MUNICIPALIDAD DE POZO DEL MOLLE
San Martin 247 - Fax: 0353-4830101 / 4868602 / 4868357
e-mail: munipz@coopmolle.com.ar - intendente@coopmolle.com.ar
5913 - Pozo del Molle - Dpto Rio Segundo (Cba)

Pozo del Molle, 21 de Septiembre de 2017

DECRETO N° 099/17

VISTO:

La Ordenanza N° 1593 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Pozo del Molle el día 20 de Septiembre de 2017.-

Y CONSIDERANDO:

Que conforme a lo que prescribe la L.O.M N° 8102, en su art. 49, inc. 1°: ***"Corresponde al D.E.M promulgar, publicar y hacer cumplir las Ordenanzas sancionadas por el Honorable Concejo Deliberante y reglamentarlas en los casos necesarios".-***

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL EN USO DE SUS FACULTADES

DECRETA

ART.1°.-PROMULGASE la Ordenanza N° 1593 por la cual se aprueba el Código de Urbanización y Edificación para el radio urbano de Pozo del Molle, elaborado por los Arquitectos locales conjuntamente con el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba Regional 5 Villa María.-

ART.2°.-COMUNÍQUESE, Publíquese, Dese al Registro Municipal y Archívese.-

JOAQUIN N. IBARRA
SECRETARIO DE GOBIERNO

MUNICIPALIDAD DE POZO DEL MOLLE
D.E.
Córdoba

CARLOS SALVATICO
INTENDENTE MUNICIPAL

MUNICIPALIDAD DE POZO DEL MOLLE
San Martin 247 - Fax: 0353-4830101 / 4868602 / 4868357
e-mail: munipz@coopmolle.com.ar - intendente@coopmolle.com.ar
5913 - Pozo del Molle - Dpto Rio Segundo (Cba)

Pozo del Molle, 13 de Septiembre de 2017.-

A la Señora Presidente del

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE de la

MUNICIPALIDAD DE POZO DEL MOLLE

Ref: Proyecto de Ordenanza del Código de Urbanización y Edificación Urbano.-

De mi mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirme a Usted y por su digno intermedio a los demás miembros del Honorable Concejo Deliberante a los efectos de elevar a vuestro estudio el presente Proyecto de Ordenanza que dispone la aprobación de un Código de Urbanización Edificación, para el radio urbano de la localidad de Pozo del Molle, el cual fue elaborado por un grupo de arquitectos locales conjuntamente con el Colegio Profesional de Arquitectos de la ciudad de Villa María.-

Hacemos mención que es de vital importancia contar en la localidad con un código de edificación que tiene como objetivo regular la construcción de edificios, refacciones, reconstrucciones, transformaciones, demoliciones y demás que se den dentro del radio urbano de la localidad de Pozo del Molle el cual nos permitirá contar con un desarrollo ordenado en el tiempo, en términos edilicios, estableciendo donde será el área de servicio, área comercial, etc.-

Por todo ello, señores del Honorable Concejo Deliberante, es que solicitamos a Uds. La sanción de este Proyecto de Ordenanza.-

Sin otro particular, saludamos a la Sra. Presidente y miembros del H.C.D., con nuestra más distinguida consideración.-

MUNICIPALIDAD DE POZO DEL MOLLE D.E. Córdoba

CARLOS SALVATICO
INTENDENTE MUNICIPAL

MUNICIPALIDAD DE POZO DEL MOLLE
San Martin 247 - Fax. 0353-4830101 / 4868602 / 4868357
e-mail: munipz@coopmolle.com.ar - intendente@coopmolle.com.ar
5913 - Pozo del Molle - Dpto. Rio Segundo (Cba)

Honorable Concejo Deliberante

VISTO:

El Código de Urbanización y Edificación del radio urbano de la localidad de Pozo del Molle elaborado por arquitectos locales conjuntamente con el Colegio de Arquitectos de Villa María.-

Y CONSIDERANDO:

Que la Municipalidad de Pozo del Molle no cuenta a la fecha con un código de Urbanización y Edificación;

Que dicho código fue elaborado por los Arquitectos Maximiliano Rasino, Agostina Camoletto, Olga Cuestas, Lucas Cuadrado y Daniel Godino en conjunto con el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba Regional 5 Villa María.-

Que es necesario contar con un Código de Urbanización y Edificación que permita regular las construcciones, ampliaciones, refacciones, reconstrucciones, transformaciones, coma así también determinar las áreas de la localidad donde se desarrollara el servicio, comercio, industria, etc.-

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA LOCALIDAD DE POZO DEL MOLLE, REUNIDO EN SESIÓN ORDINARIA Y EN USO DE SUS ATRIBUCIONES, SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA Nº 1593

ART.1º.-APRUEBASE EL Código de Urbanización y Edificación para el radio urbano de Pozo del Molle, elaborado por los Arquitectos locales conjuntamente con el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba Regional 5 Villa María.-

ART.2º.-COMUNIQUESE, Publíquese, Dese al Registro Municipal y Archívese.-

MUNICIPALIDAD DE POZO DEL MOLLE
San Martin 247 - Fax. 0353-4830101 / 4868602 / 4868357
e-mail: munipz@coopmolle.com.ar - intendente@coopmolle.com.ar
5913 - Pozo del Molle - Dpto Rio Segundo (Cba)

Honorable Concejo Deliberante

DADA Y SELLADA EN LA SALA DE SESIONES DE ESTA MUNICIPALIDAD DE POZO DEL MOLLE A LOS 20 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2017.

HUGO ALBERTO COTERLI
VICE PRESIDENTE 1° H.C.D.
MUNICIPALIDAD DE POZO DEL MOLLE

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE - MUNICIPALIDAD POZO DEL MOLLE - DPTO. RIO II

MARÍA MALLADA DE CUADRADO
PRESIDENTE H.C.D.
MUNICIPALIDAD DE POZO DEL MOLLE

DANIEL OSCAR NAVARRO
CONCEJAL
MUNICIPALIDAD DE POZO DEL MOLLE

FERNANDO M. RUIZ DÍAZ
VICE PRESIDENTE 2° H.C.D.
MUNICIPALIDAD DE POZO DEL MOLLE

EDUARDO RUBÉN PANERO
CONCEJAL
MUNICIPALIDAD DE POZO DEL MOLLE

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y PLANIFICACIÓN URBANA

POZO DEL MOLLE

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN POZO DEL MOLLE

PARTE 1

1. DISPOSICIONES PRELIMINARES:

1.1.a Alcances y Ámbito de Vigencia de las Normas

La presente ordenanza, tiene por objeto regular la construcción de edificios nuevos, ampliación, refacción, reconstrucción, transformación, demolición y/o reforma de los existentes, registro de las edificaciones, mantenimiento de los predios y edificios dentro del radio urbano municipal de la localidad de Pozo del Molle.

1.1.b Idioma Nacional y Sistema Métrico Decimal

Todos los documentos que se relacionan con la presente Ordenanza serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen de antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, se acompañarán con la respectiva traducción en idioma nacional.

1.2 ORGANISMO DE APLICACIÓN

Será Organismo de Aplicación de la presente Ordenanza la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso de Suelo, el cual deberá estar a cargo de un profesional arquitecto matriculado.

1.3 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS.

1.3.a De las etapas:

El propietario y profesional/es intervinientes en la construcción de obras, deberán cumplir las siguientes etapas:
1-Obtención del permiso de edificación.
2-Obtención del Certificado Final de Obra.

1.3.b Permiso de Edificación.

- *1.3.b.1 Trabajos que requieren permiso de edificación.*

Se deberá solicitar permiso de edificación para:
-Construir edificios nuevos o efectuar mejoras

-Ampliar, refaccionar, reconstruir, transformar o reformar lo ya construido cuando ello implique modificaciones a planos aprobados o a construcciones existentes.

- *1.3.b.2. Requisitos para obtener Permiso de Edificación.*

Para poder dar comienzo a las obras, el propietario y profesional interviniente, deberán solicitar el Permiso de Edificación, cumpliendo los siguientes pasos:

a) Pago de sellados y de la contribución que incide sobre la construcción de obras, si correspondiere. (Obras menores a 50 m2 cubiertos, no pagan sellado y contribución, pero sí presentan expediente).
b) Permiso de Edificación: El propietario de la obra o su representante deberá presentar por mesa de entradas de la Dirección de Obras Privadas y Uso de Suelo, el plano de proyecto de la obra por cuya construcción se solicita autorización, junto con los demás elementos documentales exigidos para la obtención de dicho permiso, bajo la forma de declaración jurada de cumplir con todas las normas de edificación vigentes y asumiendo la responsabilidad por cualquier incumplimiento de ellas.
El plano a presentar para obtener Permiso de Construcción constará delos siguientes elementos:
1-Planta general
2-Plantas restantes (pisos altos, entrepisos y subsuelos)
3-Planta de techos
4-Planta de electricidad, cloacas y estructura
5- Dos cortes uno longitudinal y otro transversal
6-Fachadas con especificación de materiales
7-Planilla de aberturas (áreas de iluminación y ventilación)
8 -Toda otra documentación gráfica que la Dirección de obras Privadas y Uso del Suelo considere necesaria para su interpretación.
Escala a presentar 1:100
La presentación de documentación en otra escala a la referida, queda a consideración de la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo.
La forma, contenido y demás condiciones de los planos y de su carátula serán fijados por vía reglamentaria.

- *1.3.b.3 Documentación*

La documentación gráfica y escrita exigida a los fines de la obtención del permiso de edificación, modificación del proyecto originario y/o relativa al certificado final de obra, como así también aquella requerida para cualquier otra autorización, certificación o tramitación establecida, deberá llevar la firma del profesional responsable debidamente matriculado y habilitado, a cuyos efectos esta deberá ser refrendada por el Colegio Profesional respectivo, según las leyes que reglamentan su ejercicio.
La Autoridad de Aplicación deberá exigir la acreditación fehaciente de la habilitación profesional al momento de la iniciación de los trámites correspondientes.

- *1.3.b.4 Cartel de Obra (para obras mayores a los 300m2 cubiertos)*

Los profesionales intervinientes en la obra, proyectista, conductor o director técnico, 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 del profesional, el número de expediente por el que se tramita la autorización de la edificación y demás datos que se pudieran exigir por la Autoridad Competente.

— *1.3.b.5 Obras a ejecutar por Etapa*
Por cada etapa se procederá como si cada una fuera una obra nueva, en lo referente a permiso de edificación.

— *1.3.b.6 Modificación de los Planos de Proyecto de Ejecución.*
Si durante la ejecución de las obras, se produjeran modificaciones de lo establecido en el permiso de edificación, el propietario y el profesional responsable deberán gestionar un nuevo permiso de edificación de Proyecto en ejecución, cumplimentando nuevamente todo lo establecido en el punto 1.3.b.2y liquidar la correspondiente alícuota diferencial de la contribución que incide sobre la construcción de obras.

- ***1.3.c Revisión de datos.***
Presentado el plano en Mesa de Entradas, el funcionario encargado deberá efectuar la revisión de los datos del proyecto y establecer si dicho proyecto cumple las normas vigentes, de acuerdo con los datos de carátula.

- ***1.3.d Permisos***
En el caso de que, efectivamente surgiera de los datos de la carátula el cumplimiento de las normas vigentes, se procederá a dejar constancia de ello en el plano y se otorgará el permiso de edificación, bajo la responsabilidad del propietario y del profesional.
En el supuesto de que en dicha revisión surgieran incumplimientos a las normas vigentes, se procederá a aplicar las sanciones correspondientes.

- ***1.3.e. Inspección***
Presentado el plano, la Dirección de Obras Privadas efectuará la inspección que corresponda, expidiéndose en un plazo que se fijará por vía reglamentaria, vencido el cual podrán continuarse los trabajos de obra.

— *1.3.e.1*
A los fines de la aplicación de este requisito, las obras se clasificarán en:
a) Obra Tipo 1: comprende toda edificación que no se encuentre destinada a albergar gran cantidad de personas o al uso intensivo de público. Quedan incluidas en este grupo las viviendas individuales o multi-viviendas que no superen las cuatro (4) unidades de vivienda, los pequeños comercios, o establecimientos de pequeña escala que no superen los doscientos cincuenta(250) metros cuadrados cubiertos.

b) Obra Tipo 2: comprende toda edificación cuyo destino sea el de multiviviendas con más de cuatro (4) unidades de vivienda, o construcciones con una superficie cubierta igual o mayor a los 250,00 m2. (doscientos cincuenta metros cuadrados), destinadas a albergar gran cantidad de personas o al uso intensivo de público, como edificios residenciales, sanitarios, educativos, comerciales, de oficinas, espectáculos públicos, o cualquier proyecto que pueda presentar cierta complejidad constructiva, o potenciales riesgos en el desarrollo de las actividades previstas.

La clasificación precedente no es taxativa y la Autoridad de Aplicación, podrá alterarla en situaciones especiales, de conformidad a las pautas de control y seguimiento de la normativa vigente en materia de construcción.

1.3.f. Certificados Final de Obras:

Una vez finalizadas las obras, el profesional/es interviniente/s y el propietario, solicitarán el Certificado Final de Obra, presentando el permiso de edificación y una declaración jurada suscrita (planilla a entregar por Autoridad Competente) por todos los responsables dejando constancia que las construcciones ejecutadas se encuentran conforme al permiso de edificación otorgado y a las normas vigentes.

El certificado de Obra será requisito indispensable para dar por concluido el procedimiento de autorización de la construcción de obras, y para la aprobación de los planos de propiedad horizontal, cuando correspondiera.
La Autoridad de Aplicación, en función de los grados de terminación o finalización de las construcciones, expedirá los certificados de obra que se detallan a continuación:

a) **Certificado Final de Obra** presentada en forma de solicitud, la Autoridad de Aplicación, extenderá Certificado Final de Obra, cuando los trabajos estén completamente terminados.

b) **Certificado Final de Obra con Plazo.** Presentada en forma de solicitud, La Autoridad de Aplicación, previa inspección de obra, extenderá Certificado Final de Obra con Plazo, cuando los trabajos estén completamente concluidos, aunque faltaren sólo detalles para su terminación que no afecten las condiciones mínimas de habitabilidad, La Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo otorgará el plazo de terminación en relación a las características de los detalles faltantes.

c) **Certificado de Obra concluida parcialmente**. Presentada en forma de solicitud, y en caso de que parte de la obra esté finalizada y constituya unidad funcional, la Autoridad de Aplicación, extenderá el Certificado de Obra concluida parcialmente.
Será requisito previo a la obtención del Final de Obra, acreditar la certificación catastral definitiva de la parcela.

1.3.g. Clausura de Obras.

La Autoridad de Aplicación paralizará toda obra que se realice sin tener concedido el Permiso o que teniéndolo, no se ejecute de acuerdo a las Ordenanzas y disposiciones vigentes. Sólo cuando se regularice la situación administrativa o constructiva, la Autoridad Competente dejará sin efecto la suspensión.
En caso de no acatarse la orden de paralización, la Autoridad Competente podrá disponer de clausura de la obra. Si se violare la clausura dispuesta se dará a conocer una sanción que resulte aplicable para cada caso y el monto será fijado por la norma impositiva vigente.

1.3.h. Obras realizadas sin autorización Municipal (Relevamiento)

Los propietarios de las construcciones realizadas sin contar con Permiso de Edificación, deberán presentar para la aprobación de los planos de las obras o mejoras introducidas, los siguientes ítems descriptos abajo y liquidar la respectiva alícuota diferencial de la contribución que incide sobre la construcción de la obra, establecida en norma impositiva vigente, si correspondiere.

Documentación a entregar:
1-Planta general
2-Plantas restantes (pisos altos, entrepisos y subsuelos)
3-Planta de techos
4-Planta de electricidad con ubicación de medidores y caja de fusibles sin circuito
5-Planilla de aberturas
6-Carátula de la municipalidad.
7-Toda otra documentación gráfica que la Dirección de obras Privadas y Uso del Suelo considere necesaria para su interpretación.

1.3.i. Permiso de Demolición:

Toda obra de demolición total o parcial deberá solicitar autorización para dicha acción.

1.4 INSPECCIONES

1.4.a de las Inspecciones

La inspección municipal tiene por finalidad verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes y de ninguna manera significa avalar la calidad de los trabajos. La calidad de los trabajos ejecutados es responsabilidad única y exclusiva del/os profesional/es interviniente/s.
Realizada una inspección en una obra, el inspector dejará constancia dela misma, como así también de las anormalidades verificadas.
Todo propietario está obligado a permitir el libre acceso a su propiedad a los fines de que los inspectores puedan verificar el cumplimiento de las ordenanzas vigentes.
En la obra deberá mantenerse y a disposición del inspector la totalidad de la documentación aprobada.

1.5 PENALIDADES

1.5.a. De las multas

La Autoridad de Aplicación elevará a la Autoridad Competente-Tribunal Administrativo de Faltas- las actas de infracción que hubiera realizado, para la aplicación de multas que pudieran corresponder. La resolución adoptada por el Tribunal Municipal de Faltas, deberá ser notificada a su vez, a la Autoridad de Aplicación.

Además de las multas previstas la Autoridad de Aplicación, en caso de constatarse las infracciones podrá:

a) Imponer apercibimientos al propietario, profesional o constructor.

b) Promover sanción ética ante el Colegio Profesional.

A fin de cumplir con su trabajo los inspectores tendrán en cuenta los siguientes ítems:

-Obras en infracción: Son aquellas que se consideran que no cumplen con lo establecido en el presente código o con otras normas de aplicación.
Para estos casos se aplicará lo que remite el punto 1.5.c.

-Elementos que obstaculicen en la vía pública: aquellos que no permitan la libre circulación y utilización peatonal y/o vehicular de la vía pública, que afecten las condiciones ambientales, de higiene y seguridad o no estén cumpliendo la ley. Para el cumplimiento de dicho punto se procederá a enviar una notificación al propietario y/o encargado de la obra acerca de los problemas acaecidos, fijándose un plazo para la regulación. La ausencia de respuesta del aviso dará paso al acta de infracción y/u otras aplicaciones que la autoridad superior interviniente creyera adecuado para dicho caso.

1.5.b. Promoción de sanción ética.

En caso de que se encontraran irregularidades tales como el ocultamiento de información o la falsedad en los datos con el fin de obtener la autorización o permiso correspondiente, y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder la Municipalidad enviará de oficio los antecedentes al Colegio o Entidad Profesional que correspondiere, a sus efectos.

1.5.b.1 La Municipalidad, a través del área correspondiente podrá suspender toda obra que se realice en contravención al código establecido.
Quedan eximidas aquellas obras que tengan visación previa en vigencia

1.5.b.2 La Municipalidad, a través del área correspondiente fijará encada oportunidad el plazo dentro del cual se debe adecuar la obra por no cumplir con el presente código. El plazo comenzará a regir a partir de la notificación de la infracción. El incumplimiento a dicho aviso facultará a la Autoridad competente a proceder a la suspensión, clausura preventiva de la obra o disponer de su demolición si fuese necesario. Si iniciado el proceso de regulación, los trabajos no se pueden concluir dentro del período estipulado, deberán solicitar una prórroga a la autoridad de aplicación.
Cuando correspondiere la demolición de la obra los costos de dicho trabajo serán reclamados en concepto de multa por la Municipalidad, sin perjuicio de las demás sanciones que sean aplicables por el código u otras normas vigentes al respecto.

1.5.c. Demoliciones.

El departamento ejecutivo Municipal podrá ordenar, la demolición de toda obra que haya sido realizada en contravención a la normativa vigente, otorgando un plazo para ello, de todo lo cual notificará a los responsables.

