

NORMAS DE EDIFICACIÓN DE EMBALSE DE CALAMUCHITA

Introducción

Las normas de edificación para Embalse se agrupan en tres categorías:

- 1- Normas de Habitabilidad
- 2- Normas Constructivas
- 3- Normas Administrativas

Capítulo 1- Normas de habitabilidad

Art. 1. De los Edificios

1.1. Clasificación de los edificios

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

- 1) Edificios residenciales (incluye vivienda familiar permanente u ocasional, albergue y hotelería)
- 2) Edificios institucionales
- 3) Edificios para reunión bajo techo
- 4) Edificios para reunión al aire libre
- 5) Edificios para oficinas públicas o privadas
- 6) Edificios comerciales y gastronómicos
- 7) Edificios para industria, logística o depósitos
- 8) Edificios para equipamientos de salud, educación, recreativos, culturales u otros
- 9) Edificios para usos peligrosos o especiales
- 10) Edificios mixtos que combinen usos compatibles: residenciales, comerciales y gastronómicos, residenciales y oficinas, comerciales, gastronómicos-oficinas, institucionales y comerciales, industriales y comerciales. No se admitirán otro tipo de combinaciones.

No se admiten usos residenciales permanentes ni temporales en edificios del tipo 2) a 9), salvo las áreas de estos destinadas a residencia permanente o temporaria del personal, la cual tendrá las mismas condiciones que las especificadas en esta normativa para cualquier vivienda.

Los Locales para baile estarán localizados a más de 100 metros de distancia de áreas residenciales y dispondrán de adecuado acceso y estacionamiento (mínimo: 1 estacionamiento c/5 m² de uso específicamente bailable, sin contar a tal efecto los que se dispongan para satisfacer las necesidades de otros usos compartidos en el mismo local o predio). La autoridad de aplicación fijará en cada caso las condiciones adicionales de seguridad contra incendio, medios de salida y aislación acústica, que en ningún caso serán menores que las correspondientes a las máximas exigencias de esta Ordenanza en cada uno de esos rubros.

1.2. Capacidad de los Edificios

La capacidad de un edificio se determinará dividiendo la superficie construida por la relación de superficie por persona que corresponda según los diferentes tipos de edificios. A los fines del cálculo de la capacidad se tomará en cuenta la sumatoria de las superficies de los distintos pisos de un edificio, limitadas por sus respectivos perímetros y excluyendo:

- a) La parte de muros medianeros asentados sobre predios vecinos.
- b) Las circulaciones horizontales y verticales, de uso común, exigidas como medios de egreso en los distintos pisos.
- c) Los locales técnicos de las instalaciones del edificio y de los depósitos familiares, ubicados en distintos niveles del de las viviendas (en casos de viviendas colectivas)
- d) Balcones y terrazas, cubiertas o no, privadas de cada unidad de uso.
- e) Los garajes, guardacoches, estacionamiento cubierto (individuales o colectivos), y sus accesos y circulaciones.

En el cálculo de las superficies indicadas en los puntos, a, b, c, d y e, se tomará la mitad del ancho de los muros que separen estas superficies del resto de las actividades propias del edificio. El número de ocupantes de un edificio que contenga locales de distinta relación de superficie por persona, se determinará en forma acumulativa, aplicando el valor correspondiente; a cada uno de ellos.

1.2.1. Relaciones de superficie

Las diferentes relaciones de superficie para el cálculo de la capacidad de los edificios según sus tipos serán las que se detallan en el cuadro siguiente:

<u>Edificios para reunión bajo techo</u>	<u>m2 /persona</u>
Auditorios, cines, estadios, teatros, salas de convenciones, salas y pistas de baile.	1
Salones de reunión en edificios con fines educacionales o religiosos.	2
Aulas y academias	1,5
Bibliotecas	5
Casinos y salas de juegos	5
Gimnasios	5
Museos y Salas de Exposiciones	3
Natatorios	5
Ferías y exposiciones	3
Locales habilitados con mesas y sillas como: restaurantes, club nocturnos, establecimientos gastronómicos y bares, debiendo mantener los pasos y la circulación necesaria	2
Salón de Fiestas y Salones de Actos	1
<u>Edificios para reunión al aire libre</u>	<u>m2 /persona</u>
Anfiteatros, cines, estadios	1
Instalaciones para exposiciones, ferias	3
Instalaciones para actividades deportivas y/o recreativas	5
<u>Edificios para oficinas</u>	<u>m2 /persona</u>
Bancos, Compañías de Seguros, Oficinas de Administración Pública y Privada en General, etc.	8
<u>Edificios comerciales</u>	<u>m2 /persona</u>
Estaciones de servicio, farmacias, mercados, tiendas, supermercados, etc.	8
<u>Edificios industriales</u>	<u>m2 /persona</u>
El número de ocupantes será declarado por el propietario, según memoria técnica y en su defecto:	16
<u>Edificios Institucionales y para Oficinas</u>	<u>m2/persona</u>
Oficinas, Call Centers, Cybers, etc.	3

1.2.3. Superficies mínimas en viviendas:

Monoambiente: 30 m2

Estar: 15 m2; lados mínimos: 5 x 3 m

1er Dormitorio: 10,8 m2 (lados mínimos: 3 x 3 m más placard)

2do dormitorio: 10 m2 (lados mínimos: 3 x 3 m más placard)

Resto de los dormitorios: 9 m2, lado mínimo 2,8 m.

Cocina: 6 m2 (2 x 3 m)

Primer baño: 2,5 m2

Vivienda de un dormitorio: 36 m2

Vivienda dos dormitorios: 48 m2

Vivienda 3 dormitorios: 60 m2

1.3. Altura de Fachadas

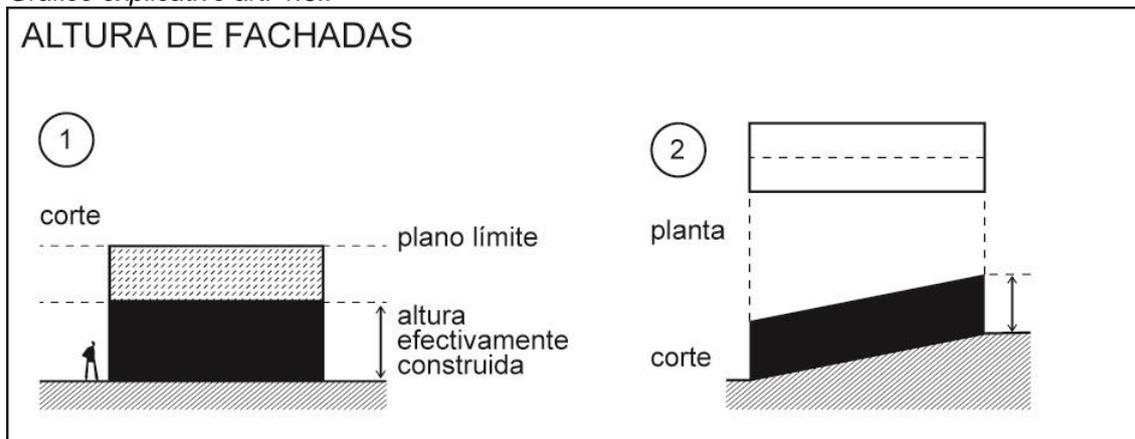
Las fachadas estarán contenidas por los planos límites permitidos por las normas en vigencia. Estos planos deberán ser respetados y no sobrepasados, pero no serán obligatoriamente seguidos, salvo cuando dichas normas así lo impusieren, quedando el proyectista en libertad para ampliar retiros, producir entrantes, etc.

Las alturas máximas y mínimas (totales y parciales) en fachadas, se tomarán a partir del punto medio del frente del lote, medido sobre la Línea Municipal, siempre que el terreno sobre esta línea tenga una pendiente igual o menor del 10% (diez por ciento). Cuando esta pendiente sea mayor las alturas de fachadas podrán compensarse siempre que se respeten las alturas máximas establecidas, en los ejes medianeros. En todos los casos, la altura se tomará desde la pendiente natural del terreno.

En caso de lotes con frentes a dos calles con diferentes niveles cada una de las alturas establecidas se podrán mantener hasta la mitad de la profundidad del lote.

Para situaciones no contempladas resolverán en cada caso la Autoridad de Aplicación en consulta el Consejo Asesor.

Gráfico explicativo art. 1.3.:



1.4. De los Locales

1.4.1. Clasificación de los locales

En los planos generales de obra figurará claramente expresado el destino de cada uno de los locales. La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos, siendo la Autoridad de Aplicación quien realice la determinación a tal efecto en caso de duda o ambigüedad en la confección del plano.

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

a) Locales del Grupo I:

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios de uso residencial que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos: Biblioteca, Cocina, Cocina-comedor, Comedor, Cuarto de costura, Cuarto de planchar, Dormitorio, Estudio y/o escritorio, Sala de estar, Sala de juegos, Sala de lectura, Sala de música y salas similares.

b) Locales del Grupo II:

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales del Grupo I, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos: Baño, Corredor, Despensa, Depósito familiar, Escalera, Guardacoches, Hall, Lavadero, Palier, Toilette, Guardarropa.

c) Locales del Grupo III:

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios no residenciales, destinados para el trabajo, la recreación, el intercambio comercial, etc., y/o que impliquen usos públicos o masivos, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos, como por ejemplo: Auditorio, Aulas, Biblioteca, Comercio, Consultorio, Estadios cubiertos, Foyer, Gimnasio, Iglesia y/o capilla, Laboratorio, Laboratorio fotográfico, Locales en galerías comerciales, Local de portería, Natatorio cubierto, Nursery, consultorios, internación, cirugía y cualquier otro ámbito de atención o servicios médicos, Oficina, Sala de convenciones, Sala de exposición, Sala de grabación, Sala de juegos, Sala de proyección y/o espectáculos, Sala de teatro, Sala de baile.

d) Locales del Grupo IV:

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales del Grupo III, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos: Archivo, Kitchinette, Cocina o Antecocina, Corredor, Depósito, Escalera, Garage y/o guardacoches, Hall, Lavadero, Office, Palier, Sala de espera anexa a oficina o consultorio, Sala de máquinas, Sanitarios colectivos, Vestuarios colectivos, Recepción de residuos.

1.4.2. Dimensiones mínimas de locales

Los locales deberán cumplir con las dimensiones mínimas necesarias para el desarrollo de las actividades a las que estén destinados, incluyendo el mobiliario y equipamiento correspondiente, las que se fijarán por vía reglamentaria y las alturas mínimas establecidas por la presente Ordenanza. Cuando por dimensiones o formas de un local, éste ofrezca dudas sobre su capacidad para el cumplimiento de lo anterior, la Autoridad de Aplicación podrá exigir la presentación de planos con el mobiliario y equipamiento correspondiente, previo a decidir sobre su encuadramiento.

1.4.2.1. Dimensiones mínimas de locales y espacios para vivienda permanente

Local	Lado Mínimo (m)	Área mínima (m2)
<i>Cuando la unidad posea un sólo local, tendrá*</i>	3,00	15,00
<i>Cuando la unidad posea más de un local, comedor o estar, tendrán</i>	3,00	15,00
<i>Cuando comedor y estar se integren en único ambiente tendrá</i>	3,00	15,00
<i>Cuando posea un solo dormitorio el mismo tendrá</i>	3,00	10,80
<i>Cuando posea dos dormitorios uno podrá tener</i>	3,00	10,00
<i>Cuando posea más de dos dormitorios, uno de ellos podrá tener</i>	2,80	9,00
<i>Cuando el local comedor esté integrado a la cocina, el mismo podrá reducirse a</i>	2,50	13,00
<i>Dimensión mínima de baño con ducha</i>	1,10	2,50
<i>Cocina</i>	2,00	6,00
<i>Kitchinette</i>	0,60	1,20

* Se excluyen aquellos destinados a baños, cocinas y lavaderos.

1.4.2.2. Dimensiones mínimas de locales y espacios comerciales y gastronómicos

La dimensión mínima de las áreas de atención al público en locales comerciales o gastronómicos será de 12 m², con lado mínimo de 3 m. Los locales que atiendan al público a la calle o a espacios de circulación de locales comerciales tendrán las dimensiones que la Autoridad de Aplicación considere necesario en función de la comodidad y seguridad del personal a cargo.

1.4.3. Alturas mínimas de los locales

Serán las alturas que expresa la "Tabla de Grupos de locales según destino", establecidas por la presente Ordenanza. Ningún local podrá tener una altura menor a 1/6 de su largo mayor (p. ej.: largo mayor, 24 m., altura: 24/6= 4m). En edificios industriales podrá variar esta relación en

función de los requerimientos técnicos de que se trate. En tal caso la relación mínima altura / lado mayor será aprobado por la Autoridad de Aplicación en función de memoria técnica a presentar por el recurrente.

1.4.3.1. Forma de medir la altura libre

La altura libre de los locales se medirá entre piso y techo o cielorraso. La altura mínima de los aleros, inclinados o no, será mayor o igual a 2,30 metros libres. La altura mínima bajo vigas de cualquier material será de 2,20 m.

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

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

b) A los efectos de la estimación del volumen y dimensiones mínimas de los locales, no serán considerados los espacios cubiertos con alturas inferiores a 2,10 metros.

Todo local podrá tener entrepiso o piso intermedio de altura menor a lo establecido siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

a) El entrepiso y la parte que este cubre no podrán tener una altura libre inferior a 2.20 (dos con veinte) metros.

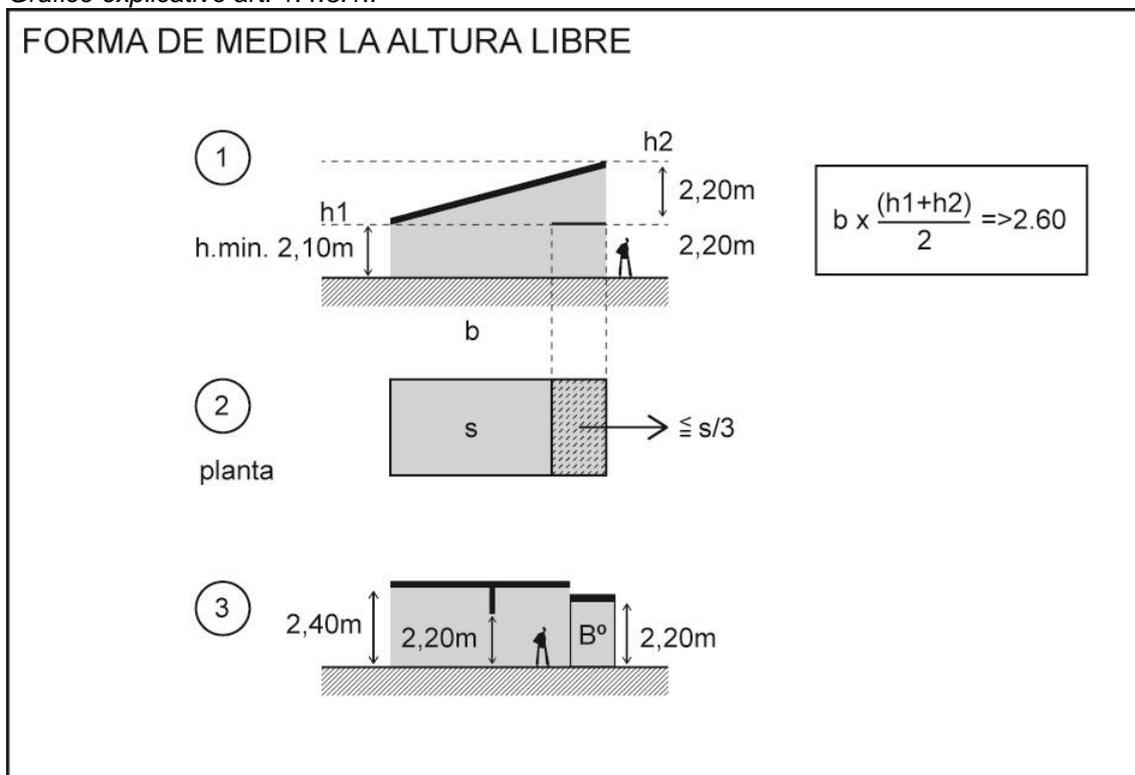
b) La superficie de la planta del entrepiso no cubrirá más de un tercio de la superficie del local.

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

d) En caso de techo inclinado la altura mínima del local en el borde del entrepiso será la suma de la altura de la parte cubierta por el entrepiso más el espesor del mismo, más 2,10 metros libres.

La altura mínima computable de cualquier local de los Grupos I y III no será en ningún caso inferior a 2,40 metros. La altura mínima computable de cualquier local de los Grupos II y IV no será en ningún caso inferior a 2,20 metros.

Gráfico explicativo art. 1.4.3.1.:



1.5. Iluminación y ventilación de locales

Los locales cumplirán como mínimo las condiciones de iluminación y ventilación exigidas para

cada uno de ellos, señaladas en la "Tabla de Grupos de Locales según destino" (Art. 1.5.3.), pudiendo utilizar cualquiera de las condiciones allí permitidas para cada local.

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

La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de los vanos sean abribles o por conductos, de tal forma que permitan obtener la renovación del aire requerida para lograr las condiciones de habitabilidad para cada caso.

