

TITULO: "CÓDIGO DE EDIFICACIÓN"
--

VISTO:

El expediente 97-C-2003; y

CONSIDERANDO:

Que, el trabajo de estudio y análisis con su respectiva propuesta realizado por los Integrantes del Co.M.Pla.De, ha considerado razonable desglosar el Código Urbano y de Edificación de Villa La Angostura (Ordenanza N° 314/88) en el Código de Planeamiento Ambiental Urbano de Villa La Angostura y el Código de Edificación;

Que, esta determinación se basó en la practicidad que brindará a la comunidad en general y técnicos en particular, manejarse específicamente con la reglamentación edilicia;

Que los Integrantes del Colegio de Arquitectos de Villa La Angostura y los Técnicos del Departamento Ejecutivo han realizado una revisión exhaustiva del Código de Edificación;

Que de la misma han surgido una serie de innovaciones que permiten reafirmar el estilo arquitectónico, resaltando los aspectos de nuestra identidad, propia e inconfundible que nos diferencie de las demás poblaciones de la zona, conservando las características de "Aldea de Montaña".

Por ello:

**El Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Villa la Angostura
En sesión especial del día 02 de diciembre de 2003.-Acta N° 1127-**

SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º) Apruébase el CODIGO DE EDIFICACIÓN de Villa La Angostura que es parte integrante de la presenta norma como Anexo 1.

ARTÍCULO 2º) Pase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese. Cumplido. Archívese.-

1 DISPOSICIONES GENERALES 6

1.1 NORMAS INTEGRANTES	6
1.2 ALCANCES	6
1.3 PRESCRIPCIONES MÍNIMAS	6
1.4 ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO	6
1.5 IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA DE UNIDADES	6
1.6 TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES	6
1.6.1 RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN	6
1.6.2 RELATIVAS AL TERRENO	7
1.6.3 RELATIVAS AL TEJIDO URBANO	7
1.6.4 RELATIVAS A LOS RETIROS	8
1.7 ABREVIATURAS	8
2 NORMAS ADMINISTRATIVAS	10
2.1 PERMISOS Y AVISOS DE OBRAS	10
2.1.1 TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA	10
2.1.2 TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA	10
2.2 OBLIGATORIEDAD DE PRESENTACIÓN DE SOLICITUD	10
3 DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR	11
3.1 DISPOSICIONES GENERALES	11
3.2 PARA DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS	11
3.3 PARA CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN Y REFORMAS DE EDIFICIOS	11
3.4 PROYECTO PARA VISADO PREVIO	11
3.5 PROYECTO PARA APROBACIÓN	12
3.6 RELEVAMIENTO DE HECHOS EXISTENTES	12
3.7 PLANOS CONFORME A OBRA	12
3.8 MODIFICACIÓN DE OBRAS EN CONSTRUCCIÓN	12
3.9 NORMAS PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS	13
3.10 TRÁMITES Y PLAZOS	13
3.11 PERMISO DE CONSTRUCCION:	13
3.12 CONSTRUCCIÓN EN ETAPAS	13
3.13 CADUCIDAD DEL PERMISO	14
3.14 LETRERO DE OBRA	14
3.15 DOCUMENTACIÓN EN OBRA	14
3.16 INSPECCIONES	14
3.16.1 INSPECTOR. INSPECCIÓN	14
3.16.2 ACCESO DE LOS INSPECTORES A LAS OBRAS	14
3.17 PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN LA OBRA	14
3.18 INSPECCIÓN DE OFICIO	14
3.19 CONFORMIDAD DE LAS INSPECCIONES DE OBRA	14
3.20 CERTIFICADO DE INSPECCIÓN FINAL	15

3.21 DE LAS OBRAS CLANDESTINAS	15
3.22 DEL USO DE LA FUERZA PÚBLICA	15
3.23 DE LOS PROFESIONALES.....	15
3.24 EMPRESAS CONSTRUCTORAS – CONSTRUCTORES.....	16
4 DE LAS FACHADAS Y TECHADOS	17
4.1 GENERALIDADES.....	17
4.2 MATERIALES PERMITIDOS	17
4.3 DE LOS TECHADOS Y PENDIENTES.....	17
5 DE LOS LOCALES	19
5.1 CLASIFICACION DE LOS LOCALES	19
5.2 ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES PARA VIVIENDAS.....	19
5.3 ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES.....	19
5.4 FACTOR DE OCUPACION.....	20
6 ESTACIONAMIENTO.....	21
7 PATIOS	22
7.1 GENERALIDADES.....	22
7.2 PATIOS PRINCIPALES	22
7.3 PATIOS PRINCIPALES NO RECTANGULARES	22
7.4 VOLADIZOS Y ESCALERAS EN PATIOS PRINCIPALES.....	22
7.5 SUPERFICIES SEMICUBIERTAS TRASLÚCIDAS:	22
8 CIRCULACIONES - MEDIOS DE EGRESO.....	23
8.1 TRAYECTORIA.....	23
8.2 SITUACIÓN DE LAS SALIDAS EN PLANTA BAJA.....	23
8.3 SITUACIÓN DE LAS SALIDAS EN LOS PISOS ALTOS, SOTANOS, SUBSUELOS	23
8.4 CONDICIONES GENERALES DE LAS SALIDAS EXIGIDAS.....	23
8.5 SALIDAS EN EDIFICIOS CON OCUPACIONES DIVERSAS.....	23
8.6 CAMBIOS DE DESTINO.....	23
8.7 ANCHOS DE LAS PUERTAS	24
8.8 CARACTERÍSTICAS DE LAS PUERTAS	24
8.9 ANCHO DE LAS COMUNICACIONES.....	24
8.10 PASAJE ENTRE LA ESCALERA Y LA VIA PUBLICA	24
8.11 RAMPAS	24
8.12 PUERTAS GIRATORIAS	24
8.13 SALIDAS EN LUGARES DE REUNION.....	24
8.14 CORREDORES Y PASILLOS EN SALAS DE ESPECTACULOS.....	24

8.15 DISTANCIA ENTRE FILAS DE ASIENTOS	25
8.16 TIPOS DE ASIENTO	25
8.17 SALIDAS REQUERIDAS PARA OTROS LOCALES DE REUNION	26
8.18 SALIDAS INADECUADAS EN EDIFICIOS EXISTENTES	26
8.19 SALIDAS PARA VEHÍCULOS	26
8.20 SALIDAS PARA VEHÍCULOS EN LOTES EN ESQUINA	26
9 INSTALACIONES SANITARIAS	27
9.1 INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN EDIFICIOS.....	27
9.2 INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN CAMPOS DE DEPORTES O ESTADIOS.....	27
9.3 PLANOS.....	27
9.4 TANQUES DE RESERVA.....	27
9.5 DESAGÜES CLOACALES	28
9.5.1 CAÑERÍAS.....	28
9.5.2 CÁMARAS DE INSPECCIÓN.....	28
9.5.3 CÁMARAS SÉPTICAS	29
9.5.4 LECHOS NITRIFICANTES O CAMPOS DE DERRAME	29
9.6 POZOS ABSORBENTES.....	30
9.6.1 CARACTERÍSTICAS	30
10 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	31
10.1 NORMAS A APLICAR	31
10.2 PLANOS.....	31
10.3 PROYECTO.....	31
10.4 CÁLCULO	31
10.5 MATERIALES.....	31
10.6 PARARRAYOS	31
10.7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS TEMPORARIAS EN OBRAS.....	31
11 TERRAPLENAMIENTOS. DESMONTES. EXCAVACIONES	32
11.1 TERRAPLENAMIENTOS	32
11.2 DESMONTES	32
11.3 EXCAVACIONES	32
11.4 DEPÓSITO DE TIERRA Y MATERIALES EN LA VÍA PÚBLICA	32
11.5 MOVIMIENTO DE SUELOS	32
11.6 EXPLOSIVOS.....	33
12 DEMOLICIONES	34
12.1 PRECAUCIONES GENERALES EN LAS DEMOLICIONES	34
12.2 DEMOLICIONES PELIGROSAS	34
12.3 PROCEDIMIENTOS DE LAS DEMOLICIONES	34

13	INSTALACIONES PARA COMBUSTIBLES	36
13.1	INSTALACIONES PARA GAS	36
13.2	INSTALACIONES PARA COMBUSTIBLES LÍQUIDOS	36
13.3	HORNOS – CHIMENEAS - CONDUCTOS DE HUMO	36
14	EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	37
14.1	VALLAS DE PROTECCIÓN AL FRENTE DE LAS OBRAS	37
15	RECOVAS SOBRE LA VÍA PÚBLICA	38
16	CERCOS Y VEREDAS	39
16.1	CERCOS.....	39
16.2	VEREDAS.....	39

ANEXO 1

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE VILLA LA ANGOSTURA

1 DISPOSICIONES GENERALES

1.1 NORMAS INTEGRANTES

Se agregan a este Código y son parte integrante de él:

Las normas argentinas editadas por el C.I.R.S.O.C. para el cálculo y ejecución de estructuras y las modificaciones que se editaren en el futuro.

El reglamento para instalaciones sanitarias de Obras Sanitarias de la Nación.

El Reglamento para Instalaciones Eléctricas de la Asociación Argentina de Electrotécnicos.

El Reglamento para instalaciones de Gas, de Camuzzi Gas del Sur.

Normas contra incendio de la Dirección de Defensa Civil y División de Bomberos de la Policía de la Provincia.

Las Leyes Provinciales N^{ros} 708 y 1670; y la Resolución N^o 190/89 del C.P.A.G.I.N.

1.2 ALCANCES

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados con el uso del suelo, de edificios, estructuras e instalaciones, los volúmenes edificables y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento edilicio en el ejido de Villa la Angostura.

1.3 PRESCRIPCIONES MÍNIMAS

Las prescripciones de este Código constituyen exigencias mínimas, por lo tanto no eximen a los responsables de una obra de incrementarlas cuando las características del proyecto o del terreno y zona de implantación así lo aconsejen.

1.4 ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO

A los efectos de mantener este Código actualizado, queda establecido que todo proceso que implique la modificación, ampliación, actualización e inclusive la consideración de situaciones no previstas en este Código, deberá ser tratado dentro de la esfera del Honorable Concejo Deliberante; del Departamento Ejecutivo y del Concejo Municipal de Planificación y Desarrollo (Co.M.Pla.De.), creado por Ordenanza N^o 1040/00 y su modificatoria N^o 1208/01, la opinión de este último órgano (o el que lo reemplace en el futuro) será emitida a través de dictamen, en un todo de acuerdo a sus disposiciones reglamentarias.

El Honorable Concejo Deliberante no resolverá sobre ninguna cuestión sin previamente considerar los informes técnicos del Departamento Ejecutivo y el dictamen emitido por el Co.M.Pla.De.

1.5 IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA DE UNIDADES

Toda documentación a presentar, referida a este Código, deberá ser escrita en idioma nacional, salvo tecnicismos que no tengan traducción a nuestra lengua.

Asimismo es obligatorio el uso del Sistema Métrico Legal Argentino (S.I.M.E.L.A). Cualquier documentación que deba presentarse, escrita en idioma extranjero, deberá acompañarse con su respectiva traducción al nuestro, como también deberá consignarse las equivalencias de unidades extrañas a la del mencionado sistema de medición.

1.6 TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES

A los efectos de la correcta interpretación de palabras y expresiones empleadas en este Código, los que a continuación se detallan tienen el siguiente significado:

1.6.1 RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN

1.6.1.1 Edificar: Ejecutar una construcción desde el inicio y sin que exista superficie alguna erigida en el predio (en ese sitio), aunque existan otras construcciones en la misma parcela. Sinónimo: Construir.

1.6.1.2 Reconstruir: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que ha sido demolido.

1.6.1.3 Ampliar: Modificar un edificio aumentando el volumen construido.

1.6.1.4 Reformar: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado.

1.6.1.5 Refaccionar: Reparar obras existentes.

1.6.1.6 Transformar: Cambiar el uso o destino de un edificio, parcial o totalmente.

1.6.2 RELATIVAS AL TERRENO

1.6.2.1 Cota de Terreno Natural de la Parcela: Nivel natural de la parcela medido en el punto medio del área de implantación del edificio.

1.6.2.2 Línea Municipal: Es la línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública. Toda parcela debe tener acceso a la vía pública.

1.6.2.3 Línea Municipal de Ochava: Es la línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública en la esquina de manzana, y es perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las 2 (dos) líneas municipales concurrentes, gravado de servidumbre y cesión forzosa. Cuando el ángulo mencionado es igual o mayor a ciento treinta y cinco grados sexagesimales 135° (ciento treinta y cinco grados sexagesimales) se prescinde de la L.M.O.

1.6.2.4 Línea de Edificación: La que resulta de aplicar lo normado sobre retiros mínimos obligatorios.

1.6.2.5 Parcela: Área dividida de terreno, designada como tal en planos registrados por la autoridad competente. Sinónimo: lote.