PARTE 2

2 -DE LAS LÍNEAS Y FORMAS VOLUMÉTRICAS

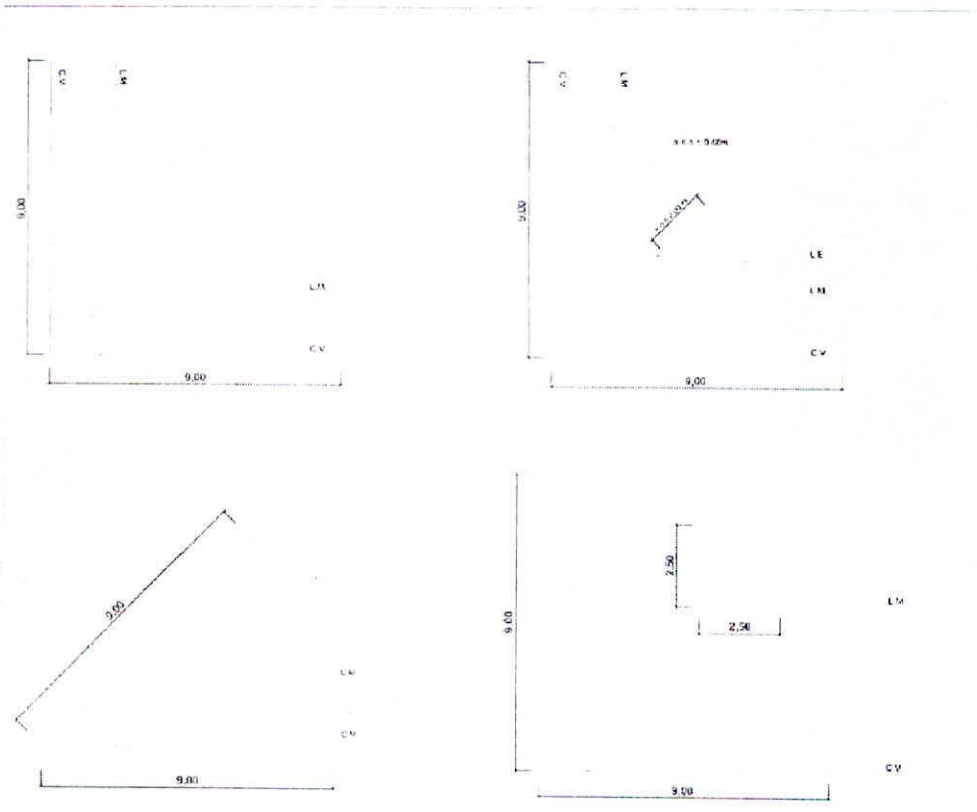
2.1.LÍNEAS:

2.1.a. Retiros de la Línea de Edificación.

2.1.a.1 La superficie de dichos retiros no podrá ser cubierta más que por salientes, balcones, aleros o cornisas. Estos podrán llegar hasta 0,15 (cero coma quince) metros de la línea divisoria de propiedad, pero no podrán sobresalir más de 1.20m (un metro veinte) o 0,80 (cero coma ochenta) desde la línea de edificación, de acuerdo a lo estipulado en cada patrón.
2.1.a.2. En los lotes entre medianera el retiro será en su totalidad, exceptuando los lotes en donde el ancho es igual o menor a 10 (diez) metros, se permitirá construir el 50% del retiro hasta los 7 metros.
2.1.a.3 En los casos en donde la superficie de los retiros de la Línea de Edificación sea de línea divisoria a línea divisoria sólo podrán ser cubiertos con estructuras sin cerramientos laterales en 3 (tres) metros sobre la línea municipal, como puede ser en el caso de ser utilizado como cochera.

2.1.b *De las ochavas:*

-La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos, que se obtendrán el cortar la línea de cordones concurrentes ala distancia de 9,00 (nueve) metros a partir de la intersección de dicha líneas de cordón.
-En el caso que la dimensión mínima fuera insuficiente se procederá a realizar la ochava a 2,50 (dos metros con cincuenta) para cada lado, partiendo de la intersección en esquina del lote.
-Por fuera de la línea de 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.
-Por fuera de la línea de ochava en planta baja, se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que:
a) su sección esté contenida en un cilindro vertical de 0,60 (cero coma sesenta) metros de diámetro hasta 2,20 (dos coma veinte) metros sobre el suelo.
b) La distancia entre el círculo que contiene la columna y la fachada sea por lo menos de 2,00 (dos) metros.
d) No se permitirá sobre elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en ochavas, debiendo coincidir la cota de vereda de ochava con la cota de veredas de las calles concurrentes.
e) En zona de ochava en ningún caso podrá haber ingreso de vehículos.



2.2 CERCAS Y VEREDAS

2.2. a Cercas

2.2. a.1 Cerramientos al frente

a) Los cerramientos al frente en lotes baldíos es de carácter obligatorio y su materialización mínima deberá ser de tejido o malla sostenido por postes sobre la línea municipal y con una altura de 2.00 (dos) metros

b) Toda edificación en un terreno que tenga retiro obligatorio deberá materializar la Línea Municipal con cambio de materiales de solado o con una cerca de una altura máxima de 0,70 (cero coma setenta) metros sobre el nivel de vereda. Por sobre esta altura solo se podrán colocar cerramientos transparentes, tales como verjas, alambres, tejidos, etc. De manera de dar continuidad a los llamados espacios verdes.

Serán admitidos como elementos de fijación de los anteriores, pilares de mampostería con una ancho máximo de 0,60 (cero coma sesenta) metros en el sentido de la Línea Municipal y una altura máxima de 2,00 (dos metros)sobre el nivel de vereda. Quedan expresamente prohibidos, por encima de los 0,70 (cero coma setenta) metros de altura la ejecución de cerramientos continuos con materiales opacos, tales como mampostería, chapas, maderas, etc.

2.2. a.2. Cerramientos al frente en terrenos sobre elevados

En aquellos predios en que el nivel natural del terreno esté sobre elevado con respecto a la cota de nivel de la vereda, podrán ejecutarse un muro o tapia cuya

altura no deberá superar los 2,00 (dos) metros desde el nivel de la vereda, el que actuará como muro de contención.
En caso que el terreno esté sobreelevado con respecto al nivel de la vereda en más de 2,00 (dos) metros, se ejecutará el muro antes mencionado hasta una altura máxima de 2,00 (dos) metros, que sólo podrá superarse teniendo en cuenta las características particulares de la topografía, de modo de no afectar las posibilidades edilicias del predio.

2.2. a.3. Paredes divisorias
Las paredes divisorias entre propiedades deberán tener una altura mínima de 1,80 (uno como ochenta) metros medidos sobre el nivel del solado o territorio natural, más alto, accesible y adyacente a la pared divisoria.

2.2. a.4. *Materiales*
En lotes edificados la ejecución de las veredas se efectuará con materiales que soporten el alto tránsito como losetas de hormigón, mosaicos graníticos y/o calcáreos, etc. y que posean características antideslizantes. No se permitirá el uso de aditivos (cera) para baldosas que puedan perjudicar el estado físico de los transeúntes.

2.2. a.4.1 Terrenos baldíos y obras en construcción.
a) Cuando la vereda a ejecutarse sobre calle pavimentada o sin pavimenta pero con cordón cuneta y cuando el lote esté baldío o en construcción, deberá ejecutarse contrapiso de hormigón pobre de 7 cm. de espesor, con una capa de 2 cm. de mortero de cemento alisado de fratás.
Si el lote es edificado, deben respetarse las condiciones del Código.
b) Cuando la vereda sea sobre calle de tierra, sin cordón cuneta o pavimentada con banquinas y sin cordón, deberá estar a una cota de + de 0.20 m. sobre el nivel de calle en su borde. Tendrá una pendiente de 2 % hacia la calle, debiendo ejecutarse un cordón de ladrillo u hormigón para contención del árido (granza, cerámico partido, ladrillo molido, arena, similares), o cualquiera de los indicados para terrenos edificados que se deberá aplicar como terminación.

2.2. a.4.1.2 Terrenos edificados
Los tipos de materiales a emplear, según zona, serán los siguientes:
a) De mosaicos calcáreos biselados en todo su perímetro con una hipotenusa tal que el cateto horizontal sea de 6 mm. y el vertical de 4mm.
Los mosaicos serán de gris natural, con un espesor de pastina no menor de 3 mm.
Las juntas de los mosaicos serán normales y paralelos al cordón de la calzada.
b) De mosaicos calcáreos tipo vainilla o, en panes, con un espesor de pastina no menor a 3 mm.
c) De losetas de hormigón. Las juntas serán normales y paralelas al cordón de la calzada.
d) De losetas de grancilla lavada. Las juntas serán normales y paralelas al cordón de la calzada.
e) De granza lavada "in situ"

f) De piedra laja. cortada con juntas paralelas y normales al cordón de la calzada.
g) De piedra de granito sin pulir. Con juntas normales y paralelas al cordón de la calzada.
h) De ladrillos Con juntas normales y paralelas al cordón de la calzada.
i) De firme natural con recubrimiento de suelo y arena.

2.2. a.5*Cotas de Nivel*

Las veredas deberán ser ejecutadas con una cota superior a la de la calzada en su punto más alto. Cuando exista cordón cuneta, éste dará la altura.
Cuando no exista tal elemento se deberá solicitar a la Dirección de Obras Viales, la correspondiente cota de nivel de cordón de vereda.

2.2. a.6. *Continuidad*

Las veredas de lotes consecutivos no formarán dientes y/o resaltos. En su perfil longitudinal, deberán mantener la pendiente del eje longitudinal de la calle dando a las veredas la misma continuidad. Tampoco se permitirá la construcción de escalones sobre las veredas salvo casos especiales previamente notificados al municipio y cuando a juicio de la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo fuere necesario.

2.2. a.7*Pendiente*

2.2. a.7.1 De las veredas: tendrán una pendiente de 2% (dos por ciento) en sentido normal al cordón de la misma

2.2. a.7.2 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 10 %. El solado será antideslizante.
Estas rampas deberán llevar en todo su perímetro un ancho de 0,50 un solado especial, para reconocimiento de la situación.
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 cuadra.
Se ubicarán enfrentadas la de una acera con respecto de la del frente y perpendiculares al eje de calzada.
En caso de adaptaciones de veredas existentes o en caso de que por sus características dimensionales no pueda aplicarse lo anterior se ejecutarán de acuerdo a lo establecido.

2.2. a.8. *Mantenimiento*

La vereda deberá mantenerse en perfectas condiciones de transitabilidad, libre de malezas y obstrucciones. Si estuviera deteriorada a juicio de los organismos municipales competentes, se hará exigible su inmediata reparación o limpieza. Si no se cumpliere se otorgará una sanción a dicho frentista.

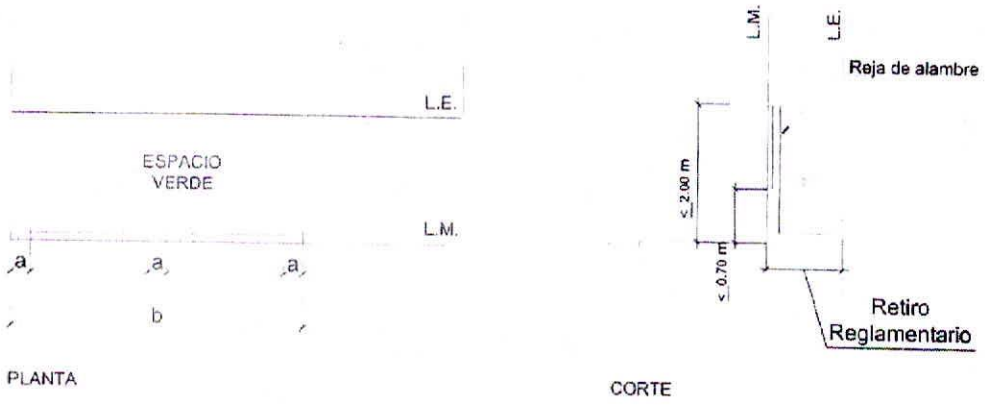
2.2. a.9*Arbolado*

Se deberá respetar el arbolado señalado según zona, establecido previamente por el organismo competente el cual controlará la especie colocada para dicho sector.
Para veredas hasta 2.5 metros: Árbol de judea, Callistemon, Ciruelo de Adorno, Crespón, Durazno de Flor, Lluvia de oro, Manzano de flor, Ostria.

Para veredas desde 2.5 metros hasta 4.00 metros: Acacia de Constantinopla, Acer Negundo, Aromo francés, Fresno Americano, Fresno Europeo, Guarán amarillo, Sófora, Pezuña de vaca, Jacarandá, Lapacho, Plátano, Tilo,

Cerramientos al Frente

a= ancho del pilar 0 = 0.60m
a+a+a< o= 1/3 b



2.3 SUPERFICIES EDIFICABLES

2.3.a. *Planos Límites*

Los planos límites permitidos para la edificación serán los que resulten de aplicar las disposiciones de Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) y Factor de Ocupación Total (F.O.T.) alturas, perfiles y retiros para cada caso, según los establecen las normas de ocupación del suelo en vigencia.

2.3.b. *Altura de Fachadas*

Las fachadas estarán contenidas por los planos límites permitidos por normas en vigencia.
Las alturas máximas y mínimas totales y parciales en fachadas, se tomarán a partir del punto medio del frente del lote medido sobre la Línea Municipal, siempre que el terreno sobre esta línea tenga una pendiente igual o menor a 10% (diez por ciento). Cuando esta pendiente sea mayor la altura de fachadas podrán compensarse siempre que se respetan las alturas máximas establecidas en los ejes medianeros.

[12]

En caso de lotes con frentes a dos calles con diferentes niveles cada una de las alturas establecidas se podrán mantener hasta la mitad de la profundidad del lote. Para situaciones no contempladas resolverán en cada caso la Dirección Control de Obras Privadas y uso del Suelo en consulta con el concejo Deliberante.

2.3.c. *Tratamiento de Fachadas*

Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la Ciudad.

Las partes exteriores de los edificios corresponderán a la estética arquitectónica teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

Las fachadas internas, de fondo, de frente interno y laterales y las medianeras destinadas a quedar a la vista, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico y como tal deberán ser tratadas siguiendo las características del conjunto del edificio, al igual que conductos, chimeneas y toda construcción que así lo considere la Dirección de Obras Privadas y uso del suelo, que, si son visibles desde la vía pública se armonizarán con el conjunto.

2.3.d. *Salientes de Fachadas*

2.3. d.1. Hasta los 2,70 (dos coma setenta) metros e altura medidos desde el nivel municipal no se permitirá ninguna clase de saliente fuera de la Línea de Edificación en vereda.

2.3. d.2. Por encima de los 2,70 (dos coma setenta) metros de altura medidos desde el nivel municipal se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la Línea Municipal en forma de pantallas verticales y horizontales, pilastras o similares, que tengan una saliente máxima de 0,50 (cero coma cincuenta) metros.

2.3. d.3. Saliente de Balcones

Los balcones en los pisos altos a partir de los 2,70 (dos coma setenta) metros medidos desde el nivel municipal podrán sobresalir de la Línea Municipal según lo establecido en cada patrón, con un máximo de 1,50 (uno coma cincuenta) metros medidos perpendicularmente a ésta. Estos balcones podrán llegar hasta 0,15 (cero coma quince) metros de la Línea divisoria de la propiedad. En los balcones no podrán ejecutarse muros o pantallas opacas salvo las barandas y los antepechos

La baranda o antepecho tendrá una altura no menor a 0,90 (cero coma noventa) metros ni mayor a 1,20 (uno coma veinte) metros, medidos desde el solado del balcón. Balaustres u otros elementos constructivos resguardarán de todo peligro.

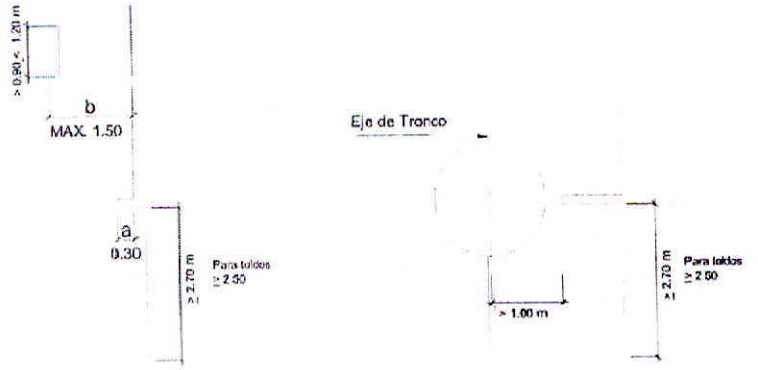
2.3. d.4. *Cuerpos salientes cerrados*

No se permitirán cuerpos salientes cerrados que avancen por fuera de la Línea Municipal, exceptuando las zonas designadas como P1* y zonas especiales, en donde se permitirán los cuerpos salientes cerrados a partir de los 3 metros de altura.

2.3. d.5.1 *Salientes de aleros y marquesinas*

Un alero o marquesina de pisos bajos se mantendrá por encima de los 2,70 (dos coma setenta) metros medidos sobre el nivel municipal.
El máximo voladizo de estos aleros o marquesinas será de 0,30 (treinta centímetros). Estas marquesinas o aleros no podrán tener apoyo fuera de la línea municipal.
En caso de llevar vidrios éstos serán de seguridad y sujetos convenientemente a estructuras.
Un alero en pisos más altos podrá tener una saliente máxima de 1,50 (uno coma cincuenta) metros pudiendo llegar de eje a eje medianero.

Salientes de Fachada



2.3. d.5.2. De los Toldos:
Se mantendrán por encima de los 2,50 (dos coma cincuenta) metros en su parte más baja y medidos sobre el nivel municipal.
Los toldos deben ajustarse a las normas básicas de iluminación y ventilación.
Aquellos que se utilicen en la vía pública, no obstaculizarán la visibilidad ni la circulación de los transeúntes
Cuando la cuadra tenga árboles, el borde de los toldos se mantendrá alejado 15cm (quince centímetros) de la alineación de la copa de los árboles.
En cualquier posición, los toldos no impedirán la visión de las chapas de nomenclatura, semáforos y señalización oficial de las calles.

2.3. d.6. *Salientes en calles arboladas*
Cuando la cuadra tenga árboles, el borde de los aleros o marquesinas se mantendrá alejado 1,00 (un) metro de la alineación de los troncos.
2.3.d.7. *Artefactos climatizadores visibles desde la vía pública*

Por arriba de los 2,70 (dos coma setenta) metros medidos desde le nivel municipal, los artefactos acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes se pueden colocar en las fachadas de los edificios siempre que su instalación no sobresalga más de 0,30 (cero coma treinta) del plomo del paramento.
Si se trata de edificios considerados de Patrimonio Cultural, la instalación de los artefactos está sujeta a permiso y aprobación especial de la autoridad competente.

2.3.e. *Cómputo de Superficie Edificable*

A los efectos de la aplicación del Factor de Ocupación Total (F.O.T.) se considerará como superficie edificable la totalidad de los espacios cubiertos cualquiera fuere su destino en la construcción de que se trate.

PARTE TRES

3- DE LA EDIFICACIÓN Y SUS CARACTERÍSTICAS

3.1. *De los edificios*

3.1.a. Clasificación de los Edificios.

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

a) Edificios Residenciales
b) Edificios para reunión bajo techo
c) Edificios para reunión al aire libre
d) Edificios para oficinas
e) Edificios comerciales
f) Edificios Industriales
g) Edificios para depósitos
h) Edificios para usos peligrosos
i) Edificios especiales

Este listado y sus enunciados es a título de ejemplificación y cualquier otro caso que surja se asimilará al mismo. Será atribución de la Dirección Control de Obras Privada y Usos del Suelo determinar el encuadramiento de un edificio o parte del mismo cuando aparezcan dudas respecto de su destino. Los cambios de destino de un edificio o parte del mismo. Serán autorizados siempre que el nuevo destino previsto reúna las condiciones de habitabilidad para él exigidas según los términos de la presente Ordenanza.