Las dimensiones de los vanos destinados a iluminación y ventilación estarán supeditadas al destino, superficie, forma y altura del local.

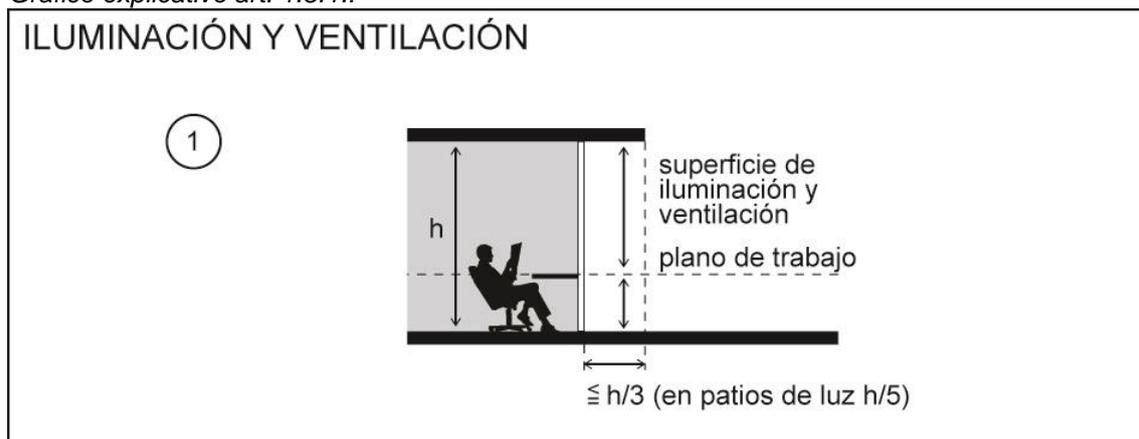
1.5.1. Tipos de iluminación

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

b) Iluminación cenital: La que se obtiene por vanos abiertos en el techo de un local o en paramentos inclinados hasta un ángulo no superior a 60° (sesenta grados) con respecto al piso del local.

La iluminación deberá efectuarse directamente del exterior, no computando a los efectos de su cálculo las aberturas que den a superficies cubiertas por aleros o voladizos cuya proyección horizontal exceda la relación 1:3 respecto a la altura de su paramento inferior sobre el nivel de piso terminado interior. En caso de patios o retiros interiores, laterales o de fondo, la proporción entre la distancia del paramento donde está ubicada la abertura al paramento que lo enfrenta o al eje medianero, respecto a la altura de este último paramento o la altura máxima permitida para el predio vecino, no debe ser inferior a 1:5.

Gráfico explicativo art. 1.5.1.:



1.5.1.1. Disposiciones generales de iluminación

- En los locales destinados a oficinas, salas de costuras, aulas, salas de dibujo y en todos aquellos que por su destino y equipamiento sea necesario un plano de trabajo de altura similar a la de los mencionados, a los efectos del cálculo de la superficie del vano de iluminación se considerará sólo aquella superficie de éste que se ubique por encima de los 0,80 metros con respecto del piso del local.

- Cualquiera fuera el tipo de iluminación adoptado o exigido, cuando las distancias desde el borde del vano o de la parte cubierta hasta el punto más alejado del local supere los 5,00 metros los valores mínimos exigidos serán multiplicados por el coeficiente 1,2.

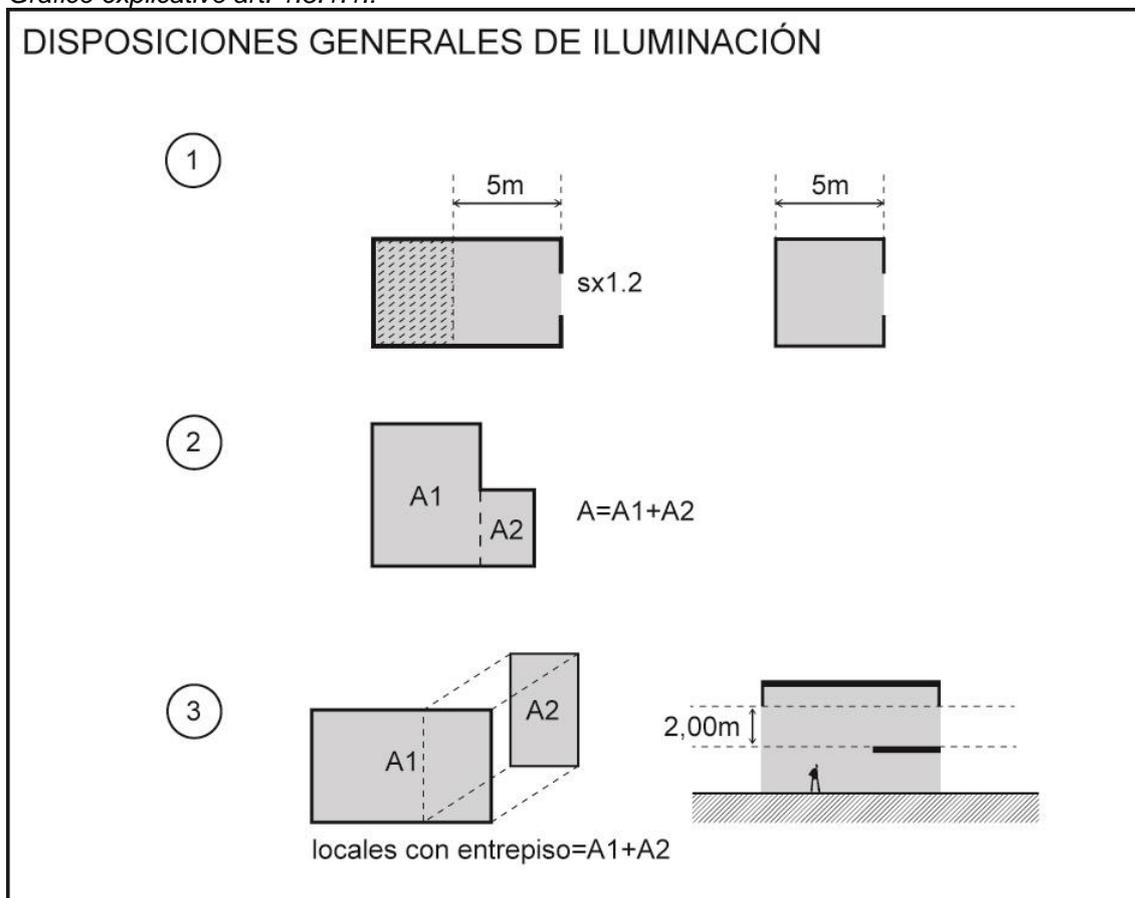
- En caso de locales irregulares (con quiebres, en forma de L, etc.) a los fines del cálculo de la superficie se considerará la suma de las superficies de las distintas áreas del mismo.

- En los locales con entrepiso, para obtener el valor de "S" se sumará la superficie del local más la del entrepiso, debiendo la altura del dintel sobre alguna de las ventanas ser igual o mayor a 2,00 m. por sobre el nivel de piso terminado del entrepiso.

- En los locales ubicados en un pasaje comercial, este último se considerará como vía pública, debiendo cumplir con las condiciones exigidas para locales de comercio, pero además tendrá una ventilación auxiliar obligatoria.

- En los casos no contemplados o de dudosa interpretación, la Autoridad de Aplicación con informe del Consejo Asesor resolverá los sistemas a adoptar.

Gráfico explicativo art. 1.5.1.1.:



1.5.1.2 Dimensionamiento de los vanos de iluminación

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

I= Superficie mínima del vano para la iluminación

S= Superficie del piso del local

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

$$I = S/10$$

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

$$I = S \times 1,20/10$$

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

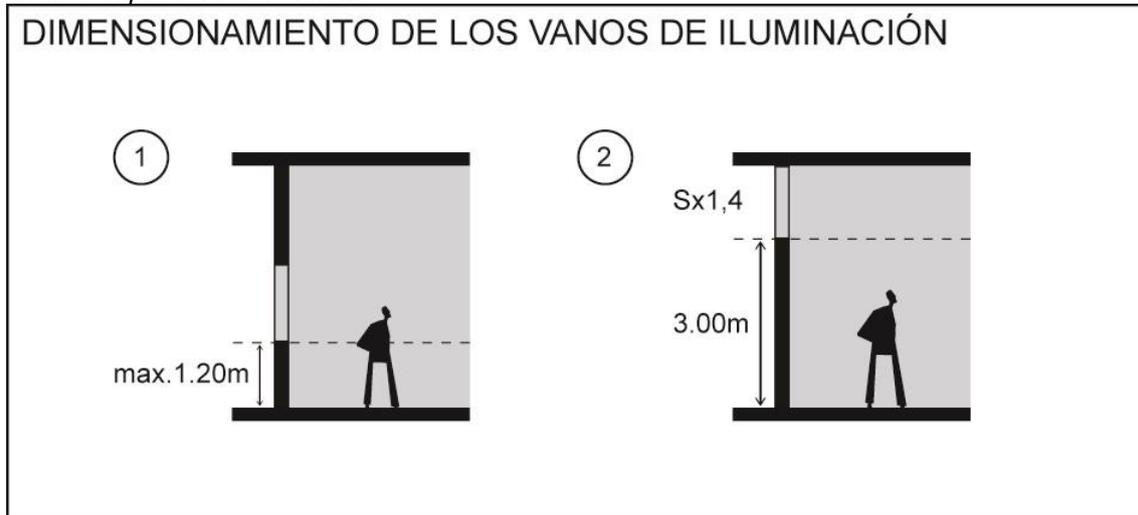
$$I = S \times 1,40/10$$

* Los locales del Grupo I no podrán tener una altura de alféizar superior a 1,20 m. desde el nivel de piso terminado interior.

La iluminación cenital de un local podrá cubrir hasta el 50 % de la superficie I requerida para

dicho local en locales de los grupos II, III y IV. No computará a efectos de la superficie I en locales del Grupo I.

Gráfico explicativo art. 1.5.1.2.



1.5.2. Tipos de Ventilaciones

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

- Ventilación directa: la que se obtiene por vanos abiertos al exterior (espacio urbano, patios, etc.), en las mismas condiciones establecidas para la Iluminación de locales. Tendrá un valor V igual o superior al 50% de la superficie I, a cuyo efecto se considerará solamente la superficie libre, sin marcos ni paños que la obstruyan. Para este cálculo se considerará la totalidad de la superficie de vanos abribles, cualquiera sea la altura de ubicación de los mismos respecto al piso del local y plano de trabajo.

- Por conductos: El conducto estará ubicado de manera que su posición en planta asegure una efectiva renovación del aire del local. Tendrá una sección transversal mínima de toda su altura, equivalente al 0,25% de la superficie del local, no pudiendo ser en ningún caso inferior a 0,03 m² (p.ej.: sup. del local=5 m², sup. del conducto=5m² x 0,25%= 0,0125, se adopta 0,03 m²). La relación mínima entre el lado menor y mayor deberá ser de $\frac{1}{2}$. En el caso de que la superficie del local exigiera una sección que supere los 0,20 m² (cero coma veinte metros cuadrados), se agregarán tubos distribuidos, cada uno en su zona de influencia.

Los conductos serán realizados con superficies interiores lisas. El conducto será vertical, pudiendo tener solo desviaciones de hasta 45° en un tramo horizontal no mayor a $\frac{1}{4}$ de la altura del conducto. La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto será regulable y de área no inferior al conducto. Los remates de los conductos en azoteas no distarán menos de 2,00 (dos) metros del piso de ésta en lugares accesibles, y 0,50 metros en lugares no accesibles y de la cara superior del tanque cuando el conducto esté adosado al mismo. Los conductos distarán como mínimo a una distancia de 1,50 (uno con cincuenta) metros de la línea medianera más próxima y ventilarán a los cuatro vientos.

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

Ventilación por conducto común a varios locales: las características de estos conductos serán las siguientes:

- a) El conducto servirá para unificar dos o más conductos del tipo de "conductos individuales".
- b) Será de superficie lisa y en su interior no se ubicará ningún tipo de cañerías sin embutir, de

las distintas instalaciones del edificio.

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

- para columna simple (un local por piso) 0,40 x 0,25 mts.

- para columnas dobles (dos locales por piso) 0,55 x 0,25 mts.

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

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

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

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

- Ventilación por medios mecánicos (V.M): La existencia de un sistema de ventilación mecánica no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos exigidos salvo aquellos en los que se indica expresamente que podrán ventilar sólo por medios mecánicos. El sistema cumplirá las siguientes normas:

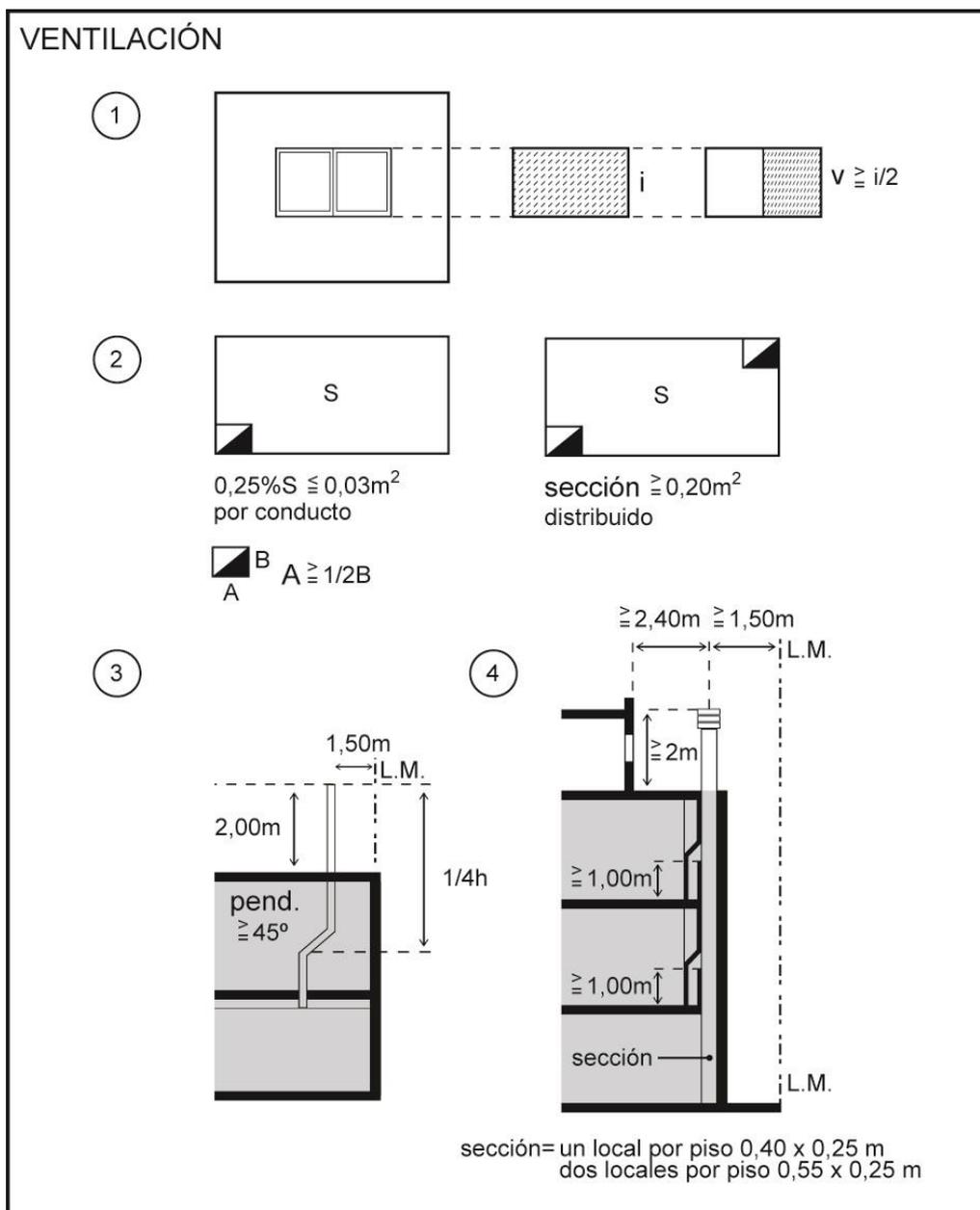
a) El equipo asegurará una entrada mínima de aire de 30,00 m³ (treinta metros cúbicos) por hora y por persona, o el equivalente de 10 (diez) renovaciones de aire por hora. No obstante, esta condición general podrá variarse de acuerdo con el destino del local, su capacidad y número de ocupantes.

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

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

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

Gráfico explicativo art. 1.5.2.:



1.5.3. Tabla de grupos de locales según destino

La Tabla consignada a continuación indica las condiciones de iluminación y ventilación exigidas para cada local. Las condiciones consignadas en la Tabla a través del signo "o" son alternativas, pudiendo optarse, para cumplir lo exigido, por cualquiera de las mismas.

Referencia de la "Tabla de Grupos de Locales según Destino"

o: Condición exigida de Iluminación, Ventilación y Patios.

NR: Condición "no requerida" no siendo exigible su provisión.

