, circuitos seccionales y terminales, bocas terminales, tomacorrientes e interruptores de efecto, cantidad de circuitos, sección de los conductores y de las canalizaciones y el detalle de los tableros seccionales.

b) Inmuebles en altura (para más de tres niveles) , instalaciones cuya Demanda de Potencia Máxima Simultánea (DPMS) sea igual o superior a los 20 kVA (Veinte Kilovolt Amper), talleres, industrias, depósitos, inmuebles para masiva concurrencia, espectáculos públicos, gimnasios, establecimientos escolares, jardines de infantes, residencias de

ancianos, hoteles, moteles, estaciones de servicios, hipermercados, supermercados, autoservicios, entidades bancarias, bares, confiterías, comedores, cines, centros de salud y todo emprendimiento no incluido en a) o que por sus características pueda considerarse como peligroso.

Se deberá solicitar el permiso de obra, en forma independiente del permiso de obra de arquitectura, acompañando con el Proyecto de la instalación eléctrica registrado en el Colegio Profesional y por un profesional con incumbencias específicas en electricidad, lo siguiente: planos de instalación eléctrica de luz, fuerza motriz y calefacción, planos de detalles de acometidas para su conexión a la E.P.E.C., alimentación de reserva (emergencia), planos de circuitos unifilares de tableros (generales y particulares de protección y maniobras), planilla de carga y planillas de cálculo de la sección de los conductores con indicación de su fórmula de caída de tensión, planilla de cálculo para la selección de las protecciones, memoria descriptiva, cómputo y presupuesto actualizado.

21.9.1.1

DEL LÍMITE DE POTENCIA

Con el fin de establecer el límite de Demanda Máxima de Potencia Simultanea (DPMS) establecido en a) y b), con la presentación de la documentación para el permiso de construcción ante la Dirección de Obras Privadas y Catastro, el profesional interviniente deberá presentar el valor de la Demanda de Potencia Máxima Simultánea (DPMS) expresada en KVA, utilizando la metodología que determina la AEA (Asociación Electrotécnica Argentina). En función del Valor de dicha Demanda, la Dirección de Obras Privadas y Catastro determinará, si es necesaria la participación de un Ingeniero Especialista matriculado en el CIEC.-

21.9.1.2

DE LOS INSTALADORES

El Instalador Electricista Habilitado, será quien ejecutará la instalación eléctrica del inmueble, siendo responsable de la correcta concreción de dicha obra, cumpliendo estrictamente lo proyectado por el profesional responsable de la obra, respondiendo por la utilización correcta de los materiales a instalar, tanto en cantidad como en su calidad. El instalador, para acceder a la citada habilitación, deberá acreditar la realización de cursos de: Aprendizaje, actualización y nivelación. La habilitación será otorgada por la Municipalidad de Bell Ville, como asimismo promoverá la realización de los cursos mencionados.

21.9.1.3

SUBESTACIONES ELECTRICAS

La construcción de subestaciones de energía eléctrica dentro del ejido urbano de la Municipalidad de Bell Ville, será considerada una Instalación Especial, y serán ejecutadas en un todo de acuerdo a las normas que la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.), contempla para esas construcciones, con la participación de un Ingeniero Especialista matriculado en el CIEC.-

21.10

ENERGÍA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA.

21.10.1

SISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA Y GRUPOS ELECTRÓGENOS:

La instalación de Sistemas de Energía Eléctrica de Emergencia y Grupos Electrógenos serán considerados Instalaciones Especiales y el diseño y proyecto de instalación de los mismos, deberá ser ejecutado por un profesional matriculado del CIEC de incumbencia.

21.10.2

ENERGÍA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA:

A los efectos de evitar los problemas que ocasionarían cortes prolongados de energía eléctrica, en aquellos edificios de uso colectivo, con concentración de público, se deberán instalar sistemas que permitan suministrar la energía eléctrica necesaria para las funciones básicas que se cumplan en él.

21.10.3

ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA EN CASO DE SINIESTRO

Se deberá instalar un sistema autónomo que permita suministrar la iluminación necesaria en todos los medios de evacuación al público en caso de incendio, en un voltaje que no constituya peligro para las personas.