Clasificación de los locales

En los planos generales de obra figurará claramente expresado el destino de cada uno de los locales. La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. La Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo podrá determinar el destino de los locales, en base a lo anterior. Dicha Dirección asimismo, podrá observar proyectos con locales que acusen la intención de una división futura que pudiera significar violaciones a la presente Ordenanza. Cuando existiesen dudas sobre la determinación del destino de un local, el mismo será asignado por la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo mediante dictamen fundado de la Comisión de Normas Urbanísticas.

A los efectos de esta Ordenanza los locales se clasificarán de la siguiente manera:

a) Locales del Grupo I: Se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios de uso residencial que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos:

* Biblioteca
* Cocina - comedor
* Comedor
* Cuarto de costura
* Cuarto de planchar
* Dormitorio
* Estudio y/o escritorio

* Sala de estar
* Sala de juegos
* Sala de lectura
* Sala de música

b) Locales del Grupo II:

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales del Grupo I, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos:

* Baño
* Cocina
* Corredor
* Despensa
* Depósito familiar
* Escalera
* Guardacoches
* Hall
* Lavadero
* Palier
* Toilette
* Guardarropa
* Cubrecoche

c) Locales del Grupo III:

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios no residenciales, destinados para el trabajo, la recreación, el intercambio comercial, etc., y/o que impliquen usos públicos o masivos, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos:

* Archivo
* Kichenette
* Antecocina en edificios no residenciales y en edificios residenciales de vivienda transitoria o no familiar.
* Auditorio
* Aulas
* Biblioteca
* Cocinas en edificios no residenciales y en edificios residenciales de vivienda transitoria o no familiar.
* Comercio
* Consultorio
* Estadios cubiertos
* Foyer
* Gimnasio
* Iglesia y/o capilla
* Laboratorio
* Laboratorio fotográfico
* Locales en galerías comerciales
* Local de portería
* Morgue

* Natatorio cubierto
* Oficina
* Sala de cirugía
* Sala de convenciones
* Sala de exposición
* Sala de grabación
* Sala de internación
* Sala de juegos
* Sala de partos
* Sala de proyección y/o espectáculos
* Sala de rayos X
* Sala de terapia intensiva
* Sala de teatro
* Salón de actos
* Sala de baile
* 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 1ª Categoría.

d) Locales del Grupo IV:

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales del Grupo III, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos:

* Corredor
* Depósito
* Escalera
* Garaje y/o guardacoches
* Hall
* Lavadero
* Office
* Palier
* Sala de espera anexa a oficina o consultorio
* Sala de máquinas
* Sanitarios colectivos
* Vestuarios colectivos
* Recepción de residuos

3.1. a.1 Edificios residenciales

Comprende este grupo todo edificio destinado a:

-Vivienda Permanente: En este grupo se incluye la vivienda familiar en sus diferentes tipos.

-Vivienda transitoria: Comprende hoteles, hosterías, moteles, apart-hotel, complejo turístico, hostales, albergues, residenciales, etc.

-Vivienda no familiar: Comprende este grupo los edificios destinados a la asistencia y albergue de la niñez, el menor, la ancianidad, etc., al retiro de comunidades religiosas, como también el tratamiento correccional, penal u otros. Incluye conventos, hogares y silos en sus distintos tipos, institutos correccionales, cárceles, penitenciarías y presidios, etc.

3.1. a.2 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, deportivos, recreativos u otros fines similares: incluye: auditorios, bibliotecas, cines, casinos, estadios, gimnasios, iglesias, museos, natatorios, salas de convenciones, salas de conferencias, salas de exposiciones, sala de juegos, salón de fiestas, salón de actos, teatros, restaurantes, etc.

Solo se clasificará en este grupo aquellos locales o instalaciones cuyo destino principal sea la reunión bajo techo. Aquellos que por su dimensión o uso sea subsidiario, complementario y /o accesorio de otra actividad serán clasificados en el grupo que corresponda según la actividad principal.

3.1. a.3. Edificios o instalaciones para reunión al aire libre.

Se clasificará dentro de este grupo, los edificios o instalaciones destinados a la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, deportivos, recreativos, u otros similares; incluye: anfiteatros, campos o canchas de deportes, cines, estadios, exposiciones, ferias, natatorios, pista de patinaje, parque de diversiones, velódromos, etc.

Solo se clasificará en este grupo, los edificios o instalaciones cuyo destino principal sea la reunión al aire libre, en tanto aquellos que por su dimensión o uso sea subsidiario, complementario y /o accesorio de otra actividad serán clasificados en el grupo que corresponda según la actividad principal.

3.1. a.4. Edificios para Oficinas

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la realización de transacciones y tramitaciones, el ejercicio de las profesiones y de otras actividades similares que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías; incluye: bancos, compañías de seguros, edificios de administración pública y privada, medios de comunicación, oficinas profesionales.

3.1. a.5. Edificios comerciales

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de artículos en general. Incluye: despensas, estaciones de servicio, farmacias, mercados, tiendas, supermercados, etc.

Establecer un nuevo régimen, compuesto de normas y requisitos básicos, para instalación y habilitación de nuevos comercios y/o nuevas sucursales de comercios que comercialicen en forma conjunta y en un solo local de ventas, productos alimenticios y no alimenticios, en las modalidades mayoristas y/o minorista, utilizando como metodología principal el sistema de autoservicio y registrando la venta y pago de los productos mediante dispositivos mecánicos-electrónicos.

Cuando estos tipos comerciales además presten otros servicios, actividades recreativas, sector de entretenimientos, bares, locales de rubros determinados, etc. se denominarán Grandes Superficies Comerciales.

a- Superficie de venta del comercio: La superficie necesaria para la exposición y venta de los productos, circulación de los clientes y facturación de venta.

b- Grandes Superficies Comerciales: La suma total de superficie destinada a venta de comercios y locales, que superen los 600m2 cubiertos.

En estos casos, deberán ser tratados por la dirección de obras privadas y uso de suelo de la municipalidad de Pozo del Molle.
Los comercios deberán cumplimentar las siguientes disposiciones:
a-Respetar las normas establecidas para la recolección de residuos, debiendo tener contenedores herméticos y alejados del alcance de los animales, como así también evitar el derrame de líquidos.
b-Ubicar los motores de máquinas frigoríficas, extractores, máquinas de aire acondicionado y otros similares, a una distancia mínima de tres (3)metros de las medianeras. Proveer las condiciones de aislamiento acústico, de manera que su funcionamiento respete los niveles sonoros máximos admitidos en normas vigentes.
Los establecimientos que se encontraran habilitados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, podrán conservar su actual localización, siendo considerados sin cambios.
Cualquier contravención a lo establecido en la presente Ordenanza, sin perjuicio de otra que le pudiere corresponder, será penado con la clausura del Establecimiento.
Crear una comisión de Impacto Socio Económico Ambiental y Urbanístico en la que se trataran los proyectos presentados para la radicación de los comercios clasificados según la superficie, que según lo definido anteriormente, deberán contar para su aprobación con un dictamen sobre el impactosocio-económico y ambiental urbanístico que ocasionarán, emitido por una comisión creada a tal efecto por Ordenanza Municipal, la que estará conformada por un representante de cada una de las siguientes entidades;
Departamento Ejecutivo Municipal, Departamento Técnico Municipal, un representante de cada bloque del Concejo Deliberante, Centro Comercial e industrial y Cooperativa de servicios de la localidad.

3.1. a.6. Edificios Industriales

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinados al desarrollo de actividades referidas a:
a) La producción de bienes, transformaciones (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.
b) El montaje, ensambiaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material)

3.1. a.7. Edificios para Depósitos

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinados al almacenamiento de materia primas, productos terminados o parte de los mismos o rezagos, excepto los establecidos como peligrosos.

3.1. a.8. Edificios Especiales

Se clasificarán como edificios especiales aquellos que por sus características de programas de actividades, por sus modalidades de funcionamiento, magnitud u otras requieren reglamentaciones particulares que regulen sus condiciones de habitabilidad.

Están incluidos en este tipo los que a continuación se mencionan y todo otro que en el futuro fuera necesario reglamentar, especialmente, perteneciente o no a los tipos ya clasificados.
-Edificios para cocheras
-Edificios para pasajes y galerías comerciales
-Edificios de seguridad: policía, bombero, etc.
-Edificios educacionales
-Edificios para la sanidad
Estos edificios podrán ser reglamentados por normas ampliatorias y/o complementarias que contemplen otras no contenidas en esta Ordenanza, teniendo en cuenta su singularidad, que surjan de su organización espacial, técnica, volumétrica y/o funcional, tomando en cuenta los requerimientos que la actividad demande.

3.1.b. Capacidad de los Edificios

La capacidad de un edificio se determinará dividiendo la superficie construida por la relación de superficie por persona que corresponda según los diferentes tipos de edificios. A los fines del cálculo de la capacidad se tomará en cuenta la sumatoria de las superficies de los distintos pisos de un edificio, limitadas por sus respectivos perímetros y excluyendo:
a) La parte de los muros medianeros asentados sobre predios vecinos.
b) Las circulaciones horizontales y verticales, de uso común, exigidas como medios de egreso en los distintos pisos.
c) Los locales técnicos de instalaciones del edificio y de los depósitos, ubicados en distintos niveles del de las viviendas (en el caso de viviendas colectivas)
d) Balcones y terrazas, cubiertas o no, privadas de cada unidad.
e) Los garajes, estacionamiento cubierto (individual o colectivo), y sus accesos y circulaciones.

3.1. b.1. Relaciones de superficie

Las diferentes relaciones de superficie para el cálculo de la capacidad de los edificios según sus tipos serán las que se detallan en los puntos 3.1.b.1.1. a 3.1.b.1.6.. En caso de actividades no especificadas, el número de ocupantes será declarado por el propietario según memoria técnica y sujeto a evaluación por el Organismo de aplicación.

3.1. b.1.1. Edificios residenciales

m2 por persona (sup. mínima)
Vivienda permanente 12
Vivienda no familiar 10
Vivienda transitoria.....12
En caso de viviendas colectivas de cinco (5) unidades o más se fijan las siguientes superficies mínimas:
1-Tipología de un dormitorio: cuarenta metros cuadrados (40m2)
1-Tipología de dos dormitorios: sesenta metros cuadrados (60m2)
1-Tipología de tres dormitorios: ochenta metros cuadrados (80m2)
Los locales de oficina en edificios de uso exclusivo y/o mixto (residencia, comercio, industria, etc.) tendrán una superficie mínima de treinta y cinco metros cuadrados (35m2) por unidad. En caso de incluir baño y kitchenette, esta deberá

dar a patio de segunda categoría. Los locales comerciales de menor superficie serán autorizados únicamente con grupos sanitarios comunes, cuya dotación sanitaria se ajustará a las previsiones del siguiente código.

3.1. b.1.2. Edificios para reunión bajo techo

m2 por persona (sup mínima)

-Estadios y salones para mega-espectáculos.....0,40
-Auditorios, cines, iglesias.....1
-Bibliotecas.....8
-Gimnasios, salas de juego.....5
-Museos, salas de exposiciones.....3
-Natatorios.....5
-Restaurantes.....3
-Salón de fiestas, salón de actos.....1

3.1.b.1.2. 1 Altura de las salas

La altura de las salas se determinará en función del volumen de las mismas, cuyos valores mínimos será:

hasta 200 espectadores 4 m3 por persona
hasta 500 espectadores 6 m3 por persona
hasta 800 espectadores 8 m3 por persona
más de 800 espectadores 10 m3 por persona

En ningún sector de la sala la altura podrá ser inferior a 3,00 metros

3.1.b.1.2.2 Superficie del foyer

La antesala o foyer se calculará en función de 6 personas por metro cuadrado como dimensión mínima. El acceso a butacas en plantas altas deberá estar precedidos por ante salas cuyas dimensiones mínimas se calcularán en función de 8 personas por m2.

3.1.b.1.3. Edificios para reunión al aire libre

m2 por persona (sup. mínima)

-Anfiteatros, cines, estadios.....1
-Instalaciones para exposiciones y ferias.....3
-Instalaciones para actividades deportivas y/o recreativas.....5

3.1. b.1.4. Edificios para oficinas

m2 por persona (sup. mínima)

-Bancos, compañías de seguros, oficinas
De Administración pública y Privada en general, etc.....8

3.1. b.1.5. Edificios comerciales

m2 por persona (sup. mínima)

-Estaciones de servicio, farmacias, mercados,
tiendas, supermercados, etc.....8

3.1. b.1.6. Edificios Industriales

El número de ocupantes será declarado por el propietario, según memoria técnica.

3.2. Altura de los locales

3.2. a. Forma de medir la altura libre.

La altura libre de los locales se medirá entre piso y techo o cielorraso. La altura mínima de los aleros, inclinado o no, será mayor o igual a 2 (dos) metros libres con respecto al nivel del piso.

3.2. b. Caso de altura variable entre solado y cielorraso

No serán considerados los espacios cubiertos con alturas inferiores a 2 (dos) metros.

3.2. c .Alturas mínimas de locales con entrepiso o piso intermedio.

No serán considerados entrepisos o pisos intermedios con alturas inferiores a 2.20 (dos con veinte) metros.

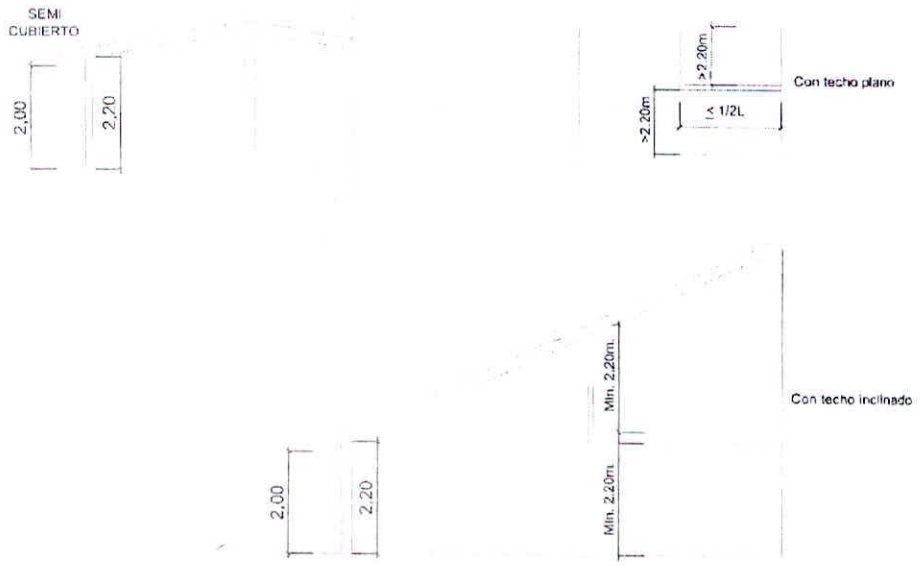
La superficie de la planta del entrepiso no cubrirá más de la mitad de la superficie del local.

3.2. d. Altura mínima computable.

La altura mínima computable de cualquier local no será en ningún caso inferior a 2,20 (dos con veinte) metros.

En el caso de edificios de más de dos plantas, la altura de planta baja no será en ningún caso inferior a 3,00 (tres metros)

Altura Mínima de los locales.



3.2. e. Iluminación y ventilación de locales

3.2. e.1.Dimensionamiento de los vanos de iluminación

Las variables a considerar en el dimensionamiento de los vanos de iluminación son las siguientes:

L=Superficie mínima del vano para la iluminación
S=Superficie del piso del local
S1=Superficie de la parte cubierta a través de la cual ilumina un local.

3.2. e.2. Iluminación directa del exterior

a) Locales con iluminación directa del exterior a través de vanos ubicados a una altura de hasta 2,00 (dos) metros y hasta 3,00 (tres) metros con respecto al piso del local, deberán cumplir con la condición:

L= Sx1.20 / 10

b) Locales con iluminación directa del exterior a través de vanos ubicados a una altura, mayor a 3,00 (tres) metros con respecto al piso del local, deberán cumplir con la condición:

L= Sx1.40 / 10

Estos casos descriptos anteriormente serán de aplicación para locales que obligatoriamente deben ventilar a patio de 1° categoría. En el caso de locales que puedan ventilar a patios de 2° categoría L deberá ser igual o mayor que S/10, cualquiera sea la altura.

3.2. e.3. Iluminación a través de parte cubierta.

Se deberá cumplir con la condición: L= (S + S1) /10.

En el caso de que la parte cubierta tenga un área translúcida, la misma se descontará de S1 a los fines del cálculo de iluminación solamente.

a) Sin cerramiento Lateral: En el caso de que la parte cubierta no posea cierres laterales, a los fines de la determinación de S1 se considerará una superficie de ancho de 1,50 (uno coma cincuenta) metros a cada lado del eje del vano y de una profundidad igual a la de la parte cubierta frente al vano.

b) Con cerramientos laterales: Se considerará la superficie S + S1

3.2.f.Ventilación:

3.2. f.1. Tipos de ventilaciones

Se considerará tres tipos de ventilaciones: directa, por conducto y mecánica.

3.2. f.2. Ventilación Directa

La que se obtiene por vanos abiertos hacia el exterior (espacio urbano, patios, etc.) incluyendo la que se efectúa bajo parte cubierta, cualquiera sea la altura de ubicación del vano respecto al piso del local.

3.2. f.3. Cálculo del vano de ventilación:

a) Ventilación directa:

V= ½ de L

En el cual L es la resultante del cálculo de iluminación a los cuales se asimile los casos de ventilación que se traten.

b) Por conductos

b-1) Conductos individuales por local

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

Los conductos serán realizados con superficies lisas. El conducto será vertical. Podrá ejecutarse solo un tramo horizontal siempre que su longitud sea menor a ¼ (un cuarto) de la altura del conducto.

Los remates de los conductos en azoteas accesibles no distarán de menos de 2,00 (dos) metros del piso, y 0,50 (cero coma cincuenta) metros en lugares no accesibles. Los conductos distarán como mínimo a una distancia de 1,50 (uno coma cincuenta) metros de la línea medianera más próxima.

En todos los casos llevarán dispositivos estáticos de tiraje salvo cuando el organismo encargado requiera un tiraje del tipo mecánico.

b-2) Ventilación por conducto común a varios locales.

I) El conducto servirá para unificar dos o más conductos del tipo individual.

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

III) La sección deberá cumplir con las siguientes dimensiones mínimas: para columna simple (un local por piso) 0,40 x 0,25 mts. (cero coma cuarenta por cero coma veinticinco metros); para columnas dobles (dos locales por piso) 0,55 x 0,25 mts. (cero coma cincuenta y cinco por cero coma veinticinco metros)

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

V) El conducto será vertical y no podrá tener tramos horizontales ni inclinados.

VI) El remate estará a no menos de 2,00 (dos) metros del piso de la azotea y a no menos de 2,40 (dos coma cuarenta) metros de cualquier paramento o vano de local habitable.

VII) Llevara dispositivo estático de tiraje.

c) Ventilación por medios mecánicos (V.M.)

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

II) El sistema de ventilación mecánica cumplirá con las siguientes normas:

-El equipo asegurará una entrada de aire mínima de 30,00 m3 (treinta metros cúbicos) por hora y por persona, o el equivalente de 10 (diez) renovaciones de aire por hora. No obstante, esta condición general podrá variarse de acuerdo con el destino del local, su capacidad y número de ocupantes.