1.6.3 RELATIVAS AL TEJIDO URBANO

1.6.3.1 Altura del Edificio: Se entiende por tal a la medida vertical desde la cota de terreno natural de la parcela hasta el punto más alto del edificio. Cuando la forma del edificio y el terreno no definan un punto medio y una cota de terreno únicos, podrá medirse la altura en cualquiera de sus puntos, obteniéndose varias medidas.

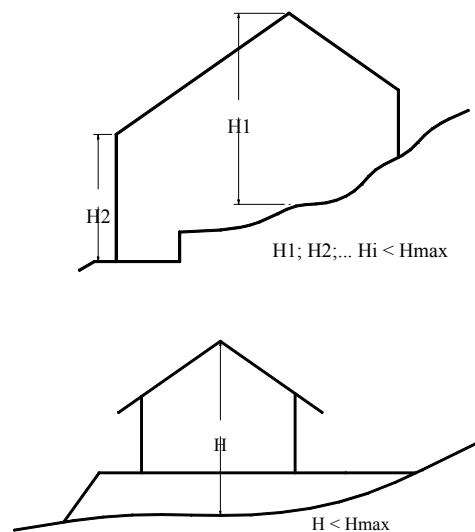
Asimismo, y cuando el terreno sea excavado reduciéndose su nivel, la altura se medirá desde esta cota, en uno o en varios puntos de la/s fachada/s. Por el contrario, si el terreno es rellenado, la cota se seguirá midiendo respecto del nivel natural del terreno.

Ninguna de las medidas así obtenidas podrá superar la altura máxima del edificio establecida en el C.P.A.U.

1.6.3.2 Fachada Principal: Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza de él no coincida con la Línea Municipal o con la de retiro obligatorio. La altura máxima autorizada en línea de fachada deberá ser discontinua.

1.6.3.3 Edificio: Cualquier estructura construida para cubrir o albergar personas, animales o bienes de cualquier clase, y que esté apoyada y/o vinculada de alguna manera al suelo.

1.6.3.4 Unidad Habitacional: Estructura construida para alojamiento individual o colectivo, donde sea posible desarrollar todas las actividades que se realizan en una vivienda. Los hoteles, hosterías, moteles y albergues serán considerados al efecto como una 1 (una) unidad.



1.6.3.5 Factor de Ocupación del Suelo: Es el cociente entre la suma de las superficies cubierta y semicubierta (considerada ésta de acuerdo a lo especificado en este código para superficies semicubiertas) y la superficie de la parcela. Dicho factor podrá expresarse en forma de porcentaje.

Para su cálculo se computarán:

- Todas las superficies cubiertas, proyectadas cenitalmente, incluidos los cuerpos cerrados salientes.

Para su cálculo no se computarán:

- Aleros hasta un máximo de 1 m (un metro).
- Las superficies cubiertas de hasta 4 m² (cuatro metros cuadrados) que sobresalgan del terreno hasta 60 cm (sesenta centímetros).

1.6.3.6 Superficies Semicubiertas: Se denominan así a todo local con dos o más caras libres (sin cerramiento). A los efectos del cómputo del F.O.S. y F.O.T, se considerará la mitad de estas superficies.

1.6.3.7 Superficie Impermeable Descubierta: A nivel de suelo natural, es la destinada a instalaciones de canchas deportivas, veredas y solados en general. La superficie máxima de este solado será igual a la determinada por el F.O.S. Los pisos del tipo "gardenblock" y de madera no se considerarán impermeables.

1.6.3.8 Factor de Ocupación Total: Es el cociente entre la suma de las superficies cubierta y semicubierta (considerada ésta de acuerdo a lo especificado en este Código para superficies semicubiertas), resultante de sumar todas las plantas integrantes de un edificio, y la superficie de la parcela.

1.6.3.9 Subsuelo: Todo local cuya superficie sea enterrada y que no tenga ni requiera de iluminación y/o ventilación natural; encontrándose constructivamente unido a la planta baja de la construcción, tomando la superficie ocupada en F.O.S, como superficie máxima de construcción en Subsuelo. Serán tenidas en cuenta para el pago de los derechos de edificación que correspondan pero no sumará al F.O.T.

Cuando se proyecten construcciones consideradas subsuelo, sobre terrenos cuya pendiente promedio fuere superior al 15%, se exigirá un "Estudio de Impacto Ambiental".

1.6.4 RELATIVAS A LOS RETIROS

1.6.4.1 Retiro de Frente: Es la separación mínima que deben respetar las edificaciones con respecto a la L.M. y L.M.O. En dicho retiro obligatorio sólo podrán colocarse medidores, ventilaciones y aleros de hasta 1 m (un metro).

En terrenos con pendiente ascendente mayor o igual a 30^a (treinta grados sexagesimales) se permitirá un retiro de frente de 2 m (dos metros) para la construcción destinada a cochera cubierta de ancho menor o igual a 6 m (seis metros) medidos en la misma dirección de la L.M, pudiéndose cubrir con cubierta plana que sirva de expansión a locales ubicados en el segundo nivel de la edificación, o bien con cubierta vegetal de cualquier pendiente. No podrá superar una altura de 3 m (tres metros).

En el caso similar al anterior, pero con pendiente negativa, se podrá adoptar idéntica solución con excepción de la obligatoriedad del retiro de frente, no pudiendo superar la cota de terreno en la línea municipal. En estos casos no se permitirá la construcción de otro acceso vehicular al lote.

1.6.4.2 Retiro Lateral y de Fondo: Es la separación que debe respetar la edificación con los ejes divisorios de la parcela. Podrán permitirse en dicha área:

- Idénticos elementos descritos para el retiro de frente.
- Canchas para deportes que no impliquen la construcción de muros en dicha área.
- Estacionamiento (descubierto) hasta un quinto de la superficie restringida.
- Terrazas de cualquier material hasta la mitad de dicha dimensión.
- Escaleras de madera.

Cuando cualquiera de los retiros se establezca en función de la altura de la construcción, podrá trazarse una poligonal a modo de envolvente, la cual determinará la distancia mínima del edificio a los lotes linderos.

1.7 ABREVIATURAS

Las abreviaturas utilizadas en este Código tienen los siguientes significados:

C.A.N: Colegio de Arquitectos de Neuquen – Regional 4.

C.C:	Caño Cámara.
C.I:	Cámara de Inspección.
C.I.F:	Certificado de Inspección Final.
Co.M.Pla.De:	Concejo Municipal de Planificación y Desarrollo.
C.P.A.G.I.N:	Colegio de Agrimensura e Ingeniería de Neuquén.
C.P.A.U:	Código de Planeamiento Ambiental Urbano.
C.P.I.F:	Certificado Parcial de Inspección Final.
C.S:	Cámara Séptica.
D.E.M:	Departamento Ejecutivo Municipal.
D.G.C:	Dirección General de Catastro.
Hº.Aº	Hormigón Armado.
F.O.S:	Factor de Ocupación del Suelo.
F.O.T:	Factor de Ocupación Total.
H.C.D:	Honorable Concejo Deliberante.
H.M:	Altura máxima.
L.E:	Línea de Edificación.
L.M:	Línea Municipal.
L.M.O:	Línea Municipal de Ochava.
N:	Unidad Habitacional.
N.C.	Nomenclatura Catastral.
V:	Volumen construible.

2 NORMAS ADMINISTRATIVAS

2.1 PERMISOS Y AVISOS DE OBRAS

2.1.1 TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA

Los trabajos que a continuación se mencionan, no podrán ser comenzados sin tener la constancia de "obra autorizada" expedida por el D.E.M:

2.1.1.1 Construcción de nuevos edificios.

2.1.1.2 Ampliar, refaccionar o modificar los ya construidos, parcial o totalmente.

2.1.1.3 Cambiar, refaccionar o modificar estructuras de techo.

2.1.1.4 Efectuar cualquier obra o instalación que requiera estructura resistente y que por sus dimensiones y aspecto afecte la estética.

2.1.1.5 Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y/o inflamables, e instalaciones sanitarias y gas en la vía pública.

2.1.1.6 Ejecutar demoliciones.

2.1.1.7 Ejecutar desmontes y excavaciones.

2.1.1.8 Ejecutar recovas en la vía pública.

2.1.1.9 Ejecutar urbanizaciones o simples subdivisiones.

2.1.2 TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA

Los siguientes trabajos sólo requieren aviso de obra:

2.1.2.1 Construcción y/o refacción de aceras.

2.1.2.2 Construcción y/o cambio de cercos sobre la L.M.

2.2 OBLIGATORIEDAD DE PRESENTACIÓN DE SOLICITUD

Es obligatoria la presentación de la solicitud de Permiso de Obra y la documentación correspondiente para todo ente privado o público, Provincial, Nacional o Autárquico que realice alguna obra en el ejido municipal de Villa La Angostura, sea en forma directa o indirecta. La presentación y la construcción se ajustarán a las disposiciones de este Código y los pagos de derechos de edificación y otras tasas que pudieren aplicarse se determinarán de acuerdo con el Código Fiscal y el Código Tarifario.

Las obras que se inicien sin haber cumplimentado con las disposiciones precedentemente enunciadas serán paralizadas por la inspección municipal hasta que ello haya sido cumplido. Si no se acataran las órdenes impartidas por la inspección, se elevarán las actuaciones al Juzgado Municipal de Faltas.

3 DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

3.1 DISPOSICIONES GENERALES

Toda la documentación que se presente para cualquier tipo de trámite, y que no sea original, deberá estar debidamente certificada en su carácter de copia fiel del original por autoridad competente pudiendo hacerlo, y sólo para trámites municipales, toda aquella persona que desempeñe funciones administrativas en alguna dependencia municipal.

Cuando por distintas razones algún tipo de documentación no esté firmada por el propietario y/o los profesionales que intervienen, se deberá presentar un poder autorizando a la persona que representa a estos.

Se establece que sólo el propietario y/o los profesionales que intervienen pueden presentar y retirar documentación de los expedientes que se tramiten en su nombre. Asimismo, cuando otras personas actúen en su nombre deberán presentar un poder que así los acredite.

3.2 PARA DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS

Solicitud firmada por el propietario, asumiendo éste la responsabilidad por daños emergentes a terceros como así también la de dejar el terreno limpio, libre de escombros y restos de demolición.

Acreditar la titularidad de la propiedad, mediante la presentación de Escritura; en caso de hallarse en trámite de escrituración, presentará Certificación de Escribano de que la Escritura se halla en trámite. Para los casos de propiedades que se hallen en Sucesión, se acreditará la propiedad mediante constancia judicial, y la solicitud deberá ser firmada por el Administrador legal de la sucesión.

Presentar Certificado de Libre Deuda municipal.

Adjuntar dos copias del plano de lo que se propone demoler, firmado por propietario y un profesional habilitado, quien será el responsable técnico de la dirección de los trabajos de demolición.

3.3 PARA CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN Y REFORMAS DE EDIFICIOS

No se dará curso a ningún trámite de aprobación para obra nueva, ampliación, refacción, reforma, etc. cuando en el mismo lote exista alguna obra construida o en ejecución antirreglamentaria o sin haber cumplido los requisitos de este Código.

3.4 PROYECTO PARA VISADO PREVIO

El visado previo es una consulta formal realizada por ante la Municipalidad, tendiente a verificar el cumplimiento de todas las reglamentaciones en vigencia. No autoriza el inicio de la construcción ni regulariza situación alguna.

No se dará curso al visado previo cuando un proyecto involucre dos o más parcelas, sin previamente haber registrado el plano de mensura con unificación por la Municipalidad.

Tampoco se otorgará el visado previo en los casos en que no se hallare aprobado el estudio o informe de impacto ambiental.

Se presentarán dos juegos de copias de planos, de los cuales, uno será retenido por la Municipalidad, y el restante será retirado por el profesional.

La documentación a presentar será la siguiente:

1. Solicitud indicando el proyecto que se propone, firmado por el proyectista.
2. Acreditar la titularidad de la propiedad, mediante la presentación de Escritura; en caso de hallarse en trámite de escrituración, presentará Certificación de Escribano de que la Escritura se halla en trámite. Para los casos de propiedades que se hallen en Sucesión, se acreditará la propiedad mediante constancia judicial, y la solicitud deberá ser firmada por el Administrador legal de la sucesión.
3. Certificado de libre deuda municipal.
4. Pago de la Tasa de visado previo.
5. Certificado de deslinde y amojonamiento (por duplicado).
6. Fijación de domicilio legal en la localidad.
7. Planilla de la Dirección Provincial de Bosques (por duplicado); hasta la Reglamentación del Código Forestal Municipal.
8. Dos juegos de planos con carátula reglamentaria que contendrán:

Croquis de ubicación en el terreno, en escala conveniente, donde consten retiros y construcciones existentes.

- a) Plantas (de todos los niveles) incluyendo planta de techos (1:100).
- b) Cortes (al menos dos). Se permitirá uno solo cuando sea suficiente para la total comprensión de la obra (1:100).