NO: Condición "no permitida"

o*: Ventilación por conductos con dispositivos mecánicos de tiraje, de instalación obligatoria.

GRUPOS DE LOCALES	ALTURA MINIMA (unid. ml)	ILUMINACION		VENTILACION			OBSERVACIONES
		LATERA L	CENITAL	DIREC.	COND.	SOLO MEC.	
Biblioteca	2,40	o	NR	o	NO	NO	
Cocina - Comedor	2,40	o	NR	o	NO	NO	Ilum. Cenital: no computa
Comedor	2,40	o	NR	o	NO	NO	Ilum. Cenital: no

							computa
Cuarto de costura	2,40	o	NR	o	NO	NO	
Dormitorio	2,40	o	NR	o	NO	NO	Ilum. Cenital: no computa
Estudio y/o escritorio	2,40	o	NR	o	NO	NO	
Sala de Estar	2,40	o	NR	o	NO	NO	
Sala de Juegos	2,40	o	NR	o	NO	NO	
Sala de lectura	2,40	o	NR	o	NO	NO	
Sala de música	2,40	o	NR	o	NO	NO	
Ante – Cocina	2,40	o	NR	o	NO	NO	
Baño	2,20	NR	NR	o	o	NO	
Cocina	2,40	o	NR	o	NO	NO	
Corredor	2,20						
Cuarto de planchar	2,20	NR	NR	o	o	NO	
Depensa – Depósito familiar	2,20	NR	NR	o	o	NO	
Escalera	2,20						
Guardacoches	2,20						
Hall en edificios residenciales	2,20						
Kicthinete	2,40	NR	NR	o	NO	NO	
Lavadero	2,20	NR	NR	o	o	NO	
Palier en edificios residenciales	2,20						
Toilette	2,20	NR	NR	o	o	NO	
Guardarropa	2,20						
Archivo	2,40	NR	NR	o	o	NO	
Ante – cocinas en edificios no residenciales y residenciales de vivienda transitoria y no familiar	3,00	NR	NR	o	o	NO	
Auditorio	3,00	NR	NR	o	o	o	
Aulas	3,00	o	NR	o	NO	NO	
Biblioteca	3,00	o	NR	o	NO	NO	
Cocinas en edificios no residenciales y residenciales de vivienda transitoria y no familiar	3,00	NR	NR	o	o	o*	
Comercio < 30	2,40	o	NR	o	o	NO	

m2							
Comercio > 30 m2	3,00	o	NR	o	O	NO	
Consultorio	2,40	NR	NR	o	O	NO	
Estadios cubiertos	3,00	o	o	o	NO	NO	
Foyer	3,00	NR	NR	o	O	o	
Gimnasio	3,00	o	o	o	O	NO	
Iglesia, Templo y/o capilla	3,00	o	NR	o	NO	NO	
Laboratorio	2,40	NR	NR	o	o*	NO	
Laboratorio fotográfico	2,40	NR	NR	o	o*	NO	
Locales en Galerías Comerciales	2,40	NR	NR	o	o	NO	
Local de Portería	2,40	o	NR	o	NO	NO	
Morgue	3,00	NR	NR	NO	NO	o*	De tener aberturas deben ser fijas y herméticas
Natatorio cubierto	3,00	o	o	o	NO	NO	
Nursery	2,40	NR	NR	o	o*	NO	
Oficina	2,40	o	NR	o	NO	NO	
Sala de Cirugía	3,00	NR	NR	NO	o*	o	De tener aberturas deben ser fijas y herméticas
Sala de Convenciones	3,00	NR	NR	o	o*	o	
Sala de Exposiciones	3,00	NR	NR	o	o*	NO	
Sala de Grabación	2,40	NR	NR	o	o*	NO	
Sala de Internación	2,40	o	NO	o	NO	NO	
Sala de Juegos	3,00	o	o	o	NO	NO	
Sala de Partos	3,00	NR	NR	o	o*	o	
Sala de Proyección	3,00	NR	NR	o	o*	o	
Sala de Rayos X	3,00	NR	NR	o	o*	NO	
Sala de Terapia Intensiva	3,00	NR	NR	o	o*	o	
Sala de Teatro	3,00	NR	NR	o	o*	o	
Salón de Actos	3,00	NR	NR	o	o*	NO	
Salón de Bailes	3,00	NR	NR	o	o*	NO	
Corredor	2,20						
Depósito	2,20	NR	NR	o	o	NO	
Escaleras	2,20						
Garage y/o	2,20	NR	NR	o	o*	NO	

guardacoches colectivo							
Hall	2,20						
Lavaderos	2,40	o	o	o	o	o	
Office	2,40	o	o	o	o	o	
Palier	2,40						
Sala de espera anexa a oficina o consultorio	2,40						
Sala de máquinas	2,20	NR	NR	o	o*	NO	
Sanitarios colectivos	2,20	NR	NR	o	o	NO	
Vestuarios colectivos	2,20	NR	NR	o	o	NO	
Recepción de residuos	2,20						

1.5.3.1.: Locales gastronómicos

En locales en los cuales se elaboren comidas para la venta o provisión, cualquiera sea el sitio en que se realice el consumo, todos los artefactos de cocina y parrillas deberán cumplir las disposiciones del art. 2.9.8.de la presente Ordenanza. Si las construcciones vecinas son ampliadas en su altura de acuerdo a normativa, el conducto deberá ser ampliado para adecuarse a la nueva situación. Es responsabilidad del propietario o responsable del local la correcta evacuación de los humos. La disposición del Conducto debe responder a las normas estéticas sobre Paisaje Urbano enunciadas en la sección 8 de esta Ordenanza.

1.6. Patios de iluminación y ventilación

Los patios utilizados para iluminación y ventilación deberán cumplir con el requisito de proporción entre ancho libre entre paramentos y altura de estos indicada en el punto anterior (1:2), la cual deberá verificarse tanto en su ancho como en su largo (en caso de figuras irregulares, deberán permitir inscribir un cuadrado de esas dimensiones en su interior). Se computará a ese efecto la superficie libre no afectada por aleros o voladizos cuyas proyecciones sumadas superen el 10% de la distancia entre paramentos o a eje medianero en el lado considerado.

Los patios serán accesibles para su limpieza mediante puertas.

Los patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes, podrán ser mancomunados y formarán de esta forma un solo patio con las dimensiones y características exigidas por la presente Ordenanza. La pared que los divide no podrá ser una altura mayor de 2,00 metros. La dimensión mínima de cada uno de los patios, será 1,50 (uno con cincuenta) metros. Lo anterior no será aplicable para locales del grupo I.

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

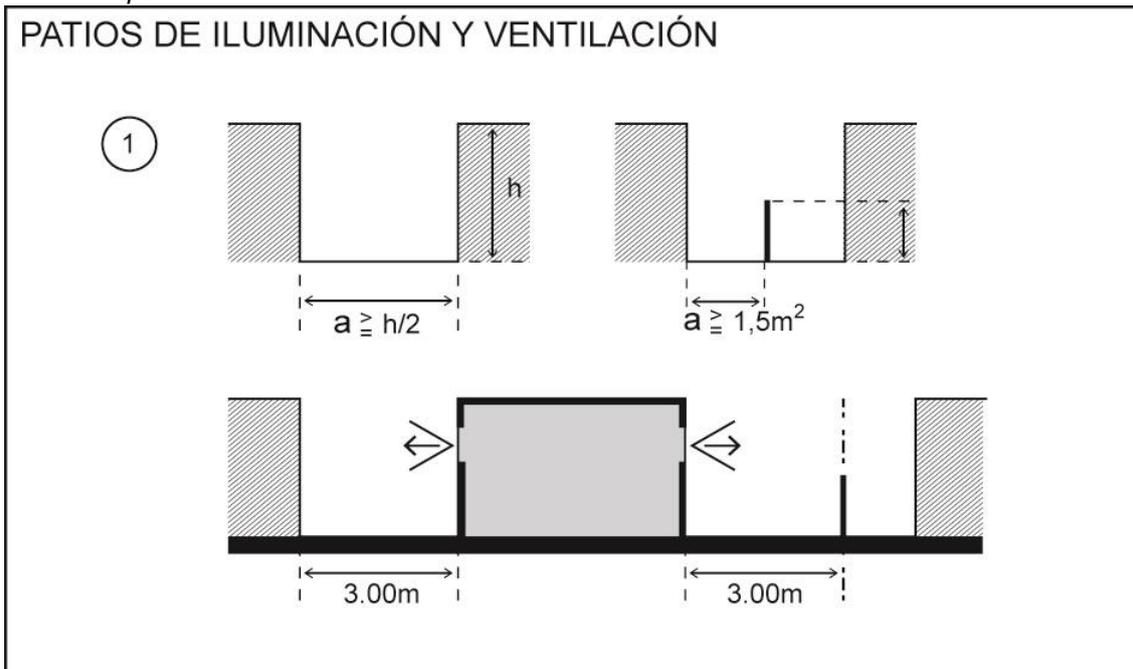
No se podrán dividir propiedades si como resultado de ello se afectan las dimensiones de los patios, salvo que se establezca servidumbre real.

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

No se permiten vistas a predios colindantes ni entre unidades de uso independiente de un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menor distancia que 3,00 m. del eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes.

Para proporcionar iluminación suplementaria a un local que satisfaga sin ésta la iluminación exigida, se puede practicar la apertura de vanos en el muro divisorio o privativo contiguo a predio lindero, siempre que dicho vanos se cierren con bastidor resistente y vidrio, plástico o material similar, fijo y no transparente.

Gráfico explicativo art. 1.6.:



1.7. Estacionamientos

Las edificaciones destinadas a viviendas individuales agrupadas, colectivas y/o de usos mixtos en los distritos cuyo frente de lote sea mayor o igual a doce metros (12 m), Para unidades que superen en más de un 50% las medidas mínimas establecidas en esta ordenanza, se requerirá 1,5 cocheras por unidad, y para unidades que dupliquen dichas medidas mínimas establecidas se requerirán 2 cocheras por unidad. Los edificios que superen las 5 unidades de vivienda deberán incluir además un estacionamiento de cortesía para visitas o servicios por cada 5 unidades de vivienda. Un número igual de plazas deberá ser prevista para el estacionamiento de motocicletas, y otro tanto para el estacionamiento de bicicletas.

Para otros usos se requerirán las siguientes dotaciones:

- Comercio y gastronomía: para locales o conjuntos de locales superiores a 200 m² (total), una plaza por cada unidad y otra por cada 200 m² de superficie comercial. Supermercados y corralones de materiales tendrán una plaza de estacionamiento por cada 50 m² de superficie. Los locales que provean mercaderías que requieran transporte automotor para su traslado posterior a la venta, deberán contar con superficie de estacionamiento y maniobra a tal fin.
 - Hotelería: una plaza por habitación.
 - Oficinas: Una plaza por cada 80 m² de superficie de oficinas. Las oficinas de registro del automotor tendrán una plaza de estacionamiento por cada persona de capacidad simultánea.
 - Salud: Una plaza por cada 50 m² de superficie.
 - Confiterías bailables: un lugar de estacionamiento por cada 4 personas de capacidad.
- Los locales destinados a actividades que requieran una permanencia del público de más de media hora requerirán un lugar de estacionamiento por cada 4 personas de capacidad simultánea.

Para usos no residenciales permanentes se admitirá la resolución de estos requisitos mediante servidumbre de uso con estacionamientos ubicados a no más de 200 metros de distancia del predio a habilitar.

En todos los casos, un número igual de plazas deberá ser prevista para el estacionamiento de motocicletas, y otro tanto para el estacionamiento de bicicletas.

Por cada plaza de estacionamiento resuelta en espacios exteriores, se deberá proveer un árbol en el mismo predio (siendo responsabilidad del propietario su cuidado y mantenimiento) o en espacio público dispuesto o autorizado por la Autoridad de Aplicación.

1.8. Dotación sanitaria

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

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

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

La proporción de los sexos se establecerá por vía reglamentaria según el uso del edificio o local. Complementariamente, deberán preverse en la misma unidad sanitaria servicios sanitarios para uso específico de discapacitados no ambulatorios.

En general cuando el establecimiento exija sanitarios para ambos sexos, se repartirá el 50% para cada uno.

Para discapacitados la dotación mínima será de un 2% de la totalidad, no menos de uno (1) por sexo.

1.8.1 Dotación sanitaria en edificios residenciales

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

1.8.2. Otros edificios

Hotelería: un inodoro, una ducha y un lavabo por habitación, y un inodoro y un lavabo por sexo en áreas comunes por cada 10 habitaciones.

Anfiteatros, auditorios, cines, teatros y similares:

La dotación sanitaria mínima exigida para el público será, cada 50 (cincuenta) personas o fracción mayor de 10 (diez) personas, la siguiente:

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	Inodoros	mingitorios	lavabos
Hombres	1	1	1
Mujeres	2	-	1

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

Bibliotecas, iglesias, salas de convenciones, exposiciones, salas de juegos, salón de fiestas, restaurantes y similares:

La dotación sanitaria mínima exigida para el público será, cada 50 (cincuenta) personas o fracción mayor a 10 (diez) personas, la siguiente:

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	Inodoros	mingitorios	lavabos
Hombres	1	1	1
Mujeres	2	-	1

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

Gimnasios, natatorios, instalaciones para actividades deportivas y/o recreativas:

La dotación sanitaria mínima será la fijada para el caso anterior, exigiéndose además el servicio de duchas en la siguiente proporción:

- Hasta 30 (treinta) personas, 2 (dos) duchas cada fracción superior a 10 (diez) personas.

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

Oficinas de Uso Privado:

La dotación sanitaria mínima para el personal que trabaja se calculará según la capacidad del edificio, debiendo contar con una dotación sanitaria mínima según la siguiente proporción

PERSONAS	ARTEFACTOS
----------	------------

	Inodoros	mingitorios	lavabos
1 a 5	1	-	1
6 a 10	1 por sexo	-	1 por sexo
11 a 20	1 por sexo	1	1 por sexo

Más de 20 personas, se aumentará:

1 (uno) inodoro por sexo cada 20 (veinte) personas o fracción de 20 (veinte).

1 (uno) mingitorio cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez).

1 (uno) lavabo cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez).

Oficinas de uso y/o Acceso público:

La dotación mínima para el personal que trabaja será el fijado para el punto anterior. Además se deberá prever unidades sanitarias por cada sexo para uso público con la siguiente dotación:

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	inodoros	mingitorios	lavabos
HOMBRES	1	1	1
MUJERES	1		1

La dotación sanitaria mínima para el personal que trabaja será el fijado para Dotación sanitaria mínima en edificios comerciales y/o industriales.

Además se deberá prever unidades sanitarias por cada sexo para uso público con la siguiente dotación:

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	inodoros	mingitorios	lavabos
HOMBRES	1	1	1
MUJERES	2		1

Dotación sanitaria mínima en edificios comerciales y/o industriales:

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

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

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

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

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

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

e) El número de personas que trabajan o permanecen, se calculará según las capacidades de edificios, debiendo contar con una dotación sanitaria mínima según la siguiente proporción:

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	inodoros	mingitorios	lavabos
1 a 5	1		1
6 a 10	1 por sexo		1
11 a 20	1 por sexo	1	2

Más de 20 (veinte) personas, se aumentará:

-1 (un) inodoro por sexo cada 20 (veinte) personas o fracción de 20 (veinte).

-1 (un) mingitorio cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez).

-1 (un) lavabo cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez).

-1 (una) ducha por sexo cada fracción de 20 (veinte) personas o fracción de 20 (veinte).

Dotación sanitaria mínima en Edificios Educativos:

a) En los edificios educativos se colocará 1 (uno) inodoro y 1 (uno) lavabo por aula, pudiendo sustituirse el 75% (setenta y cinco por ciento) de inodoros por mingitorios en los locales sanitarios destinados solamente a hombres.

b) En los edificios educativos, cuando a juicio del órgano de aplicación de la presente ordenanza se presuponga una asistencia y/o permanencia reducida de personas (Ej.: Academias de Enseñanza, Institutos Privados etc.) el número de alumnos que asisten podrá ser declarado por el administrado en el correspondiente plano de obra, debiendo contar con una dotación sanitaria mínima según la siguiente proporción:

PERSONAS	ARTEFACTOS	
	inodoros	lavabos
1 a 10	1	1
11 a 25	2	2
26 a 50	3	3
51 a 75	4	4
76 a 100	5	5
101 a 125	6	6
126 a 150	7	7
151 a 175	8	8

Se agregará 1 (uno) inodoro y 1 (uno) lavabo por cada 50 (cincuenta) alumnos o fracción a partir de 175 (ciento setenta y cinco) alumnos.

1.8.3. Relaciones y proximidad de los sanitarios con otros ámbitos

Los baños no podrán tener comunicación alguna con cocinas y otras dependencias destinadas a guardar alimentos y bebidas.

Cuando el emplazamiento de baños para distintos sexos, sea contiguo, el cerramiento de separación será completo (de piso a techo).

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

1.8.4. Emplazamiento, acceso, señalización

Los sanitarios destinados al uso y/o acceso público deberán estar ubicados en un mismo establecimiento, a no más de un piso de desnivel, respecto de la sala o local servido, con acceso fácil y permanente.