-En el caso de ser el único sistema de ventilación, se dispondrá de dos equipos, actuando siempre uno de ellos como relevo automático y un generador de energía para emergencia.

-Los locales con ventilación mecanica cuyos equipos expulsen aire a la vía pública, a galerías comerciales o pasajes a cielo abierto, no podrán ubicar dichos equipos a una altura inferior a los 2,00 (dos) metros, debiendo prever sistemas de evacuación de líquidos que no afecten al público y a las condiciones técnicas de los materiales de edificación (pinturas, metales, maderas, etc.)

-En el caso de galerías comerciales cubiertas los equipos de ventilación mecánica no podrán expulsar el aire acondicionado sobre el espacio de dichas galerías.

3.2.g. Patios de Iluminación y ventilación:

3.2. g.1. Clasificación de los patios:

Los patios se clasifican en:

a) Patios de primera categoría

b) Patios de segunda categoría

3.2. g.1.1. Patios de Primera Categoría

Deberán ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los requisitos siguientes:

a) Inscribir dentro de sus superficie un círculo de diámetro D=1/3H; siendo H la distancia desde el piso del local a ventilar hasta el respectivo nivel del paramento más alto que lo conforme perteneciente el predio del edificio. En caso de paramentos enfrentados de diferentes alturas, la dimensión mínima de patio determinará considerando el promedio de altura de los distintos paramentos, siendo de aplicación lo dispuesto anteriormente.
b) No dar a D un valor inferior a 3,00 (tres) metros.
c) Cuando el valor de D supere los 15,00 (quince) metros, podrá mantenerse constante.

3.2. g.1.2. Patios de Segunda Categoría

Los patios de segunda categoría deberán ser dimensiones tales que permitan inscribir un círculo de 3,00 (tres) metros de diámetro y deberán posibilitar medir esta dimensión frente a eje de cualquier abertura.

3.2. g.2. Disminución del valor de D en patios de Primera Categoría

El valor de D podrá ser disminuido en los siguientes casos:
a) Si el patio tuviere uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública o a otro patio de una superficie en donde D es igual a 10 (diez) metros.
b) Cuando entre dos paramentos enfrentados no existiera vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables. En este caso dicha disminución sólo será permitida en la distancia que separa los paramentos enfrentados sin vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables. En ambos casos el nuevo valor de D llegara hasta 4/5 del valor calculado, pero nunca será inferior a 3 (tres) metros.

3.2. g.3. Forma de medir los patios

a) Las medidas de los patios se tomarán en la proyección horizontal del edificio, excluyendo salientes como aleros, cornisas, voladizos y/o balcones, sólo cuando estos se ubiquen a una altura igual o menor a 3,00 (tres) metros, medida sobre el nivel de la cota del patio y superen la dimensión de 0,30 (cero coma treinta) metros de salientes con respecto a los paramentos que limitan el patio.
b) Cuando en el patio se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie del mismo la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2,20 (dos con veinte) metros sobre el solado del mismo.

3.2. g.4. Acceso a los patios

Los patios serán accesibles para su limpieza mediante puertas.

3.2. g.5. De los patios mancomunados.

Los patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes, podrán ser mancomunados y formarán de esta forma un solo patio con las dimensiones y características exigidas por la presente Ordenanza. La pared que los divide no podrá ser de una altura mayor de 2,00 (dos) metros. La dimensión mínima de cada uno de los patios será 1,50 (uno coma cincuenta) metros. Lo anterior sólo será aplicable para el caso que dichos patios ventilen locales que según lo previsto por esta Ordenanza puedan hacerlo a patios de segunda categoría. Para el caso de locales que deban ventilar a patios de primera categoría se podrá mancomunar patios, siempre que la dimensión mínima de los lados menores sea de 2,00 (dos) metros y los otros lados –uno de los cuales es la pared divisoria de los patios- tenga una dimensión mínima de 3,00 (tres) metros.

Para que se consideren como tales los patios mancomunados, será necesario que se establezca el derecho real de servidumbre mediante escritura pública e inscripción en el registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque sean de un mismo dueño.

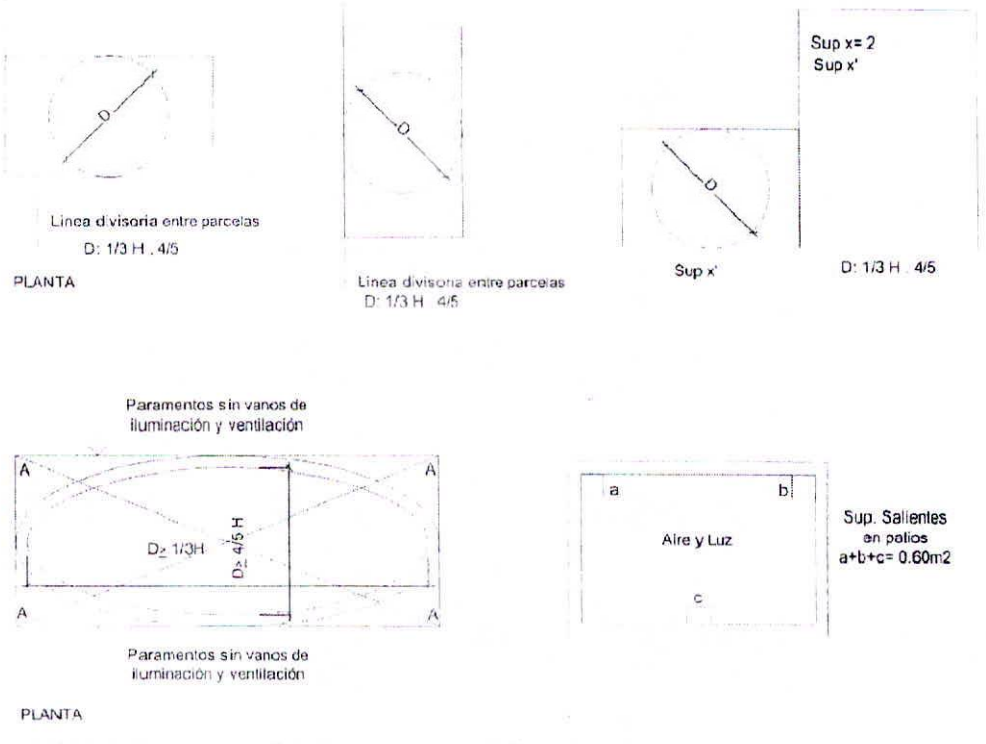
3.2. g.6. Prohibición de reducir los patios.

No se podrán dividir fincas, si como el resultado de ello se afectan las dimensiones de los patios, salvo que se establezca servidumbre real.

3.2. g.7. Prohibición de cubrir los patios.

Los patios no podrán ser cubiertos con ningún material, salvo cuando resultaren innecesarios según las prescripciones vigentes o cuando se trate de toldos, por quien tenga el uso real del patio.

Diámetro del valor D en patio de Primera Categoría



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

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

Los edificios que alojen personas de ambos sexos deberán tener servicio de salubridad separado por cada sexo excepto en los siguientes casos:

I-Que el baño o toilette este destinado a una unidad familiar o a no más de dos dormitorios de hoteles o similares.

II-Que el baño o toilette pertenezca a un edificio cuya exigencia no sea mayor que dos inodoros.

3.3.b.Determinación de la dotación sanitaria mínima según actividades.

3.3. b.1.Dotación sanitaria en edificios residenciales

3.3. b.1.1.Vivienda permanente

La dotación sanitaria mínima en cada unidad de vivienda será la siguiente:

Un inodoro, un lavabo, una ducha o bañera y un desagüe de piso.

En el espacio de cocina: una pileta de cocina.

3.3. b.1.2.Vivienda no familiar

En estos establecimientos, la dotación sanitaria estará de acuerdo a la proporción que a continuación se detalla:

	Edificio de reunión al aire libre	Edificio de reunion bajo techo	Edificio de viviendas insitucionales, oficinas depósitos	Edificios educacionales	Cantidad de inodoros
cantidad de personas	1 a 60	1 a 30	1 a 10	1 a 10	1
	61 a 120	31 a 60	11 a25	11 a25	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	76 a 100	76 a 100	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 (a)	más de 500 (b)	más de 175 (b)	más de 175	

a) Se agregará un retrete por cada 500 personas o fracción a partir de las 1000 personas.

b) Se agregará un retrete por cada 200 personas o fracción a partir de las 500 personas.

c) Se agregará un retrete por cada 75 personas o fracción a partir de las 175 personas.

d) Se agregará un retrete por cada 50 personas o fracción a partir de las 175 personas.

3.3. b.1.3. Condición de las puertas de los baños:

Ningún baño o toilette abrirá directamente a un local donde se preparen, almacenen o sirvan alimentos sin un vestíbulo intermedio.

3.3. b.1.4. Revestimientos en baño:

Los locales de salubridad que contengan inodoros, 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.
A nivel vertical el material a utilizar debe ser no absorbente de fácil lavado hasta la altura de 2,00 (dos) metros.

3.3.c. Surtidores de agua o bebederos

Serán obligatorios en los siguientes casos:

a) En edificios de reunión bajo techo, excepto iglesias, se colocará un bebedero tal que la distancia máxima a recorrer sea de 50mts, y un piso verticalmente.

b) En las escuelas se colocará una fuente bebedero por cada 250 alumnos y por lo menos una por cada piso.

c) En edificios o construcciones de reunión al aire libre se colocarán fuentes bebederos tal que la mayor distancia a recorrer no sea mayor de 120mts.

3.3.d. De los desagües e instalaciones:

3.3. d.1.De la prohibición:

[redacted] a la vía pública, como a terrenos propios o linderos los [redacted] aguas servidas.

3.3. d.2 De la separación:

3.3. d.2.1. Techos:

[redacted] de un edificio [redacted] de materiales aprobados y su aprobación queda a cargo de la oficina de Obras Privadas del municipio y sujeto a verificación si así se sugiriere.

[redacted] en su boca de salida, en el cordón de la vereda, [redacted] de dimensiones adecuadas para impedir [redacted] o cualquier otro animal que pudiera introducirse.

[redacted] en ningún caso [redacted] albañales, [redacted] de techos y/u otros elementos [redacted] para los casos que los techos tengan pendientes hacia los muros medianeros o de las fachadas el agua de lluvia deberá ser recogida mediante conductos adecuados prohibiéndose el libre escurrimiento de la misma.

Los albañales deberán ser retirados de los muros medianeros a una distancia de 0,30mts.

Los casos especiales serán resueltos por la Municipalidad conforme a las directivas presentes.

3.3. d.2.2. Instalaciones que produzcan humedad:

a) No se podrán [redacted] tanques de reserva de agua, [redacted] cámaras o jardineras a un muro separativo de unidades locativas [redacted] o de predios, aunque sean de uno [redacted] para la preservación del muro.

b) Tanto los tanques de agua como cámaras sépticas, cámaras de inspección, caños de desagües, pozo absorbente y todo otro elemento de instalación que la Dirección de Obras Privadas lo requiera deberá estar alejado del muro medianero así como también de la vivienda propia a 1,50 (una coma cincuenta) metros mínimo.

3.3.e. De los locales para las instalaciones complementarias:

3.3. e.1.Locales para medidores:

Cuando los medidores se instalen agrupados o en baterías, el local que se lo destina tendrá fácil acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y cumplirá con lo siguiente:

a) Los medidores de electricidad seguirán las instrucciones del prestatario del servicio.

b) Los medidores de gas cumplirán con las normas fijadas por parte del prestatario del servicio.

3.3. e.2.Locales para caldera y otros dispositivos térmicos:

Deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Deberán tener una ventilación permanente al exterior. Se asegurará una entrada constante y suficiente de aire exterior de acuerdo a las necesidades de las instalaciones que se realicen.

b) No tener comunicaciones con locales para medidores de gas ni tener a estos en su interior.

3.3. e.3.Instalaciones que produzcan vibraciones o ruidos:

Queda prohibido instalar en muros separativos de unidades locativas independientes o de predios aunque sean de un mismo dueño:

a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños.

b) Canchas para juego de pelotas, bochas, paddle, u otras actividades que puedan producir choques o golpes.

3.4. DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES:

3.4.a.De la obligación de conservar:

3.4. a.1.Obligación del propietario relativo a la conservación de edificios.

Todo propietario está obligado a conservar la totalidad del edificio en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de que no pueda comprometer la seguridad, salubridad y estética urbana. El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pinturas a este efecto, se tendrá en cuenta el emplazamiento y las características del lugar. Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.

3.4. a.2.Denuncias de un lindero.

Las molestias que alegue un propietario de un edificio, como provenientes de una finca lindera, sólo serán objeto de atención, para aplicar la presente Ordenanza; para restablecer la seguridad e higiene del edificio, y en los casos que menciona la Ley, como de atribución municipal.

3.4. a.3.Oposición del propietario a conservar un edificio:

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en punto *3.4.a.1.* se realizarán los trabajos por administración y a costa de aquel.

3.4. a.4 Conservación de instalaciones contra incendio

a) Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas para la extinción de incendio y deberá facilitar las inspecciones periódicas que realice la Dirección de Bomberos de la Policía de la Provincia.

b) El propietario o el usuario, según corresponda, contará con personal idóneo en el manejo de los matafuegos. La carga de éstos se renovará cuando se haya alterado o vencido el plazo de su eficacia.

c) Cuando se comprobare el incumplimiento de las exigencias precedentes, se intimarán las correcciones necesarias dentro de un plazo de 30 (treinta) días, bajo pena de clausura.

3.4.b. Subdivisión de locales

3.4. b.1 Condición para subdividir locales

Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques, muebles, mampostería u otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de esta Ordenanza como si fuera independiente.

3.4. b.2. Mampara de subdivisión en locales de negocios y de trabajo.

En un local de negocio y de trabajo, se permite colocar mamparas de subdivisión, siempre que las alturas de éstas no rebasen los 2,00 (dos) metros, medidos sobre el solado.

PARTE 4

4- MEDIOS DE EGRESO

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 egreso 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 esta parte.

4.1.CONDICIONES GENERALES:

Los medios de egreso deberán cumplimentar las siguientes condiciones generales:

a) La línea natural de libre trayectoria deberá realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por elementos o actividades que obstruyan la fácil evacuación.

b) Las salidas en general estarán en lo posible alejadas unas de otras y las que sirvan a todo un piso se situarán de manera que favorezcan la más rápida evacuación.

c) Todos los medios de egreso tendrán que cumplir con dimensiones mínimas de ancho libre 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 0,60 (cero coma sesenta) metros.

e) La ubicación de los medios de egreso generales y públicos exigidos serán 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.

4.2.CLASIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE EGRESO

Los medios de egreso de uso público se clasifican en:

a) Puertas de salida
b) Circulaciones horizontales
c) Circulaciones verticales
d) Circulaciones mecánicas

4.2.a. Puertas de salida

Las batientes de las puertas no podrán invadir la vía pública ni reducir el ancho mínimo exigido para pasajes, pasillos, escaleras u otros medios de egreso.

En caso de escalera o rampas, no podrán abrir sobre sus tramos, sino sobre un rellano, descanso o plataforma.

La altura libre mínima de paso será de 2,00 (dos) metros.

Las puertas de salida de uso público que comuniquen con otro medio de egreso abrirán hacia afuera.

No se considerarán a los fines del cálculo de las puertas de salida las del tipo corrediza ni del tipo giratoria.

4.2.b. Puertas de abrir en un solo sentido

[redacted]

4.2.c. Puertas de abrir a vaivén

Se permitirán en todo tipo de edificio y serán las únicas permitidas para evacuación de edificios de reunión bajo techo o al aire libre y en galerías o pasajes de uso público.

4.2.d. Puertas giratorias

Se podrán usar puertas giratorias [redacted] de toda puerta giratoria [redacted] (uno coma sesenta y cinco) metros.

4.2.e. Ancho de puerta de salida. Forma de cálculo

[redacted] libre de las puertas de salida estará relacionado [redacted] ocupantes del edificio, de conformidad a lo siguiente:

En donde X = medida del ancho de salida en centímetros

A = número total de personas

a) Para edificios con capacidad de hasta 500 (quinientas) [redacted] total libre no será menor que X = A.

b) Para edificio con capacidad de 501 (quinientas una) a 2.501 (dos mil quinientas una) personas: el ancho total libre no será menor que 5.500 - A

$$X = \left(\frac{\text{---------}}{5.000}\right) \times A$$

c) Para edificios con capacidad de 2.501 (dos mil quinientas una) [redacted] o más: el ancho total libre no será menor que

X = 0,6 x A

Estos valores para anchos de puertas de salida obtenidos por estas fórmulas se aplicarán en edificios de reunión bajo techo y edificios de reunión al aire libre, con un valor mínimo de X = 1,20 metros.

Para obtener el ancho de puertas de salida en todos los demás tipos de edificios, se dividirá el valor obtenido por 1,2 o sea X

$$X = \frac{\text{----------}}{1,2}$$ con un valor mínimo de 0,80 metros

4.2.f. Forma de medir el ancho de puertas

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

4.2.g. Circulaciones horizontales de uso público

Las circulaciones horizontales de evacuación de uso público [redacted] corredores o pasillos en planta baja en subsuelos y en pisos superiores y pasajes comerciales.

4.2.h. Características de los corredores, pasillos o pasos

a) Cuando un corredor o pasillo tenga por misión conectar la vía pública con dos o más unidades de vivienda u oficinas, podrá ser cerrado con puerta a la calle. En este caso su ancho será determinado por el número de personas a evacuar calculado según se establece en punto 4.2.e.
El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo de acuerdo a las necesidades. El ancho mínimo de estos pasillos será de 1,20 (uno coma veinte) metros. Si sobre el pasillo se ubicaren puertas de locales con hojas de abrir hacia aquel, el giro de éstas deberá dejar libre el ancho calculado de circulación.
Si sobre estos pasos se ubicaran vitrinas, vidrieras o puertas de locales comerciales se regirá por lo dispuesto en Galerías Comerciales.
b) La determinación del ancho estará condicionada al número de personas a evacuar, tanto de la planta baja como de los pisos altos.
El ancho no será acumulativo, salvo que en distintos niveles existan salas de uso público con capacidad para 100 personas o más. 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 corredor o pasillo.
c) Cuando sobre un corredor o pasillo desemboquen circulaciones verticales u horizontales de otros pisos que hagan incrementar el ancho del mismo, dicho incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura.
d) Cuando sobre un corredor o pasillo se ubiquen puertas para cierre del mismo, se tendrá en cuenta lo establecido en punto *4.2.f.* no pudiendo reducirse el ancho del pasillo.
e) Cuando sobre un corredor o pasillo se ubiquen escalones o rampas que hagan variar su nivel, éstas no podrán reducir el ancho del pasillo.
f) Cuando sobre un corredor o pasillo se abran puertas para accesos a negocios que tengan su egreso hacia el mismo o se ubiquen vidrieras o vitrinas, se regirá por lo que se establece para Galerías Comerciales.
g) Todo edificio de los incluidos en puntos 3.1.a.1 , 3.1.a.2 y 3.1.a.3. (éstos últimos si correspondiere) deberá contar frente a su boca o bocas de acceso y egreso de un espacio de dominio privado, como recintos cubiertos o descubiertos y que estará en relación directa con la vía pública. La dimensión y conformación de este espacio quedará sujeto a lo que determine en cada caso la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo en consulta con los organismos pertinentes, y según se establezca por vía reglamentaria.

4.2.i. Corredores o pasillo de evacuación en pisos altos

Cuando un corredor o pasillo 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 se establece en punto 4.2.e.
Si sobre dicho pasillo se ubicaran puertas para clausurar su paso, el ancho calculado se incrementará con el espesor de marcos y hojas de puertas. El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo de acuerdo a las necesidades.