- c) Silueta de superficies discriminando obra nueva, existente, a demoler, a ampliar, cubierta, semicubierta etc. (1:200 o 1:250).
- d) Fachadas. Se representarán todas. Como mínimo cuatro (1:100).
- e) Planilla de iluminación y ventilación.
- f) Documentación para el análisis del impacto ambiental.
- g) Plantas de estructura de todos los niveles, indicando dimensiones de los elementos estructurales. Cuando la complejidad de la obra así lo exigiere se presentarán las planillas correspondientes en escala 1:100. En estos planos, además de firmar como calculista, el profesional consignará la siguiente leyenda: el profesional firmante es el único responsable del cálculo estructural.
- h) Planos de instalación sanitaria.
- i) Planos de instalación eléctrica, el que puede ser reemplazado por una memoria descriptiva de la calidad de la instalación y su protección.

En caso de incumplimiento o contravención de alguna norma municipal, el visado previo será rechazado, debiendo el interesado iniciar un nuevo trámite.

3.5 PROYECTO PARA APROBACIÓN

Para la aprobación de planos deberá presentarse:

Solicitud firmada por el propietario o profesional que interviene.

Idéntica documentación que se presentara para el visado previo con la intervención del C.P.A.G.I.N. o C.A.N. según corresponda, a excepción de lo relacionado con el impacto ambiental (analizado en la instancia previa).

3.6 RELEVAMIENTO DE HECHOS EXISTENTES

Para documentar obras existentes, realizadas sin la intervención de profesional alguno responsable del proyecto y dirección de obra, deberá ésta relevarse y presentar la documentación que a continuación se indica:

1. Solicitud firmada por el propietario o profesional que interviene donde se solicita documentar la obra.
2. Acreditar la propiedad del inmueble de idéntica forma que para obras nuevas.
3. Certificado de deslinde y amojonamiento (por duplicado).
4. Certificado de libre deuda municipal.
5. Declaración jurada de fijación de domicilio en la localidad.
6. Dos juegos de planos en escala 1:100 intervenidos por el consejo profesional que corresponda, en los cuales constará:
 - a) Planta de ubicación en la parcela.
 - b) Plantas (de todos los niveles) incluyendo planta de techos (1:100).
 - c) Cortes (al menos dos). Se permitirá uno solo cuando sea suficiente para la total comprensión de la obra (1:100).
 - d) Silueta de superficies discriminando existente, a demoler, cubierta, semicubierta etc. (1:200 o 1:250).
 - e) Fachadas. Se representarán todas. Como mínimo cuatro (1:100).
 - f) Planilla de iluminación y ventilación.

Las obras así presentadas llevarán la firma del profesional a cargo del relevamiento quien, obviamente, no asumirá responsabilidad alguna por las obras construidas sin permiso.

3.7 PLANOS CONFORME A OBRA

Solamente se considerará esta figura para el caso de obras aprobadas y que siendo construidas bajo la dirección técnica de un profesional habilitado hubieran sufrido modificaciones respecto de las aprobadas que no superen el 20% de dicha superficie. Para acceder a la aprobación de planos conforme a obra se deberá presentar toda aquella documentación necesaria para la total comprensión de las modificaciones que se hicieron respecto de las aprobadas. Se deberá actualizar el certificado de libre deuda municipal.

Solamente para el caso de obras construidas con planos aprobados, podrán contemplarse variaciones de hasta un 5%, en retiros o en la altura de la construcción.

3.8 MODIFICACIÓN DE OBRAS EN CONSTRUCCIÓN

Cuando durante la construcción se desee modificar una obra aprobada en más de un 20% y hasta una superficie igual al doble como máximo de la aprobada, se deberán presentar los planos correspondientes para su aprobación con todos los requisitos para obra nueva, intervenidos por el C.A.N.

3.9 NORMAS PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS

3.9.1 Carátulas: De acuerdo a la Reglamentación que al efecto dicte el D.E.

3.9.2 Escalas: En general se utilizará escala 1:100. Asimismo cuando se crea conveniente, para una mejor interpretación del proyecto, el D.E. podrá exigir otra de mejor resolución y detalle.

3.9.3 Dimensiones: De acuerdo a la Reglamentación que al efecto dicte el D.E.

3.9.4 Plegados: Se realizará de modo que quede al frente la carátula. La dimensión del plano plegado debe ser igual al de una hoja de tamaño oficio (216 mm x 356 mm).

3.9.5 Colores: Se hará la diferenciación de los materiales empleados, de acuerdo con lo siguiente:

- Obra existente: negro
- Obra a construir: rojo
- Obra a demoler: amarillo

Estos colores se utilizarán para todas las secciones, sean horizontales (plantas) como verticales (cortes). Si el plano es de una sola índole (por ejemplo, sólo obra nueva) podrá prescindirse del color, aceptándose el de la copia.

3.9.6 Material y Cantidad de Planos: Se presentarán dos juegos de planos como mínimo, uno de los cuales deberá estar intervenido por el consejo profesional al que pertenezca el proyectista.

Todos los planos deberán estar firmados por el/los profesionales y el/los propietarios.

3.9.7 Carpetas: Tanto la documentación para visado previo como para la aprobación se presentará en una carpeta tapas de cartulina con broches tipo "Nepaco" hasta tanto se establezca la carpeta municipal oficial que se utilice obligatoriamente para la presentación de planos.

3.10 TRÁMITES Y PLAZOS

3.10.1 Se establecen los siguientes plazos para la aprobación:

- Quince (15) días hábiles para el visado previo.
- Diez (10) días hábiles para la aprobación.

Cuando sea necesario la intervención de otros organismos competentes, dentro o fuera del ámbito municipal, los plazos anteriores se amplían en la medida que demore dicha intervención.

Los plazos anteriores se interrumpen cada vez que los profesionales que intervienen retiren documentación para corregir o agreguen nuevas al expediente, comenzando nuevamente.

3.10.2 Una vez obtenido el Visado Previo, los profesionales que intervienen deberán solicitar la aprobación dentro de los noventa días corridos.

3.10.3 Una vez vencido el período de vigencia del Visado Previo, se considerará "trámite desistido" y se pasará toda la documentación al archivo bastando para la comunicación de tal vencimiento, el sello y fecha consignado en los planos.

3.11 PERMISO DE CONSTRUCCION:

3.11.1 El permiso de construcción se concede cuando se cumplimente lo siguiente:

- Se encuentren aprobados los planos correspondientes.
- Se presente el director de obra, firmando los planos obrantes en el expediente, y solicite por escrito tal autorización.
- Se hayan abonado los derechos de edificación que fija el Código Tarifario. No se autorizará inicio de obra hasta tanto no se hayan cancelado las obligaciones emergentes del pago en cuotas de dichos derechos de edificación (sólo para el caso en que los derechos se abonen en cuotas).

3.12 CONSTRUCCIÓN EN ETAPAS

Si la obra se ejecutara en dos o más etapas, deberá indicarse tal circunstancia en los planos de

plantas mediante sombreado, rayado oblicuo u otra textura, indicando cada una de las etapas.

3.13 CADUCIDAD DEL PERMISO

Una vez aprobado el proyecto, el plazo para iniciar dicha obra prescribe a los 5 (cinco) años. Vencido este plazo, se pasarán las actuaciones al archivo. En caso de que el propietario desee continuar con el expediente, deberá abonar los derechos de desarchivo y ajustarse a las reglamentaciones vigentes.

3.14 LETRERO DE OBRA

Es obligatorio colocar en el frente de toda obra en ejecución un cartel en idioma nacional, de medidas mínimas de 0,50 m x 0,70 m (cincuenta por setenta centímetros) que contendrá:

- Nombres, títulos y matrículas de todos los profesionales actuantes: Proyectista, Calculista, Director Técnico, etc.
- Número de expediente municipal.

Este cartel deberá estar colocado en sitio y altura conveniente y sus letras tendrán tamaño apropiado para ser legibles desde la calzada.

Durante el tiempo que dure la construcción se lo deberá mantener en perfecto estado de conservación y legibilidad.

3.15 DOCUMENTACIÓN EN OBRA

En la obra deberán encontrarse permanentemente una copia del Permiso de Obra a disposición del inspector municipal. Esta documentación será exhibida cada vez que las autoridades municipales lo requieran.

3.16 INSPECCIONES

3.16.1 INSPECTOR. INSPECCIÓN

A los efectos de este Código, los términos “inspector” o “inspección” alcanzan a los Inspectores que designare el D.E. para inspeccionar las obras.

3.16.2 ACCESO DE LOS INSPECTORES A LAS OBRAS

Se deberá permitir la entrada a un edificio u obra (en construcción o construida) y facilitar la inspección de la obra a todo Inspector Municipal o Agente Municipal designado que acredite el carácter de tal mediante credencial habilitante.

En caso de no permitirse el libre ingreso el inspector hará constar la negativa con el testimonio de uno o más testigos en acta labrada de inmediato a tal efecto, sin perjuicio de la paralización de la obra si existiere causa determinante, y con la facultad de requerir auxilio de la fuerza pública.

3.17 PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN LA OBRA

Toda vez que el inspector lo requiera, con determinación del día y hora estipulada con suficiente antelación, el profesional a cargo de la dirección de obra, o el representante técnico de éste tendrá la obligación de presentarse en la obra a su cargo. La citación se efectuará por escrito o mediante cédula con una anticipación no inferior a las cuarenta y ocho horas (48 hs.).

3.18 INSPECCIÓN DE OFICIO

La Municipalidad podrá ordenar inspecciones de oficio en cualquier etapa de la ejecución de cualquier obra en el ejido municipal.

3.19 CONFORMIDAD DE LAS INSPECCIONES DE OBRA

Al efectuarse inspecciones parciales el inspector puede negar la conformidad de los trabajos realizados cuando estos no observen las reglamentaciones vigentes. En estos casos el inspector procederá a dejar constancia de la irregularidad detectada, labrando el acta pertinente y dejando copia de ésta en la obra. Estas actas tendrán carácter de intimación, por medio de la cual el propietario, profesional y/o constructor actuante deberán proceder a la paralización de todas las tareas para subsanar el incumplimiento detectado, sin perjuicio de las sanciones que pudieren aplicárseles.

3.20 CERTIFICADO DE INSPECCIÓN FINAL

3.20.1 Para solicitar el C.I.F, la obra deberá estar ejecutada de acuerdo con la totalidad de los planos aprobados. En caso contrario, y siempre que las obras se hubieran llevado a cabo de acuerdo con las reglamentaciones vigentes, deberán presentarse planos conforme a obra para su aprobación y posterior extensión del certificado correspondiente.

3.20.2 Para la obtención del C.I.F. el profesional a cargo de la dirección de obra deberá solicitarlo por escrito al D.E.M. acompañando:

- Solicitud en donde se especifique el expediente de la obra, nomenclatura catastral, y sobre cuáles obras se solicita el C.I.F. con la constancia de la intervención del C.P.A.G.I.N. o C.A.N. según corresponda.
- Completar el formulario para la valuación fiscal de la propiedad.
- Certificado de Libre Deuda municipal.
- Constancia de haber abonado los derechos de oficina que establece el Código Tarifario.
- Planos conforme a obra de las instalaciones de las instalaciones sanitarias, eléctricas y de gas.

3.20.3 Cuando las obras merecieran observaciones de terminaciones faltantes que pueden ser realizadas con el edificio en funcionamiento, el D.E.M. podrá otorgar un certificado provisorio consignando el plazo conveniente para la culminación de las obras. Previo a ello el propietario deberá formalizar por escrito el compromiso de terminar las obras en el plazo estipulado.

Si el propietario no cumpliera con esta obligación la inspección procederá a dejar constancia mediante el labrado del acta respectiva, girando las actuaciones a la Secretaría de Economía para la aplicación de las tasas de contribución por baldío que correspondiere.

Cuando un edificio se construyera por etapas, circunstancia que deberá constar en los planos aprobados, podrá solicitarse una inspección final al concluir cada etapa. El certificado que así se otorgue se denominará Certificado Parcial de Inspección Final.

3.21 DE LAS OBRAS CLANDESTINAS

3.21.1 Se consideran clandestinas las obras en ejecución o terminadas sin que se hayan cumplido los trámites correspondientes ante el D.E.

3.21.2 Cuando se constate la existencia de una obra o edificio clandestino terminado, se notificará al propietario del inmueble que figure como tal en el Registro de la Propiedad Inmueble del Neuquén, para que en un plazo máximo de 30 días corridos a partir de su recibo presente los planos de medición, confeccionado por un profesional de la categoría correspondiente a la importancia y característica de la obra. Si la obra clandestina está en ejecución se deberá presentar los planos tal cual lo regula el presente Código, paralizando de inmediato los trabajos.

3.21.3 Si las obras clandestinas (en ejecución o terminadas) resultan realizadas de total acuerdo con las normas técnicas urbanísticas, funcionales, de seguridad y de usos prescritos en este Código, situación que quedará puesta de manifiesto mediante la firma del proyecto y la dirección en los planos presentados, el propietario deberá abonar los derechos de edificación correspondientes a una obra nueva multiplicados por 2 (dos).

Si la obra clandestina, en ejecución o ejecutada, está en contravención de las normas de este Código, el D.E. podrá exigir la demolición de los elementos en cuestión, salvo que el propietario realice las obras y trabajos necesarios para poner el edificio en condiciones reglamentarias, como también realizar los trámites correspondientes.