El punto de acceso deberá estar libre de obstáculos. Todo el recorrido de acceso se hará bajo techo.

No se permitirán baños de uso público, cuyo acceso debe efectuarse a través de ambientes familiares o dependencias destinadas a otros usos dentro del establecimiento.

Los baños para cada sexo deberán identificarse en forma clara mediante carteles indicadores.

1.9. Desagües e instalaciones

Las canalizaciones de desagües pluviales llegarán hasta patio con suelo absorbente, cisterna para reciclaje de aguas de lluvia o cordón cuneta (en este caso, con el tramo por vereda correctamente embutido y cubierto con materiales reglamentarios). No se admitirá el desagüe directo de techos inclinados a la calle o a puertas de acceso a los edificios.

Los desagües cloacales domiciliarios podrán ejecutarse en PVC o hierro fundido. En zonas no servidas por la red cloacal, será obligatoria la instalación de cámara séptica o lecho nitrificante (sangría) previo a la descarga final de los efluentes a pozo negro.

1.10 Techos y cubiertas

Los techos planos tendrán tratamiento impermeabilizante sobre superficies de escurrimiento con pendientes no menores al 1% hacia los desagües pluviales. Será obligatorio cubrir membranas de aluminio con terminaciones superficiales que eviten reflejos molestos hacia otras propiedades o hacia el espacio público. Se alentará la construcción de terrazas jardín o techos verdes, pudiendo la Autoridad de aplicación promover medidas fiscales de apoyo.

Las cubiertas inclinadas deberán tener las pendientes y dispositivos de junta y encuentro establecidas por las leyes del arte de construir en cada caso. Las piezas deterioradas o rotas deberán ser remplazadas con piezas del mismo material.

En todos los casos, los encuentros con paredes o muretes ("carga") deberán resolverse con babetas o cenefas, según corresponda, de modo de evitar la posible filtración de agua hacia los paramentos verticales o las cubiertas.

1.11. Edificios existentes - Obligación de conservar

Todo propietario está obligado a conservar la totalidad del edificio en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de que no pueda comprometer la seguridad, salubridad y estética urbana.

El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura, a este efecto, se tendrá en cuenta el emplazamiento y las características del lugar. Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.

Cuando se hubiesen ejecutado obras no autorizadas por el reglamento vigente a la fecha de su ejecución, la Autoridad de Aplicación podrá exigir en cualquier oportunidad, que el edificio sea retrotraído a la situación del plano aprobado. Si hubiese obra sin permiso pero en condiciones de ser autorizada por alguna disposición preexistente, la Autoridad de Aplicación intimará la presentación de los planos y podrá conceder la aprobación de acuerdo con los reglamentos vigentes en la época de la ejecución de las obras sin permiso, abonándose los derechos que correspondan.

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

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto, se realizarán los trabajos por administración y a costa de aquél.

La autoridad de aplicación podrá exigir en cualquier momento de la vida útil del edificio la realización de las obras destinadas a su conservación y correcto mantenimiento, e incluso ejecutarlas a cuenta del propietario en caso de negativa u omisión de este.

Es obligación del propietario permitir a un vecino inmediato el acceso a su predio para permitir la realización de obras de construcción y mantenimiento sobre las paredes medianeras.

1.12. Instalaciones contra incendio

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

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

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

1.13. Subdivisión de locales

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

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

1.14. Medios de egreso

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

En los lugares de afluencia masiva de público la Municipalidad queda facultada a pedir disposiciones de seguridad no contempladas en el presente texto.

Según sea el destino del edificio deberá asimismo dar cumplimiento a las exigencias respectivas de la Ley N° 19.587 Seguridad e Higiene en el Trabajo, Decreto Reglamentario N° 351 / 79 y al Reglamento Técnico de Protección contra Incendios de la Dirección de Bomberos de la Policía de Córdoba.

Los medios de egreso deberán cumplimentar las siguientes condiciones generales:

Trayectoria y salidas

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

b) Las salidas en general estarán en lo posible alejadas unas de otras y las que sirvan a todo un piso, se situarán de manera que favorezcan la más rápida evacuación. Todo punto ubicado en pisos superiores y entresijos distará no más de cuarenta (40) metros a una caja de escalera o salida segura y en planta baja a una salida que conduzca a la vía pública, medidos a través de una línea de libre trayectoria. Esta distancia se reducirá a la mitad en subsuelos.

c) Todos los medios de egreso tendrán que cumplir con dimensiones mínimas de ancho libre exigido por la presente Ordenanza, para asegurar una rápida evacuación de los distintos locales que desembocan en él.

d) En caso de superponerse un medio exigido de egreso con la entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos.

En los accesos vehiculares habrá a su vez un espacio de circulación peatonal diferenciado del vehicular, ya sea por desnivel de paso, baranda, etc., con un ancho mínimo de cero metro setenta centímetros (0,70 m). No obstante deberá contarse con una salida de emergencia independiente a la vía pública.

e) La ubicación de los medios de egreso generales y públicos exigidos será identificados mediante señales de dirección que permita ubicarlos fácilmente.

f) Cuando un edificio o parte de él cambie de destino o capacidad deberá cumplir con los requisitos fijados en cuanto a medios de egreso para el nuevo uso y capacidad.

Edificios mixtos: cuando un edificio o parte de él incluya usos diferentes, los medios de egreso serán independientes para cada uso salvo que, a juicio de la Autoridad de aplicación, no hubiere incompatibilidad en su unificación.

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

1.14.1. Clasificación de los medios de egreso

Los medios de egreso de uso público se clasifican en:

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

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

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

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

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

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

Puertas batientes de abrir en un solo sentido: Se permitirán en todo tipo de edificio, menos en los de reunión bajo techo o al aire libre.

Puertas de abrir a vaivén: Se permitirán en todo tipo de edificio y serán las únicas permitidas para evacuación de edificios de reunión bajo techo o al aire libre y en galerías o pasajes de uso

público.

Puertas giratorias: se podrán usar puertas giratorias únicamente en edificios residenciales, de oficinas, administrativas y mercantiles. El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de un metro sesenta y cinco centímetros. Las puertas giratorias no serán consideradas como integrantes de los medios de escape.

El ancho libre de las puertas de salida estará relacionado con el número de ocupantes del edificio, de conformidad a lo siguiente:

a) Para edificios con capacidad de hasta quinientas (500) personas el ancho total libre no será menor que: $X = A$

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

$$X = \left(\frac{5.500 - A}{5.000} \right) A$$

P. ej.: capacidad para 1.000 personas: $X = [(5.500 - 1.000) / 5.000] \times 1000 = 900$ cm.

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

$$X = 0.6 \times A$$

En donde

X = medida del ancho de salida en centímetros

A = número total de personas

Los valores para anchos de puertas de salida obtenidos por estas fórmulas se aplicarán en edificios de reunión bajo techo y edificios de reunión al aire libre, con un valor mínimo de X = 1.50 metros

Para obtener el ancho de puertas de salida en todos los demás tipos de edificios, se dividirá el valor obtenido por un metro veinte centímetros (1,20 m) o sea

$$X = \frac{X}{1,2} \quad \text{con un valor mínimo de un metro diez centímetros (1,10 m).}$$

El valor obtenido para los anchos de puerta de salida será la luz libre de paso, sin considerar el espesor de marcos y de las mismas hojas una vez abiertas. El ancho mínimo de cada puerta (luz libre de paso) será de un metro diez centímetros (1,10 m).

El ancho libre mínimo en viviendas será de 80 centímetros.

1.14.2. Circulaciones horizontales de uso público

Las circulaciones horizontales de evacuación de uso público incluyen: los corredores o pasillos en planta baja en subsuelos y en pisos superiores y los pasajes comerciales.

Cuando un corredor o pasillo tenga por misión conectar la vía pública con dos o más unidades de vivienda u oficinas, podrá ser cerrado con puerta a la calle. En este caso su ancho será determinado por el número de personas a evacuar. El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo de acuerdo a las necesidades. El ancho mínimo de estos pasillos será de 1,20 (uno coma veinte) metros. Si sobre el pasillo se ubicaren puertas de locales con hojas de abrir hacia aquel, el giro de éstas deberá dejar libre el ancho calculado de circulación. Si sobre estos pasos se ubicaran vitrinas, vidrieras o puertas de locales comerciales se regirá por lo dispuesto en Galerías Comerciales.

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

Cuando sobre un corredor o pasillo desemboquen circulaciones verticales u horizontales de otros pisos que hagan incrementar el ancho del mismo, dicho incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura.

Cuando sobre un corredor o pasillo se ubiquen puertas para cierre del mismo, estas no podrán reducir el ancho del pasillo.

Cuando sobre un corredor o pasillo se ubiquen escalones o rampas que hagan variar su nivel, éstas no podrán reducir el ancho del pasillo.

Cuando sobre un corredor o pasillo se abran puertas para accesos a negocios que tengan su egreso hacia el mismo o se ubiquen vidrieras o vitrinas, se regirá por lo que se establece para Galerías Comerciales.

Todo edificio deberá contar frente a su boca o bocas de acceso y egreso de un espacio de dominio privado, como recintos cubiertos o descubiertos y que estará en relación directa con la vía pública, con dimensiones acordes a la cantidad de residentes o usuarios del edificio.

Cuando un corredor o pasillo tenga por misión conectar las diferentes unidades con la circulación vertical para evacuación del edificio, tendrá un ancho determinado por el número de personas a evacuar, calculado según se establece en esta Ordenanza.

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

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

- 1) Edificios residenciales: L = treinta metros (30 m)
- 2) Edificios para usos peligrosos L = veinte metros (20 m)
- 3) Otros edificios: L = cuarenta metros (40 m)
- 4) Subsuelos o sótanos: L = veinte metros (20 m).

1.14.3. Circulaciones verticales

Estos medios de egreso pueden ser:

- a) Escaleras
- b) Rampas
- c) Circulaciones mecánicas

Escaleras principales de salida: Las medidas de las escaleras de salida de un piso permitirán evacuar a los ocupantes de las superficies del piso situado al nivel inmediato superior al tramo considerado. Los anchos obtenidos por tramos no son acumulativos.

En el sentido de la salida, el ancho de una escalera en edificios de uso público, o cuando sirvan a más de una (1) unidad funcional, no podrá ser disminuido y en ningún caso, inferior a un metro diez centímetros (1,10 m).

Serán ejecutadas con materiales incombustibles. La dimensión máxima de las alzadas o contra huellas será de cero metro dieciocho centímetros (0,18 m) metros y la mínima de las pedadas o huellas de cero metro doscientos setenta y cinco centímetros (0,275 m). En todos los casos se cumplirá la relación: $(2h)+p: 62$ a 66 cm.

Los tramos de escaleras sin descanso no podrán salvar más de tres metros (3 m) de altura. Los descansos de las escaleras serán de dimensión tal que permitan inscribir un círculo de radio no menor al ancho del tramo.

Cuando una escalera comparta espacios destinados a descanso o circulaciones horizontales con corredores o pasillos, en cada encuentro se deberá prever un ensanchamiento del pasillo, hall o palier de piso de modo que la circulación de la escalera no se interfiera con la de aquel. Dicho ensanchamiento no será inferior a una huella. Estas escaleras para ser consideradas como vía de escape deberán garantizar estanqueidad como caja de escalera.

El ancho libre de la escalera se calculará según las fórmulas del cálculo del ancho de puertas de salida. En todos los casos el ancho mínimo será de un metro diez centímetros (1,10 m), salvo en viviendas unifamiliares (ancho mínimo: 85 cm) o en locales menores a 100 m² (ancho mínimo: 90 cm).

El ancho libre de una escalera se mide entre zócalos. Si el pasamanos que se coloque sobresale más que siete centímetros con cinco milímetros (7,5 cm.) de la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre.

En edificios de uso o acceso público, una por lo menos de las escaleras de egreso por cuerpo deberá estar conformada como "caja de escalera", de manera tal que pueda ser aislada con respecto del resto de los locales del edificio, con puertas de doble contacto y cierre automático accionadas por medios estáticos, mecánicos o cualquier otro sistema adecuado, salvo que la escalera en sus laterales esté totalmente abierta al exterior.

La "caja de escalera" como vía de escape deberá reunir los siguientes requisitos:

- a) Ser construida en toda su extensión desde el último nivel superior accesible, azotea y/o

terrazza, etc. hasta el último subsuelo, en material incombustible y contenida entre muros de resistencia al fuego, sin perder estanqueidad y estabilidad estructural por un tiempo superior a una hora de exposición a las llamas.

b) Su acceso en todos los niveles tendrá lugar a través de puerta de doble contacto con un ancho mínimo de un metro con diez centímetros (1,10 m) de luz libre de paso, con resistencia al fuego similar a la de los muros de la caja y abrirá hacia adentro de la escalera (en el sentido de escape) sin invadir el ancho de circulación. Se deberá agregar antecámara en los establecimientos industriales.

c) Deberá estar señalizada e iluminada en forma permanente, libre de obstáculos, no permitiéndose a través de ella ningún tipo de servicio (armarios para elementos de limpieza, puertas de ascensores, conductos de compactadores, hidrantes, etc.).

El rebatimiento de la puerta no deberá disminuir el ancho mínimo de paso, quedando exceptuado de esto último cuando la escalera sirva a dos (dos) o menos unidades funcionales por piso.

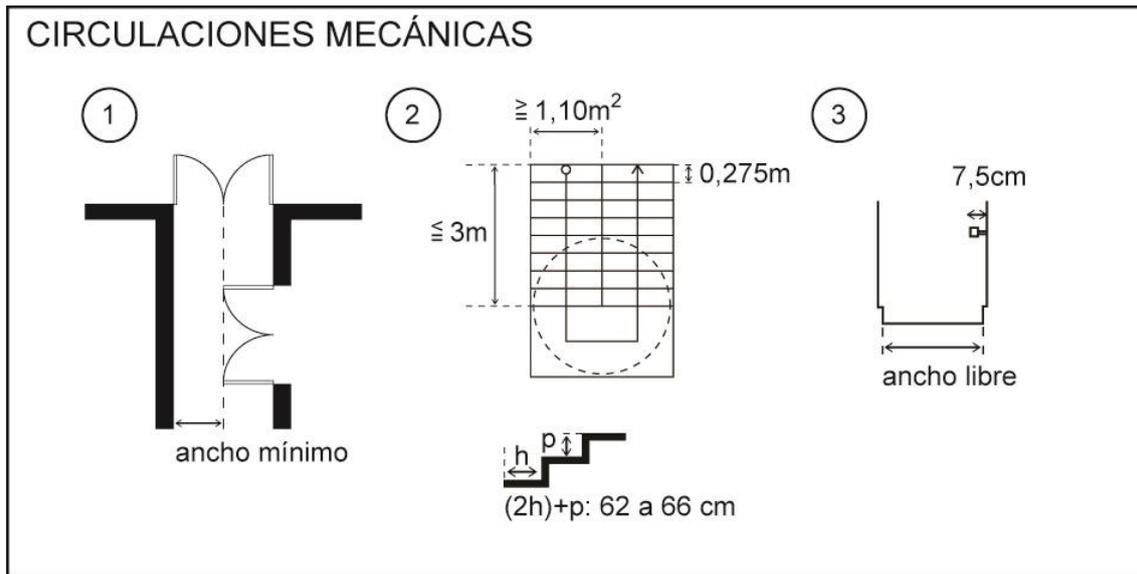
Las escaleras de salida de uso público, tendrán barandas o pasamanos rígidos y bien asegurados, por lo menos en uno de sus costados. Estos se colocarán como mínimo a cero metro noventa centímetros (0,90 m) por sobre la nariz de los escalones. Cuando el ancho de los escalones sea mayor a un metro cincuenta y cinco centímetros (1,55 m) se colocarán barandas o pasamanos en ambos costados y cuando su ancho supere los tres metros diez centímetros (3,10 m) se colocarán barandas o pasamanos intermedios, separados y a no menos de un metro cincuenta y cinco centímetros. (1,55 m)

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

Compensación de escalones: no será permitido el uso de abanicos, compensación, ni escalones oblicuos en escaleras principales, ni en aquellas que se utilicen como vía de escape en todo tipo de edificio. Sólo podrá autorizarse este tipo de escaleras en cualquier tipo de edificio con carácter de secundaria (opcional) siempre que la escalera principal cumpla con las exigencias contenidas en el presente capítulo, y en escaleras en viviendas individuales que solo cubran un nivel. En estos casos los escalones compensados tendrán una huella no menor a dieciocho centímetros (0,18 m) de ancho en la parte más crítica (junto al limón interior).

Rampas: las rampas, como medio de egreso o como comunicación de distintos niveles, tendrán el mismo ancho que las escaleras que sustituyen; tendrán partes horizontales, a manera de descansos en los lugares que cambien de dirección y a nivel de los pisos y accesos. Su pendiente máxima será de un 10% (diez por ciento), su solado antideslizante y de material incombustible.

Gráfico explicativo art. 1.14.3.:



1.14.3.1. Circulaciones verticales mecánicas de uso público:

Estos medios de egreso pueden ser:

a) Ascensores: todo edificio de piso bajo y más de dos pisos altos, deberá llevar obligatoriamente uno o más ascensores, los que no se computarán como medios de salida exigidos. Podrán ser utilizados para evacuación aquellos especialmente diseñados contra incendio.