4.2.i.1. De la longitud máxima de los corredores, pasillos o pasos

Cuando el largo máximo de éstos sobrepase las longitudes que se indican a continuación, se deberán ubicar otras circulaciones verticales correspondientes a su zona de influencia.

l) Edificios residenciales: L = 30 (treinta) metros
2) Edificios para reunión bajo techo: L = 40 (cuarenta) metros
3) Edificios para reunión al aire libre: L = 40 (cuarenta) metros
4) Edificios para oficinas: L = 40 (cuarenta) metros
5) Edificios comerciales: L = 40 (cuarenta) metros
6) Edificios industriales: L = 40 (cuarenta) metros
7) Edificios para depósitos: L = 40 (cuarenta) metros
8) Edificios para usos peligrosos L = 20 (veinte) metros
9) Edificios especiales: estarán en función de lo que fijen las normas específicas.

4.2. j. Circulaciones verticales

Estos medios de egreso [redacted] ser:

[redacted]

4.2. j.1. Escaleras principales de salida.

Las medidas de las escaleras de salida de un piso, permitirán evacuar a los ocupantes de las superficies del piso situado al nivel inmediato superior al tramo considerado. Los anchos obtenidos por tramos no son acumulativos, salvo lo previsto en el punto 4.2.h

En el sentido de la salida, [redacted] ningún caso, inferior a 1,00 (un) [redacted]

Serán ejecutadas con materiales incombustibles.

Las medidas de los escalones responderán a la siguiente fórmula:

2ch+h = 0.60 a 0.65 m.

donde ch = (contra huella) no será mayor que 0,20 m.

h = (huella) no será menor de 0,25 m.

Los tramos de escaleras sin descanso no podrán [redacted] (tres) [redacted] de altura.

Los descansos de las escaleras serán de dimensiones [redacted] círculo de radio no menor al ancho del tramo.

4.2. j.2. 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

4.2. j.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, con un mínimo de 1,00 (uno) m.

El ancho mínimo de una escalera se mide entre zócalos.

Si el pasamano que se coloque sobresale más de 7,5 cm. De la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre.

4.2. j.4 Caja de Escalera

En aquellos edificios de uso o acceso público, una por lo menos de las escaleras de egreso por cuerpo deberá estar 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.
Igual disposición deberá observarse en los edificios de planta baja y más de tres (3) pisos altos, cualquiera fuera el uso o destino de los mismos, salvo que la escalera en sus laterales esté totalmente abierta al exterior.
Las puertas de las cajas de escaleras deberán abrir en el sentido de la salida y tendrán un ancho mínimo no inferior a 1,00 (un) metro.

4.2. j.5. 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 090 (cero coma noventa) metros por sobre la nariz de los escalones. Cuando el ancho de los escalones exceda de 1,40 (una coma cuarenta) metros se colocarán barandas o pasamanos en ambos costados y cuando su ancho supere los 2,80 (dos coma ochenta) metros se colocarán barandas o pasamanos intermedios, separados y a no menos de 1,40 (una como cuarenta) metros.

4.2. j.6. 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.

4.2. j.7Compensación de escalones

No será permitido el uso de abanicos, compensación, ni escalones oblicuos en escaleras principales exigidas de salida de todo tipo de edificios. Solo podrá autorizarse este tipo de escalera en cualquier tipo de edificio con carácter de secundarias (opcionales) siempre que la escalera principal cumpla con las exigencias contenidas en el presente capitulo. En estos casos los escalones compensados tendrán una huella no menor a 0,12 (doce) metros en la parte más critica junto al limón interior.

4.2. j.8. Rampas

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

4.2. j.9. Circulaciones verticales mecánicas de uso público

Estos medios de egreso pueden ser

a) Ascensores
b) Escaleras mecánicas

4.2. j.9.1. Ascensores

Todo edificio de piso bajo y más de tres pisos altos, deberá llevar obligatoriamente uno o más ascensores, los que no se computarán como medios de salida exigidos.

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. Dicho incremento será determinado por vía reglamentaria.
Si las puertas de los ascensores fueran de hojas de abrir hacia afuera a corredores o palieres, al giro de éstas deberá dejar libre el ancho calculado de circulaciones.
Las salidas de los pasadizos de los ascensores hacia los corredores o palieres, 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.

4.2. j.9.1.1. Dotación

La capacidad de transporte será medida por el número de pasajeros que pueda ser trasladado en un determinado período de tiempo, que garantice la correcta evacuación.

4.2. j.9.1.2. Sala de máquinas

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 en la norma como los niveles acústicos adecuados para vivir y trabajar.

4.2. j.9.2. Escalera mecánica

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 de salida.
b) Tenga un ancho no menor que 0,80 (cero coma ochenta) metros 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.
d) Las llaves comandos deben estar a la vista para su rápida utilización en caso de siniestros u otros.

4.2.k. Previsiones para personas con capacidades diferentes

En aquellos edificios de uso o acceso público, deberá preverse accesos y circulaciones adecuadas para personas con capacidades diferentes en la forma y modos que garanticen su seguridad y respondiendo a las normas específicas en materia de orden municipal, como de otros órdenes del Estado, con aplicación a edificios nuevos o existentes.

4.2.l. 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 la salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso, siendo uno de ellos salida de emergencia.
Para el segundo medio de egreso puede usarse la salida general o 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 tengan una capacidad mayor de 200 (doscientas) personas, contará por la 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.

4.3. GALERIAS COMERCIALES

4.3.a. 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 conexion 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.

4.3.b. 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 2,00 (dos) metros para cada una de las partes en que el pasaje quede dividida.
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 2,00 (dos) metros.
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.
- 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.
.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 4.2.e.
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 4.2.e.

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.

4.3.c. Construcciones en el pasaje comercial

4.3. c.1. Kioscos o góndolas

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 4.3.b

La separación de las góndolas o kioscos entre sí tendrán mínimo de 2,50 (dos con cincuenta) metros si no poseen puerta de acceso de público en el tramo de la separación y de 3,00 (tres) metros si por ese lugar puede acceder público.

Sobre las puertas de acceso al pasaje, los kioscos deberán ubicarse a una distancia mínima de 2,50 (dos con cincuenta) metros 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 10,00 (diez) metros medidos en el sentido longitudinal del pasaje.

4.3. c.2. 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 2,00 (dos) metros, afectadas con los adicionales indicados en punto 4.3.b

Si los elementos ubicados en el centro del pasaje fuesen árboles la distancia base para el cálculo será de 3,50 (tres con cincuenta) 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.

PARTE- 5.

5.NORMAS CONSTRUCTIVAS

Los aspectos relativos a la responsabilidad de los profesionales intervinientes en las obras, en lo referente a calidad de materiales, técnicas constructivas, y cumplimiento de normas y disposiciones vigentes en la materia, no son desarrolladas en esta Ordenanza que adopta las existentes en el ámbito de la Provincia de Córdoba en los términos de las leyes correspondientes.

Los requisitos establecidos en este Capítulo sobre los distintos aspectos constructivos de un edificio son los mínimos exigidos para lograr adecuadas condiciones de habitabilidad y será demostrado su cumplimiento por los profesionales toda vez que la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo así lo exigiere.

5.1. DE LO GENERAL

5.2 ESTRUCTURAS RESISTENTES

Se respetarán las normas CIRSOC en el diseño y ejecución de las estructuras resistentes para zonas sísmicas y toda otra reglamentación de carácter oficial, ya sea nacional o provincial, existente o a dictarse que legisle sobre estabilidad y cálculo de las estructuras.

5.3. ENVOLVENTES Y DIVISORIAS INTERIORES

En caso de sistemas no tradicionales la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo podrá exigir al profesional la documentación técnica necesaria que permita determinar el cumplimiento de las condiciones técnicas prescritas por esta Ordenanza.

La Municipalidad no se obliga a la aprobación de proyectos cuando a juicio de los Organismos competentes los sistemas constructivos empleados no reúnan las condiciones de habitabilidad necesarias para asegurar la salubridad y seguridad pública.

5.3.a. Aislación Térmica

Los cerramientos exteriores deben cumplir con las condiciones fijadas en cuanto a "Normas de Transmitancia y Condensación - IRAM" referidas a "Acondicionamiento térmico de edificios" Normas 11.601 - 11.603 - 11.604 y 11.605. Cuando la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo lo considere necesario, podrá solicitar la documentación técnica correspondiente que así lo demuestre.

5.3.b. Aislación Hídrica

Los cerramientos exteriores deberán ofrecer absoluta seguridad con respecto a la aislación hídrica. Esta condición será demostrada teniendo en cuenta lo establecido en la Norma IRAM N° 11.591 para la categoría "Estanqueidad del agua mejorada", en las partes fijas y en la Norma IRAM N° 11.507 para las partes móviles, cuando la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo lo considere necesario, mediante la documentación técnica correspondiente.

5.3.c. Aislación Acústica

Tanto los elementos de envolvente como de particiones interiores, deberán cumplir con las condiciones de aislación acústica adecuadas a la función de cada local, determinadas por los métodos y en las condiciones estipuladas en las

Normas IRAM N° 4061 y N° 4063, en lo referido a exigencias mínimas de aislación sonora entre viviendas.
En los casos en que la Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo lo considere necesario, exigirá los elementos de prueba, cálculos, ensayos, certificados, etc., que demuestren se cumpla con esta condición, mediante la documentación técnica correspondiente.

5.4. DE LAS INSTALACIONES

Se consideran dentro de este tema los aspectos relativos a provisiones de fluidos y evacuaciones. De éstos, los gases de combustión y los residuos industriales y domiciliarios.

5.4.a. Provisiones de fluidos

5.4. a.1. Agua corriente

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 que establezca el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio que es la Cooperativa de Luz y Fuerza, Obras y Servicios Públicos y Asistenciales Pozo del Molle, Limitada.

5.4. a.2. Gas

Las instalaciones para provisión de gas envasado (garrafas, cilindros, etc.) o por redes se realizarán en un todo de acuerdo a las normas que establezca el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio, el ENARGAS.

5.4. a.3. Teléfono

Las instalaciones para provisión de teléfono se realizarán en un todo de acuerdo a las normas que establezca al respecto, Telecom y/o el ente responsable de la regulación local que es la Cooperativa de Luz y Fuerza, O y S. P. de Pozo del Molle, prestadora del servicio.

5.4. a.4. Energía Eléctrica

Las instalaciones para provisión de energía eléctrica serán ejecutadas en un todo de acuerdo a las normas establecidas por el ente regulador y prestador del servicio local (Cooperativa de Luz y Fuerza Pozo del Molle.

5.4. Evacuación de efluentes y residuos

5.4. b.1. Evacuación de aguas pluviales

Se realizarán en un todo de acuerdo a las normas de la Municipalidad de Pozo del Molle. y/o el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio, Cooperativa de Luz y Fuerza.

5.4. b.2. Evacuación de líquidos residuales domiciliarios

En las zonas de la ciudad servidas por la red de colectoras cloacales se conectarán las descargas a ésta, respetando las normas de la Cooperativa de Luz y Fuerza de la localidad q actúa como ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.
En las zonas de la ciudad que no dispongan de este servicio, se respetarán las disposiciones de los entes mencionados para evacuación de residuos cloacales en el predio.
En ningún caso los líquidos residuales domiciliarios podrán volcarse a predios vecinos o cursos de agua.

5.4. b.3. Evacuación de líquidos residuales industriales

En las zonas donde exista red cloacal se dará cumplimiento obligatoriamente a las normas del ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio para descargar a la red. (cooperativa división cloacas y agua)

En las zonas de la ciudad que no dispongan de este servicio, se respetarán las disposiciones de los entes mencionados para descargar a la red. La instalación estará provista de interceptores, decantadores, filtros, cámaras sépticas, etc. según las características de los residuos y en un todo de acuerdo a las normas de la Cooperativa, para tratamiento de líquidos residuales aptos para ser reutilizados. De no existir red cloacal deberán responder a las normas fijadas por los entes mencionados.

5.4. b.4. Evacuación de residuos domiciliarios

La evacuación de residuos deberá efectuarse por acumulación y entrega de basuras a los sistemas públicos de recolección, en bolsas impermeables. Los edificios residenciales de viviendas colectivas y de oficinas se deberán colocar canastos y/o contenedores con tapa y el tamaño dependerá de la cantidad de unidades habitacionales.

5.4. b.5. Evacuación de gases de combustión

5.4. b.5.1. Norma General

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

5.4. b.5.2. Chimeneas

Todo aparato que produzca gases o vapores de combustión, deberá tener un conducto para evacuación de los mismos, de sección y material adecuado al caudal y tipo de gases o vapores. Ninguna chimenea podrá ubicarse a menos de 0.15 (cero coma quince) metros del eje medianero.

5.4. b.5.2.1. Clasificación

Se clasificarán, según la temperatura de los gases y vapores que evacuen, en:

Tipo 1 - Chimeneas de baja temperatura: las destinadas a calderas de calefacción por agua y similares.

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

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

5.4. b.5.2.2. Características técnicas

Sus dimensiones, materiales y ubicación serán las siguientes:

a) 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 cumbrera.

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 7,5 (siete coma cinco) metros más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 15,00 (quince) metros.
b) 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.
Espesor de muros: el espesor de muros, según el material que se usa, a más de cumplir con las exigencias de resistencia, deberá asegurar una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes de 0,15 (cero coma quince) metros para las chimeneas Tipo I: 0,22.5 (cero coma veintidós punto cinco) metros para las Tipo 2 y de dos muros de 0,22.5 (cero coma veintidós punto cinco) metros para las Tipo 3.
Las chimeneas de metal ejecutadas en exterior
de un edificio, tendrán fundación independiente de mampostería o de hormigón armado. Los interiores deben estar perfectamente soportados en elementos no combustibles y cuando las mismas atraviesen entrepisos combustibles, se tomarán las precauciones necesarias de aislación para evitar el contacto directo de los elementos combustibles y la chimenea misma.
Toda chimenea de metal exterior o interior, no podrá estar ubicada a menos de 0,60 (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.
5.4.c. Para extinción de incendios
Todo edificio residencial de vivienda colectiva con medios comunes de evacuación y todo edificio de uso colectivo y/o acceso público deberá cumplir con las instalaciones contra incendio fijadas por la Dirección de Bomberos de la Policía de la Provincia de Córdoba.
5.4.c. 1 Locales para medidores
Cuando los medidores se instalaren agrupados o en baterías, el local que se les destine tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y además, cumplirá con las siguientes disposiciones:
a) Medidores y otras instalaciones de electricidad: se seguirán las instrucciones de la Cooperativa de energía local.
b) Medidores de gas: se seguirán las instrucciones del ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.
5.4.d. Locales para calderas y otros dispositivos térmicos
Los locales destinados para calderas y otros aparatos térmicos, deberán cumplir además de las normas fijadas por el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio y otras Reparticiones competentes, los siguientes requisitos:

a) Tener una ventilación permanente al exterior que asegure una entrada constante y suficiente de aire, de acuerdo con las necesidades de las instalaciones que se realicen.
b) No deberán tener comunicaciones con locales para medidor de gas ni estar instalados éstos en el interior del mismo local.

PARTE SEIS

6.NORMAS DE SEGURIDAD

6.1. DE LO GENERAL

Las disposiciones de este Capítulo no relevan a las empresas o profesionales del cumplimiento de las obligaciones emergentes de la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo, N° 19.587 / 72, y sólo tienden a cumplimentarla en los aspectos que le sean propios, con el objeto de garantizar la seguridad pública, tanto en el espacio público como privado.

6.2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN LAS OBRAS

6.2.a. Durante la edificación de las obras

6.2.a.1. Protección al frente de las obras y en relación a predios linderos

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 vehiculos. 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 Control de Obras Privadas y Uso del Suelo podrá disponer se adopten medidas especiales de protección, como por ejemplo, puente para peatones, cobertizos sobre veredas, pantallas de protección, etc.

6.2. a.2. Estacionamiento de vehículos frente a las obras

Deberán cumplir con las normas fijadas por la Dirección de Coordinación del Tránsito, con el objeto que el movimiento vehicular propio de la obra no entorpezca el tránsito.

6.2. a.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.

6.2. a.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 publico 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.

6.2.b. Durante las demoliciones

6.2. b.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 explicite las medidas de seguridad a adoptar durante la misma.

6.2. b.2. Medios de protección

En todo trabajo de demolición se cumplirán las disposiciones del punto 6.2.a.1.

6.2. b.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.

6.2. b.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 rellenarán convenientemente con material adecuado, exento de materias orgánicas, hasta lograr los declives convenientes para el escurrimiento de aguas pluviales.

6.2. b.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.

6.2. b.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.

6.2. b.7. Cercado y veredas

El predio demolido será cercado en un todo de acuerdo a lo dispuesto en la Parte 2, punto 2.2.

PARTE SIETE

7.DE LA SEGURIDAD HACIA TERCEROS - VIA PÚBLICA Y VECINOS

7.1 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.

7.1.a. Obras en Ejecución o Demolición

Se debera colocar, antes de empezar los trabajos y durante los mismos:

a) Bandeja rigida de 2,50 mts. de ancho mínimo, 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.

b) 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

c) Pasarelas techadas sobre y en toda la extensión con un máximo de 2,50 (dos coma cincuenta) metros y hasta 0,70 (cero coma setenta) metros 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.

La bandeja rígida se deberá implementar hacia patios vecinos, como así también en pasillos, salvo negativa expresa de su propietario debidamente acreditada.

7.1.b. Tipo

En toda obra en construcción a partir del segundo piso, además de la bandeja rigida instalada a los 3,00 (tres) metros de altura, deberá en forma alternativa instalarse en toda la periferia o borde de losa:

a) Bandeja flexible anticaida desplazable, puesta siempre a 6,00 (seis) metros como máximo del último nivel de mayor trabajo, y la misma debe ser de un material capaz de resistir la caída de materiales, sin poner en peligro la integridad física de las personas y/o cosas.

b) Bandeja rígida: esta protección también puede ser realizada con una bandeja hecha con madera o chapa, puesta siempre al nivel del último piso de máximo trabajo, volando hacia el vacio 2,50 (dos coma cincuenta) metros y con un antepecho en el borde exterior inclinado 45° (cuarenta y cinco grados) y de una altura mínima de 0,60 (cero coma sesenta) metros.

Recolección de materiales

La recolección será responsabilidad exclusiva del propietario de la Obra quedando a cargo y cuenta del mismo los trabajos realizados para tal fin.

7.2. AMBITO DE APLICACION

La presente norma 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 localidad de Pozo del Molle.

7.3. 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.

PARTE OCHO

8. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

8.I. APLICABILIDAD

La presente Ordenanza será aplicable a partir de su publicación para todos aquellos trabajos que requieran autorización municipal comprendidos en los términos del punto 1.1.a. de la misma.

8.2. VISACIONES PREVIAS APROBADAS

Las visaciones previas aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente caducarán automáticamente dentro de los 180 (ciento ochenta) días corridos o calendarios de la entrada en vigencia de la presente norma, si en el plazo establecido no se presentaren planos definitivos del proyecto de obra en cuestión.

8.3. PROYECTOS APROBADOS

Los proyectos con planos definitivos aprobados dentro del plazo fijado en el punto anterior, y aquellos aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente, contarán con un plazo de 12 (doce) meses para dar comienzo a la respectiva obra. Se considerará obra comenzada a los fines del plazo establecido cuando se hayan materializado como mínimo el 50% de las obras completas de cimentación para lo cual se deberá dar aviso de iniciación de obra a Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo bajo firma de profesional responsable. Asimismo se contará con un plazo máximo de finalización de obra de 10 (diez) años. Vencidos dichos plazos sin cumplimentarse lo dispuesto, se deberá iniciar nuevamente los trámites de aprobación de planos, en estricto cumplimiento a lo dispuesto por la presente Ordenanza.