3.22 DEL USO DE LA FUERZA PÚBLICA

Cuando la orden de paralización de los trabajos no sea cumplida, así como también otras formas de entorpecimiento de la labor de los inspectores municipales, se procederá de acuerdo a lo emanado de las normas vigentes.

3.23 DE LOS PROFESIONALES

3.23.1 Entiéndase por profesional de la construcción, a todos aquellos egresados de las Universidades con título de Arquitecto, Ingeniero o títulos habilitados similares que pudieran otorgarse en cualquiera de las universidades argentinas y que estén comprendidos dentro de las disposiciones de leyes nacionales que pudie-

ran dictarse sobre reciprocidad y revalidación de estudios, los egresados con título superior de Escuelas Industriales de la Nación como Técnico Constructor, Maestro Mayor de Obras o equivalente que se encuentre avalado por el C.A.N. o el C.P.A.G.I.N.

3.23.2 Se tendrá por Profesionales Habilitados a todos aquellos mencionados en el punto **3.23.1** que se encuentren debidamente matriculados en los respectivos Cuerpos Colegiados de la Provincia del Neuquen.

3.23.3 Alcances: Los profesionales habilitados pueden proyectar, dirigir y representar técnicamente las obras con las limitaciones que determinan los Cuerpos Colegiados en los que se hallen matriculados.

3.23.4 Funciones: Las funciones que se describen a continuación deberán ser cumplidas inexorablemente en todas las obras de carácter público o privado.

3.23.5 Proyectista: Entiéndase por Proyectista al profesional autor del proyecto y/o cálculo de una obra determinada, de los que se responsabilizará ante las autoridades respectivas, mediante la firma de cada uno de los planos y demás elementos que forman parte del expediente municipal.

3.23.6 Director de Obra: Es el profesional encargado de asesorar técnicamente al propietario, debiendo vigilar y constatar el cumplimiento del proyecto aprobado, las reglamentaciones edilicias en vigencia y los términos del contrato por parte del constructor.

Representante Técnico: Es el profesional que, obligatoriamente, deben tener las empresas constructoras y los Entes que actúen como tal, a los efectos de brindarles su asesoramiento técnico y asumir su representación ante las autoridades.

3.23.7 Cambio de Profesionales: El propietario de una obra en construcción puede disponer el cambio del Director de Obra, para lo cual deberá comunicarlo al D.E. mediante nota firmada conjuntamente con el Director de Obra saliente y entrante, con la correspondiente intervención de los Cuerpos Colegiados pertinentes. El cambio no exime al profesional saliente de la aplicación de las sanciones que correspondieren en virtud de verificarse infracciones a las reglamentaciones vigentes. El reemplazante deberá asumir todas las obligaciones pendientes de su antecesor, en lo que a obra se refiere, debiendo efectuar los arreglos o modificaciones que el D.E. considere correspondiente.

En caso de que el profesional actuante quiera desligarse de una obra, deberá comunicarlo por nota, siempre que no existieran infracciones que le fueran imputables. En estos casos el D.E. exigirá al propietario la paralización inmediata de los trabajos hasta tanto sea aceptado el nuevo Director de Obra.

3.23.8 Área de Responsabilidad Profesional: Se establece que el profesional a cargo de la dirección de obra será responsable exclusivamente en un área que circunscriba la zona autorizada y/o aprobada hasta una distancia no mayor de 5 m (cinco metros) alrededor de ésta, no pudiendo superar los límites de la parcela.

3.24 EMPRESAS CONSTRUCTORAS – CONSTRUCTORES

3.24.1 A los efectos de este Código, entiéndase por Empresa Constructora o Constructor, toda persona física o ideal, con la finalidad de construir y que esté respaldada por la responsabilidad de un profesional que actúe como Representante Técnico, determinando la categoría del Constructor. Las empresas constructoras o constructores podrán ejecutar y/o demoler obras con los alcances que determine la categoría a la cual pertenezca el representante técnico designado.

3.24.2 El constructor de una obra es responsable del cumplimiento de las disposiciones en vigencia y de la ejecución de los trabajos en la forma especificada en la documentación aprobada por el D.E. Es responsable, además, de los daños y perjuicios ocasionados a los edificios linderos, de los accidentes producidos por falta de precauciones y de los inconvenientes que pudiere ocasionar. En las empresas constructoras esta responsabilidad es compartida con el Representante Técnico.

3.24.3 Firma del Representante Técnico: Los profesionales y/o constructores no pueden limitarse solamente a firmar y tomar conocimiento de la documentación técnica obrante en el expediente municipal, sino que tendrán la obligación de asumir toda la responsabilidad que establezca la legislación vigente, haciéndose pasibles de las sanciones correspondientes.

4 DE LAS FACHADAS Y TECHADOS

4.1 GENERALIDADES

Todas las fachadas, techados y paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la ciudad, por lo que los principios urbanísticos privarán sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ello.

4.1.1 En los paños opacos verticales de fachada, se deberá utilizar un mínimo de 50% de piedra y/o madera.

4.1.2 En el área "R" y "R1" del C.P.A.U, no se permitirá la chapa acanalada traslúcida ni la de cartón.

4.1.3 Es obligatoria la presentación de planos detallados de fachadas especificando materiales y colores. Tal prescripción rige también para modificaciones de edificios existentes. Las medianeras deberán recibir obligatoriamente algún tratamiento estético.

4.2 MATERIALES PERMITIDOS

4.2.1 Muros: Mampostería (no ladrillo de barro cocido), revoque, material de frente, madera, piedra, hormigón.

4.2.2 Techos: Chapas galvanizada o de aluminio, de cobre, de fibras, tejas cerámicas, gravilladas, tejas de madera, asfálticas, pizarra hormigón armado. En edificaciones de uso comercial no se permite la chapa de cartón.

4.2.3 Zócalos: Piedra, mampostería (no de barro cocido).

4.2.4 Aberturas: Madera, chapa doblada, hierro, aluminio, P.V.C.

4.2.5 Colores: Sólo para los techos se establecen los siguientes colores: negro, gris pizarra, verde cobre, verde oscuro, marrón oscuro, rojo cerámico. Otros colores dentro de esta gama requerirán la aprobación especial de la Municipalidad a sugerencia del proyectista en una instancia anterior a la presentación de planos para el visado previo. Las cubiertas de piedra (pizarra) o de madera podrán estar terminados en su color natural sin pintar. No se permite dejar la chapa galvanizada ni de aluminio sin pintar, en ningún caso. Idéntico criterio se aplicará para desagües, conductos, canaletas, y aberturas.

En fachadas de madera pintada se aceptarán solamente colores que reglamente el D.E.

4.2.6 Tanques y/o Construcciones Auxiliares: Los tanques y demás construcciones auxiliares, que estén sobre el edificio o aislados se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico y si son visibles desde la vía pública se tratarán en armonía con las fachadas. Los materiales utilizados serán concordantes con los de las fachadas.

4.2.7 Medidores y Agregados sobre Fachadas: Las cajas de conexiones y las de los medidores podrán ser colocados detrás de la L.M, siempre que se permita el libre acceso al predio a los empleados de las empresas prestadoras de servicios que deban hacer las inspecciones. Todo lo referente a colocación de agregados en las fachadas, cuidarán la composición de éstas y la estética del lugar.

4.3 DE LOS TECHADOS Y PENDIENTES

4.3.1 Techo o Cubierta: Estructura construida sobre habitaciones de un edificio que constituye la parte interior, superior y exterior de éste, que lo cubre y lo cierra.

4.3.2 Cubierta en Contacto con el Terreno Natural: Es aquella cubierta o techo en que al menos una cuarta parte de su perímetro, en su cota superior o más alta, se encuentra en contacto con el terreno natural.

4.3.3 Semicubierto y/o Recova: Es aquel local con dos o más caras libres (sin cerramiento).

4.3.4 Terraza: Estructura polivalente (es decir, que cumple más de una función) que es una expansión de una o más habitaciones y sirve de techo al local inferior. no puede su superficie superar el 50% de la del local al cual sirve de expansión.

4.3.5 Azotea: Cubierta plana sobre el último piso, no transitable. No se acepta esta estructura como plano límite superior de un edificio.

4.3.6 Pendientes: Todos los elementos que componen una cubierta de techos tendrán una pendiente mínima de 25° (veinticinco grados sexagesimales) o 46,67% para un mínimo de la mitad de la superficie de los techos; la otra mitad deberá tener como mínimo un 80% de cubierta con pendiente no menor a 12° (medidas en proyección perpendicular sobre un plano horizontal que pase por el punto más alto de la cubierta).

5 DE LOS LOCALES

5.1 CLASIFICACION DE LOS LOCALES

CATEGORÍA	clase	LOCAL	ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN	ALTURA MEDIA MÍNIMA (m)
I VIVIENDAS	1º	estar, comedor, dormitorio, biblioteca, estudio, cuarto de juegos, cocina	Requiere	2,40
	2º	baño, retrete, antecocina, lavadero, depósito, garaje, sala de máquinas, despensa, bodega	No requiere (ventila por conducto)	2,20
II USOS COMERCIALES	1º	locales comerciales: locales con permanencia de público prolongada, gimnasio, S.U.M.	Requiere	2,60
	2º	locales de apoyo: depósito, cocina, sala de máquina, sala de TV, taller de mantenimiento, garaje, vestuario, baño, sala de masaje, sala de relax, sauna, bodega, laboratorio, oficinas de administración, locales públicos de corta permanencia	No requiere (ventila por conducto)	2,20
III USOS ESPECIALES		local bailable, auditorio, cine, teatro, sala de concierto, sala de conferencias, baño público	Se requiere un volumen de aire de 5 m ³ por persona. La altura se obtiene del cociente entre este volumen y la superficie del local.	
IV USOS ESPECÍFICOS		locales para industria, salud, administración pública, educación, seguridad y justicia.	Se regirán por normas provinciales o nacionales.	

5.1.1 Las cocheras tendrán una altura mínima de 2,10 m.

5.2 ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES PARA VIVIENDAS

Las áreas y lados mínimos de locales serán las correspondientes a su superficie útil habitable. Se medirán excluyendo los armarios empotrados y las zonas que cumplan con las alturas mínimas.

5.2.1 Áreas y Lados Mínimos de Locales de Primera Clase:

	LADO MÍNIMO (m)	ÁREA ÚTIL MÍNIMA (m ²)
Cuando la unidad habitacional posea un solo local	3,40	21,00
Cuando la unidad habitacional posea varios locales	al menos un local tendrá	2,80
	los demás	2,00
		5,00

La suma de superficies útiles de los locales de una misma unidad locativa, excluidos pasillos, no podrá ser inferior a 25 m². El área útil se extiende libre de armarios empotrados y pequeñas salientes.

5.2.2 Áreas y Lados Mínimos de Locales de Segunda Clase:

	Lado Mínimo (m)	Área Útil Mínima (m ²)
Baños	1,20	3,00
Retretes	0,80	1,00
Espacios para cocinar	1,50	2,25

5.3 ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES

A los efectos de este Código, se definen como iluminación y ventilación naturales las que se realizan

a través de aberturas en forma directa al espacio urbano. efectuarse en forma cruzada, mediante una conveniente ubicación de sus aberturas. La existencia de medios mecánicos para ventilación, no exime a propietarios y proyectistas de cumplimiento de estas normas:

5.3.1 Iluminación: Estos locales deben cumplir con la siguiente condición:

$$i = \frac{A}{x}; \text{ donde: } \begin{cases} i: \text{área necesaria para iluminación} \\ A: \text{área de local} \\ x: \text{Coeficiente que varía según la ubicación del vano, de acuerdo con la siguiente tabla:} \end{cases}$$

UBICACIÓN DEL VANO	VANO QUE DA A LA CALLE O CENTRO DE LA MANZANA	VANO QUE DA A PATIO PRINCIPAL
	x	x
Bajo parte Cubierta	8	6
Libre de parte Cubierta	10	8

5.3.2 Ventilación: Estos locales deben cumplir con la siguiente condición:

$$v = \frac{i}{3}; \text{ donde } v \text{ es el área necesaria para ventilación}$$

- Para locales de segunda clase: 0,015 m²
- Para garajes particulares, depósitos, despensas: 0,040 m²

5.4 FACTOR DE OCUPACION

Es el que determina la cantidad de personas que, en condiciones normales de ocupación, puede tener cabida en un local o locales, según sus dimensiones.

En sentido inverso, el factor de ocupación establece las dimensiones que debe tener un local determinado según sea la cantidad prefijada de personas que se quiera ubicar en él. Sus valores son los siguientes:

USO Y DESTINO	M ² / PERSONA
Locales de asambleas, auditorios, salas de concierto, salas de baile, cines, teatros	1
Edificios educacionales, templos	2
Locales, patios y terrazas destinados a trabajo o negocios, mercados, ferias, exposiciones, museos, restaurantes, terminales	3
Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos	5
Edificios de oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baño	8
Viviendas privadas y colectivas	12
Edificios industriales, salvo declaración fundada del propietario	16
Tribunas de estadios y lugares para espectadores de pié	0,25

6 ESTACIONAMIENTO

6.1 Todo nuevo edificio destinado parcial o totalmente a los usos que a continuación se detallan deberá contar con los espacios para estacionamiento de vehículos de acuerdo con las proporciones que más abajo se especifican. A tal efecto se define cochera o espacio para estacionamiento, al módulo de 10 m² utilizado como módulo en general para la determinación de los espacios necesarios para el estacionamiento vehicular.