La totalidad de los ascensores para público, en todos los edificios alcanzados por la presente norma, deberán disponer de cierre automático de sus puertas, con cierre simultáneo de coche y pasadizo y una dimensión mínima de las mismas de cero metro ochenta centímetros (0,80 m) por dos metros (2,00 m) de altura, para permitir el acceso a discapacitados.

Cuando estos elementos de circulación vertical abran directamente sobre una circulación horizontal, el ancho de éstas se incrementará en la zona frente a aquellos no pudiendo reducirse el ancho útil del paso, deberá incrementarse el ancho del palier en cero metro treinta centímetros (0,30 m) para la primera unidad, más cero metro diez centímetros (0,10 m) por cada una de las restantes.

A partir de la vigencia de la presente norma, no se permitirá en ningún caso puertas de abrir hacia palieres o corredores, ni hojas tipo tijera en cabinas.

Las salidas de los pasadizos de los ascensores hacia los corredores o palieres, en todos los niveles de sus paradas en los pisos altos y subsuelos, deberán tener comunicación directa con las escaleras exigidas de salida de uso público y en planta baja con el medio exigido de salida a la vía pública.

Para todos los casos de instalación de ascensores, deberá verificarse que simultáneamente puedan ser utilizados por no menos del cinco por ciento (5%) de los habitantes de los edificios de uso habitacional, (departamentos de viviendas) y no menos del siete por ciento (7%) de los usuarios de edificios de oficinas o de usos múltiples

Cuando en función de estos cálculos se deban transportar simultáneamente más de ocho (8) personas, se exigirá un mínimo de dos (2) ascensores y un mínimo de tres (3) en caso de tener que transportar más de veinte (20) personas simultáneamente.

Las dimensiones mínimas establecidas para los coches, deberá ser de un metro diez centímetros (1,10 m) de ancho por un metro treinta centímetros (1,30 m) de profundidad, pudiendo en caso de ascensores de servicio, disponer de menores dimensiones.

En cuanto a su construcción y especificaciones deberán responder a las siguientes normas:

NORMA IRAM NM 267: Ascensores hidráulicos de pasajeros. Seguridad para la construcción e instalación.-

NORMA IRAM 3681-1: Ascensores eléctricos de pasajeros. Seguridad para la construcción e instalación.-

NORMA IRAM 3681-4: Ascensores de pasajeros y montacargas. Guías para cabinas y contrapesos – Perfil T

NORMA IRAM 3681-5: Seguridad en ascensores de pasajeros y montacargas. Dispositivos de enclavamiento de las puertas manuales de piso.- NORMA IRAM 3666: Ascensores. Condiciones

generales para la seguridad de los niños y criterios de accesibilidad.-

En cuanto a su funcionamiento y conservación deberán ajustarse a los términos de la Ordenanza N° 9532/96 y Decreto Reglamentario 658 Serie "D" de la Municipalidad de Córdoba, que se incorpora como Anexo.

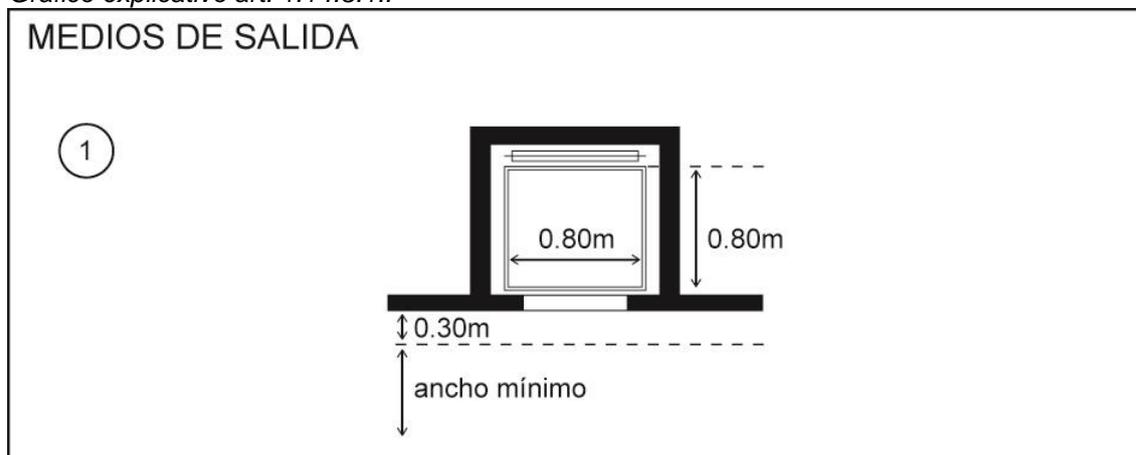
Sala de Máquinas: No podrá ser contigua a una vivienda, oficinas o cualquier local de uso permanente o continuo. La altura mínima, libre y de paso, será de dos metros (2,00 m) y la superficie de la planta será tal que permita junto a dos lados contiguos de la maquinaria un paso mínimo de cincuenta centímetros (0,50 m) y un metro (1,00 m) que corresponderá, uno de ellos con la ubicación del volante o manivela para accionamiento manual. El tablero de maniobras deberá tener un metro (1,00 m) de paso mínimo al frente, cincuenta centímetro (0,50 m) a un costado. El acceso se efectuará por medios permanentes en forma fácil y cómoda desde los pasos comunes del edificio. La puerta de entrada tendrá como mínimo un metro ochenta centímetros (1,80 m) de altura de paso libre y abrirá hacia fuera. El cielorraso y fondo de la caja de un ascensor no debe tener más aberturas que las indispensables para el paso de los cables de suspensión, conductores eléctricos, limitador de velocidad y/o otros elementos similares de exclusiva pertenencia del ascensor.

Escalera mecánica: en los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se puede computar como tal, siempre que:

- Cumpla las condiciones de situación exigidas a las escaleras fijas.
- Tenga un ancho no menor que uno metro diez centímetros (1,10 m) medidos en los escalones.
- Marche en el sentido de la salida o sea reversible.
- Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles.
- Las llaves comandos deben estar a la vista para su rápida interrupción en caso de siniestros u otros.

En cuanto a su construcción y especificaciones las escaleras mecánicas deberán responder a la NORMA IRAM 3681-3: Escaleras mecánicas.

Gráfico explicativo art. 1.14.3.1.:



1.14.4. Galerías comerciales

Se considerará como tales todos aquellos edificios que posean pasajes o espacios que sirvan de acceso desde la vía pública a locales destinados a actividades comerciales.

Asimismo, podrán servir de conexión entre la vía pública y circulaciones verticales que lleven a cualquier otro tipo de local situados en los pisos altos o en subsuelos de la galería comercial.

Ancho mínimo del pasaje en galerías comerciales: el ancho mínimo se determinará en función de una dimensión básica que varía según las diferentes características de los pasajes

- Para pasajes en planta baja sin kioscos o góndolas en su circulación, la dimensión básica será de 3,00 (tres) metros.
- Para pasajes en planta baja, con kioscos o góndolas localizadas sobre la superficie de los mismos, la dimensión básica será de dos metros (2,00 m) para cada una de las partes en que el pasaje quede dividido, debiendo cumplir con el ancho requerido según la cantidad de personas a evacuar.

c) Para pasajes ubicados en entresijos con vinculación espacial con el pasaje o con los espacios de planta baja de la galería comercial, la dimensión básica será de dos metros (2,00 m), debiendo cumplir con el ancho requerido según la cantidad de personas a evacuar.

d) Todas las dimensiones básicas señaladas deberán incrementarse con los siguientes adicionales mínimos: - 0,50 (cero coma cincuenta) metros adicional cuando sobre el pasaje den vidrieras de locales comerciales.

- 0,50 (cero coma cincuenta) metros adicional cuando sobre el pasaje den puertas de accesos a locales comerciales o lugares de atención al público a través de aberturas en las vidrieras.

Estos adicionales se calcularán en forma acumulativa.

Las medidas antes fijadas serán de aplicación tanto para las galerías con una o más salidas a una misma calle como a las galerías con salidas a dos o más calles.

e) Para casos de otras actividades localizadas en las galerías comerciales (salas de espectáculos, lugares de reunión, etc.) que exijan un ancho de salida mínimo, el ancho deberá responder a lo establecido en esta Ordenanza para dichos usos.

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

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

En casos de galerías comerciales con kioscos o góndolas ubicados en el pasaje, cada tramo en que éste quede dividido se calculará según lo regulado en esta Ordenanza.

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

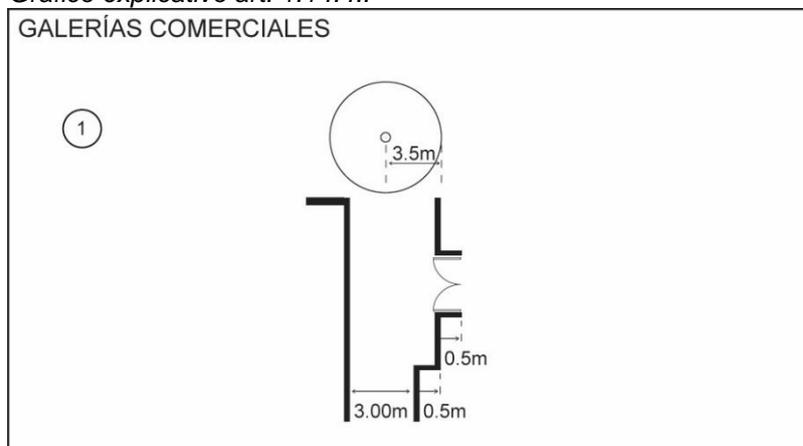
Sobre las puertas de acceso al pasaje, los kioscos deberán ubicarse a una distancia mínima de cinco metros (5 m) hacia el interior del mismo.

En caso de góndolas o kioscos agrupados en el centro del pasaje la dimensión mayor que resulte de dicho agrupamiento no deberá superar los diez metros (10 m) medidos en el sentido longitudinal del pasaje

Si hubiese otros elementos ubicados en el pasaje (canteros, fuentes, etc.), el paso libre hacia ambos lados de los mismos se calculará en función de una distancia básica de 2,00 (dos) metros, afectadas con los adicionales indicados en esta Ordenanza.

Si los elementos ubicados en el centro del pasaje fuesen árboles, la distancia base para el cálculo será de 3,50 (tres con cincuenta) metros tomados desde el eje de su tronco, pudiendo admitirse dimensiones menores cuando a juicio del Organismo de aplicación, la preservación de especies vegetales preexistentes de valor comprobado así lo justificare, siempre y cuando se respeten las condiciones de evacuación fijadas en esta Ordenanza.

Gráfico explicativo art. 1.14.4.:



1.14.5. Accesibilidad Universal y previsiones en general (discapacidad)

Sin perjuicio de las disposiciones específicas de esta Ordenanza, todas las construcciones realizadas como obra nueva, ampliación, modificación o reforma deberán cumplir con las disposiciones de la Ley Nacional N° 24.314, de Accesibilidad de personas con movilidad reducida, que se incorpora como Anexo a la presente Ordenanza.

Las construcciones en Planta Baja tendrán un nivel continuo desde la vereda, o distintos niveles salvados con pendientes no mayores al 5% y complementos adecuados (barandas, pasamanos, agarraderas, etc.). Los anchos de puerta exteriores e interiores permitirán el paso de una silla de ruedas, salvo los baños complementarios o secundarios de cada unidad de vivienda, comercial o de otro uso.

En edificios de cualquier tipo de hasta dos niveles de altura que no dispongan de ascensor u otro dispositivo adecuado para el traslado de personas con discapacidad permanente o temporaria, se exigirá que al menos un dormitorio en el caso de vivienda y una unidad funcional en otros casos esté ubicado en Planta Baja.

Todo edificio de 2 o más niveles de altura deberá disponer de ascensor que permita al menos la entrada de una silla de ruedas más acompañante.

1.15. Espacios exteriores y volumetría general de la edificación

Línea de Edificación: es la indicada por el retiro de frente establecido para el área y distrito de zonificación, salvo en los casos en que las construcciones vecinas existentes y regularizadas avancen sobre ese retiro, en cuyo caso se admitirá la alineación con la edificación vecina hasta la mitad del ancho de frente del predio.

Construcciones por debajo del nivel del terreno: se permitirá construir hasta la Línea Municipal hasta 4 metros por debajo del nivel natural del terreno solo en áreas no afectadas por escorrentías urbanas o elevación de napas. La construcción debe considerar el porcentaje de terreno permeable exigido. Estos locales solo podrán ser utilizados para localizar estacionamientos o depósitos de materiales no peligrosos, salvo que se dispongan mecanismos de ventilación e iluminación natural (patio inglés) y medios de salida masiva, todo ello en las condiciones establecidas en esta Ordenanza, en cuyo caso podrán albergar auditorios, oficinas, salas de reunión, locales comerciales y gastronómicos.

Retiros de Línea de Edificación: en los retiros de frente o laterales obligatorios, se podrán construir pérgolas o entramados con apoyo puntuales en el terreno y techo vegetal o de entramado de vigas, los cuales serán considerados como cubiertas completas a efectos del cálculo de las superficies mínimas de iluminación y ventilación.

Ochavas: La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos, que se obtendrán al cortar la línea de cordones concurrentes a la distancia de 3,00 (tres) metros a cada lado a partir de la intersección de las líneas municipales

1.15.1. Cercas y veredas

- En toda propiedad baldía o edificada con frente a la vía pública, es obligatoria la construcción, conservación a del cerramiento de frente, si no hubiera fachada, y la vereda, de acuerdo a lo especificado en la presente Ordenanza. Asimismo, será obligatoria la limpieza periódica del predio y su vereda

- En caso de demolición de edificios y durante la ejecución de obras en construcción, será obligatorio preservar un área destinada al tránsito de peatones, durante la ejecución de trabajos de construcción o demolición de obras según se especifica en el Capítulo "Normas de Seguridad".

Toda edificación en un terreno que tenga retiro obligatorio deberá materializar la Línea Municipal con cambio de material del solado o con una cerca de una altura máxima de 0,60 metros sobre el nivel de vereda. Por sobre esta altura sólo se podrán colocar cerramientos transparentes, tales como verjas, alambres tejidos, etc., hasta una altura máxima de 2,00 metros.

Serán admitidos como elementos de fijación de los anteriores, pilares de mampostería con un ancho máximo de 0,60 (cero sesenta) metros en el sentido de la Línea Municipal y una altura máxima de 2,00 (dos metros sobre el nivel de vereda, siempre que no abarquen en su totalidad más de un tercio (1 / 3) de la superficie total a cerrar por sobre 0,70 (cero coma setenta) metros de nivel de vereda. Quedan expresamente prohibidos, por encima de los 0,70 (cero coma

setenta) metros de altura la ejecución de cerramientos continuos con materiales opacos, tales como mampostería, chapas, madera, etc.

En aquéllos predios en que el nivel natural del terreno esté sobre elevado con respecto a la cota del nivel de la vereda, podrán ejecutarse un muro o tapia cuya altura no deberá superar los 2,00 (dos) metros desde el nivel de vereda, el que actuará como muro de contención.).

En caso que el terreno esté sobre elevado con respecto a nivel de la vereda en más de 2,00 (dos) metros, se ejecutará el muro antes mencionado hasta una altura máxima de 2.00 (dos) metros, que sólo podrá superarse teniendo en cuenta las características particulares de la topografía, de modo de no afectar las posibilidades edilicias del predio.

Las paredes divisorias entre propiedades deberán tener una altura mínima de 2,00 (dos) metros medidos sobre el nivel del solado o territorio natural, más alto, accesible y adyacente a la pared divisoria.

1.15.2. Veredas

En lotes edificados la ejecución de las veredas se efectuará con los siguientes materiales, estableciéndose para cada distrito de zonificación el material específico:

- a) De mosaicos calcáreos de 0,15 por 0,15 biselados en todo su perímetro con una hipotenusa tal que el cateto horizontal sea de 6 mm. y el vertical de 4mm. Los mosaicos serán de gris natural, con un espesor de pastina no menor de 3 mm. Las juntas de los mosaicos serán normales y paralelos al cordón de la calzada.
- b) De mosaicos calcáreos tipo vainilla o, en panes, con un espesor de pastina no menor a 3 mm.
- c) De losetas de hormigón. Las juntas serán normales y paralelas al cordón de la calzada.
- d) De losetas de grancilla lavada. Las juntas serán normales y paralelas al cordón de la calzada.
- e) De granza lavada "in situ"
- f) De piedra laja. cortada con juntas paralelas y normales al cordón de la calzada.
- g) De piedra de granito sin pulir. Con juntas normales y paralelas al cordón de la calzada.
- h) De ladrillos con juntas normales y paralelas al cordón de la calzada.
- i) De mortero de cemento cepillado.
- j) De firme natural con recubrimiento de suelo y arena.

En terrenos baldíos y obras en construcción, deberá ejecutarse contrapiso de hormigón pobre de 7 cm. de espesor, con una capa de 2 cm. de mortero de cemento alisado o cepillado de fratás.