8.3.a. Materializar como mínimo el 50 % (cincuenta por ciento) de las obras completas de cimentación para lo cual se deberá dar aviso de iniciación de obra a Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo bajo firma de profesional responsable. Asimismo, se contará con un plazo máximo de finalización de obra de 10 (diez) años.

8.4. PLANES DE VIVIENDA

En el caso de planes de vivienda, el plazo establecido en el punto 8.3. de la presente se ampliará a 24 (veinticuatro) meses.

REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS DE ARQUITECTURA
RELEVAMIENTOS-PROYECTOS
PRESENTACIÓN PREVIA

a) 1 copia
b) A copia plancheta catastral
c) Ingreso por mesa de entrada abonando lo que la norma impositiva vigente estipule, si correspondiere.
d) Fotocopia de boleto de compra-venta y/o escritura

RELEVAMIENTO	PROYECTO
a-Planta	a-Planta
b-2 Cortes: 1 longitudinal y otro transversal (uno debe pasar por el tanque de agua)	b-2 Cortes: 1 longitudinal y otro transversal (uno debe pasar por el tanque de agua)
c- Fachada con especificación de materiales	c- Fachada con especificación de materiales
d-Planta de electricidad, con ubicación de bocas, medidor y caja de fusibles sin circuitos.-	d-Planta de electricidad, con ubicación de bocas, medidor y caja de fusibles con distribución de circuitos y planilla de electricidad.
e-Planta de techo	
f-Planillas de aberturas	e-Planta de estructuras
g-Carátula de la municipalidad	f-Planilla de losas
	g-Planta de cloacas (solo en zonas sin servicio)
	h-Planta de fundaciones
	i-Planta de techo
	j-Planilla de aberturas
	k-Carátula de la municipalidad

e) Aparte de la previa se presentarán mínimo 4 copias de planos, todos deben ser visados por el colegio, y una tiene que estar timbrada, quedando para:
a. El propietario: 2 copias
b. El profesional: 1 copia
c. Obras públicas: 1 copia timbrada.

CIRC. 00	SECC. 00	MANZ. 00	PARC. 00

OBRA:

PROPIETARIO:

CALLE:

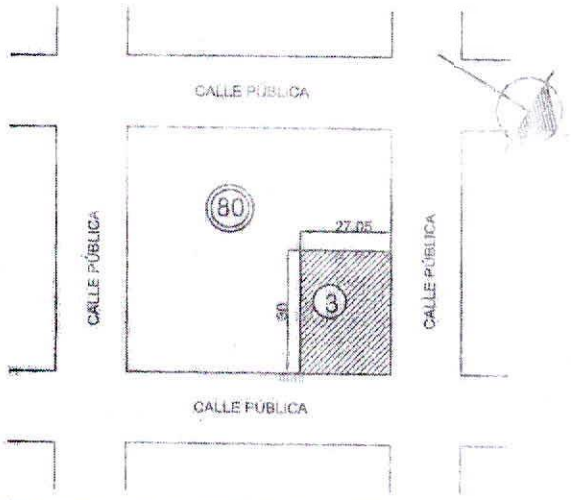
LOCALIDAD: POZO DEL MOLLE

DEPARTAMENTO: RÍO SEGUNDO

ESCALA: 1:100

SUP. TERRENO:	000.00 m²
SUP. CUBIERTA PB:	00.00 m²
SUP. SEMICUBIERTA PB:	00.00 m²
SUP. CUBIERTA PA:	00.00 m²
SUP. PROYECTADA TOTAL:	0.000 m²
SUP. LIBRE:	0000 m²

LOTE NRO.	3
MANZ. OF.	80



PROPIETARIO

RELEVADOR

ANCHO CALLE	20.00 m.	CLASE	1	FOT	
ANCHO CALZADA	10.00 m.	CATEGORIA	2		
ANCHO VEREDA	5.00 m.	GRUPO	1A	FOS	
PAVIMENTO	NO	SUPERFICIE	000 m2		

OBSERVACIONES

PLANO DE PROYECTO

FECHA DE PRESENTACIÓN

URBANISMO

A los fines de aplicación de la presente Ordenanza, entiéndase por:
Áreas Urbanizables: Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.
Áreas de Urbanización Diferida: Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.
Áreas Particulares: Áreas que por sus características requieren tratamiento propio.
Las Áreas Particulares se dividen en:
a) Áreas Especiales: Áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.
b) Áreas Institucionales: Áreas que quedan destinadas exclusivamente a usos institucionales tales como recreativos, educacionales, sanitarios públicos y/o semi-públicos.
c) Áreas 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 del sector en que se encuentran.
Su uso y ocupación quedan condicionados a la definición particularizada que se realice en cada caso.
d) Áreas 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. Están incluidas en esta categoría: a) Áreas de Reserva de Verde, a las cuales se les asigna un uso futuro de parques urbanos. b) Áreas Verdes: Áreas cuyo uso actual es el de parque urbano.
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 descriptiva y orientativa para el emprendimiento de las acciones privadas y la efectivización del control del asentamiento.
Centro de Manzana: Espacio cuya proyección sobre el Plano Horizontal queda definida en forma y ubicación por las líneas de frente interno y cuyos límites verticales quedan definidos por los planos límites de edificación asentados sobre las líneas de frente interno.
Corredor: Zona de conformación lineal que afecta las parcelas y/o manzanas con frente a determinadas vías.
Edificio entre medianeras: El que se extiende hasta la líneas laterales divisorias de la parcela.
Edificio de Perímetro Libre: Aquél cuyos parámetros están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en la presente.
Espacio Urbano: Se considera espacio urbano:

a) El espacio de la vía pública y el comprendido entre las Líneas Municipales y/o las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
b) El espacio del centro de manzana.
c) El espacio entre paramentos laterales de los edificios y la línea divisoria de parcela cuando el espacio resultante de ese distanciamiento se comunique directamente con la vía pública o con el centro de manzana.

Fachada de frente: La que se materializa en el frente de la parcela comunicándose directamente con el espacio urbano de la vía pública.

Fachadas internas: Las que se materializan en el interior de las parcelas y no se comunican directamente con el centro de manzana o con el espacio de la vía pública.

Factor de Ocupación del Suelo: (F.O.S.): La relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal en el terreno y la superficie total de la parcela.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Es la relación del total de la superficie edificable y la superficie total de la parcela.

Línea Divisoria Lateral de la Parcela: La que intercepta la línea municipal y/o la línea divisoria de fondo.

Línea Divisoria de Fondo de la Parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales y opuesta a la línea de frente de la parcela.

Línea de Edificación (L.E.): Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima de la misma, que en relación a cada zona estuviere determinada o se determinare en la presente norma.

Línea Municipal (L.M.): La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.

Línea de Frente Interno: Línea que define un polígono interior a las manzanas que lo contienen y que se obtiene trazando líneas paralelas a las Líneas Municipales de cada manzana, a las distancias fijadas y medidas según lo estipula la presente norma.

Manzana: Superficie de terreno circunscripta por una o más parcelas edificadas o no, delimitadas por espacios del dominio público generalmente destinados a circulación.

Plan de Vivienda: Se entenderá por "Plan de Vivienda" a aquél que implique la construcción de unidades habitacionales individuales, individuales agrupadas y/o colectivas con características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño, en edificios y/o agrupamientos urbanos, debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse - para el caso de planes con financiación oficial - en los mínimos fijados por los organismos competentes y para los planes con financiación privada superar la cantidad de 5 (cinco) unidades de vivienda.

Plano Límite: El que define cualquiera de las caras de volumen máximo edificable.

Uso del Suelo: Término que designa la actividad o propósito específico a que se destina un inmueble.

Uso del Suelo Residencial: El efectuado en edificios destinados a vivienda o moradas en forma permanente o transitoria, sean individuales o colectivas.
Uso del Suelo Industrial Asimilable: Entiéndase por "Uso del Suelo Industrial" el destinado al desarrollo de actividades referidas a:
a) La producción de bienes, transformación (física o química), o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.
b) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).
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 fueren acabados o partes) fraccionamiento - en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material - reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales.
Uso del Suelo Rural: El destinado a la explotación de los recursos naturales y renovables, y en la cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos del mismo.
Uso del Suelo Institucional: El efectuado en inmuebles cuyo destino es el desarrollo de actividades estatales (no industriales) como asimismo el cumplimiento de servicios o actividades privadas no rentables.
Vivienda Individual: Edificación de una unidad habitacional permanente, construida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativas de dicha unidad.
Vivienda Individual Agrupada: Edificación o grupo de edificaciones compuestas por más de una unidad de vivienda individual, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones generales, accesos, espacios comunes de uso común, cocheras, etc., siendo condición necesaria la existencia de espacios comunes de uso propio. Serán consideradas en esta categoría las edificaciones que reuniendo las condiciones antes mencionadas, se resuelvan a través de superposición total o parcial de unidades, que no superen en la resolución del proyecto, planta baja y una planta alta respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.
Vivienda Colectiva: Edificación o grupo de edificación de más de una unidad de vivienda permanente que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos espacios comunes de uso común y uso propio, etc. Serán consideradas también en esta categoría aquellas edificaciones que sin reunir las condiciones anteriormente mencionadas, se resuelvan a través de la superposición total o parcial de las unidades, superando en la resolución del Proyecto, planta baja y una planta alta, respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.
1. Áreas Urbanizables que comprenden:
1.1. Zonas Residenciales: Abarcan los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo residencial y

orientativamente a otros usos. Se diferencian entre sí en función de la tipología de vivienda e intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio.

1.2. Zonas Corredores: Comprenden los espacios de conformación lineal, destinados fundamentalmente al asentamiento de actividades de servicio y orientativamente a otros usos vinculados a la población asentada en las mismas y en zonas urbanizables residenciales ligadas o no espacial y funcionalmente a ellas. Se diferencian entre sí en función de la intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio y de la tipología de vivienda.

1.3. Zonas Industriales Mixtas: Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industrial o asimilables (que producen molestias importantes al medio),y orientativamente a otros usos. En las presentes zonas es permitido el asentamiento de actividades residenciales solo en forma de planes de vivienda.

1.4. Zonas Industriales: Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industriales o asimilables, (que producen molestias importantes al medio), usos rurales y usos complementarios. Queda excluido el asentamiento de actividades residenciales en forma de planes de vivienda.

1.5. Zonas Industriales Peligrosas. Comprenden los diferentes espacios destinados a usos industriales o asimilables (peligrosos, inflamables, explosivos o sumamente nocivos, definidos por normas en vigencia), y usos rurales. Queda excluido el asentamiento de actividades residenciales en cualquier forma, salvo aquella que fuere accesoria a usos rurales. La posibilidad de localización de usos diferentes a los aquí mencionados - y siempre que los mismos se orienten exclusivamente al funcionamiento del uso industrial o asimilables a que la presente se refiere - solo será admitida a juicio de los Organismos de aplicación, mediante estudio particularizado que fije condiciones especiales para su asentamiento.

Fraccionamiento: Toda división de la tierra bajo las siguientes formas:

a- Urbanización o loteo: Será considerado urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público. También se considerará urbanización o loteo todo fraccionamiento, aún sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen el núcleo de 10 (diez).

b- 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 10 (diez) parcelas.

c- Subdivisión por Partición de Condominios: Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios de acuerdo a asientos públicos existentes y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad.

No serán considerados en esta excepción todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el regimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal).

d- Subdivisión por Partición Hereditaria: Todas aquellas casas comprendidas dentro de las disposiciones del Código Civil (Derechos de la Herencia).
e- 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 por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.
f- Frente de parcela: línea comprendida entro las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía o lugar público.
g- Áreas Urbanizables: Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.
h- Áreas Especiales: (E). Áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.
I- Línea de Edificación: Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a cada zona estuviera determinada.
j- Línea Municipal: La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela.
El trazado de las manzanas
FORMA: El trazado de las manzanas será preferentemente rectangular aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites del inmueble objeto del amanzanamiento. El trazado de las calles deberá presentar continuidad con respecto a los sectores colindantes para que hagan a una clara y correcta legibilidad de la urbanización.

DIMENSIONES: La dimensión del lado menor de cada manzana deberá ser de 50,00 m. como mínimo.
La dimensión del lado mayor no podrá exceder de 150,00 m. salvo que razones topográficas, de diseño u otras de fuerza mayor debidamente fundadas así lo impusieren.
NIVELES: 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.
El trazado de las parcelas
En todo fraccionamiento, ya se trate de urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el Plano de Urbanización.
Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:
a- Deberán tener como mínimo cuatro lados, ninguno de los cuales podrá tener una longitud menor del 70% (setenta por ciento) del frente mínimo previsto para las mismas según zona.

b- Si la poligonal tuviere más de cuatro lados sólo uno de sus lados menores podrá tener una longitud igual o mayor al 50% (cincuenta por ciento) de la medida mínima establecida para su frente, 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 c) 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 de 90° y ésta a su vez sea un paralelogramo.

No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres salvo que exista razón valedera, a criterio de la Dirección de Catastro Municipal y de Planeamiento Urbano.

El propietario de la urbanización está siempre obligado a mantener las parcelas en condiciones de higiene y libres de basuras, mientras las mismas no hayan sido transferidas.

Mensura y amojonamiento.

Deberá presentar plano aprobado por colegio y en el mismo marcar las zonas de escurrimiento de las aguas de dicha zona si como también el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta -si lo hubiere- a los linderos.

Será obligación del interesado entregar estaqueada la parcela a cada comprador como asimismo cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad, en este último caso sin cargo alguno.

Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación mensura, etc., los mojones de la poligonal y de los vértices de manzana, así como las estacas de cada parcela serán ejecutadas en materiales de calidad indeleble con el paso del tiempo, siendo en todos los casos como mínimo de hierro, macizo o tubo relleno de hormigón.

El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación las estacas por el termino de tres años a parir de la aprobación definitiva del loteo mientras las parcela no hayan sido transferidas.

Las operaciones de mensura y amojonamiento del inmueble a urbanizar, de las manzanas y de las parcelas se regirán en cuanto a tolerancia, por las normas provinciales vigentes y las que por vía reglamentaria se dictaren.

La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes supervisará el replanteo del fraccionamiento previamente a su aprobación final.

La afectación de superficies al uso común

En las operaciones caracterizadas como urbanización será obligación de los propietarios transferir al Dominio Público Municipal una superficie de terreno no menor al 10% (diez por ciento) de superficie total de las parcelas el que se destinará a Espacios Verdes.

La ubicación y trazado de los espacios verdes y de los espacios para usos institucionales.

Los espacios verdes y para equipamiento podrán trazarse:

a- Como plazas circundadas por calles en su totalidad.

b- Como plazoletas o espacios verdes formando parte de una manzana y externos a la misma.
En urbanizaciones menores de 15.000,00 m2. los espacios verdes podrán distribuirse por grupos de parcelas o viviendas con obligación de mantenimiento a cargo de los frentistas.
c- Los espacios verdes deberán tener como mínimo, la superficie de 4 (cuatro) lotes mínimos.

PLANES COLECTIVOS DE VIVIENDA

Se entenderá como Plan Colectivo de Vivienda a aquel que implique la construcción de unidades habitacionales con características de de prototipos repetitivos en cuanto a su diseño, y debiendo el número de unidad viviendas encuadrarse en la cantidad de 10 (diez) o más unidades.
La visación del anteproyecto de urbanización, se extenderá con un plazo de cinco años contando desde el momento de aprobación de dicho proyecto.
Luego de esta fecha se deberá realizar los trámites nuevamente.
Se deberá presentar en la Municipalidad a los fines de la visación del proyecto: solicitud escrita en este sentido, piezas gráficas y documentación adecuada que explique las características de dicho emprendimiento y su forma de construcción y cualquier otra información que el ente a cargo de dicha tarea lo requiera necesario.

BARRIOS PRIVADOS

Los Barrios privados podrán instalarse siempre que su ubicación no implique barreras al normal desarrollo de la trama urbana, interferencias en el sistema vial principal, ni obstáculos para la evacuación del agua pluvial.
Asimismo deberán respetar y preservar las características ambientales, paisajísticas, topográficas, naturales, estéticas y culturales del lugar donde se produzca el asentamiento.
Este tipo de asentamiento deberá reunir las siguientes características:
a) El departamento ejecutivo a través de los organismos competentes extenderá un CERTIFICADO DE PREFACTIBILIDAD si el proyecto fuera aceptado.
b) La parcela a urbanizar, deberá tener una dimensión tal que justifique la creación de un barrio privado.
c) El predio deberá contar con espacio destinado para uso verde y equipamiento para actividades sociales, integrando estas actividades con el uso residencial como si fuera un todo inseparable.
d) Las urbanizaciones deberán contar con acceso controlados, motivo por el que cual, se deberá generar un recinto cerrado en su límite con el entorno.
Uso del Suelo: Sólo se estará permitido en cada parcela de uso residencial una unidad de vivienda. Las medidas mínimas de las parcela a construir serán de 12 (doce de frente) por 30 (treinta de fondo)
La infraestructura dentro del previo correrá pura y exclusivamente para su construcción por cuenta del emprendedor del barrio cerrado.
Documentación definitiva a presentar:
Se deberá adjuntar la siguiente documentación técnica:

a.- Memoria Descriptiva.
b.- Anteproyecto de Urbanización.
c.- Factibilidades de provisión de infraestructuras: agua y energía eléctrica obligatorias; cloacas y gas si hubiere. Certificado de no inundabilidad.
d.- Un plano de cotas de nivel que permita la interpretación de la topografía del terreno, ubicación si los hubiere de cañadones, etc.
e.- Anteproyecto de nivelación de la parcela con indicación cuencas naturales.
Deberá constar también 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.
f.- Informe de Suelos definiendo tipo, capacidad portante y permeabilidad.
g- Croquis de mensura y balizamiento de la parcela, con indicación de continuidad de calles y anchos reales del entorno existente.
h- Etapas propuestas cuando correspondiere.

PATRONES DE ASENTAMIENTOS NORMATIVOS

PATRÓN P1:
FOS:70%
FOT: 3
ALTURA: 12.00 m
RETIRO: hasta 9.00 m de altura LM=LE, Mayor a 9.00 m de altura la LE es a 5,00 m. de la LM.
UNIDADES HABITACIONALES: Ilimitado

Se ha establecido este patrón con los objetivos que a continuación se detallan :
• Una consolidación restringida en el área central para que prevalezcan los edificios categorizados como de valor patrimonial. Instituto, Iglesia y Banco de la Provincia.
• Un factor de ocupación total de 3 veces la superficie del lote para promover la consolidación urbana.
• La Línea Municipal hasta los 7 mts de altura coincide con la Línea de Edificación, pasada esta altura el retiro es de 5.00 m desde la Línea Municipal, así las fachadas de los edificios propuestos no compiten con los de valor patrimonial antes descriptos.
• El uso predominante es Institucional y comercial manteniendo las antiguas disposiciones de estos pueblos-colonias en donde la plaza central cumplía la función de reunión y allí se localizaban las instituciones más importantes.
Queda totalmente prohibido para uso industrial y/o depósitos/galpones.

PATRÓN P2:
FOS: 70%
FOT: 2
ALTURA: 12.00 m.
RETIRO: hasta 7m de altura LM=LE, Mayor a 7.00 m de altura la LE es a 5,00 m. de la LM.
UNIDADES HABITACIONALES: Ilimitado

Se ha establecido este patrón con los objetivos que a continuación se detallan:
• La consolidación del ejido urbano central proponiendo un asentamiento del 70% de la superficie del lote
• Un FOT de 2 para poder consolidar el tejido urbano en el área que se encuentra dentro de las cuatro diagonales.
• La Línea Municipal es igual a la Línea de Edificación hasta los 7 m. Pasado los 7.00 m. de altura se propone un retiro de 5.00m, así los locales comerciales ubicados en planta baja quedan directamente sobre la calle y se retira la fachada residencial y/o de oficinas para no "encerrar" el espacio público de la calle y la vereda.
• EL uso dominante es residencial, e institucional con el uso complementario comercial

Se pretende consolidar este sector de la localidad, en planta baja con comercios e instituciones y en altura el desarrollo de viviendas.
Queda totalmente prohibido para uso industrial.