6.1.1 Conjuntos Habitacionales: Una cochera por cada unidad de vivienda.

6.1.2 Clubes Sociales y Deportivos: Una cochera por cada 60 m² o fracción menor de superficie cubierta.

6.1.3 Edificios Educativos: Una cochera por cada aula o salón destinado a la enseñanza.

6.1.4 Edificios Públicos; Bancos y Oficinas: Una cochera por cada 40 m² o fracción menor de superficie cubierta.

6.1.5 Edificios para Uso Comercial, Mayores a 500 m².

Una cochera por cada 50 m² o fracción menor de superficie cubierta que supere el valor anterior.

6.1.6 Industrias: En estos casos se evaluará el proyecto presentado y el D.E. estudiará cada caso particular.

6.1.7 Estadios Cubiertos o Descubiertos: En estos casos se evaluará el proyecto presentado y el D.E. estudiará cada caso particular.

6.2 Dársenas en veredas: Sin perjuicio del espacio calculado para el estacionamiento conforme el punto **6.1**, esto podrá ser exigido, de acuerdo a la Reglamentación que dicte el D.E.

6.3 En todos los casos se presentarán gráficos de la ubicación de las cocheras, recorridos previstos para los vehículos, radios de giros y accesos.

7 PATIOS

7.1 GENERALIDADES

Es la porción del espacio urbano a la que abren y tienen vistas los distintos locales. Las medidas de los patios se tomarán desde los ejes divisorios y con exclusión de la proyección horizontal de todo voladizo.

Se permitirán pequeñas salientes (columnas, conductos de ventilación, etc.) aisladas, cuya suma total de superficies no exceda de 0,60 m².

Las alturas para determinar las medidas de los patios se tomarán desde la cota natural del terreno y sobre la pared más alta. Si ésta corresponde al tímpano o mojinete de un techo, la altura se tomará como promedio entre los puntos más bajos y el más alto de dicho mojinete.

No podrá ser dividida, modificada ni ampliada una finca si algún patio resultare con dimensiones menores que las establecidas por este Código.

7.2 PATIOS PRINCIPALES

Son los patios por los que deben iluminar y ventilar los locales de Primera, Tercera y Cuarta clase.

Hasta los 7 m de altura, el lado mínimo será de 3 m, y la superficie mínima de 12 m²; por encima de los 7 m dicho lado será de 3,50 m. El lado mínimo de un patio no podrá ser menor de 1/3 (un tercio) de la altura que tenga en el nivel considerado.

7.3 PATIOS PRINCIPALES NO RECTANGULARES

En estos casos, la planta del patio deberá permitir inscribir en ella una circunferencia de diámetro igual al lado mínimo requerido. La superficie de dicho patio será siempre de 12 m² (doce metros cuadrados) como mínimo.

7.4 VOLADIZOS Y ESCALERAS EN PATIOS PRINCIPALES

Si en un patio principal se ubica una escalera descubierta, podrá computarse ya sea para considerar el lado mínimo como para la superficie, hasta la línea de huella de la escalera, tomada ésta en la mitad de su ancho.

Los voladizos (aleros, balcones, etc.) bajo los cuales se ubiquen vanos para iluminación y/o ventilación no podrán tener una saliente mayor que la altura del dintel del vano en cuestión.

7.5 SUPERFICIES SEMICUBIERTAS TRASLÚCIDAS:

7.5.1 En Galerías Comerciales podrá construirse sobre los espacios comunes de uso público superficies semicubiertas, a modo de "recovas internas", o "techados" que integren el conjunto de la construcción. En todos los casos, dos tercios de estas superficies deberán ser construidas con materiales que permitan el paso de la luz natural.

Bajo estas superficies no se permite la comercialización, ni la exhibición de productos o servicios.

7.5.2 Las "recovas internas" o "techados" deberán respetar las normas constructivas exigibles y requerirán de la aprobación del D.E. Las superficies resultantes no serán computables para los cálculos de F.O.S y F.O.T. máximos, pero corresponderá abonar el arancel establecido en el Código Tarifario.

8 CIRCULACIONES - MEDIOS DE EGRESO

8.1 TRAYECTORIA

La línea natural de libre trayectoria de las circulaciones de un edificio hasta su salida al exterior, debe desarrollarse a través de pasos comunes y no estar interrumpida por locales de uso o destino diferenciado.

8.2 SITUACIÓN DE LAS SALIDAS EN PLANTA BAJA

8.2.1 Locales Frente a la Vía Pública: Todo local o conjunto de locales que constituyan una unidad locativa en piso bajo que tengan una ocupación superior a 300 personas, dispondrá de 2 medios de egreso (una salida principal y un segundo medio adicional) y ningún punto del/los local/es podrá distar más de 35 m a cualquiera de estas salidas.

Para el segundo medio de egreso y para la salida de escape, podrá utilizarse la salida general o pública que sirva a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio.

8.2.2 Locales Interiores a Planta Baja: Todo local susceptibles de una ocupación superior a 200 personas, contará por los menos con dos puertas situadas a la mayor distancia posible de una de otra y que conduzcan a alguna salida general exigida, la distancia máxima desde un punto dentro del local a una puerta o abertura exigida sobre un vestíbulo o pasaje general o público que conduzca a la vía pública, será de 30 m.

8.3 SITUACIÓN DE LAS SALIDAS EN LOS PISOS ALTOS, SOTANOS, SUBSUELOS

8.3.1 Número de Salidas: Todo local o conjunto de locales en planta alta o subsuelos, tendrán por lo menos dos salidas exigidas a disposición de los ocupantes del piso, cuando sea susceptibles de una ocupación mayor de 200 personas.

8.3.2 Distancia Máxima a cada Escalera: Cualquier punto de un piso no situado en piso bajo estará dentro de una distancia de 25 m de una caja de escalera siguiendo la línea natural de libre trayectoria.

8.3.3 Ubicación de la Caja de Escalera: La escalera deberá conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve y se interrumpirá en el piso bajo a cuyo nivel comunicará con la vía pública.

8.3.4 Características de las Salidas: Cuando una superficie de piso reciba la afluencia de personas de un piso intermedio, tendrá suficientes medios de egreso para la totalidad de los ocupantes afectados. Cada unidad locativa tendrá acceso directo a medios generales exigidos de egreso.

8.4 CONDICIONES GENERALES DE LAS SALIDAS EXIGIDAS

Ninguna puerta, pasaje, escalera y otro medio exigido de salida, será obstruido o reducido en el ancho exigido.

La amplitud de los medios exigidos de salida se entenderá calculada en forma acumulativa, de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.

Un medio exigido de salida no deberá superponerse con el de entrada o salida de vehículos, en caso de coexistir deberán acumularse los anchos exigidos y diferenciarse los sectores para el tránsito vehicular y peatonal.

8.5 SALIDAS EN EDIFICIOS CON OCUPACIONES DIVERSAS

Cuando un edificio o parte de él, incluya destinos diferentes, tendrán medios independientes de egreso. En los demás casos podrá admitirse un medio único de egreso, siempre que haya compatibilidad, a juicio del D.E., entre los usos diferentes.

8.6 CAMBIOS DE DESTINO

Cuando un edificio o parte de él sea cambiado de uso se aplicarán los requisitos para medios exigidos de egreso para el nuevo uso, pudiendo el D.E. aprobar otros medios que satisfagan el mismo propósito, cuando la estricta aplicación de este Código no resulte practicable.

8.7 ANCHOS DE LAS PUERTAS

El ancho acumulado mínimo de puertas correspondientes a toda superficie de piso o local, que de a un paso de comunicación general o pública, o a otros medios de salida exigida a vía pública, será de 0,90 m para las primeras 50 personas y 0,20 m adicionales para cada 50 personas de exceso o fracción salvo lo establecido para salida y puertas con medio de egreso en lugares de reunión, sujetos a inspección.

8.8 CARACTERÍSTICAS DE LAS PUERTAS

Las puertas abrirán siempre hacia fuera, es decir en el sentido de la circulación para la evacuación del edificio, y de modo que no reduzcan el ancho de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida. No se permitirá que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino sobre rellano, descanso o plataforma de dimensión longitudinal igual o mayor al ancho calculado para la salida.

8.9 ANCHO DE LAS COMUNICACIONES

El ancho mínimo de los corredores correspondientes a toda superficie de piso o local con salidas a una comunicación general y otro medio exigido de salida, será de 1,00 m para las primeras 30 personas, 1,10 m para más de 30 y hasta 50 personas y 0,15 m para cada 50 personas de exceso o fracción. Para lugares de reunión se tendrá en cuenta lo descrito en el punto 8.1.

8.10 PASAJE ENTRE LA ESCALERA Y LA VIA PUBLICA

El ancho mínimo de un pasaje que sirva a una sola escalera exigida, será de igual ancho al exigido para dicha escalera.

Cuando el pasaje sirva a más de una escalera el ancho no será menor de las dos terceras partes de la suma de los anchos exigidos de la escalera servida, ni menor que el que resulta de aplicar el artículo 8.9.

El ancho exigido de estos pasajes se mantendrá sin proyecciones ni obstrucciones.

8.11 RAMPAS

Una rampa puede ser usada como medio exigido de salida siempre que:

- Su ubicación y ancho respondan a los requerimientos establecidos para las escaleras exigidas.
- La pendiente máxima de una rampa que reemplaza a una escalera exigida sea del 12 %.
- El solado de una rampa no sea resbaladizo o se convierta en tal por el uso.

8.12 PUERTAS GIRATORIAS

Quedan terminantemente prohibida la colocación de puertas giratorias como vía de escape en cualquier clase de construcción.

Esta prohibición tiene un doble alcance: evitar accidentes graves producidos por pánico provocados por incendios, sismo o tumulto, como también posibilitar el acceso y egreso de niños, ancianos y discapacitados.

8.13 SALIDAS EN LUGARES DE REUNION

En lugares de reunión sujetos a inspección, ninguna salida comunicará directamente con una caja de escalera que a su vez sea un medio exigido de egreso para un edificio con ocupaciones diversas, sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos cuatro veces el cuadrado del ancho de la salida que lleve a esa caja de escalera.

El ancho libre de una puerta de salida exigida no será inferior a 1,50 m. El ancho acumulado de puertas de salida exigida no será menor que 1,00 cm por cada asiento, hasta los 1.000 asientos.

Para un número de asientos comprendidos entre 1.000 y 3.000 se aumentará el ancho anterior a razón de 0,50 cm por cada asiento que exceda de 1.000. Para un número superior a 3.000 se aumentará el ancho anterior a razón de 0,30 cm cada asiento que exceda de los 3.000.

8.14 CORREDORES Y PASILLOS EN SALAS DE ESPECTACULOS

Toda sala de espectáculos tendrá corredores o pasillos que conducirán directamente a la salida exigida a través de la línea natural de libre trayectoria y serán ensanchados progresivamente en dirección a la salida.

Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 1,00 m cuando tuvieren asiento de un solo lado y de 1,20 m, cuando los tuvieren en ambos costados.

El ensanchamiento progresivo se hará en forma tal que, en cualquier punto, el ancho del pasillo no sea menor de 0,50 m por asiento situado en su zona de influencia.

Frente al escenario deberá haber un pasillo transversal cuyo ancho mínimo será de 1,20 m.

Los pasillos longitudinales no podrán tener pendientes mayores de 1:26 y deberán estar contruidos con material que no sea resbaladizo ni que se vuelva tal con el uso, salvo que estén provistos de alfombras o material similar aceptado por la Municipalidad.

8.14.1 Además de las prescripciones precedentes deberán cumplirse las siguientes en las salas de espectáculos públicos.

8.14.2 Para las plateas altas se fijará un ancho mínimo de los pasajes longitudinales de salida con el mismo criterio que los de platea baja. En caso de existir escalones, estos deberán hallarse iluminados convenientemente en sus extremidades por circuitos independientes entre si, a fin de asegurar su iluminación permanente.

8.14.3 Las escaleras o rampas de evacuación tendrán un ancho mínimo de 2 m que deberán ser ensanchados progresivamente en forma tal, que en cualquier punto el ancho de las escaleras o rampas de evacuación no sea menor de 0,5 m por asiento situado en su zona de influencia.

8.14.4 La mayor distancia horizontal que puede hallarse un espectador de la platea alta al arranque del medio de salida, medida por la línea de libre trayectoria no puede pasar de 25 m.

8.14.5 En caso de existir más de un piso de plateas altas o palcos, cada uno de ellos debe llenar, independientemente, las condiciones antedichas.

8.14.6 Las instalaciones de la luz eléctrica deberán ser hechas por circuitos absolutamente independientes para cada caso.