En todas las veredas y/o circulaciones peatonales de cualquier carácter, se ejecutarán rampas en las esquinas, con las siguientes dimensiones: ancho mínimo 0,90 m; pendiente máxima de 12 %, pudiendo tener un escalón de hasta 1,5 cm. de altura máxima entre calzada y rampa. El solado será antideslizante. Estas rampas deberán llevar en todo su perímetro un ancho de 0,50 (gráfico 5-6) un solado especial. Las rampas se ubicarán a partir del punto de tangencia de la línea del cordón de vereda de la esquina, hacia el interior de la cuadrada. Se ubicarán enfrentadas la de una acera con respecto de la del frente y perpendiculares al eje de calzada.

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

Las veredas de lotes consecutivos no formarán de ninguna manera dientes y/o resaltos. En su perfil longitudinal, deberán mantener la pendiente del eje longitudinal de la calle dando a las veredas la misma continuidad. Tampoco se permitirá la construcción de escalones sobre las veredas, salvo casos especiales y justificados definidos por la Autoridad de Aplicación

Las veredas tendrán una pendiente de 1,5% (uno coma cinco por ciento) en sentido normal al cordón de la misma.

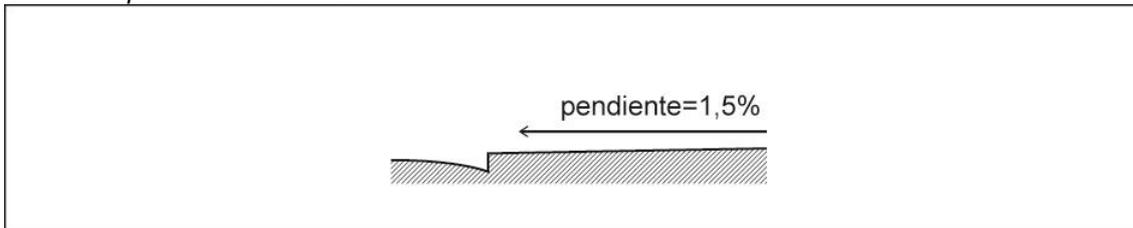
La vereda deberá mantenerse en perfectas condiciones de transitabilidad, libre de malezas y obstrucciones. Si estuviera a deteriorada a juicio de los organismos municipales competentes, se hará exigible su inmediata reparación. La responsabilidad por la correcta ejecución constructiva, mantenimiento y limpieza es del propietario.

Las empresas u organismos que realicen obras de infraestructura y servicios bajo nivel de la vereda y deban removerlas en parte o en su totalidad, están obligadas a retornarlas a la situación original o (si aquella fuera antirreglamentaria) a la situación reglamentaria en un plazo no mayor a una semana con posterioridad a la finalización de la obra. Sin ese requisito no será aceptada la entrega de la obra que originó la remoción.

Para trámites de Certificado Final de Obra, la vereda deberá estar nivelada respecto a la calle

en las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

Gráfico explicativo art. 1.15.2.:



1.15.3. Tratamiento de Fachada

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

Las partes exteriores de los edificios corresponderán en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica y del arte de construir, teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

Las fachadas internas, de fondo, de frente interno y laterales y las medianeras destinadas a quedar a la vista, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y como tal deberá ser tratadas siguiendo las características del conjunto del edificio, al igual que los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares no habitables, ya estén sobre el edificio o aislados, que, si son visibles desde la vía pública o del espacio centro de manzana, se tratarán en armonía con el conjunto.

No se permitirá ninguna clase de saliente fuera de la Línea de Edificación en vereda, salvo marquesinas, pérgolas toldos y recovas en el área central de acuerdo a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Tampoco se permitirán vitrinas salientes, hojas de celosías, puertas o ventanas que abran para afuera de la línea mencionada. Los umbrales y antepechos no podrán sobresalir en más 0,02 (cero coma cero dos) metros fuera de la Línea Municipal

Por encima de los 3,20 metros de altura medidos desde el nivel municipal se permitirán aleros, cornisas o parasoles con una saliente o vuelo máximo de 0,30 (cero coma treinta) metros por sobre la línea municipal.

1.15.4. Salientes de Aleros y Marquesinas

Un alero o marquesina de piso bajo se mantendrá por encima de los 2,70 (dos coma setenta) metros medidos sobre el nivel municipal. Su borde exterior distará del cordón de la vereda un mínimo de 0,70.

El máximo voladizo de estos aleros o marquesinas, será de 3,00 (tres) metros. Por fuera de la línea municipal, estas marquesinas o aleros solo podrán soportes de no más de 20 x 20 cm. de lado. , no podrán tener soportes de apoyo fuera de la Línea Municipal. No se permitirá la utilización de vidrios.

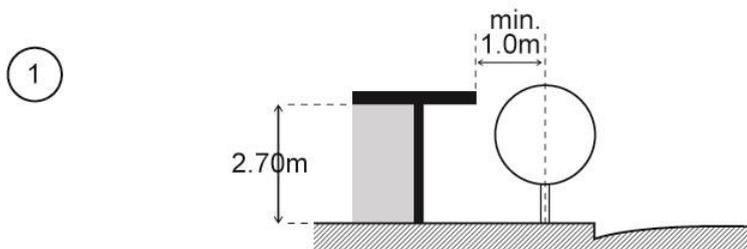
La Municipalidad podrá en cualquier momento, y con simple notificación, exigir la reforma del voladizo autorizado según el presente Artículo, cuando se reduzca el ancho de la vereda, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público. Las reformas estarán a cargo del propietario sin derecho a reclamación alguna.

Cuando la cuadra tenga árboles, el borde del saledizo de los aleros o marquesinas se mantendrá alejado 1,00 (un) metro de la alineación de los troncos. En ningún caso la instalación de marquesinas, toldos o recovas podrá afectar el arbolado existente ni impedir la plantación del arbolado reglamentario.

Para el área central, rigen las disposiciones de la Ordenanza de Cartelería.

Gráfico explicativo art. 1.15.4.:

SALIENTES DE ALEROS Y MARQUESINAS



1.15.5. Artefactos climatizadores visibles desde la vía pública

Por arriba de los 3,20 metros medidos desde el nivel municipal, los artefactos acondicionadores de aire o climatizadores de ambientes se pueden colocar en las fachadas de los edificios nuevos o existentes siempre que su instalación no sobresalga más de 0,30 (cero coma treinta) del plomo del paramento. La ubicación del artefacto y sus canalizaciones deberá guardar armonía con la composición de la fachada, pudiendo la Autoridad de Aplicación exigir su relocalización en caso de una evidente omisión de este principio. Si se trata de edificios considerados de Patrimonio Cultural, la instalación de los artefactos mencionados está sujeta a permiso y aprobación especial.

El desagüe de estos artefactos deberá canalizarse hacia terreno absorbente o desagüe pluvial.

1.15.6. Animales en patio

Los espacios exteriores de las viviendas u otros tipos de edificio podrán ser destinados al cultivo familiar o productivo en la modalidad huerta orgánica-urbana. No se podrán utilizar en estos casos fertilizantes químicos o insecticidas salvo los autorizados por la Autoridad de Aplicación provincial.

Los animales domésticos deberán tener alojamiento adecuado y seguro en la propiedad a la que pertenezcan, y no podrán por ningún motivo constituir unos peligros para sí mismos, para los habitantes de la propiedad, vecinos ni transeúntes. Los animales de granja o no adaptados al medio urbano deberán contar con autorización de la Dirección correspondiente, y en ningún caso se admitirá que dichos animales, sus deposiciones, sus hábitos o necesidades alimentarias o de otro tipo constituyan un peligro o molestia para habitantes, vecinos y transeúntes.

1.15.7. Arbolado

El arbolado urbano, tanto en espacios públicos como en predios privados, se regirá por las recomendaciones de la publicación El arbolado en el ambiente (2008) de la Secretaría de Ambiente de la Provincia de Córdoba, que se incluye como Anexo de esta normativa.

El retiro de árboles en mal estado solo podrá ser realizado con previa autorización de la Autoridad de aplicación. Los árboles retirados deberán ser reemplazados por una cantidad equivalente de ejemplares, en función de su tipo y edad. La poda de ejemplares ubicados en espacios públicos debe ser ejecutada con previo aviso a la Autoridad de Aplicación, que fijará anualmente la temporada y condiciones en que esta deberá realizarse. En todos los casos, el retiro y disposición definitiva de los residuos forestales se realizará de acuerdo a las disposiciones que realice a tal efecto la Autoridad de Aplicación.

Capítulo 2- Normas constructivas y tecnológicas

Art. 2. Los requisitos establecidos en este Capítulo sobre los distintos aspectos constructivos de un edificio son los mínimos exigidos para lograr adecuadas condiciones de habitabilidad y será demostrado su cumplimiento por los profesionales toda vez que la Autoridad de aplicación así lo exigiere. Aquellas construcciones existentes que no cumplan con los requisitos aquí establecidos, podrán ser objeto de una adecuación obligatoria exigida por la Autoridad de Aplicación con los plazos que esta considere razonables, o clausuradas por la Autoridad de Aplicación cuando mediara riesgo físico para los usuarios o terceros o para las construcciones vecinas.

Art. 2.1. Sistemas prefabricados o industrializados: Para toda obra nueva o ampliación que utilice sistemas no tradicionales de construcción, prefabricados o industrializados, será requerida la presentación del correspondiente Certificado de Aptitud Técnica expedida por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación o su trámite de renovación en curso. En caso de no contar con el mismo, se requerirá la presentación de un informe técnico en el que constarán las características del sistema, los materiales y tecnologías utilizadas, capacidad estructural y resistencia, comportamiento hidráulico y térmico, capacidad de aislación acústica, vida útil estimada y especificaciones de mantenimiento y renovación. La Autoridad de aplicación evaluará los datos contenidos en ese Informe Técnico y en función de los mismos determinará la factibilidad de su uso. En caso de ser denegada, el propietario o desarrollador podrá presentar un pedido de reconsideración ante la Comisión asesora, que en caso de expedirse en forma favorable enviará el expediente ante el HCD para su consideración.

2.1.1. Las construcciones existentes realizadas con sistemas no tradicionales de construcción, prefabricados o industrializados que no cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 2.1. podrán ser objeto de una adecuación obligatoria exigida por la Autoridad de Aplicación con los plazos que esta considere razonables, o clausuradas por la Autoridad de Aplicación cuando mediara riesgo físico para los usuarios o terceros o para las construcciones vecinas.

2.2. Materiales de construcción: Se admiten todos los materiales y sistemas de construcción tradicionales, tradicionales racionalizados y los sistemas prefabricados o industrializados que cuenten con Certificado de Aptitud Técnica de la SSDUyV de la Nación. En todos los casos, deberán ejecutarse y completarse de acuerdo a las reglas del arte de construir y a las reglamentaciones nacionales y/o provinciales en la materia. Para su utilización se requerirá el cumplimiento de las normas IRAM y de otras organizaciones, de acuerdo a lo abajo enunciado (en todos los casos, el texto de estas normas se considera parte integrante de esta normativa).

2.3. Estructuras resistentes

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

2.4. Envolventes y divisorias interiores

Los sistemas constructivos a usarse en el ámbito de Embalse deberán contar con el certificado de aptitud técnica de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación y de otros Organismos competentes, salvo que se tratase de sistemas tradicionales de reconocida aptitud determinada por el uso y la experiencia. La Autoridad de aplicación resolverá en los casos de sistemas que por sus características puedan ser encuadrados en esta última condición.

En caso de sistemas no tradicionales la Autoridad de aplicación podrá exigir al profesional la documentación técnica necesaria que permita determinar el cumplimiento de las condiciones técnicas prescritas por esta Ordenanza.

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

2.5. Vidrios y cristales

Todo vidrio colocado en posición vertical y sustentado en sus cuatro bordes, que esté sometido a la acción del viento, debe cumplir la Norma IRAM 12.565 "Vidrios planos para la construcción para uso en posición vertical" y sus actualizaciones. En cuanto a la determinación de la magnitud de la acción, será de aplicación el Reglamento CIRSOC 102 "Acción del viento sobre las construcciones" y sus actualizaciones.

Todo vidrio colocado en posición vertical en áreas susceptibles de impacto humano, según se definen en la Norma IRAM 12.595 "Vidrio plano de seguridad para la construcción" y sus actualizaciones, debe cumplir con las especificaciones establecidas en dicha norma. Los vidrios colocados en un ángulo mayor a 15° respecto de la vertical, deben ser laminados según la definición contenida en la Norma IRAM 12.556 y sus actualizaciones, en techos, paños de vidrio integrados a cubiertas, fachadas inclinadas, marquesinas y parasoles. El vidrio en mamparas, divisores y mobiliario fijo debe ser templado o laminado, según la definición contenida en la Norma IRAM 12.556 y sus actualizaciones.

En vidriados inclinados no ejecutados con vidrio laminado debe disponerse una malla de protección para prevenir la caída de fragmentos de vidrio en caso de rotura del paño. La malla de protección debe estar firmemente sujeta a 10 cm de distancia por debajo del vidrio, su trama debe ser no mayor que 25 mm por 25 mm y debe ser capaz de soportar el peso de la masa de vidrio roto.

Excepcionalmente el empleo de la malla de protección en los siguientes casos:

-Vidrio recocido, cuando las áreas de circulación o permanencia de personas estén alejadas de la eventual caída de vidrio roto, por una distancia horizontal no menor a dos veces la altura de la colocación del vidrio.

-Vidrio recocido en invernáculos cuyo destino exclusivo sea el cultivo de plantas y no para uso público, siempre que la altura del invernáculo sea no mayor a 6,00 m.

-Vidrio templado cuando el paño esté soportado en todo el perímetro, el punto más alto del vidriado inclinado respecto del piso sea no mayor a 3,00 m, el área del paño sea no mayor a 1,20 m², su lado menor no supere 0,60 m y el espesor del vidrio no sea mayor a 5 mm.

-Vidrio armado con alambre cuando el paño esté soportado en todo su perímetro, el punto más alto del vidrio inclinado respecto del piso sea no mayor a 3,00 m, el área del paño sea no mayor a 1,20 m², su lado menor no supere 0,60 m y el espesor del vidrio no sea mayor a 6 mm.

-Las Estructuras de sostén de vidriados inclinados deben ser calculadas para cada material de acuerdo con las prescripciones del presente Código para soportar su propio peso y el de los vidrios, más los posibles efectos de la acción del viento.

En las construcciones en las que prevalezca la fachada vidriada (tipo integral), la aprobación de los planos requiere que el interesado indique el medio y modo seguro previstos para la limpieza exterior de la misma.

2.6. Aislación Térmica

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

2.7. Aislación Hídrica

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

No podrán arriarse canteros, jardineras u otros elementos similares a un muro o losa separativa de unidades funcionales o predios independientes, aunque sean de un mismo dueño, si no se interpone un revestimiento hidrófugo para la preservación del muro y la losa.

2.8. Aislación Acústica

Tanto los elementos de envolvente como de particiones interiores, deberán cumplir con las condiciones de aislación acústica adecuadas a la función de cada local, determinadas por los métodos y en las condiciones estipuladas en las Normas IRAM N° 4061 y N° 4063, en lo referido a exigencias mínimas de aislación sonora entre viviendas.

En los casos en que la Autoridad de aplicación lo considere necesario, exigirá los elementos de prueba, cálculos, ensayos, certificados, etc., que demuestren se cumpla con esta condición, mediante la documentación técnica correspondiente.

Queda prohibido instalar, aplicados a muros separativos de unidades funcionales o predios independientes, aunque sean de un mismo dueño:

- a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños como ser: máquinas, artefactos, tuberías que conecten una bomba de impulsión de fluidos, etc.
- b) Canchas para juego de pelota, bochas u otras actividades deportivas o recreativas que puedan producir choques o golpes.

2.9. De las instalaciones

Se consideran dentro de este tema los aspectos relativos a provisiones de fluidos y evacuaciones de éstos, los gases de combustión y los residuos industriales y domiciliarios. Se deberá instalar a una distancia inferior a cinco metros (5 m) de la Línea Municipal en el nivel de acceso, elementos que permitan cortar los suministros de gas, eléctricos y otros fluidos inflamables que abastecen al edificio.

2.9.1. Agua corriente

Las instalaciones para provisión de agua corriente (fría y caliente) de los edificios serán construidos en un todo de acuerdo a las disposiciones relativas a proyectos, ejecución y calidad de materiales y pruebas contenidas en las normas para la provisión de agua corriente domiciliaria de la DIPAS, de normas que establezca la Autoridad de Aplicación al respecto, y/o del ente responsable de la regulación y prestación del servicio.

2.9.2. Gas

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

2.9.3. Telecomunicaciones

Las instalaciones para provisión de telecomunicaciones en inmuebles se realizará de acuerdo a las Normas aprobadas por la Resolución del Ministerio de Infraestructura y Vivienda (MIV) N° 410/2001 o las que posteriormente la modifiquen o reemplacen, emitidas y publicadas por el Ente Responsable de la regulación del servicio.