21.10.4

GRUPOS ELECTRÓGENOS

Son fuentes de energía eléctrica de tipo permanente o de emergencia. Están compuestos por una planta motriz y un generador de energía eléctrica, que puede ser monofásica o trifásica. Con respecto a la forma de expresar la potencia de generación se lo hace en kVA. De acuerdo con las normas ISO 8528 la misma se expresa como: A) Potencia "Prime", B) Potencia "Stand By Continua" y C) Potencia "Stand By Máxima". Al instalar estos grupos debe tenerse presente;

- a) **EL RUIDO** producido por su funcionamiento. Deberán estar dotados de su correspondiente cabina de insonorización, que garantice el cumplimiento de las ordenanzas vigentes en cuanto a ruidos molestos.
- b) **LA VIBRACIÓN:** producida deberá ser contemplada en la instalación, con la colocación de un correspondiente sistema para reducir las mismas, dentro de las normas municipales, provinciales o nacionales vigentes.
- c) **UBICACIÓN:** Deberá estar ubicado en un lugar, donde no ocasione problema de circulación de los habitantes del edificio o vivienda en el cual estará instalado. De la misma manera deberá tenerse en cuenta que la provisión del combustible no ocasione problemas de circulación con las personas y contaminación,
- d) **SEGURIDAD:** Su instalación deberá contar con todas las normas de seguridad correspondiente.
- e) **VENTILACIÓN:** Se deberá proveer una buena ventilación a los gases de escape del Motor del generador.
- f) **CABLEADO:** El cableado eléctrico que une el Motogenerador con el tablero de transferencia deberá ser normalizado. Asimismo el cableado de control deberá ser totalmente blindado a los fines de no provocar interferencias ni ser interferido, evitando así accidentes.
- g) **TABLEROS:** Los tableros asociados al motogenerador deberán contemplar todas las normas de seguridad correspondientes a estos tipos de equipos en resguardo de las personas que habitan el edificio o inmueble, como así también de cualquier otro tipo de personas.

21.11

SISTEMA DE ALARMAS

Las instalaciones para provisión de de redes de Sistemas de Alarmas o Porteros Eléctricos deben tener canalizaciones independientes. En ninguno de los casos debe producir interferencias con otros servicios y provocar molestias a los vecinos o transeúntes.-

21.12

INSTALACIÓN DE CIRCUITO CERRADO DE TV

INMUEBLES: Las instalaciones para provisión de redes de Servicio de Sistema Mixto de TV (SMTV) en inmuebles se realizará en un todo de acuerdo con la Resolución N° 3228- CNC o las que posteriormente la modifiquen o reemplacen.-

Todas estas instalaciones de Telecomunicación, a excepción de las instalaciones en viviendas familiares unifamiliares hasta 8 bocas, deberán llevar la firma de un profesional matriculado del CIEC con incumbencia en la materia.-

RED URBANA DE SISTEMA MIXTO DE TV: La red urbana de distribución de Servicio Mixto de TV (SMTV) a realizarse dentro del ejido Municipal se realizará en un todo de acuerdo con las disposiciones que para cada uno de ellos fije la Autoridad de Aplicación (AFSCA y CNCC) y esta Municipalidad en particular. Asimismo, para las obras o instalaciones, que ejecute una prestadora del Servicio de SISTEMA MIXTO DE TV (SMTV), deberá designarse un representante técnico matriculado en el CIEC, con incumbencia en la materia.-

21.13

INSTALACIONES MECÁNICAS NO CONVENCIONALES

Las instalaciones mecánicas no convencionales, serán consideradas obras civiles en sí mismas. Esto significa, que aún formando parte de una obra de edificación, su proyecto deberá ser presentado en forma individual y realizada por un Ingeniero Especialista. A continuación enumeramos las mismas:

21.13.1

TORRES y ESTRUCTURAS DE SOPORTE

Los materiales y los sistemas constructivos utilizados, deberán ajustarse a las normas IRAM.

21.13.2

MASTILES Y TORRES UTILIZADAS EN COMUNICACIONES

Los sistemas de telecomunicaciones y radiodifusión con mástiles soportes de antenas deberán ajustarse a la Norma Se. An2-39-11 "Estructuras de acero para Antenas" de la Secretaría de Comunicaciones de la Nación o las que en el futuro se dictasen.

21.13.3

PUENTES GRÚAS O GRÚAS FIJAS

Los materiales y los sistemas constructivos utilizados, deberán ajustarse a las normas IRAM.

21.13.4

CARTELERÍA

Los materiales y los sistemas constructivos utilizados, deberán ajustarse a las normas IRAM.

ANEXO: ANCHO OFICIAL DE CALLES.