8.14.7 En todos los pasillos, escaleras, medios y lugares de salida debe indicarse clara y precisamente el camino a seguir, de forma que no exista duda alguna para el que concurre al salón por primera vez. Cuando el salón estuviere a oscuras a falta de representación que en él se realice, la señales deberán hallarse iluminadas.

8.14.8 Con el mismo criterio deben preverse la evacuación en las iglesias, salones de diversiones, salones gremiales, casas de negocios de importancia, en los que reúnan más de 300 personas y en general en los casos que el D.E. considere necesario exigir.

8.15 DISTANCIA ENTRE FILAS DE ASIENTOS

Se entiende por claro libre entre filas de asientos, la distancia horizontal comprendida entre la parte más saliente del asiento y la vertical bajada desde el borde superior del respaldo delantero.

8.15.1 Casos de Filas con Un Pasillo Lateral: El claro libre no podrá ser menor que 0,50 m. El número máximo de asientos permitidos por fila será de 10.

8.15.2 Casos de Filas entre Pasillos: Cuando la fila de asientos esté comprendida entre dos pasillos laterales, el número de asiento por fila podrá duplicarse con respecto a los indicados en el punto 9.18.1 conservando las demás características.

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

8.16 TIPOS DE ASIENTO

Admiten tres tipos de asientos, a saber: fijos, movibles que forman cuerpos de varias unidades, y las unidades sueltas. En cada posición o clase de localidad el tipo y forma de asiento será uniforme.

8.16.1 Asientos Fijos: Cuando los asientos sean del tipo fijo, se construirán con armaduras metálicas aseguradas al solado y serán individuales y separados entre si mediante brazos.

El ancho entre brazos no será inferior a 0,48 m (cuarenta y ocho centímetros) y la profundidad míni-

ma utilizable del asiento será de 0,40 m (cuarenta centímetros).

El asiento tendrá movimiento de rotación que permita rebatirlo contra el respaldo.

El respaldo tendrá una altura mínima de 0,50 m (cincuenta centímetros) medidos desde el borde trasero del asiento. Tendrá una inclinación hacia atrás de por lo menos 1:7 respecto de la vertical y no dejará claro libre entre respaldo y asientos mayor a 0,01 m (un centímetro).

8.16.2 Asientos Movibles: Cuando los asientos sean de tipo movibles se asegurarán formando cuerpos de tantas unidades como determinan en el punto **8.15.1**, conservando las demás características. Las dimensiones de las unidades no serán inferiores a las de las sillas corrientes.

8.16.3 Asientos Suelos: Los asientos de tipo de unidades sueltas, sólo se podrán colocar en balcones o palcos. Las dimensiones de cada unidad no serán inferiores a las de las sillas corrientes. En caso de ser sillones con brazos las dimensiones generales serán las establecidas para los asientos fijos.

8.17 SALIDAS REQUERIDAS PARA OTROS LOCALES DE REUNION

Los medios de egreso de salas de baile o fiestas, salas de galerías de exhibiciones y exposiciones, ferias, cabarets, restaurantes, confiterías o salones de banquetes o usos análogos, cuyos locales sean o no usados en conexiones con clubes, asociaciones, hoteles, etc., cumplirán los siguientes requisitos:

Con capacidad hasta 400 personas, tendrán dos medios de salidas de 1,50 m cada uno, por lo menos, separados.

Para mayor capacidad, el ancho total resultante 3,00 m adicional sobre 400 personas.

8.18 SALIDAS INADECUADAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

Todo edificio existente con salida inadecuada para la ocupación actual según este Código, siempre que no sea de uso o destino primitivo, deberá ser provisto de los medios de salida que indique el D.E, conforme a las prescripciones generales contenidas en este Código.

8.19 SALIDAS PARA VEHÍCULOS

El ancho mínimo de una salida vehicular no podrá ser menor a 3,00 m.

En predios donde se realicen actividades comerciales y sea posible el ingreso a playa de estacionamiento de mas de 4 vehículos, el ancho de accesos y egresos será definido por el D.E.

8.20 SALIDAS PARA VEHÍCULOS EN LOTES EN ESQUINA

Una salida para vehículos no puede ubicarse en la línea municipal de ochava. Cuando ésta no exista, la salida estará ubicada a una distancia no menor de 5,00 m del vértice o esquina de manzana.

9 INSTALACIONES SANITARIAS

9.1 INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN EDIFICIOS

Según planilla agregada a la presente Ordenanza como Anexo "A".

9.2 INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN CAMPOS DE DEPORTES O ESTADIOS

9.2.1 En Campos de Deportes y Estadios Deportivos: Cada sector tendrá los siguientes servicios exigidos:

- Bebederos surtidores: Mínimo 4 hasta 5.000 personas, y 1 por cada 1.000 personas de excedente.
- Orinales: 4 por cada 1.000 personas, hasta 20.000 personas.
- Inodoros: Para hombres 1/3 del número de orinales; para mujeres 1/2 de los destinados para hombres.

9.3 PLANOS

Antes de iniciar la construcción o modificación de obras sanitarias en edificios es obligatoria la presentación de planos de acuerdo a lo normado por este Código.

9.3.1 Cuando se trate de edificios para hoteles, hosterías, moteles, restaurantes, lavaderos industriales, grandes comercios, industrias en general, conjunto habitacionales, clubes de campo, conjunto de viviendas para alquiler turístico, se deberá cumplir lo concerniente a la documentación requerida para la evaluación del impacto ambiental. Sin perjuicio de esta presentación podrá el área técnica ambiental, exigir a los propietarios y usuarios la adopción de normas, previsiones o sistemas que a su juicio correspondan, según el grado de insalubridad, de molestias o contaminación que produzca la instalación. Estas exigencias podrán ser de cualquier índole: capacidad de tanques, capacidad de los desagües, tratamiento adecuado de los efluentes, y/u otros que surgieren de la evaluación del impacto ambiental.

9.3.2 Cuando se trata de instalación sanitaria para una vivienda individual no se exigirá la presentación de planos. Éste se presentará para la obtención del C.I.F., pudiendo formar parte del plano de arquitectura. Este plano contendrá como mínimo:

- Ubicación y capacidad del tanque de reserva.
- Ubicación de todos los artefactos, incluso calentador de agua.
- Sistema cloacal, ubicación y diámetro de cañerías y pendientes de las primarias.
- Detalle de Cámara séptica, en escala 1:20 excepto las prefabricadas.
- Ubicación, diámetro y profundidad del pozo absorbente.
- Ubicación, diámetro y longitud de campos de drenaje, si los hubiere.

Esto no regirá en los casos de construcción de viviendas agrupadas: conjuntos habitacionales, clubes de campo o conjunto de viviendas para alquiler turístico.

9.3.3 Para las unidades que posean sólo el servicio mínimo indicado en el punto 9.1 se requiere la presentación de un croquis, en escala conveniente con indicación de:

- Capacidad, ubicación y material del tanque de reserva.
- Ubicación de los artefactos.
- Ubicación y dimensiones de la cámara séptica y el pozo absorbente.

9.4 TANQUES DE RESERVA

Es obligatoria la colocación de tanques de reserva, elevados o mediante impulsión a través de bombeo, en todo edificio que cuente con instalaciones sanitarias. Sus características se ajustarán a las reglamentadas por el E.P.A.S, ex O.S.N. y por el presente Código.

9.4.1 Materiales: El material con que estén contruidos y/o revestidos no deberá contaminar el agua almacenada, como tampoco transmitir sabor ni olor a ésta. Para pequeñas capacidades, por ejemplo en viviendas unifamiliares, se recomienda, por razones prácticas y económicas, el uso de los tanques plásticos del tipo "aprobado", cuya tapa permite ser sellada herméticamente, para evitar la entrada de los insectos y microorganismos que contaminen el agua. Además, por su reducido peso, estos tanques permiten ser fácilmente ubicados bajo la cubierta de techo.

Los tanques que se construyan en mampostería u hormigón armado cumplirán las especificaciones del E.P.A.S. y ex O.S.N. especialmente en lo referido a revestimiento interior; tapas de limpieza; tapas de ins-

pección y ventilación.

9.4.2 Pantallas y Divisiones: Cuando el tanque tenga capacidad de 2.000 litros o más deberá llevar pantalla “rompeolas” para evitar el movimientos del agua en caso de sismos. Estas pantallas se construyen desde 0,10 m, por sobre el fondo del tanque hasta 0,10 m por encima del nivel máximo del agua.

Cuando la capacidad del tanque sea de 4.000 litros o más, se dividirá en dos secciones de igual capacidad, para permitir la limpieza alternada de ellas sin interrumpir el suministro de agua.

9.4.3 Altura: Cuando el servicio de agua caliente del edificio prevea la colocación de calentador de agua instantáneo (calefón), el fondo del tanque deberá estar a no menos de 2,00 m, sobre el orificio más elevado de la instalación.

Cuando el calentamiento del agua se realice por otros medios, el fondo del tanque podrá ubicarse a 1,50 m sobre el orificio más alto de salida.

Si la instalación no utiliza agua caliente, la altura referida puede reducirse a sólo 0,50 m.

En todos los casos anteriores, la altura del tanque podrá reducirse e incluso obviarse si se dispone de una bomba de impulsión de agua que asegure como mínimo las alturas manométricas indicadas precedentemente.

9.4.4 Aislación Térmica: Debe prestarse debida atención a lo referente a aislación térmica, tanto el agua almacenada como la cañería de alimentación y bajada, especialmente en los edificios en los que no puede interrumpirse el servicio de agua.

A este respecto se recomienda el uso de vaina de lana de vidrio de 3,00 cm de espesor para recubrimiento de cañería y revestir exteriormente los tanques con el mismo material. Los tanques de albañilería pueden ejecutarse con doble pared a efectos de introducir entre ellas el material aislante.

9.4.5 Capacidad: Para viviendas unifamiliares debe estimarse la capacidad del tanque a razón 1.000 litros, hasta cinco personas y 150 litros por cada uno que exceda ese número. Para hoteles, moteles y hosterías, sin servicios de comedor:

- Por cada inodoro..... 140 litros
- Por cada bidé..... 40 litros
- Por cada lavatorio 80 litros
- Por cada ducha..... 250 litros
- Por cada bañera 300 litros
- Por cada pileta de cocina..... 600 litros
- Por cada mingitorio 200 litros
- Por cada lavadero (por cada 4 camas) 300 litros

En caso de que el Hotel y hostería compartiera el tanque de reserva con viviendas de empleados, la capacidad de su/s tanques, deberá agregarse el cálculo anterior.

9.5 DESAGÜES CLOACALES

9.5.1 CAÑERÍAS

9.5.1.1 Los diámetros de las cañerías de desagües cloacales serán los reglamentarios según las normas de la ex O.S.N. previendo en todos los casos la separación de aguas negras de aguas grises (aguas jabonosas) para su tratamiento.

9.5.1.2 El encuentro de cañerías con desagües primarios (ramales) no podrá superar un ángulo de 90°. Cuando ello deba ocurrir, se lo hará mediante la ejecución de una C.I. La pendiente de una cañería de desagües primarios será como máximo de 1:25 (4 cm/m) y como mínimo de 1:100 (1 cm/m).

9.5.1.3 Los caños a utilizar deberán ostentar el sello “Aprobado”. Las uniones deberán ser completamente estancas a fin de evitar pérdidas o filtraciones que, además de contaminar el suelo, pueden producir serios deterioros en las fundaciones del edificio. Debe cuidarse que en las uniones de caños no queden rebabas internas, que impedirán el libre escurrimiento de líquidos y sólidos, y provoquen obstrucciones.

9.5.2 CÁMARAS DE INSPECCIÓN

9.5.2.1 Las C.I. se ejecutarán de manera reglamentaria. Dimensiones internas: 0,60 x 0,60 m. Serán imper-

meables, revestidas con enduido cementicio de una parte de cemento por una de arena fina. Se cuidará una perfecta ejecución de los cojinetes. La superficie restante del piso deberá tener una pronunciada pendiente hacia la contratapa. Una vez puesta en funcionamiento la instalación, la contratapa se sellará con mortero de 1:6 de cal y arena.

9.5.2.2 En el área servida por la red de desagües cloacales, se colocará una cámara de inspección a no más de 10,00 m de la L.M.. Esta C.I. podrá reemplazarse por C.C. cuando no fuera posible la ejecución de la C.I.

9.5.3 CÁMARAS SÉPTICAS

9.5.3.1 En el área no servida por la red de desagües cloacales, es obligatoria la construcción de una C.S., que deberá cumplir las siguientes especificaciones: El espesor de las paredes, si se ejecutan de ladrillo, debe ser de 0,30 m, teniendo en cuenta que Villa La Angostura se encuentra en Zona Sísmica 2, conviene ejecutar el fondo de la C.S. con una losa de H°A°, con malla de hierro de 4,2 mm cada 0,15 m aproximadamente en ambas direcciones, y colocar en las esquinas cuatro columnas de H° A° de 0,20 x 0,20 m con 4 hierros de 6,0 mm y estribos de 4,2 mm cada 0,15 m.