Los sistemas de telecomunicaciones y radiodifusión con mástiles soportes de antenas deberán ajustarse a la Norma Se. An2-39-11 "Estructuras de acero para Antenas" de la Secretaría de Comunicaciones de la Nación y a la Resolución N° 3690 SC/2004 de la Comisión Nacional de Comunicaciones, respecto a radiaciones no ionizantes o las que posteriormente la modifiquen o reemplacen. En el caso particular de las estaciones de radiodifusión deberá cumplimentarse también lo establecido por Resolución N° 1596/2006 del Comité Federal de Radiodifusión.

Las instalaciones de otras señales débiles como porteros eléctricos de audio o video, alarmas, videocable y circuito cerrado de Televisión (CCTV) deben tener canalizaciones independientes. Todas las obras, a excepción de las instalaciones de viviendas unifamiliares, deberán estar registradas en el Colegio Profesional respectivo a través de un profesional matriculado con incumbencia en la materia.

Asimismo, para las obras o instalaciones que ejecute la prestadora del servicio de telecomunicaciones o radiodifusión, deberá designarse como representante técnico un profesional matriculado en el Colegio Profesional respectivo, con incumbencia en la materia.

2.9.4. Energía Eléctrica

Las instalaciones para la provisión de energía eléctrica serán ejecutadas en un todo de acuerdo a las normas de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.), a las disposiciones contenidas en la "Reglamentación para la ejecución de Instalaciones eléctricas de inmuebles –

AEA 90364-7-771 – Edición 2006” elaborada por la Asociación Electrotécnica Argentina o las que en el futuro la reemplacen por actualización.

2.9.4.1. Energía Eléctrica de Emergencia

A los efectos de evitar los problemas que ocasionarían cortes prolongados de energía eléctrica, en edificios de uso colectivo, con concentración de público, se deberán instalar sistemas que permitan suministrar la energía eléctrica necesaria para las funciones básicas que se cumplan en él.

2.9.4.2. Iluminación de emergencia en caso de siniestro

Se deberá instalar un sistema autónomo que permita suministrar la iluminación necesaria en todos los medios de evacuación al público en caso de incendio, en un voltaje que no constituya peligro para las personas.

2.9.5. Evacuación de aguas pluviales

Se realizarán en un todo de acuerdo a las normas de la Municipalidad de Córdoba y/o D.I.P.A.S. y/o el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.

Las construcciones en predios de dominio privado ejecutadas bajo nivel de la vía pública, aun cuando hayan sido ejecutadas con anterioridad a la sanción de esta Ordenanza, deberán asegurar la correcta evacuación de las aguas pluviales mediante bombeo, siendo el propietario responsable del mantenimiento y correcto funcionamiento de los dispositivos correspondientes. Se alentará la disposición de tanques y cisternas de almacenamiento de agua pluvial para su reutilización.

2.9.6. Evacuación de líquidos residuales domiciliarios

En las zonas de la ciudad servidas por la red de colectoras cloacales se conectarán las descargas a ésta, respetando las normas de la Municipalidad de Córdoba y/o D.I.P.A.S. y/o el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.

En las zonas de la ciudad que no dispongan de este servicio, se respetarán las disposiciones de los entes mencionados para evacuación de residuos cloacales en el predio, siendo como mínimo necesaria la instalación de cámara séptica o lecho nitrificante (sangría).

En ningún caso los líquidos residuales domiciliarios podrán volcarse a predios vecinos o cursos de agua.

2.9.6.1. Evacuación de líquidos residuales industriales

En las zonas donde exista red cloacal se dará cumplimiento obligatoriamente a las normas de la Municipalidad de Córdoba y/o D.I.P.A.S. y/o el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio para descargar a la red.

En las zonas de la ciudad que no dispongan de este servicio, se respetarán las disposiciones de los entes mencionados para descargar a la red. La instalación estará provista de interceptores, decantadores, filtros, cámaras sépticas, etc. según las características de los residuos y en un todo de acuerdo a las normas de la D.I.P.A.S para tratamiento de líquidos residuales aptos para ingresar en los cursos de agua.

De no existir red cloacal deberán responder a las normas fijadas por los entes mencionados.

2.9.7. Evacuación de residuos domiciliarios

La evacuación de residuos deberá efectuarse por acumulación y entrega de basuras a los sistemas públicos de recolección, en bolsas impermeables y resistentes. Los edificios residenciales de viviendas colectivas y de oficinas:

Un (1) local de depósito de bolsas de residuos por piso, no permitiéndose su ubicación en la caja de escalera, las que deberán ser retiradas diariamente para ser alojadas en un local de recepción, el que deberá tener salida directa a la vía pública por medio de ascensor o escalera, o bien ser a nivel de vereda.

El local de depósito de bolsas por piso deberá ser de dimensiones mínimas de cero metro setenta centímetros (0.70 m) por un metro (1 m) y tener acceso desde el palier de cada piso, constituyéndose en un local cerrado con puerta que deberá rebatir hacia su interior, y provisto de ventilación directa al exterior o por conducto vertical. Deberá construirse con piso y paramento impermeables, exigencia que incluye también la cara interior de la puerta.

El local de recepción de bolsas de residuos deberá estar ubicado en planta baja y/o en el primer subsuelo, no permitiéndose su ubicación en la caja de escalera, tener una dimensión mínima

libre de uso de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) por dos metros (2,00 m), tener acceso desde los pasos comunes del edificio y responder a las exigencias dispuestas para el local de depósito de bolsas de residuos.

El local para recepción donde desemboca el conducto de caída de bolsas de residuos deberá tener una dimensión mínima libre de uso de 1,50 m. por 2,00 m.

La Autoridad de Aplicación podrá establecer un modelo unificado de recipiente callejero para recolección (diferenciada o no) de residuos

2.9.8. Evacuación de gases de combustión

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

Todo aparato que produzca gases o vapores de combustión, deberá tener un conducto para evacuación de los mismos, de sección y material adecuado al caudal y tipo de gases o vapores. Ninguna chimenea podrá ubicarse a menos de 0,15 (cero coma quince) metros del eje medianero.

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

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

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

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

Sus dimensiones, materiales y ubicación serán las siguientes:

a) Altura:

Tipo 1: Tendrán una altura de 0,90 (cero coma noventa) metros, más alta que la parte superior del techo y no menos de 0,60 (cero coma sesenta) metros por encima de cualquier volumen de edificios, ubicado dentro de un radio de 3,00 (tres) metros. Quedan exceptuadas las chimeneas ubicadas en techos inclinados con pendiente mayor del 15 % (quince por ciento) en que la chimenea debe superar en 0,60 (cero coma sesenta) metros a la cumbre.

Tipo 2: Tendrán una altura mínima de 3,00 (tres) metros más alta que el plano horizontal, determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio 7,5 (siete coma cinco) metros.

Tipo 3: Tendrán una altura mínima de 7,5 (siete coma cinco) metros más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 15,00 (quince) metros.

b) Materiales

Las chimeneas se construirán de mampostería, hormigón armado, metal u otros materiales incombustibles, que ofrezcan la aislación necesaria en cada caso y con la resistencia suficiente para resistir todas las cargas que puedan actuar sobre la misma, incluso la presión del viento.

Espesor de muros: el espesor de muros, según el material que se usa, a más de cumplir con las exigencias de resistencia, deberá asegurar una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes de 0,15 (cero coma quince) metros para las chimeneas Tipo 1; 0,22.5 (cero coma veintidós punto cinco) metros para las Tipo 2 y de dos muros de 0,22.5 (cero coma veintidós punto cinco) metros cada uno separados por una cámara de aire de 5,00 (cinco) metros, para las Tipo 3.

Las chimeneas de metal, ejecutadas en exterior de un edificio, tendrán fundación independiente de mampostería o de hormigón armado. Los interiores deben estar perfectamente soportados en elementos no combustibles y cuando las mismas atraviesen entrepisos combustibles, se tomarán las precauciones necesarias de aislación para evitar el contacto directo de los elementos combustibles y la chimenea misma.

Toda chimenea de metal exterior o interior, no podrá estar ubicada a menos de 0,60 (cero coma sesenta) metros de construcción combustible y 0,10 (cero coma diez) metros de construcción incombustible, cuando no esté aislada, y a 0,20 (cero coma veinte) metros y 0,03 (cero coma tres) metros cuando esté aislada, respectivamente.

2.10. Medidas de seguridad y extinción de incendios

Todo edificio residencial de vivienda colectiva con medios comunes de evacuación y todo edificio de uso colectivo y/o acceso público deberá contar con instalaciones de seguridad, contra incendios y Certificado de Inspección Final expedido por la Dirección de Bomberos de la Provincia de Córdoba.

2.10.1. Locales para medidores

Cuando los medidores se instalen agrupados o en baterías, el local que se les destine tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y además, cumplirá con las siguientes disposiciones:

- a) Medidores y otras instalaciones de electricidad: se seguirán las instrucciones de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.) y Ordenanza Municipal N° 8455 / 89.
- b) Medidores de gas: se seguirán las instrucciones del ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.

2.10.2. Locales para calderas y otros dispositivos térmicos

Los locales destinados para calderas y otros aparatos térmicos, deberán cumplir además de las normas fijadas por el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio y otras Reparticiones competentes, los siguientes requisitos:

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

En todos los casos, los materiales, tipos y alturas de revestimiento de muros, solados, terminación de paramento y cielorraso, etc., deberán asegurar condiciones de higienización y se regirán por normas específicas en la materia.

2.10.3 Instalaciones Fijas para Extinción de Incendios

Todo edificio con afluencia masiva de público o de uso industrial deberá contar con reserva de agua contra incendios e instalación fija presurizada conforme los requerimientos e Informe Final de Obra de la Dirección de Bomberos de la Provincia de Córdoba o quien la reemplace en el futuro.

2.11. Normas de seguridad en obra

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

Antes de iniciar los trabajos de construcción de las obras es obligatoria la colocación de una valla al frente del predio, en toda la longitud del mismo, para cualquier trabajo (construcción, refacción, remodelación o mantenimiento) que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique obstáculo para el tránsito en la vía pública, así como la colocación de todo otro elemento que sea necesario para protección de peatones o vehículos. Los elementos e instalaciones de protección deberán ser ubicados asimismo en relación a las parcelas linderas a aquellas donde se realizan las obras. Los vallados y elementos de protección a que se hace referencia serán ubicados en sentido horizontal y vertical.

Las obras a efectuar sobre áreas peatonales deberán preservar el solado de las mismas.

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

El estacionamiento de vehículos frente a las obras deberá cumplir con las normas fijadas por la Dirección de Coordinación del Tránsito, con el objeto que el movimiento vehicular propio de la obra no entorpezca el tránsito.

En toda obra se tomarán medidas precautorias en prevención de accidentes u otros riesgos provenientes de las instalaciones provisorias en funcionamiento.

Las torres para grúas o montacargas deben estar construidas con materiales y técnicas que ofrezcan garantías de seguridad, y sus cables, motores, poleas, etc., tendrán la capacidad adecuada al servicio para el que son construidas. En ningún caso los materiales transportados

por estos elementos podrán ser trasladados por espacio aéreo que no corresponda al predio de la obra. Si en su movimiento estos elementos deben pasar por el espacio aéreo público se deberá solicitar el permiso correspondiente, el cual será otorgado cuando a juicio de la Autoridad de aplicación se reúnan las condiciones de seguridad necesarias para la protección de personas o bienes que circulen por la vía pública.

Todo movimiento de suelos deberá ser avisado con al menos 48 hs. de antelación a la Autoridad de Aplicación.

2.11.1. Demoliciones

Los trabajos de demolición se ejecutarán bajo la Dirección Técnica de un profesional habilitado en los términos de las leyes que regulan el ejercicio profesional, debiendo el mismo presentar, previo a iniciar los trabajos, juntamente con la Solicitud de Permiso de Demolición, la documentación que explicita las medidas de seguridad a adoptar durante la misma.

Previamente a la iniciación de los trabajos de demolición, debe solicitarse ante los organismos correspondientes la interrupción de los servicios de electricidad, agua, cloaca y gas.

Durante la ejecución de los trabajos y a la finalización, el responsable de los mismos, retirará de la vía pública y de las fincas linderas los materiales que pudiesen haber caído y realizará la limpieza correspondiente.

En el predio afectado por la demolición se nivelará el piso y se darán las pendientes adecuadas para evitar el almacenamiento de agua de lluvia o que ésta escurra hacia los predios linderos.

En caso de quedar zanjas, sótanos o pozos, éstos se rellenarán convenientemente con material adecuado, exento de materias orgánicas, hasta lograr los declives convenientes para el escurrimiento de aguas pluviales.

Si como consecuencia de una demolición resultaran afectados conductos, canaletas, tubos de ventilación, o quedaren sin la protección adecuada mamposterías, cimentaciones, etc., de fincas linderas, el responsable de la demolición deberá proceder a su reparación en forma inmediata. Estas reparaciones se considerarán obligatorias también, a los efectos de obtener un paramento de tratamiento y color uniforme, cuando los muros medianeros quedaren a la vista.

En caso de producirse la paralización de una obra de demolición se asegurará contra todo riesgo la parte que quedare en pie.

Los puntales provisionales serán sustituidos por obras de albañilería adecuadas cuando la paralización sea por un periodo mayor a tres meses o exista indeterminación en cuanto a su duración.

El predio demolido será cercado en un todo de acuerdo a lo dispuesto.

2.11.2. Seguridad hacia terceros - Vía pública y vecinos

Durante la demolición y ejecución de la obra, la empresa, el profesional y el propietario de la obra, deberán promover y garantizar el más alto nivel de seguridad hacia los terceros.

Serán de aplicación las siguientes medidas durante la ejecución de las obras en construcción y/o demolición, públicas o privadas, que tengan o vayan a tener más de 200 (doscientos) metros cuadrados de superficie cubierta, y/o una altura superior de 3,00 (tres) metros en su parte más elevada:

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

a) Bandeja rígida de 2,50 mts. de ancho mínimo, con un antepecho en el borde exterior, inclinado 45° (cuarenta y cinco grados) y 0,60 (cero coma sesenta) metros de alto como mínimo. El material en estas medidas de seguridad, puede ser de madera, chapa, etc., que garantice verdadera resistencia para los objetos que pudieran caer de los distintos niveles, garantizando así la integridad física de las personas.

b) Cerramiento vertical en toda su extensión horizontal y vertical sobre fachada de frente con chapa, madera o una membrana suficientemente rígida en su instalación y resistente al impacto de los materiales y escombros que pudieran desprenderse de la obra. Esta cobertura deberá partir del lado externo y hacia arriba de la bandeja, en forma paralela y conforme al avance de la construcción. De ser membrana, deberá ser de trama cerrada para poder evitar la salida de polvos y partículas al exterior como así también la caída de elementos fuera de la bandeja rígida de protección puesta a tal fin.

c) Pasarelas techadas sobre y en toda la extensión con un máximo de 2,50 (dos coma cincuenta) metros y hasta 0,70 (cero coma setenta) metros del cordón de la vereda, con cerramiento lateral hacia el lado de la calle como baranda de protección peatonal.

Todos estos dispositivos de protección deberán soportar o salvaguardar la integridad física de terceros, en caso de caída de objetos desde los distintos niveles de la obra.

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

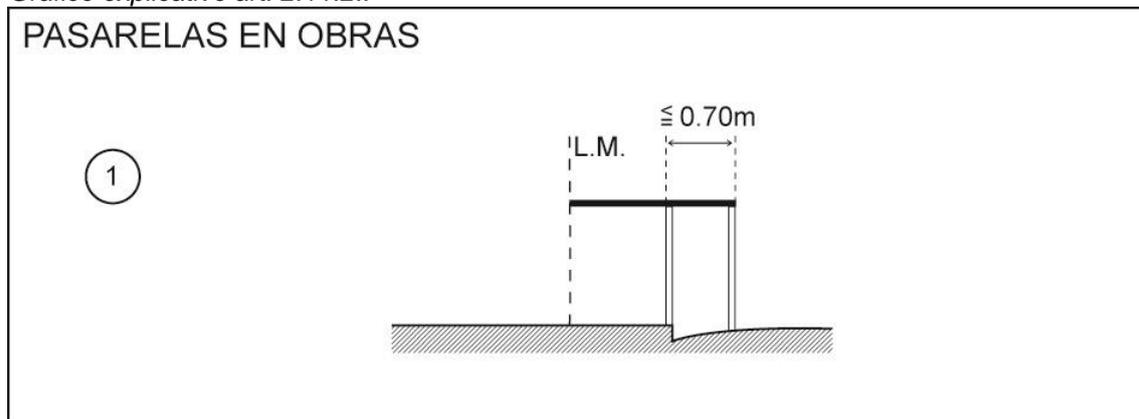
En toda obra en construcción a partir del segundo piso, además de la bandeja rígida instalada a los 3,00 (tres) metros de altura, deberá en forma alternativa instalarse en toda la periferia o borde de losa:

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

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

En ningún caso podrán acopiarse materiales de construcción o depositarse escombros por fuera de la línea municipal y del cerco de obra correspondiente. Solo se admitirá el estacionamiento transitorio de volquetes o contenedores de acuerdo a las normas de tránsito vigentes. Las operaciones de carga y descarga se efectuarán en días y horarios de trabajo y serán realizadas previa colocación de una cinta de seguridad para asegurar el paso peatonal por la acera o calzada.