CALLES	ENTRE CALLES	ANCHO OFICIAL
1º de Mayo	Juncal a Dr. Pearson	15.00
25 de Mayo	Córdoba a Bv. Unión	12.13
A. Matterson	Av. F. Molina a Bv. Colon	15.00 – 20.00
A. Tossolini	Valvonesi a Rep de Honduras	12,00
Abdón Gonzales	Córdoba y Libertad	17.34
Alberdi	Córdoba y Av. Italia	12.13
Ameghino	Córdoba a Venezuela	12.13
América	Bv. Ascasubi a Río Ctalamochita	12.13
Artemio Arán	Rivadavia a Ruta Pcial N° 3	12.13
Av. España	Córdoba a Bv. Union	21.67
Av. Faustino Molina	Bv. Colón a Bv. Ascasubi	30.00
Av. Italia	Bv. Ascasubi a Alberdi	21.67
Av. J. Hernandez	Don Segundo Sombra a Calle Pública	27,19
Av. Juan Rodán	Bv. Colón a Int. M. Barcia	30.00
Avellaneda	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	12.13
Belgrano	Córdoba a Bv. Pte. Illia	12.13
Berta Britos de Buc	Alem a Constitución	15,00
Bonifacio Ceballos	Cura Brochero a Tacuarí	30.00
Brasil	Bv. F. Alcorta a Ituzaingo	12.13
Bv. Ascasubi	Córdoba a Ruta Nac N° 9	21.67
Bv. Colón	Av. Juan Roldan a O. Herrera	27.00
Bv. Eva Perón	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	21.67
Bv. F. Alcorta	Córdoba a Bv. Ombú	21.67
Bv. Maipú	Bv. F. Alcorta a Constitución	21.67
Bv. Ombú	Bv. F. Alcorta a Constitución	21.67
Bv. Pte. Illia	Bv. F. Alcorta a M. Malharro	21.67
Bv. Pte. Perón	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	21.67
Bv. Unión	Bv. F. Alcorta a Av. España	21.67
Camino a Morrison	San Gernomi a Dr. Pearson	
Carlos Mainero	Camino Los Litines a Junin	15.00

Catamarca	Velez Sarfield a M. Bianchi	12.13
Chacabuco	Cura Ferreira a Calla N°42	15.00
Chacabuco	Geronimo del Barco a O. Herrera	15.00
Chaco	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	12.13
Chile	Bv. F. Alcorta a Constitución	12.13
Chubut	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	12.13
Colombia	Bv. Ascasubi a Rio Ctalamochita	12.13
Constitución	Velez Sarfield a Bv. Ombú	12.13
Córdoba	Bv. Ascasubi a Mendoza	18.47
Córdoba	Mendoza a Cementerio La Piedad	22.00

Corrientes	Bv. F. Alcorta a M. Malharro	12.13
Cura Ferreyra	Camino Los Litines a Bv. Ascasubi	
Dean Funes	Bv. F. Alcorta a Ituzaingo	12.13
Don Segundo Sombra	R. Guiraldes a F. Molina Campos	19,00
Don Segundo Sombra	F. Molina Campos a	13,00
Don Segundo Sombra	Av. J. Hernandez a Córdoba	23,55
Dorrego	Córdoba a Bv. Illia	17.34
Dr. Pearson	Camino a Morrison a Hospital Regional	10.00
Echeverria	Velez Sarfield a Rio Ctalamochita	12.13
Ecuador	Bv. Ascasubi a Rio Ctalamochita	12.13
Entre Ríos	Bv. F. Alcorta a Martin Malharro	17.34
Europa	Bv. V. Sarfield a Calle Agrícola	12.13
Falucho	Córdoba a Bv. Illia	17.34
Florencio M. Campos	Don Segundo Sombra a Calle Pública	19,50
Francisco tau	Córdoba a Tucumán	17.34
G. Taborin	Córdoba a Tucumán	17.34
Garay	Bv. F. Alcorta a Ituzaingo	12.13
General Las Heras	Velez Sarfield a Bv. Ombu	12.13
General Paz	Córdoba a Bv. Unión	12.13
Gerónimo del Barco	Juncal a Dr. Pearson	15.00
Guemes	Córdoba a Tucuman	21.67
Hipolito Irigoyen	Bv. F. Alcorta a M. Malharro	17.34
Independencia	Bv. F. Alcorta a Av. España	12.13
Int. Bujados	Av. F. Molina a Rep de Cuba	15.00
Int. Colmano	Av. F. Molina a Av. Juan Roldan	15.00
Int. Da Silva	Av. F. Molina a Int. M. Olmedo	15.00 – 12.00
Int. Falcatto	Av. F. Molina a Rep de Cuba	15.00
Int. G. Roldan	Cura Ferreira a Calle N ° 42	15.00
Int. G. Roldan	Av. F. Molina a O.Herrera	15.00
Int. Julian Paz	Av. F. Molina a Rio Catalamochita	15.00