Puede utilizarse una C.S. premoldeada standard en venta en los corralones de materiales de construcción, con sus paredes de hormigón y tapa hermética.

9.5.3.2 La capacidad debe calcularse según el número de personas que utilizarán las instalaciones, con un mínimo de 800 litros, para viviendas unifamiliares, agregando 200 litros por persona cuando sobrepase las cuatro personas por vivienda.

Asimismo se podrá optativamente agregar entre C.S. y el pozo absorbente (P.A.) o lecho nitrificante, un filtro anaeróbico del mismo volumen que la C.S., con inversión del paso de líquido y lleno de canto rodado de un diámetro mínimo de 4 cm para permitir la formación de la mesoglea concomitante.

9.5.3.3 En los casos de complejos de viviendas para explotación turística o conjuntos de viviendas unifamiliares se contemplará la alternativa de construir baterías de C.S. y filtro anaeróbico en serie para todo proyecto.

9.5.3.3 En los casos de las colonias de vacaciones, campamentos turísticos, emprendimientos hoteleros de hasta 50 plazas, el D.E. podrá exigir la instalación de una C.S. del tipo O.M.S.

Las C.S. recibirán únicamente la descarga de la cañería de aguas negras.

9.5.4 LECHOS NITRIFICANTES O CAMPOS DE DERRAME

En el área no servida por red de desagües cloacales es obligatoria la construcción de un lecho nitrificante o campo de derrame.

9.5.4.1 La construcción de éste se realizará por medio de zanjas de una ancho de 0,60 m en la parte superior y de 0,40 m en la parte inferior con una profundidad mínima de 0,65 m.

Dentro de esta zanja se ubicarán las cañerías, sobre un lecho o manto de piedras, cascotes de ladrillos, escorias, etc., con un espesor mínimo de 0,20 m. La pendiente máxima de la cañería será de un centímetro por metro y se colocarán tramos de 1 m de longitud a junta abierta de 5 cm aproximadamente. Esto último puede reemplazarse por una cañería perforada.

Los caños se recubrirán con el material mencionado hasta la mitad superior, luego se recubrirá la zanja con film de polietileno tipo "agropol", cubriendo el resto hasta la superficie, con el material elegido.

9.5.4.2 La longitud de las cañerías será calculada por el número de personas que la utilizarán, con un mínimo de 16 m (hasta 5 personas), agregando 3m por persona cuando se sobrepase de 5 personas por vivienda.

9.5.4.3 En los casos de complejos de viviendas unifamiliares o de explotación turística, hasta 50 personas, se contemplará la alternativa, según las características del terreno, de realizar, de acuerdo a lo establecido en los cálculos del párrafo anterior, un lecho nitrificante por unidad, uno para varias unidades, uno para todo el complejo o la instalación optativa de una planta de tratamiento secundario para el proyecto.

9.5.4.4 Para proyectos de hoteles, hosterías, moteles, complejos de cabañas de explotación turística, apart-hotel, y complejos de viviendas unifamiliares de más de 50 personas, se exigirá la instalación obligatoria de una planta de tratamiento "secundaria", debidamente aprobada por el E.P.A.S. Para el caso de plantas de tratamiento de procedencia extranjera, deberá presentarse una memoria descriptiva de funcionamiento en idioma nacional, y aprobada por el E.P.A.S.

9.5.4.5 Para proyectos de gran envergadura que superen las 100 personas se exigirá la instalación obligatoria de una planta de tratamiento "terciaria" (eliminación de nitrógeno y fósforo) debidamente aprobada por el E.P.A.S. Para el caso de plantas de tratamiento de procedencia extranjera, deberá presentarse una memoria descriptiva de funcionamiento en idioma nacional, y aprobada por el E.P.A.S.

9.6 POZOS ABSORBENTES

En el área no servida por red de desagües cloacales y en terrenos con una distancia menor a los 100 m de aguas máximas de los distintos de aguas máximas de los distintos cuerpos de agua (lagos, ríos o arroyos), o en aquellos lotes que la primer napa subterránea se encuentra a una distancia menor de 2 m, podrá optarse por la construcción de un pozo absorbente, que deberá proyectarse a una distancia mínima de 15 m de pozo de captación de aguas propios o terrenos linderos aguas abajo.

9.6.1 CARACTERÍSTICAS

9.6.1.1 Pozo Absorbente Tradicional: El diámetro mínimo en la parte inferior será de 1 m y en la parte superior de 1,50 m, calculando su volumen mínimo en dos veces la C.S. Se calzarán interiormente con ladrillos colocados a palomar con mortero de 1:5 de cemento y arena; interiormente llevará un anillo ejecutado de tres hiladas de ladrillo a la cabeza; cada 50 ó 60 cm de altura llevará también anillos, compuestos con dos hiladas de ladrillo de soga, entre las cuales se colocarán 2 hierros de 4,2 mm. Por la parte superior se cerrará con bóveda de ladrillo o losa de H°A°. Llevará un caño de ventilación de 10 cm de diámetro.

9.6.1.2 Pozo Absorbente Premoldeado: El standard de venta en comercios, con paredes de hormigón. Su volumen mínimo se calculará en el doble de la C.S. Llevará idéntica ventilación que el anterior.

9.6.1.3 Pozo Absorbente Estrellado: Se disponen caños perforados unidos al pozo con mezcla, de 10 cm de diámetro y longitud mínima de 5,00 m, con las juntas sin unir y a 5 cm de distancia, y dispuestos como un L.N. El volumen del pozo absorbente será equivalente al de la cámara séptica. También llevará ventilación.

10 INSTALACIONES ELÉCTRICAS

10.1 NORMAS A APLICAR

En todos los edificios de carácter permanente, serán de aplicación estricta las disposiciones del Reglamento de la Asociación Electrotécnica Argentina, las disposiciones del EPEN, como también toda disposición que sobre la materia emita la Municipalidad.

10.2 PLANOS

El plano estará firmado por el propietario y profesional responsable del proyecto de la obra. Para los casos descritos en el punto **10.4**, los planos deberán estar firmados por un profesional matriculado en la categoría que corresponda según la complejidad de la instalación.

10.3 PROYECTO

El proyecto consignará la distribución general en el edificio, con ubicación de canalización (diámetro de cañerías, cantidad y sección de conductores) cajas y bocas de salida, de cada circuito. No se admitirán más de veinte bocas por circuito.

10.4 CÁLCULO

La planilla de cálculo consignará las intensidades parciales de cada local, las totales de cada circuito y la total de la instalación. Se preverá una intensidad mínima de 100 W en cada boca de luz, y de 350 W en cada toma corriente, salvo los de fuerza motriz. Se tomarán los factores de simultaneidad que correspondan, a efectos de obtener la intensidad total de la instalación y la capacidad de su protección.

Toda instalación que supere los 4 kW deberá ser trifásica y adecuarse a lo descrito en el punto **10.2**.

10.5 MATERIALES

Toda instalación embutida deberá ejecutarse con cañerías de acero y cajas de acero estampado. Sólo se admitirá el uso de caños de materiales plásticos ignífugos debidamente aprobados por la autoridad competente.

Todas las cajas estarán unidas por un conductor desnudo, de cobre y de sección mínima de 1,5 mm² el que terminará en una efectiva puesta a tierra.

Deberá evitarse en lo posible el contacto de cañerías de electricidad con cañerías de gas. Cuando el cruce de ambas sea ineludible, se interpondrá entre ellas un elemento aislante, de conveniente espesor.

10.6 PARARRAYOS

En los edificios en que el D.E. lo requiera, se ejecutará la instalación de pararrayos, en forma reglamentaria. Ésta exigencia regirá en lo referente a señalización para seguridad del tránsito aéreo.

10.7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS TEMPORARIAS EN OBRAS

La alimentación de la instalación deberá efectuarse desde un tablero de obra (de acuerdo a las normativas del prestador del servicio), en el cual se deberá instalar las protecciones térmicas y de cortocircuito. Además será obligatoria la colocación de un disyuntor diferencial con capacidad de 30 mA para la protección de las personas.

11 TERRAPLENAMIENTOS. DESMONTES. EXCAVACIONES

11.1 TERRAPLENAMIENTOS

Los terrenos bajos o anegadizos podrán ser rellenados por sus propietarios, dejándolos a niveles que fije el D.E.

11.1.1 El relleno se ejecutará por capas de no más de 0,15 m de espesor cada una, procediendo luego a su nivelación (deberán ser perfectamente horizontales), compactación por apisonado y dándoles un riego de inundación antes de extender la capa siguiente.

Si el relleno se efectúa en contacto con la edificación existente, deberá previamente recubrirse ésta con aislación hidrófuga resistente, compuesta de mortero 1:3 de cemento y arena mezclado con solución al 20 % de agua e hidrófugo mineral, en una capa de no menos de 2 cm de espesor. Una vez seca esta capa, se la pintará con dos manos de asfalto o esmalte asfáltico.

11.1.2 El terraplenamiento se terminará de manera que no permita el estancamiento de aguas ni su escurrimiento a predios linderos. No se permitirá la fundación de edificios en terrenos de relleno, salvo que éste haya sido ejecutado con material estabilizado, la compactación de las capas se haya realizado con medios mecánicos y que el calculista de la estructura del edificio demuestre que el relleno ejecutado tiene suficiente capacidad portante para el tipo de fundaciones elegido.

11.2 DESMONTES

Los desmontes de terrenos altos se efectuarán previa solicitud presentada ante la Municipalidad, quién fijará los niveles definitivos, como también las medidas a adoptar en previsión de daños a linderos o a la vía pública. El cumplimiento de aquello no eximirá al ejecutor del desmonte, la responsabilidad por daños y molestias a terceros.

11.3 EXCAVACIONES

Las excavaciones para subsuelos y fundaciones de un edificio quedarán a los niveles indicados en planos aprobados por el D.E, teniendo en cuenta para esto toda la documentación que al respecto requiera al presentante, aún cuando no se haya considerado necesaria la presentación de un estudio o informe de impacto ambiental.

11.3.1 Las excavaciones próximas a la vía pública deberán apuntalarse para evitar derrumbes y protegerse con un vallado, totalmente cerrado, de 1,50 m de altura y ubicado a 0,80 m del borde de la excavación, hacia la acera.

Cuando una excavación para sótano queda bajo nivel de un edificio contiguo o muy próximo, no podrá ejecutarse hasta que dicho edificio haya sido submurado. Las submuraciones se realizarán preferentemente de hormigón simple o armado, y la distancia entre los pilares no podrá ser mayor que dos veces su espesor ni 0,60 m. El muro del sótano deberá dimensionarse con capacidad suficiente para absorber el empuje horizontal debido a la carga que el edificio contiguo al terreno.

11.4 DEPÓSITO DE TIERRA Y MATERIALES EN LA VÍA PÚBLICA

Queda prohibido el depósito de tierra, materiales y maquinarias en la vía pública sin permiso previo, el cual se acordará por tiempo estrictamente indispensable, siempre que no se opongan razones de tránsito.

Cuando se compruebe, que sin la autorización previa se ha ocupado la acera fuera de la valla provisoria, o la calzada con materiales o maquinarias, se intimará su inmediato retiro, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades establecidas en las ordenanzas vigentes. Si se comprobara que la acera o calzada son ocupadas con materiales en forma transitoria y que se está procediendo al retiro de estos para su depósito dentro de la obra y no con otros fines, no se aplicarán sanciones, siempre que dicha tarea sea completada en la jornada.

En caso de incumplimiento se dispondrá el inmediato retiro de los materiales y maquinarias a costa del propietario.

11.5 MOVIMIENTO DE SUELOS

Todo movimiento de suelo que fuere necesario para posibilitar la implantación de un edificio se realizará de acuerdo a lo normado por la específica.

11.6 EXPLOSIVOS

Cuando por las características del suelo fuese necesaria la utilización de explosivos, el propietario deberá cumplir con las normas del R.E.N.A.R. y presentar copia de la documentación autorizante al D.E, en forma previa.

12 DEMOLICIONES

12.1 PRECAUCIONES GENERALES EN LAS DEMOLICIONES

No se pondrá fuera de uso alguna conexión de electricidad, gas, cloacas, agua corriente u otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso. Las demoliciones deben ejecutarse en forma tal que se eviten por todos los recursos posibles, perjuicios en los edificios linderos y situaciones peligrosas para el tránsito en la vía pública.

Si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición causa molestias al tránsito en la calle el responsable de los trabajos debe proceder a la limpieza de ésta, tantas veces como sea necesario.

El constructor responsable de la demolición deberá ejecutar por su cuenta todos los apuntalamientos que sean necesarios y tomar todas las medidas de precaución aconsejables. El D.E. podrá exigir cualquier medida de precaución aun cuando no estuviera expresamente determinada en este Código.

12.2 DEMOLICIONES PELIGROSAS

En los casos en que una demolición fuera peligrosa para el tránsito el constructor colocará señales necesarias y dispondrá a cada costado de la obra, personas que avisen del peligro a los transeúntes.

12.3 PROCEDIMIENTOS DE LAS DEMOLICIONES

12.3.1 Puntales de Seguridad: Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, estos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0,50 m en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que a juicio del D.E. no obstaculice el tránsito y distarán no menos de 1 m del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada.