PATRÓN P3:
FOS: 75%
FOT:1
ALTURA: 7 m.
RETIRO: LE a 2.50mts en 2/3 del frente del terreno.
UNIDADES HABITACIONALES: 4 (cuatro)

Se ha establecido este patrón con los objetivos que a continuación se detallan:
• Establecer un factor de ocupación del suelo del 75% que permita una densidad media y en especial en lotes chicos, ya que en la gran mayoría los lotes de esta área son de 10x25, para establecer una consolidación a una escala barrial.
• Proponer la construcción de 1 vez la superficie del lote y una altura de 7mts. ya que eso llevaría a no más de 2 plantas en altura y poder mantener la escala barrial que se le pretende otorgar.
• Un retiro de 2.50 mtsen dos terceras partes del terreno para generar espacios verdes contiguos a las veredas. Los lotes en esquina deberán dejar retiro obligatorio sobre en el frente más corto.
• El uso predominante es residencial con el complementario que es comercial. **Queda restringido para uso industrial.**

PATRÓN P4:
FOS: 75%
FOT:1
ALTURA: 7 m.
RETIRO: LE a 2.50mts en 2/3 del frente del terreno.
UNIDADES HABITACIONALES: 2 (dos)

Se ha establecido este patrón con los objetivos que a continuación se detallan:
• Establecer un factor de ocupación del suelo del 75% que permita una densidad media y en especial en lotes medianos, ya que en la gran mayoría los lotes de esta área son de 300 m2, para establecer una consolidación a una escala barrial.
• Proponer la construcción de 1 vez la superficie del lote y una altura de 7 mts. ya que eso llevaría a no más de 2 plantas en altura y poder mantener la escala barrial que se le pretende otorgar.
• Un retiro de 2.50 mts en dos terceras partes del terreno para generar espacios verdes contiguos a las veredas. Los lotes en esquina deberán dejar retiro obligatorio sobre en el frente más corto.
• El uso predominante es residencial con el complementario que es comercial. **Queda restringido para uso industrial.**

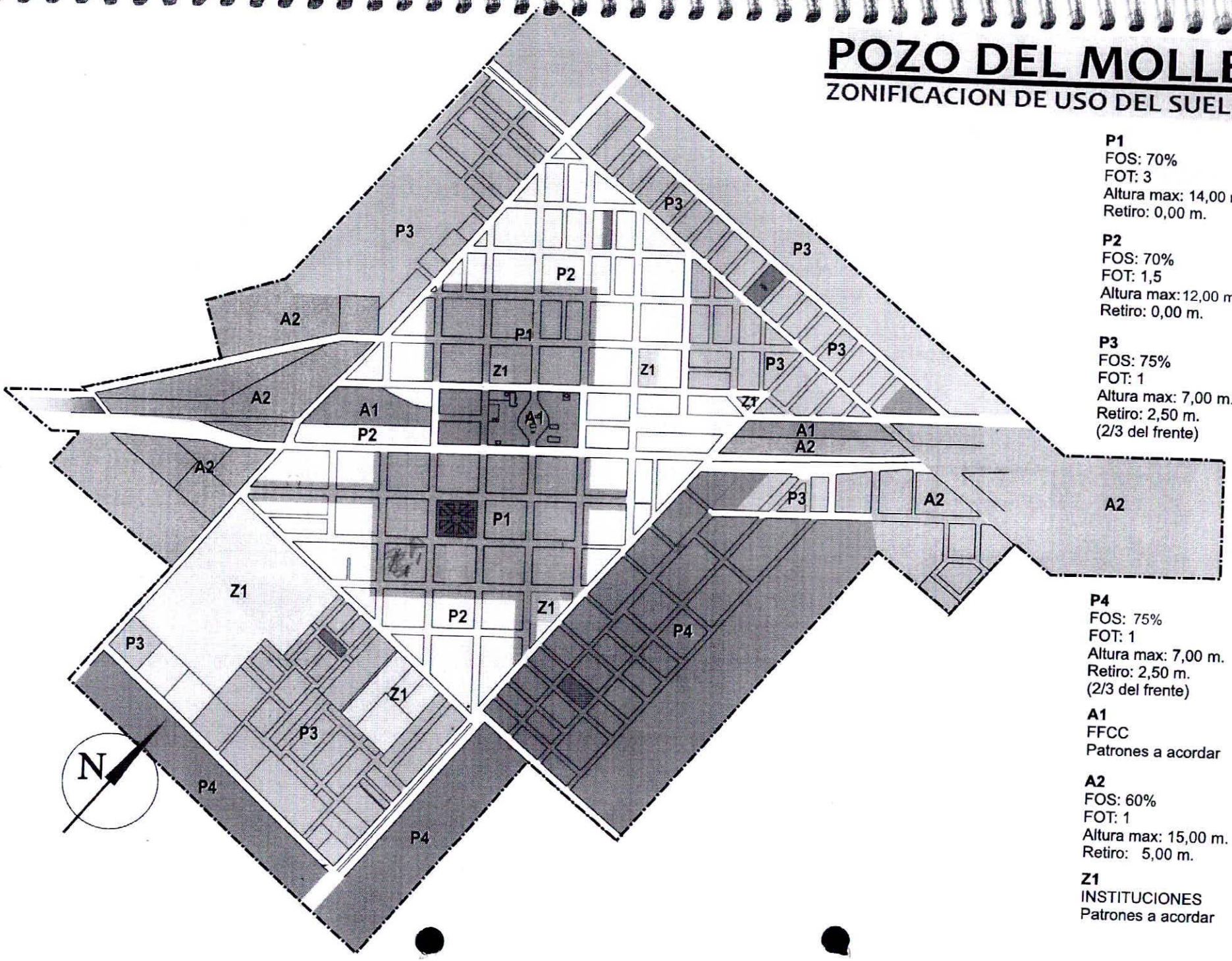
PATRÓN A1: Comprende el predio del ferrocarril en toda la extensión hasta los límites del ejido urbano existente.
Por ser de carácter privado las tierras mencionadas se deberá definir el patrón con un acuerdo que involucre la entidad correspondiente y el municipio.

PATRÓN Z1: Comprende los lotes correspondientes a instituciones educativas, deportivas y culturales.
Por ser de carácter privado las tierras mencionadas se deberá definir el patrón con un acuerdo que involucre la entidad correspondiente y el municipio.

PATRÓN A2:
FOS: 60%
FOT: 1
ALTURA: 15 m
RETIRO: LE a 5mts
UNIDADES HABITACIONALES: 1 (UNO)
Se ha establecido este patrón con los objetivos que a continuación se detallan:
• Establecer un Factor de Ocupación del Suelo del 60% en donde lo que resta del predio existente la mitad se utilice para estacionamiento y circulación de autos y/o camiones y la otra mitad sea intervenido como parque verde dentro del predio industrial.
• De un FOT de 1.5 limitado por la altura de 15 mts.
• Retiro de 5 mts, lo más alejado posible de las vías de circulación.

POZO DEL MOLLE

ZONIFICACION DE USO DEL SUELO



P1
FOS: 70%
FOT: 3
Altura max: 14,00 m.
Retiro: 0,00 m.

P2
FOS: 70%
FOT: 1,5
Altura max: 12,00 m.
Retiro: 0,00 m.

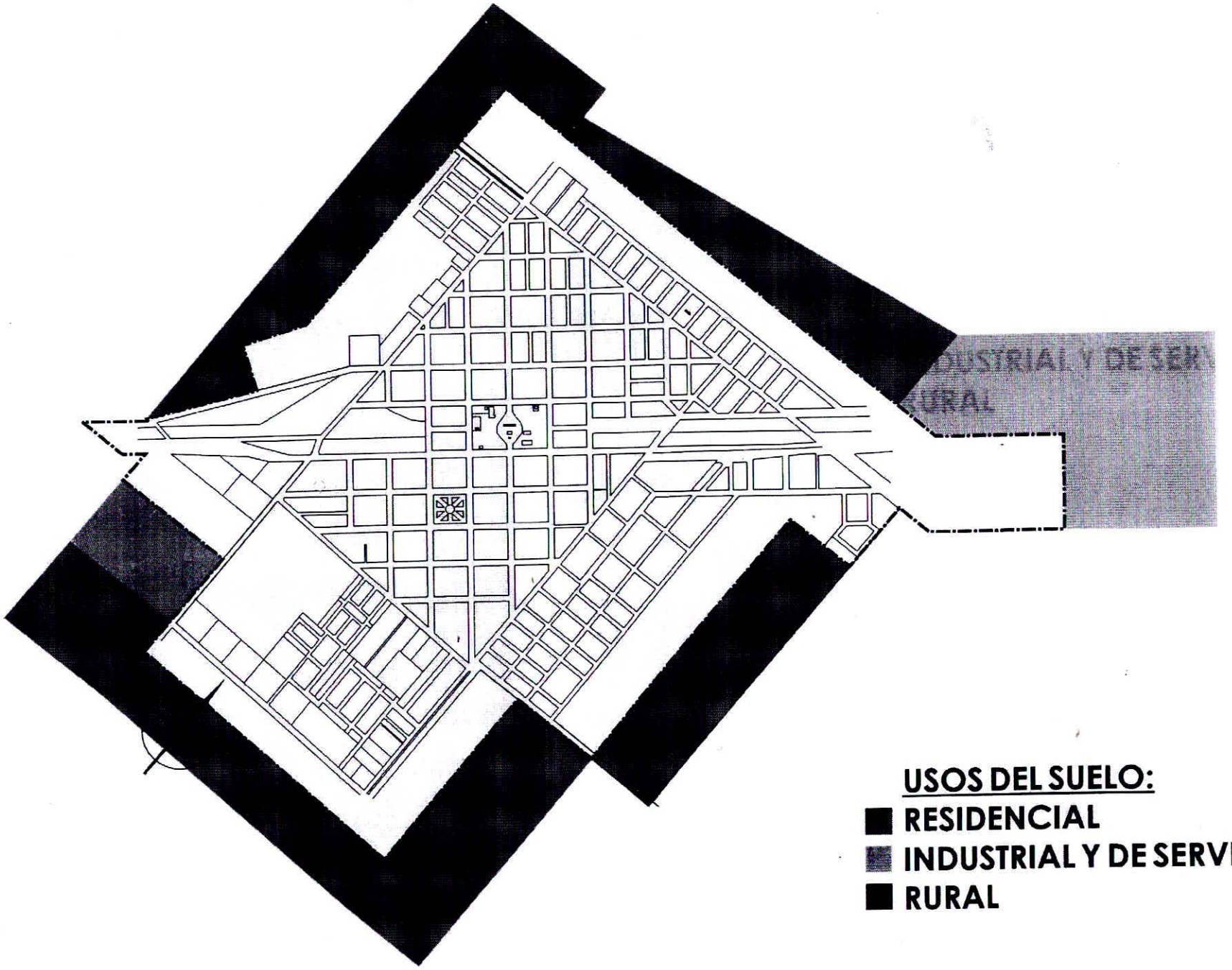
P3
FOS: 75%
FOT: 1
Altura max: 7,00 m.
Retiro: 2,50 m.
(2/3 del frente)

P4
FOS: 75%
FOT: 1
Altura max: 7,00 m.
Retiro: 2,50 m.
(2/3 del frente)

A1
FFCC
Patrones a acordar

A2
FOS: 60%
FOT: 1
Altura max: 15,00 m.
Retiro: 5,00 m.

Z1
INSTITUCIONES
Patrones a acordar

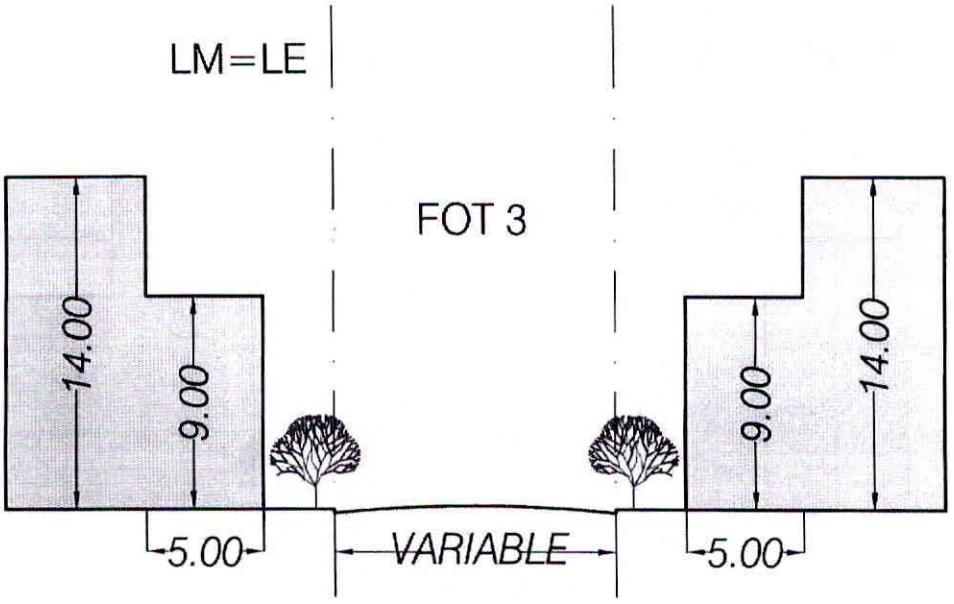


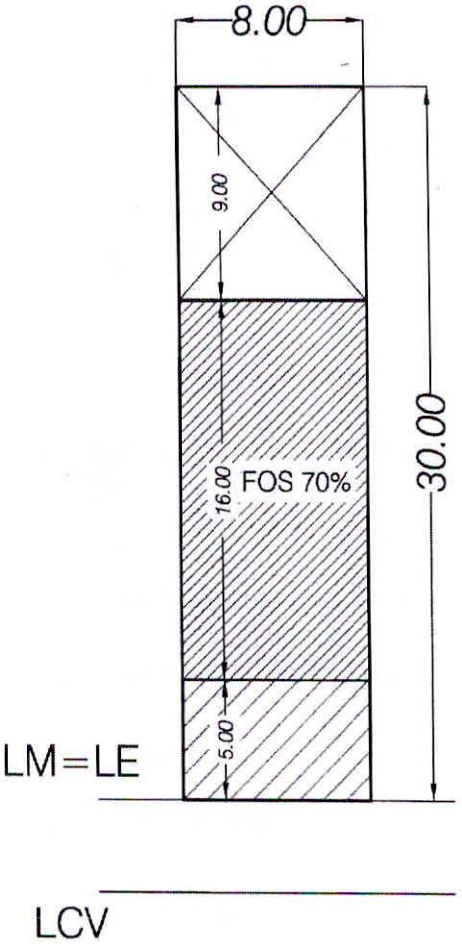
USOS DEL SUELO:

- **RESIDENCIAL**
- **INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS**
- **RURAL**

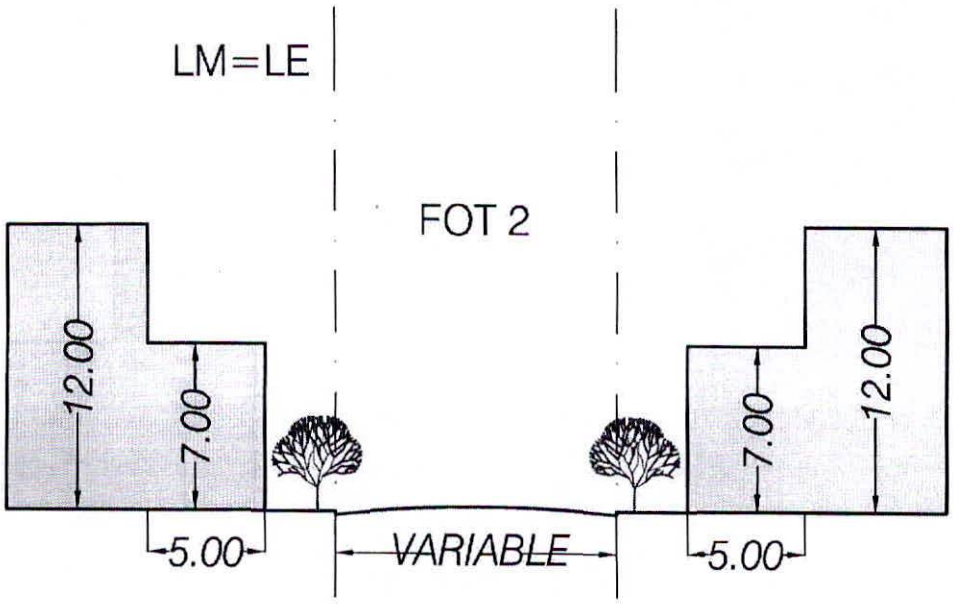
PATRONES		SUBDIVISION		OCUPACION					USOS			OBSERVACIONES
		Frente	Superf.	FOS	FOT	Altura	Retiro	Un. hab.	Dominante	Complementario	Restringido	
P1	Institucional Residencial Comercial	8 m.	240 m2.	70%	3	14 m.	Hasta 9 m. LM=LE H>9m= 5m.	Ilimitado	Institucional	Residencial Comercial	Industrial	- Arbolado de vereda obligatorio. Equidistancia de 5 a 7 m. (Consultar especie) - En zona P1 y P2, calles cortadas, ver patrón especial de retiros, perfiles y ochavas
P2	Residencial Institucional Comercial	10 m.	250 m2.	70%	2	12 m.	Hasta 7 m. LM=LE H>7m= 5m.	Ilimitado	Residencial Institucional	Comercial	Industrial	
P3	Residencial	10 m.	250 m2.	75%	1	7 m.	2,50 m. $\frac{2}{3}$ del terreno	4	Residencial	Comercial	Industrial	
P4	Residencial	12 m.	300 m2.	75%	1	7 m.	2,50 m. $\frac{2}{3}$ del terreno	2	Residencial	Comercial	Industrial	
A1	Especial								USO ESPECIAL			
A2	Industrial	20 m.	800 m2.	60%	1	15 m.	5 m.	1	Industrial		Residencial	
Z1	Institucional								USO ESPECIAL			