Int. Leonelli	Av. F. Molina a Int. R. Marquez	15.00
Int. Malen	Rio Ctalamochita y Av. F. Molina	15.00
Int. Marcos Juarez	Int. Matterson a Camino a Morrison	15.00
Int. Marcos Juarez	Int. Matterson a Camino a Morrison	15.00
Int. Marcos Olmedo	Int. Colmano a Camino a Morrison	15.00
Int. Marcos Olmedo	N. Colmano a Camino a Morrison	15.00
Int. Martin Barcia	Av. F. Molina a Int. Villaroel	15.00
Int. P. Vivanco	Av. F. Molina a Av. J. Roldán	15.00
Int. R. Marquez	Av. F. Molina y Rep. de Cuba	15.00
Int. Villaroel	Av. F. Molina a Int. M. Barcia	15.00 – 12.00
Int. Viqueira	Córdoba a Tucumán	12.13
Ituzaingo	Velez Sarsfield a Bv. Ombú	21.67
J. Pio Angulo	Bv. F. Alcorta a Martín Malharro	14.13
J. Risso	Camino Los litines a Junín	15.00

Juan B. Justo	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	12.13
Jujuy	Velez Sarsfield a M. Bianchi	12.13
Juncal	Cura Ferreira a Calle Nº 42	15.00
Juncal	Av. F. Molina a Ortiz Herrera	15.00
Junín	Cura Ferreira a Calle Nº 42	15.00
Junín	Av. F. Molina a Av. F. Molina	15.00
Lamadrid	Velez Sarsfield a Av. B. Ceballos	12.13
Lavalle	Velez Sarsfield a Ruta Pesada	12.13
Leandro N. Alem	Velez Sarsfield a Bv. Ombú	12.13
Libertad	Bv. F. Alcorta a San Juan	-----
M.D. Soto	Int. Da Silva a Int. Villarroel	12.00
Maestro Bianchi	Bv. Ascasubi a Rio Ctalamuchita	12.13
Mármol	Velez Sarsfield a Av. B. Ceballos	12.13
Martin Malharro	Córdoba a Bv. Illia	12.00
Mendoza	Córdoba a Bv. Illia	17.34
Mitre	Córdoba a Bv. Unión	12.13
Naciones Unidas	Rio Ctalamuchita a Camino a Morrison	15.00
Nicanor C. Mendez	Velez Sarsfield a Bv. Ombú	-----
Nº 40 y 42	Junín a San Jerónimo	15.00
Ortiz Herrera	Bv. Ascasubi a Dr. Pearson	21.67
Parmenia Romo	Int. Villarroel a Int. M. Barcia	15.00
Pellegrini	Córdoba a Tucumán	12.13
Perito Moreno	Velez Sarsfield a San Luis	21.67
Perú	Bv. Ascasubi a Av. Lopez Ballesteros	12.13
Pichincha	Bv. F. Alcorta a Constitución	12.13
Pje. 9 de Julio	San Martin a Rivadavia	10.00

Pje. Almafuerte	San Luis a Av. B. Ceballos	10.00
Pje. Argentino	Int. Leonelli a Av. F. Molina	10.00
Pje. Bujados	Alem a N. C. Mendez	10.00
Pje. Cabildo	Chubut a Rio Negro	10.00
Pje. Centenario	Independencia a Bv. Unión	10.00
Pje. Cervantes	La Madrid a Mármol	10.00
Pje. Cura Brochero	Tacuarí a Av. B. Ceballos	12.13
Pje. D. Militano	Corrientes a Libertad	12.00
Pje. De Panamá	In. G. Roldán a Chacabuco	12.00
Pje. El Inmigrante	Jujuy a Santiago del Estero	10.00
Pje. El Salvador	Santiago del Estero a Perito Moreno	12.00
Pje. Garbani	Pio Angulo Bv. Illia	6.00
Pje. Gardel	Córdoba a H. Irigoyen	10.00
Pje. Haedo	Bv. Illia a Libertad	12.00
Pje. Islas Malvinas	Chubut a Rio Negro	12.00
Pje. Islas Malvinas	San Luis a M. Bianchi	12.00
Pje. Juana Manso	Catamarca a Pichincha	15.00
Pje. Leonelli	Venezuela a Ecuador	10.00