12.3.2 Demolición de Muros Medianeros: Para demoler una pared divisoria, se deberá colocar previamente en la propiedad lindera y paralelamente a esa pared, un tabique de madera nueva, machimbrada en toda la extensión de los locales techados y de sólo de 2 m de alto en los patios.

12.3.3 Vidriería en Demoliciones: Antes de iniciarse una demolición deben extraerse todo los vidrios y cristales que hubiere en la obra a demolerse.

12.3.4 Derribo de Paredes, Estructuras y Chimeneas: Las paredes estructuras, conductos y chimeneas, nunca deben derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del edificio que se demuele, ni sobre el terreno. La demolición se hará por partes y si éstas fueran tan estrechas o débiles que ofrecieran peligro para los empleados trabajen sobre ellas, deberá colocarse un andamio adecuado.

12.3.5 Ningún elemento del edificio debe dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento, o por eventuales trepidaciones. Toda cornisa y cualquier clase de saliente será atada o apuntalada antes de removerse.

12.3.6 La demolición de un edificio será realizada piso por piso, y en ningún caso podrán removerse otras partes hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso.

Las columnas, vigas y tirantes, no deben dejarse caer por volteo. Las vigas que estuvieran empotradas a muros o estructuras, serán cuidadosamente aflojadas o cortadas de sus empotramientos antes de ser bajadas.

12.3.7 Los escombros provenientes de una demolición deben voltearse hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a 4 m. Cuando sea necesario bajarlos desde una altura mayor, se utilizarán conductos de descarga.

12.3.8 Durante la demolición es obligatorio el riego dentro del obrador para evitar el levantamiento de polvo.

12.3.9 Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo tenga nivel inferior al de la vereda, como consecuencia de la demolición, debe ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel, según lo establecido en el capítulo anterior. En caso contrario no se autorizará obra alguna sobre ese predio quedando los trabajos de demolición considerados "en ejecución", siendo responsables el propietario y el profesional actuante.

12.3.10 Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte a un muro divisorio como

consecuencia de una demolición o construcción debe ser reparado totalmente.
Durante el transcurso de los trabajos y al momento de terminar estos, el responsable retirará del predio lindero los materiales que hubieran caído ocasionalmente y efectuará la limpieza correspondiente.

13 INSTALACIONES PARA COMBUSTIBLES

13.1 INSTALACIONES PARA GAS

13.1 Estas instalaciones, ya sea que se trate de gas natural o envasado, deberán obligatoriamente contar con la aprobación de la empresa prestataria del servicio. Serán ejecutadas por personal habilitado por esta última. El firmante del plano y ejecutor de la instalación serán responsables por los accidentes que se produjeran por deficiencias, omisiones o vicios ocultos en la instalación.

13.2 INSTALACIONES PARA COMBUSTIBLES LÍQUIDOS

13.2.1 En la ejecución de estas instalaciones se seguirá fielmente las normas provinciales o nacionales. El propietario de la firma, junto con el aviso de obra, especificará la marca y tipo de los elementos y artefactos a instalar, como también las características de la instalación.

13.2.2 Los depósitos de combustible serán subterráneos, ubicados a distancia no menor de 1,50 m de los ejes divisorios del predio, contar con boca de fácil y seguro de acceso, y conducto de ventilación para la expansión de gases.

13.3 HORNOS – CHIMENEAS - CONDUCTOS DE HUMO

13.3.1 La construcción de estos conductos deberá realizarse de modo que no cause daños ni molestias a linderos o vecinos.

13.3.2 No podrán embutirse en muros, para no destruir ni disminuir la sección de las vigas de encadenados.

13.3.3 Toda chimenea, nueva o existente, deberá estar provista de interceptor de hollín y chispas, que se ubicará en lugar fácilmente accesible, para inspección o limpieza.

13.3.4 El remate de toda chimenea o conducto de humo deberá estar como mínimo a 0,80 m por encima de la cumbrera de techos más alta que se encuentre a menos de 5 m de distancia. Todo conducto de humo que se ubique a menos de 2 m de un divisorio, deberá sobrepasar a éste en una altura: $h = 2 m - b$; siendo b la distancia entre el muro y la chimenea.

14 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

14.1 VALLAS DE PROTECCIÓN AL FRENTE DE LAS OBRAS

14.1.1 Toda obra ubicada en las áreas “R” y “R1” del C.P.A.U. llevarán, en toda la extensión del frente, un cerco provisorio que separe y proteja la vía pública del lugar de trabajo.

14.1.2 Características de los vallados:

- Podrán construirse de madera o chapa de hierro galvanizado, en ambos casos con una estructura de postes de 7,5 x 7,5 cm cada 2 m.
- Las puertas que se coloquen deberán abrir hacia el interior de la propiedad
- La altura mínima será de 2 m.
- El cerco podrá ocupar la parte de la vereda, hasta la mitad de su ancho como máximo.
- Fuera del cerco provisorio la vereda deberá quedar en perfectas condiciones de transitabilidad.
- Cuando existan motivos para ocupar un espacio mayor de la vereda, y siempre que existan motivos fundados aceptados por la Municipalidad, se podrá avanzar de manera tal de dejar como mínimo un pasillo de 1 m entre el cerco y el cordón de la vereda, debidamente balizado e iluminado.
- La valla deberá estar construida de manera de impedir el escurrimiento de materiales hacia el exterior.
- Cuando el cerco deje de ser necesario deberá ser quitado de la vereda, dando el aviso correspondiente al área técnica de la Municipalidad.
- La vereda, luego de quitado el cerco, y como condición necesaria para otorgar el CIF deberá quedar en perfectas condiciones.
- Se establece una tasa para la ocupación de la vereda con cercos a razón de 2 N por cada m² de vereda ocupada y por mes.

14.2 Toda obra ubicada en las áreas de la Banda Costera Lacustre y la Banda Costera Interior, deberán colocar en todo el frente sobre la L.M. una malla del tipo “media-sombra”. Deberán contar además en forma obligatoria con:

- Baño de obra dentro del predio.
- Contenedor para residuos dentro del predio.

15 RECOVAS SOBRE LA VÍA PÚBLICA

15.1 Cuando deba realizarse algún tipo de obra para permitir la construcción de las recovas en el espacio de acera correspondiente al sub área "R1", el D.E. determinará la profundidad de excavación permitida, y la posición de los elementos estructurales correspondientes.

16 CERCOS Y VEREDAS

16.1 CERCOS

16.1.1 Los cercos, aún los cercos vivos, no superarán los 2,00 m de altura. Esta altura se medirá a partir del terreno natural en todos y cada uno de los puntos del cerco.

16.1.2 Cuando se ejecuten cercos de otros materiales, como madera o enrejados, éstos deberán mantener una relación de transparencia, de un 30% opaco y un 70% transparente. Cuando se proyecte construir cercos de otras características, siempre respetando la transparencia, la solución proyectada deberá ser presentada detalladamente al D.E, requiriendo de su previa aprobación para realizarla.

16.1.3 Los cercos internos entre construcciones sometidas al régimen de la Propiedad Horizontal respetarán igualmente lo establecido en este Capítulo.

16.1.4 Cuando se construyan cercos, muros o tapias que superen las alturas permitidas, estos deberán respetar los retivos constructivos que rigen en el C.P.A.U. para cada sub área.

16.2 VEREDAS

16.2.1 Las veredas tendrán el ancho que resultare, dividido en dos, al restar el ancho de calzada al ancho total de la calle; a estos efectos se establecen las medidas del siguiente cuadro, expresadas en metros.

ANCHO DE CALLE:	12	15	16	17	20	30
ANCHO DE CALZADA:	6	9	9	9	10	20

16.2.2 Una vez construido el cordón cuneta, o fijado el nivel por el D.E. los propietarios estarán obligados a construir la vereda correspondiente a sus respectivos predios y deberán ser mantenidas en buenas condiciones por los propietarios. En casos de lotes en esquina incluirán a la superficie que como consecuencia del trazado de la ochava quede incorporada al dominio público.

16.2.3 En caso que no se halle fijado el nivel ni construido el cordón cuneta, cada propietario es responsable de mantener en buen estado de limpieza la franja destinada a la construcción de veredas, recomendándose el enripiado del sector peatonal, con un espesor de aproximadamente 0,10 m.

16.2.4 No se permitirá ninguna saliente sobre la vereda, entendiéndose como tales a partes del edificio, marquesinas, bow windows, etc, que por su diseño "vuelen" mas allá de los límites de la Línea Municipal. Este requisito alcanza también a todo tipo de carteles, cualquiera fuere el destino del edificio, los cuales deberán colocarse dentro de la propiedad o, en caso de no existir retiro de frente, adheridos a la construcción en forma paralela a la L.M, sin invadirla.

16.2.5 La pendiente transversal de las veredas será del 2%, arrancando desde el cordón. Los planos de los pisos de dos veredas contiguas deben presentar solución de continuidad. Si por algún accidente topográfico las veredas contiguas debieran presentar distintos niveles, el desnivel será salvado con un plano inclinado, que podrá ser compartido con escalones, en estos casos la solución propuesta deberá ser presentada detalladamente al D.E, requiriendo de su previa aprobación para ejecutarla. Los planos inclinados se construirán con el mismo material que las veredas.

16.2.6 En todos los casos, sobre el terreno natural se ejecutará un contrapiso; este será hecho con hormigón simple, de no menos de 175 kg de cemento por m³ de pasta y por lo menos de 10 cm de espesor. En entradas para vehículos pesados, el contrapiso será de hormigón armado con hierro de 8 mm cada 15 cm en ambas direcciones; el espesor será como mínimo de 12 cm.

Obligatoriamente se utilizará material antideslizante. Podrán construirse con losetas de hormigón de 0,50 x 0,50 m. de bordes rectos, ejecutadas con canto rodado fino del tipo denominado "piedra lavada"; también podrá utilizarse piedra de la zona. Cuando se propongan otras soluciones, el proyecto deberá ser presentado detalladamente al D.E, requiriendo de su previa aprobación para ejecutarla.

16.2.7 Al construirse la vereda se dejará un espacio libre destinado a cantero, que se interrumpirá en los accesos de las propiedades mediante pasos de 1,20 m de ancho y frente a las entradas de vehículos de 4 m de ancho. No podrán sobrepasar la proyección de las ochavas, quedando absolutamente libre la zona de

esquinas. Entre el cantero y el cordón deberá construirse la misma vereda descrita anteriormente.

16.2.8 Los canteros se construirán a 0,60 m del cordón y en forma paralela a este con un ancho de 0,60 m. Sólo en los casos de veredas preexistentes de 2,00 m los canteros tendrán un ancho de 0,40 m. En ningún caso la longitud de los canteros será superior a los 6 m. El nivel del suelo de los canteros no podrá superar el nivel de la vereda.

ANEXO "A"

9 INSTALACIONES DE SALUBRIDAD

9.1 INSTALACIONES DE SALUBRIDAD EN EDIFICIOS

	MUJERES			VARONES				VESTUARIO
	INODORO	LAVATORIO	DUCHA	INODORO	ORINAL	LAVATORIO	DUCHA	
INSTALACIONES DEPORTIVAS	1 C/ 25 P	1 C/ 25 P	1 C/ 15 P	1 C/ 25 P	1 C/ 25 P	1 C/ 15 P	1 C/ 25 P	0,8 M2/ P
Para el cálculo del porcentaje de usuarios se considerará 1/2 Varones y 1/2 Mujeres del total habilitado								
	MUJERES			VARONES				VESTUARIO
	INODORO	LAVATORIO	DUCHA	INODORO	ORINAL	LAVATORIO	DUCHA	
SALAS DE ESPECTÁCULOS	1 C/75 esp	1 C/75 esp		1 C/75 esp	1 C/75 esp	1 C/75 esp		
Para el cálculo del porcentaje de espectadores se considerará 2/5 Varones y 3/5 Mujeres del total habilitado.								
	MUJERES			VARONES				VESTUARIO
	INODORO	LAVATORIO	DUCHA	INODORO	ORINAL	LAVATORIO	DUCHA	
INSTALACIONES INDUSTRIALES	1 C/ 30 Op	1 C/ 30 Op	1 C/ 3 Op	1 C/ 30 Op	1 C/ 30 Op	1 C/ 30 Op	1 C/ 3 Op	0,8 m2/ Op
El cálculo del porcentaje de operarios se definirá en función de la actividad.								
	MUJERES			VARONES				VESTUARIO
	INODORO	LAVATORIO	DUCHA	INODORO	ORINAL	LAVATORIO	DUCHA	
LOCALES COMERCIALES								
PÚBLICO								
Hasta 50 personas	1	1		1	1	1		
Cada 50 personas adicionales o fracción	2	2		1	1	1		
PERSONAL								
Exigencia mínima	1 C/ 10 Op	2 C/ 10 Op		1 C/ 10 Op	1 C/ 10 Op	1 C/ 10 Op		0,8 m2/ Op
A partir de 10 operarios			1 C/ 10 Op				1 C/ 10 Op	