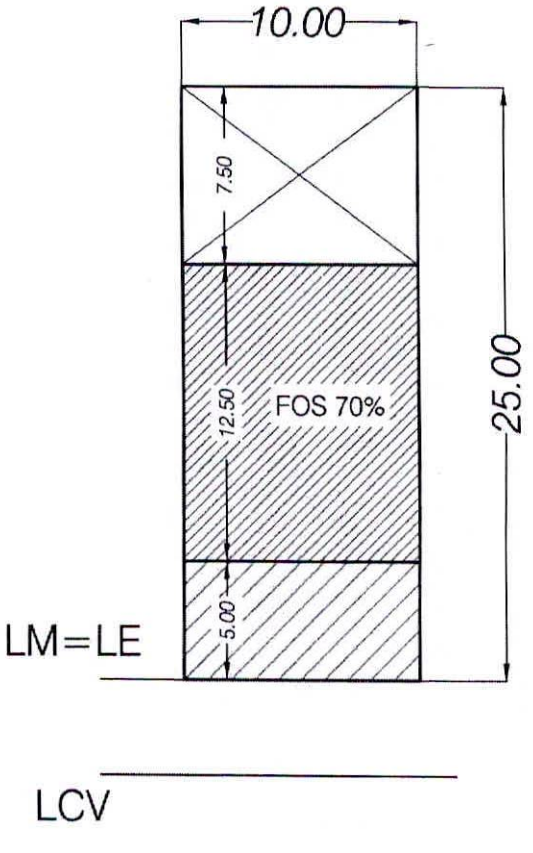
P 1


LM=LE
FOT 3
14.00
9.00
9.00
14.00
5.00
VARIABLE
5.00

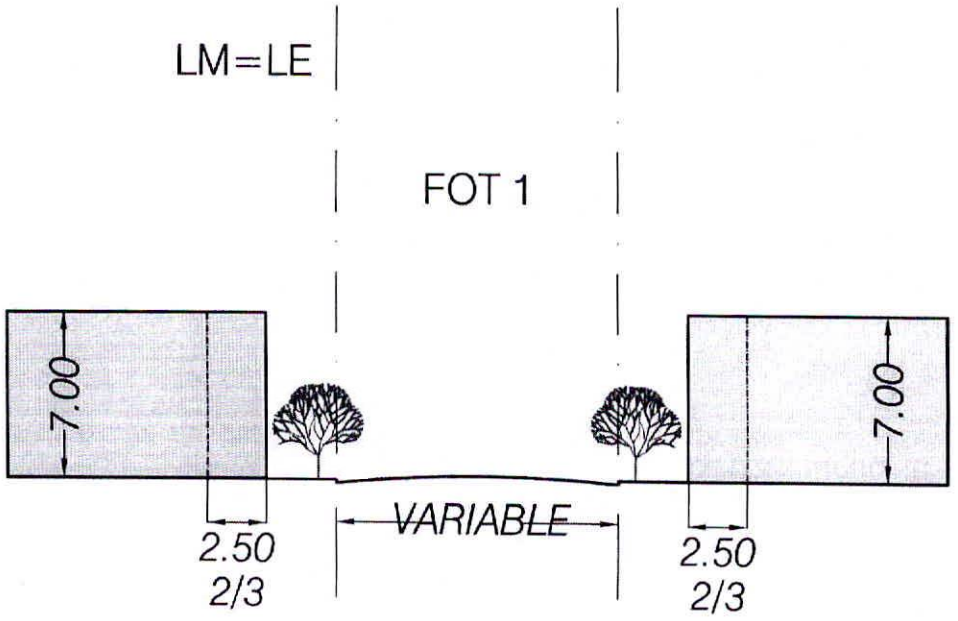

8.00
9.00
16.00
FOS 70%
30.00
5.00
LM=LE
LCV

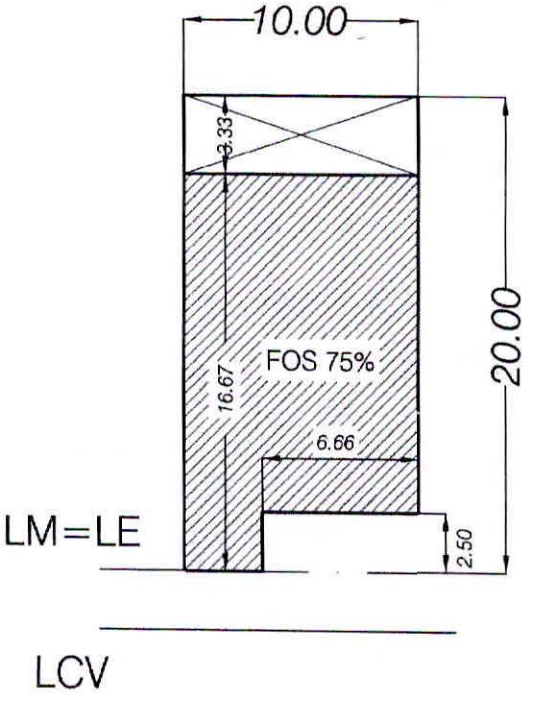
P 2


LM=LE
FOT 2
12.00
7.00
7.00
12.00
5.00
VARIABLE
5.00


10.00
7.50
12.50
FOS 70%
25.00
5.00
LM=LE
LCV

P 3
P 4


LM=LE
FOT 1
7.00
7.00
VARIABLE
2.50
2/3
2.50
2/3


10.00
3.33
FOS 75%
16.67
6.66
20.00
LM=LE
2.50
LCV

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ÍNDICE GENERAL

PARTE UNO - 1. DISPOSICIONES PRELIMINARES
PARTE DOS - 2. LÍNEAS Y FORMAS VOLUMÉTRICAS
PARTE TERCERO - 3. NORMAS FUNCIONALES Y DE HABITABILIDAD
PARTE CUARTO - 4. MEDIOS DE EVACUACIÓN
PARTE CINCO - 5. NORMAS CONSTRUCTIVAS
PARTE SEIS - 6. NORMAS DE SEGURIDAD
PARTE SIETE - 7. DE LA SEGURIDAD HACIA TERCEROS
PARTE OCHO - 8. DISPOSICIONES TRANSITORIAS
URBANISMO

PARTE UNO

1. DISPOSICIONE PRELIMINARES
1.1.a. ALCANCES Y ÁMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS
1.1.b. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMAS MÉTRICO DECIMAL
1.2. ORGANISMO DE APLICACIÓN
1.3. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS
1.3.a LAS ETAPAS
1.3.b PERMISO DE EDIFICACIÓN
1.3.b.1 TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE EDIFICACIÓN
1.3.b.2 REQUISITOS PARA OBTENER PERMISO DE EDIFICACIÓN
1.3.b.3 DOCUMENTACIÓN
1.3.b.4 CARTEL DE OBRA
1.3. b.5 OBRAS A EJECUTAR POR ETAPA
1.3. b.6 MODIFICACION DE LOS PLANOS DE PROYECTOS EN EJECUCION
1.3. c REVISIÓN DE DATOS
1.3.d. PERMISOS
1.3.e. INSPECCIÓN
1.3.f. CERTIFICADO FINAL DE OBRA
1.3.g. CLAUSURA DE OBRAS
1.3.h. RELEVAMIENTO
1.3.i. PERMISO DE DEMOLICIÓN
1.4. INSPECCIONES
1.5. PENALIDADES
1.5.a. MULTAS
1.5.b. PROMOCIÓN SANCIÓN ÉTICA
1.5.c. DEMOLICIONES

PARTE DOS

2 LÍNEAS Y FORMAS VOLUMÉTRICAS
2.1 LÍNEAS
2.1.a RETIROS DE LÍNEA DE EDIFICACIÓN
2.1.b. DE LAS OCHAVAS
2.2. CERCAS Y VEREDAS
2.2.a. CERCAS
2.2.a.1 CERRAMIENTOS AL FRENTE
2.2.a.2. CERRAMIENTOS AL FRENTE EN TERRENOS SOBREELEVADOS

2.2.a.3. PAREDES DIVISORIAS
2.2.a.4 MATERIALES
2.2.a.4.1. TERRENOS BAALDÍOS Y OBRAS EN CONSTRUCCIÓN
2.2.a.4.1.2 TERRENOS EDIFICADOS
2.2.a.5. COTAS DE NIVEL
2.2.a.6. CONTINUIDAD
2.2.a.7. PENDIENTES
2.2.a.8 MANTENIMIENTO
2.2.a.9 ARBOLADO
2.3. SUPERFICIES EDIFICABLES
2.3.a. PLANOS LÍMITES
2.3.b. ALTURA DE FACHADAS
2.3.c. TRATAMIENTOS DE FACHADAS
2.3. d. SALIENTES DE FACHADAS
2.3. e COMPUTO DE SUPERFICIES EDIFICABLES

PARTE TRES

3. DE LA EDIFICACIÓN Y SUS CARACTERÍSTICAS
3.1. DE LOS EDIFICIOS
3.1.a. CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS
3.1.a.1. EDIFICIOS RESIDENCIALES
3.1.a.2. EDIFICIOS PARA REUNIÓN BAJO TECHO
3.1.a.3.EDIFICIOS O INSTALACIONES PARA REUNIÓN AL AIRE LIBRE
3.1.a.4. EDIFICIOS PARA OFICINAS
3.1.a.5. EDIFICIOS COMERCIALES
3.1.a.6. EDIFICIOS INDUSTRIALES
3.1.a.7. EDIFICIOS PARA DEPÓSITOS
3.1.a.8. EDIFICIOS ESPECIALES
3.1.b. CAPACIDAD DE EDIFICIOS
3.1.b.1. RELACIONES DE SUPERFICIE
3.1.b.1.1. EDIFICIOS RESIDENCIALES
3.1.b.1.2. EDIFICIOS PARA REUNIÓN BAJO TECHO
3.1.b.1.3. EDIFICIOS O INSTALACIONES PARA REUNIÓN AL AIRE LIBRE
3.1.b.1.4. EDIFICIOS PARA OFICINA
3.1.b.1.5. EDIFICIOS COMERCIALES
3.1.b.1.6. EDIFICIOS INDUSTRIALES
3.2. ALTURA DE LOS LOCALES
3.2.a. FORMA DE MEDIR LA ALTURA
3.2.b. ALTURA VARIABLE ENTRE SOLADO Y CIELORRASO
3.2.c. ALTURA MÍNIMA DE LOCALES CON ENTREPISO O PISO INTERMEDIO
3.2.d. ALTURA MÍNIMA COMPUTABLE
3.2.e. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES
3.2.e.1 DIMENSIONAMIENTO DE LOS VANOS DE ILUMINACIÓN
3.2. e.2 ILUMINACIÓN DIRECTA DEL EXTERIOR
3.2. e.3 ILUMINACION A TRAVES DE PARTE CUBIERTA
3.2. f VENTILACIÓN
3.2.f.1. TIPOS DE VENTILACIÓN
3.2.f.2 VENTILACIÓN DIRECTA
3.2.f.3 CÁLCULO DE VANO DE VENTILACIÓN
3.2.f.3.a VENTILACIÓN DIRECTA
3.2.f.3.b POR CONDUCTOS
3.2.f.3.c VENTILACIÓN POR MEDIOS MECÁNICOS
3.2.g PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN
3.2.g.1 CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS

3.2.g.1.1 PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA
3.2.g.1.2 PATIOS DE SEGUNDA CATEGORÍA
3.2.g.2 DISMINUCIÓN DEL VALOR "D" EN PATIOS DE 1ª CATEGORÍA
3.2.g.3 FORMA DE MEDIR LOS PATIOS
3.2.g.4 ACCESO A LOS PATIOS
3.2.g.5 DE LOS PATIOS MANCOMUNADOS
3.2.g.6 PROHIBICION DE REDUCIR LOS PATIOS
3.2.g.7. PROHIBICIÓN DE CUBRIR LOS PATIOS
3.2.h ESTACIONAMIENTOS
3.3. DOTACIÓN SANITARIA
3.3.a. CONDICIONES GENERALES
3.3.b. DETERMINACIÓN DE LAS DOTACIONES SANITARIAS MÍNIMAS SEGÚN ACTIVIDADES
3.3.b.1 DOTACIÓN SANITARIA MÍNIMA EN EDIFICIOS RESIDENCIALES
3.3.b.1.1. VIVIENDA PERMANENTE
3.3.b.1.2. VIVIENDA NO FAMILIAR
3.3.b.1.3. CONDICIÓN DE LAS PUERTAS DE LOS BAÑOS
3.3.b.1.4 REVESTIMIENTOS EN BAÑOS
3.3.c. SURTIDORES DE AGUA O BEBEDEROS
3.3.d DE LOS DESAGUES E INSTALACIONES
3.3.d.1 DE LA PROHIBICIÓN
3.3.d.2. DE LA SEPARACIÓN
3.3.d.2.1 TECHOS
3.3.d.2.2 INSTALACIONES QUE PRODUZCAN HUMEDAD
3.3.e. LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS
3.3.e.1. LOCALES PARA MEDIDORES
3.3.e.2 LOCALES PARA CALDERAS Y OTROS DISPOSITIVOS TÉRMICOS
3.3.e.3 INSTALACIONES QUE PRODUZCAN VIBRACIONES O RUIDOS
3.4. DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES
3.4.a DE LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR
3.4.a.1 OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO RELATIVO A LA CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS
3.4.a.2 DENUNCIAS DE LINDEROS
3.4.a.3 OPOSICIÓN DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UN EDIFICIO
3.4.a.4 CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIO
3.4.b SUBDIVISIÓN DE LOCALES
3.4.b.1 CONDICIÓN PARA SUBDIVIDIR LOCALES
3.4.b.2. MAMPARAS DE SUBDIVISIÓN EN LOCALES DE NEGOCIOS Y DE TRABAJO

PARTE CUATRO

4. MEDIOS DE EGRESO
4.1. CONDICIONES GENERALES
4.2. CLASIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE EGRESO
4.2.a PUERTAS DE SALIDA
4.2.b PUERTAS DE ABRIR EN UN SOLO SENTIDO
4.2.c PUERTAS DE ABRIR A VAIVÉN
4.2.d. PUERTAS GIRATORIAS
4.2.e. ANCHO DE PUERTA DE SALIDA. FORMA DE CÁLCULO
4.2.f. FORMA DE MEDIR EL ANCHO DE PUERTAS
4.2.g. CIRCULACIONES HORIZONTALES DE USO PÚBLICO
4.2.h. CARACTERÍSTICAS DE LOS CORREDORES, PASILLO PASOS
4.2.i. CORREDORES O PASILLOS DE EVACUACIÓN EN PISOS ALTOS
4.2.j. CIRCULACIONES VERTICALES DE USO PÚBLICO
4.2.j.1 ESCALERAS PRINCIPALES DE SALIDA
4.2.j.2 UNIÓN DE ESCALERA CON LOS CORREDORES O PASILLOS

4.2.j.3. CÁLCULO DEL ANCHO DE LA ESCALERA
4.2.j.4.CAJA DE ESCALERA
4.2.j.5. PASAMANOS O BARANDAS. DIMENSION ENTRE PARANTES Y ALTURA PASAMANOS
4.2.j.6. LLEGADA A NIVEL DE EGRESO
4.2.j.7. COMPENSACIÓN DE ESCALONES
4.2.j.8. RAMPAS
4.2.j.9. CIRCULACIONES VERTICALES MECÁNICAS DE USO PÚBLICO
4.2.j.9.1. ASCENSORES
4.2.j.9.1.1 DOTACIÓN
4.2.j.9.1.2 SALA DE MÁQUINAS
4.2.j.9.2 ESCALERAS MECÁNICAS
4.2.k PREVISIONES PARA PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES
4.2.l SALIDAS DE EMERGENCIA
4.3 GALERÍAS COMERCIALES
4.3.a CONDICIONES GENERALES
4.3.b. ANCHO MÍNIMO DEL PASAJE EN GALERÍAS COMERCIALES
4.3.c. CONSTRUCCIONES EN EL PASAJE COMERCIAL
4.3.c.1. KIOSCO O GÓNDOLA
4.3.c.2.OTROS ELEMENTOS

PARTE CINCO

5. NORMAS CONSTRUCTIVAS
5.1. DE LO GENERAL
5.2. ESTRUCTURAS RESISTENTES
5.3. ENVOLVENTES Y DIVISORIAS INTERIORES
5.3.a. AISLACIÓN TÉRMICA
5.3.b. AISLACION HÍDRICA
5.3.c. AISLACIÓN ACÚSTICA
5.4. DE LAS INSTALACIONES.
5.4.a. PROVISIONES DE FLUIDOS
5.4.a.1. AGUA CORRIENTE
5.4.a.2. GAS
5.4.a.3. TELÉFONO
5.4.a.4. ENERGÍA ELÉCTRICA
5.4. b. EVACUACIÓN DE EFLUENTES Y RESIDUOS
5.4.b.1. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES
5.4.b.2. EVACUACIÓN DE LÍQUIDOS RESIDUALES DOMICILIARIOS
5.4.b.3. EVACUACIÓN DE LÍQUIDOS RESIDUALES INDUSTRIALES
5.4.b.4. EVACUACIÓN DE RESIDUOS DOMICILIARIOS
5.4.b.5. EVACUACIÓN DE GASES DE COMBUSTIÓN
5.4.b.5.1. NORMA GENERAL
5.4.b.5.2. CHIMENEAS
5.4.b.5.2.1. CLASIFICACIÓN
5.4.b.5.2.2. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS
5.4.c. PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS
5.4.c.1 LOCALES PARA MEDIDORES
5.4.d. LOCALES PARA CALDERAS Y OTROS DISPOSITIVOS TÉRMICOS

PARTE SEIS

6. NORMAS DE SEGURIDAD
6.1. DE LO GENERAL

6.2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN LAS OBRAS
6.2.a. DURANTE LA EDIFICACIÓN DE LAS OBRAS
6.2.a.1. PROTECCIÓN AL FRENTE DE LAS OBRAS Y EN RELACIÓN A PREDIOS LINDEROS
6.2.a.2. ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS FRENTE A LAS OBRAS
6.2.a.3. PRECAUCIÓN EN LAS INSTALACIONES PROVISORIAS
6.2.a.4. TORRES PARA GRÚAS O MONTACARGAS
6.2.b. DURANTE LAS DEMOLICIONES
6.2.b.1. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA
6.2.b.2. MEDIOS DE PROTECCIÓN
6.2.b.3. DISPOSICIÓN RESPECTO A LAS INSTALACIONES
6.2.b.4. RETIRO DE MATERIALES Y LIMPIEZA
6.2.b.5. REPARACIONES EN MUROS DIVISORIOS
6.2.b.6. PARALIZACIÓN DE DEMOLICIONES
6.2.b.7. CERCADO Y VEREDAS

PARTE SIETE

7. DE LA SEGURIDAD HACIA TERCEROS - VÍA PÚBLICA Y VECINOS
7.1.a. OBRAS EN EJECUCIÓN O DEMOLICIÓN
7.1.b. TIPO
7.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN
7.3. DE LAS SANCIONES

PARTE OCHO

8. DISPOSICIONES TRANSITORIAS
8.1 APLICABILIDAD
8.2. VISACIONES PREVIAS APROBADAS
8.3. PROYECTOS APROBADOS
8.4. PLANES DE VIVIENDA
ANEXOS
REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS DE ARQUITECTURA
CARATULA – EJEMPLO

URBANISMO

DEFINICIONES
1-AREAS URBANIZABLES
1.1 ZONAS RESIDENCIALES
1.2 ZONAS CORREDORES
1.3 ZONAS INDUSTRIALES MIXTAS
1.4 ZONAS INDUSTRIALES
1.5 ZONAS INDUSTRIALES PELIGROSAS
FRACCIONAMIENTO
a- URBANIZACIÓN O LOTEO
b- SIMPLE SUBDIVISIÓN
c- SUBDIVISIÓN POR PARTICIÓN DE CONDOMINIOS
d- SUBDIVISIÓN POR PARTICIÓN HEREDITARIA
e- PARCELA O LOTE
f- FRENTE DE PARCELA
g- AREAS URBANIZABLES

h- AREAS ESPECIALES
i- LINEA DE EDIFICACIÓN
j- LINEA MUNICIPAL
TRAZADO DE MANZANAS
TRAZADO DE PARCELAS
MENSURAS Y AMOJONAMIENTOS
AFECTACIÓN DE SUPERFICIE DE USO COMÚN
UBICACIÓN DEL TRAZADO DE ESPACIOS VERDES Y PARA USO INSTITUCIONAL
PLANES COLECTIVOS DE VIVIENDAS
BARRIOS PRIVADOS
PATRONES DE ASENTAMIENTO NORMATIVOS
EDIFICACIONES EN ESQUINA
PLANO DE USOS DEL SUELO
ESQUEMAS
CUADRO RESUMEN