Pje. Los litines	Ortiz Herrera a Camino Morrison	10.00
Pje. Los Robles	Bv. Colón a Int. Leonelli	10.00
Pje. Lugones	Echeverria a Jujuy	12.13
Pje. Marcasoli	Echeverria a Catamarca	10.00
Pje. Martin Fierro	San Luis a Tacuarí	10.00
Pje. Martin Gil	San Juan a Falucho	10.00
Pje. Moreno	Int. Viqueira a Tucumán	16.40 – 19.40
Pje. Moyano	Av. J. Roldán sin salida	6.00
Pje. Ortiz Soria	Bv. Colón a San Gerónimo	10.00
Pje. Pasteur	R. Peña a Echeverria	10.00
Pje. Puerto Rico	Entre Ríos a Corrientes	10.00
Pje. R. Palacios	Gerónimo del Barco a 1º de Mayo	10.000
Pje. R.Rojas	M. Bianchi a Rio Ctalamuchita	10.00
Pje. Rep de Paraguay	Dr. Pearson a Naciones Unidas	5.20
Pje. Rep. de Bolivia	Int. Bujados a Int. R. Marquez	10.00
Pje. Rep. de Haití	Ecuador a Perú	9.00
Pje. Rep. de México	Int. Da Silva a Int. Villarroel	10.00
Pje. Rep. de Nicaragua	Uruguay a Garay	12.05
Pje. Rep. Dominicana	Juncal a Int. Leonelli	12.00
Pje. San Lorenzo	Constitución a Lavalle	10.00
Pje. Santo Domingo	Rep. de Haiti a Av. Lopez Ballesteros	12.00
Pje. Sgto. de Lara	Constitución a Las Heras	12.00

Pje. T. Gonzalez	Int. Marcos Juarez a Int. M. Olmedo.	10.00
Pje. Terzaga	Int. P. Vivanco a Int. M. Barcia	10.00
Pje. Tossolini	Valvonesi a Rep. de Honduras	
Pje. V. Torres	Libertad a Independencia	-----
Pje. V. Torres	Corrientes a Bv. Illia	-----
Pje. Vallejos	Int. Vivanco a Int. M. Barcia	12.50
Pje. Villarroel	Bv. Maipú a Progreso	10.00
Pje. Vivanco	Córdoba a Tucumán	10.00
Pje. Wilson	Rio Negro a San Luis	12.05
Pje. Rep. de Guatemala	Falucho a M. Malharro	12.00
Progreso	Bv. F. Alcorta a Constitución	12.13
Pte. Derqui	Cura Ferreira a Calle N° 42	15.00
Pte. Derqui	Av. F. Molina a int. M. Barcia	15.00
Rep. de Cuba	Int. Malen a Camino a Morrison	15.00
Rep. de Honduras	Córdoba a Tucumán	12.00
Ricardo Guiraldes	Córdoba a Calle Pública	19,50
Rio Negro	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	12.13
Rivadavia	Córdoba a Artemio Arán	12.13
Rivera Indarte	Córdoba a Ecuador	12.13
Rodríguez Peña	Velez Sarsfield a Av. B. Ceballos	12.13
Romano Polo	Córdoba a Tucumán	12.00
Ruta Nac. N° 9		

Ruta Prov. N° 3		
Saenz Peña	Córdoba a Tucumán	16.60
Salta	Bv. Ascasubi a Rio Ctalamuchita	12.13
San Gerónimo	Int. Malen a Calle N° 42	28.00 – 15.00
San Juan	Córdoba a Entre Ríos	17.34
San Juan	Corrientes a Libertad	17.34
San Luis	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	12.13
San Martín	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	12.13
Santos Vega	R. Guiraldes a Av. J. Hernandez	14,50
Sargento Lara	Constitución a Las Heras	12.13
Sarmiento	Córdoba a Salta	12.13
Sgo. Del Estero	Velez Sarsfield a M. Bianchi	12.13
Sgt. Cabral	Velez Sarsfield a Bv. Ombú	12.13
T. Edison	Córdoba a Tucumán	17.34
Tacuari	Bv. Ascasubi a Av. B. Ceballos	12.13
Tte. Bono	Córdoba a Tucumán	
Tucuman	Bv. Ascasubi a Rep. de Honduras	12.13
Urquiza	Velez Sarsfield a Brasil	12.13
Uruguay	Bv. F. Alcorta a Ituzaingo	12.13
Valvonessi	Córdoba a Tucumán	12.00
Velez Sarfield	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	16.47
Venezuela	Bv. Ascasubi a Ameghino	12.13
Vieytes	Bv. Ascasubi a Perito Moreno	12.13