Gráfico explicativo art. 2.11.2.:



Capítulo 3 - Tramitaciones administrativas

Art. 3. Para los aspectos relativos a la responsabilidad de los profesionales intervinientes en las obras, en lo referente a calidad de materiales, técnicas constructivas, y cumplimiento de normas y disposiciones vigentes en la materia, esta Ordenanza se remite a las disposiciones legales existentes en el ámbito de la Provincia de Córdoba en los términos de las leyes correspondientes. La Autoridad de Aplicación determinará por vía administrativa las condiciones, requisitos y procedimientos para la habilitación de edificios y locales.

3.1. Definiciones

Alero o cornisa: elemento en voladizo no accesible destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

Altura de fachada: altura permitida a las fachadas media sobre la "Línea de edificación".

Antecocina y Antecomedor: locales unidos o comunicados directamente a la cocina y cuyo uso depende de esta.

Balcón: elemento en voladizo accesible y transitable, techado o no, y limitado por un parapeto o baranda.

Cochera o Guardacoches: edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger vehículos de la intemperie.

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

Cota de predio: punto medio de la Línea Municipal tomada sobre el nivel de vereda correspondiente al predio.

Cuerpo cerrado: es un cuerpo saliente en voladizo de la fachada con sus caras cerradas.

Entrepiso: estructura resistente horizontal.

Espacio urbano: se considera espacio urbano:

El espacio de la vía pública y el comprendido entre las Líneas Municipales y/o de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.

El espacio de centro de manzana.

El espacio entre paramentos laterales de los edificios y la línea divisoria de parcela cuando el espacio resultante de ese distanciamiento se comunique directamente con la vía pública o con el centro de manzana.

Estructura: armazón o esqueleto y todo elemento resistente a un edificio.

Fachada de fondo: la fachada interna más próxima a la línea divisoria de fondo de la parcela.

Fachada de frente interno: la fachada de fondo en parcelas afectadas por centro de manzana que se comunica directamente con éste.

Factor de ocupación del suelo (F.O.S.): coeficiente fijado por la Municipalidad para establecer la superficie cubierta edificable de una parcela en su proyección horizontal sobre el terreno.

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

Fachadas laterales: las que se materializan distanciándose de las líneas divisorias de parcela generando un espacio que se comunica directamente con el espacio de la vía pública y/o con el centro de manzana.

Galerías: corredor cubierto, con su lado mayor abierto.

Kitchenette: espacio destinado a ubicación de cocina, lavaplatos y heladera.

Línea de edificación: límite máximo señalado por la Municipalidad dentro del predio para materializar la fachada.

Línea de frente interno: línea que define un polígono interior a las manzanas que lo contienen y que obtiene trazando líneas paralelas a las Líneas Municipales de cada manzana, a las distancias fijadas y medidas según lo estipula la respectiva Ordenanza.

Línea divisoria de fondo de la parcela: línea comprendida entre las divisorias laterales y opuesta a la línea Municipal.

Línea divisoria lateral de la parcela: toda la línea distinta de la línea divisoria de fondo que divide predios.

Línea Municipal: línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías o lugares públicos o futuros.

Local: cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.

Local habitable: el que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas con exclusión lavaderos, cuartos de baño., retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

Lugar para carga y descarga: local o espacio cubierto o descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir y/o maniobrar para su carga o descarga, fuera de la vía pública.

Marquesina: Alero en piso bajo.

Office: Ante- comedor, ante- cocina.

Palier: Descanso o rellano a nivel de los pisos.

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

Piso: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del solado o techo siguiente sobrepuesto.

Refaccionar: Ejecutar obras de conservación.

Reformar: Alterar una edificación por supresión, agregación o reforma sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Alterar una instalación.

Solado: revestimiento del suelo - natural o de un entrepiso.

Superficie cubierta: Suma de las superficies parciales de los locales, entrepisos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada que componen los pisos de un edificio con exclusión de aleros y/o cornisas de hasta 0,50 m. de saliente.

Superficie cubierta edificable: la que resulta de considerar la ocupación admitida del predio (FOS y retiros) y la altura máxima de la edificación.

Superficie cubierta total: Es la superficie cubierta edificada o a edificar incluyendo la superficie de aleros y cornisas de hasta 0,50 m. de saliente.

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

Tabique: Muro no apto para soportar cargas.

Toldo: Elemento en voladizo siendo la tela su elemento básico de conformación.

Unidad Funcional: Local o conjunto de locales que sea susceptibles de ser utilizado para habitación o trabajo en forma autónoma.

Vereda o acera: Espacio de la calle o de obra vía pública, junto a la Línea Municipal o de edificación, destinado a tránsito de peatones.

Vía pública: Espacio de cualquier naturaleza abierta al tránsito por la Municipalidad e incorporado al Dominio Público.

Vidriera: Vidrios o locales que cierran un vano de un local.

3.2. Alcances y ámbito de vigencia de las normas

La presente Ordenanza, tiene por objeto regular la construcción de edificios nuevos, ampliación, refacción, reconstrucción, transformación, demolición y/o reforma de los existentes, registro de las edificaciones, mantenimiento de los predios y edificios dentro del ámbito del Ejido Municipal de Embalse de Calamuchita, las que se aplicarán por igual a los edificios públicos y privados. Será Organismo de Aplicación de la presente Ordenanza la Secretaría de Obras Públicas.

3.3. Procedimiento administrativo para la autorización de la construcción de obras

El propietario y profesional/es intervinientes en la construcción de obras, deberán cumplir las siguientes etapas:

- 1 - Obtención del Permiso de Edificación.
- 2 - Presentación del Aviso de Avance de Obra.
- 3 - Obtención del Certificado Final de Obra.

Sin perjuicio del cumplimiento de las etapas 1, 2 y 3, establecidas en la presente, en instancia administrativa anterior y en carácter optativo, no obligatorio, el administrado podrá solicitar un informe de visación previa cumpliendo con la presentación de 1 (una) copia de plano firmado por el Propietario y Profesional/es responsables. Realizada la presentación, en un plazo no mayor de 5 (cinco) días, prorrogables por igual término, y por única vez, de acuerdo a la magnitud del emprendimiento, se emitirá el informe de visación sin dictamen alguno, con el solo fin de colaborar con el Profesional actuante. La visación previa no otorgará derecho ni permiso a iniciar trabajos de obra.

La autoridad de aplicación podrá dejar sin efecto la posibilidad del procedimiento de visación

previa, cuando la organización administrativa y la adaptabilidad de los administrados a la nueva modalidad implementada, se encuentre en un estado de funcionamiento plenamente consolidado.

3.3.1. Trabajos que requieren Permiso de Edificación

Se deberá solicitar permiso de Edificación para:

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

Para todo otro tipo de obras (pintura, mantenimiento, reparaciones, etc.) se deberá presentar aviso de obra indicando la ubicación del predio donde se realizarán los trabajos, y una descripción de los mismos, preferentemente acompañada por fotos, e indicando el tiempo estimado que demandará la realización de los trabajos. La Autoridad de aplicación podrá paralizar la ejecución de trabajos por los cuales no se haya presentado Aviso, o que superen las características declaradas en el Aviso presentado.

3.3.2. Requisitos para obtener el Permiso de Edificación

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

a) Pago de sellados y de la contribución que incide sobre la construcción de obras, si correspondiere.

b) Certificaciones dominiales y de servicios:

- Certificado de amojonamiento con antigüedad inferior a un año (para loteos nuevos).
- Certificado de línea municipal
- Propietarios: fotocopia de escritura o certificado de escribano de la tramitación.
- Poseedores: certificado otorgado por la unidad ejecutora de la ley 9150 de posesión efectiva más declaración jurada (antigüedad mínima 4 años).
- Inquilinos: contrato de alquiler timbrado y firmado por el propietario.
- Fotocopia DNI
- Certificado de libre deuda de tasas por servicios propiedad y titular
- Factibilidad de cooperativa de conexión de servicios
- Factibilidad de cooperativa de conexión de servicios
- Permiso ambiental, emitido por la Secretaria de Educación, Cultura y Ambiente de este Municipio, o la que se sustituya en un futuro.

c) Permiso de Edificación.

El propietario de la obra o su representante deberá presentar a la Autoridad de Aplicación el plano del proyecto de la obra por cuya construcción se solicita autorización, junto con los demás elementos documentales exigidos para la obtención de dicho permiso, bajo la forma de declaración jurada de cumplir con todas las normas de edificación vigentes y asumiendo la responsabilidad por cualquier incumplimiento de ellas.

El plano a presentar para obtener Permiso de Construcción constará de los siguientes elementos:

1. Planta General (planta baja).
2. Plantas restantes (pisos altos, entresijos y subsuelos).
3. Planta de techos.
4. Dos (2) cortes (por lo menos uno de los cuales corte por la Línea Municipal).
5. Fachadas.
6. Planilla de aberturas (áreas de iluminación y ventilación).
7. Planilla de superficies de locales y unidades habitables.
8. Declaración de haber cumplimentado con las normas antisísmicas de la Ley N° 8425 (norma Inores-Cirsoc 103) o de la que la modifique o sustituya.
9. Declaración jurada (DDJJ) de haber cumplimentado lo establecido en esta normativa respecto a sistemas constructivos, o copia de la Declaración de Aptitud Técnica de la SSDUyV en caso de sistemas prefabricados.
10. Declaración de haber cumplido con lo establecido por ley Provincial N° 8484 (peligro de existencia de líneas próximas a la nueva edificación).
11. Certificado de Aptitud Técnica de la SSDUyV (para sistemas constructivos prefabricados)
12. Toda otra documentación gráfica que la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo considere necesaria para su interpretación.

Escala a presentar: 1:100 o la que fije la Autoridad de Aplicación para casos especiales.

El plano a presentar de la obra, deberá contener una carátula que se ubicará en la parte inferior derecha de la lámina. Su formato será de 37cm. x 29,7cm. Contendrá datos catastrales, nombre del propietario, ubicación de la obra, superficie, ancho de calle, calzadas y veredas, croquis de ubicación, firmas y domicilios de los propietarios y profesionales intervinientes que correspondan al tipo de trabajo con arreglo a disposiciones de este código y leyes pertinentes, indicación de trabajo, declaración de cumplir con las normas de la Empresa Provincial de Energía Eléctrica (E.P.E.C.) en lo referido a las instalaciones para provisión de energía eléctrica y normas de los entes reguladores competentes en lo referente a los servicios de gas y agua (sistema de provisión y desagüe), escala de los gráficos, observaciones, espacios para certificación catastral, para permiso de edificación, para avance de obra, para final de obra y para sellados.

El croquis de ubicación contendrá las:

- medidas generales de la manzana
- medidas del lote, S/T y S/M
- medidas del lote hasta las esquinas
- orientación
- ancho de calles
- nombre de calles

La Dirección de Catastro deberá certificar en todos estos datos medidas de lote S/T y S/M.

Será obligación del profesional y bajo su responsabilidad indicar en la carátula la normativa en la cual encuadró su proyecto.

Contendrá información de superficie mínima por departamento, dimensiones de locales, perfil correspondiente, FOS, FOT, corazón de manzana, patrón, retiro de línea de frente, altura máxima, número de unidades y otros retiros de líneas de edificación.

También incluirá la graficación del perfil de edificación aplicable al proyecto.

Contendrá un cuadro comparativo de los parámetros o medidas establecidos por la ordenanza con relación a los del proyecto, a los efectos de poder efectuar una rápida revisión de los datos más relevantes del proyecto, sin perjuicio del cumplimiento del resto de las disposiciones vigentes.

La documentación gráfica y escrita que debe contener el expediente para obtener el Permiso de edificación será la que se detalla a continuación:

- Declaración Jurada (Informe técnico).-
- Plano del Proyecto con carátula reglamentaria en carácter de Declaración Jurada de cumplimiento a normas vigentes y responsabilidad en caso contrario. Debe incluir certificación catastral actualizada.-
- Constancia del registro de la tarea Profesional ante los respectivos Colegios, de acuerdo a las leyes que reglamentan su ejercicio.
- 3 copias o juegos (mínimo) idénticas al Plano de Proyecto.-
- Constancia de pago de Derechos de Edificación, si correspondieren.-
- Copias de antecedentes relativos al legajo presentado si son citados como válidos.-
- Informes de factibilidad de Localización urbana cuando el Proyecto corresponda a edificios que por su escala, impacto formal, funcional o ambiental, requieran de esos informes, o en aquellos casos que lo determinan las ordenanzas vigentes. Serán presentados previamente a considerar el otorgamiento del permiso de edificación.

Los informes de factibilidad serán gestionados por el interesado, simultáneamente ante las Reparticiones y Organismos competentes, las que deberán receptor directamente la información y expedirse en un plazo no mayor a los 5 (cinco) días, prorrogables por igual término y única vez, cuando la complejidad del caso lo justifique.

El informe de factibilidad será el único documento del proceso de cada trámite que se incorporará al expediente de obra, quedando bajo la forma de declaración jurada y responsabilidad del administrado, la coincidencia entre el contenido de los planos generales presentados para la obtención del permiso, con los ingresados para obtener cada una de las factibilidades que constan como referencia y anexo gráfico de las mismas.

La documentación gráfica y escrita exigida a los fines de la obtención del permiso de edificación, modificación del proyecto originario y/o relativa al certificado final de obra, como así también aquella requerida para cualquier otra autorización, certificación o tramitación establecida en el presente Capítulo, deberá llevar la firma de profesional responsable debidamente matriculado y habilitado, a cuyos efectos está deberá ser refrendada por el Colegio Profesional respectivo,

según las leyes que reglamentan su ejercicio.

La Autoridad de Aplicación deberá exigir la acreditación fehaciente de la habilitación profesional al momento de la iniciación de los trámites correspondientes.

La solicitud de obra a ejecutar por etapas deberá ir acompañada de la documentación prevista. Para la etapa de la obra a ejecutar inicialmente, el plano general en la escala conveniente con el programa total a desarrollar, debiendo completarse la documentación en oportunidad de dar comienzo a las etapas subsiguientes.

Para cada etapa se procederá como si cada una fuera obra nueva, en lo referente a permiso de edificación.

La validez del Permiso de Edificación caduca a los 3 años de expedido.

3.3.3. Cartel de Obra

Los profesionales intervinientes en la obra, proyectista, conductor o director técnico, tienen independientemente la obligación de exhibir con vista a la vía pública en forma conjunta o separada el cartel de obra. Dicho cartel contendrá los datos de dichos profesionales, el número de expediente y el de la Resolución que autoriza el permiso de edificación y/o demolición.

Se ajustará a lo exigido por el Colegio Profesional correspondiente, con el agregado visible de los datos del expediente municipal por el cual se otorgó el Permiso de Edificación. Este Cartel de Obra, obligatoriamente será expuesto al inicio de los trabajos de la obra, y hasta su efectiva finalización.

3.3.4. Modificación de Planos de Proyectos en Ejecución

Si durante la ejecución de las obras se produjeran modificaciones de lo establecido en el permiso de edificación, el propietario y el profesional responsable deberán gestionar un nuevo permiso de edificación de Proyecto en ejecución, cumplimentando nuevamente todo lo establecido, y liquidar la correspondiente alícuota diferencial de la contribución que incide sobre la construcción de obras, establecida en la normativa municipal impositiva vigente, si correspondiere.

3.3.5. Revisión de datos presentados

Presentado el plano en Mesa de Entradas, en el mismo momento de su presentación, el funcionario o agente municipal encargado deberá efectuar la revisión de los datos del proyecto presentado bajo la forma de declaración jurada del propietario de la obra y del profesional, y establecer si dicho proyecto cumple las normas vigentes, de acuerdo con los datos de su carátula.

3.3.6. Permiso de Edificación

En el caso de que, efectivamente surgiera de los datos de la carátula el cumplimiento de las normas vigentes, se procederá a dejar constancia de ello en el plano y se otorgará Permiso de Edificación, bajo la responsabilidad del propietario y del profesional, quedando una copia de dicho plano en la Municipalidad y otra será entregada al profesional.

En caso de tratarse de una remodelación o ampliación de obras existentes, se realizará una Inspección para constatar las mismas y el ajuste a la documentación presentada, en un plazo no mayor a 3 días hábiles de presentado el plano. El propietario o profesional deberá asegurar la presencia en obra de personas habilitadas para garantizar el paso al personal que realice la Inspección.

3.3.7. Inspecciones

La Autoridad de aplicación efectuará las inspecciones que considere necesarias para el correcto control de la obras, siendo como mínimo necesaria la realización de una Inspección antes de otorgarse el Certificado final de obra. En caso de denuncias de terceros o en actuaciones de oficio, se realizarán Inspecciones en un plazo no mayor a 3 días hábiles.

El personal a cargo de las inspecciones informará en el mismo día a la Autoridad de aplicación de cualquier anomalía o infracción, y en forma inmediata a dicha Autoridad o a las reparticiones correspondientes en caso que estas representen un peligro para la seguridad de personas.

La inspección municipal tiene por finalidad verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes y de ninguna manera significa avalar la calidad de los trabajos.

La calidad de los trabajos ejecutados es responsabilidad única y exclusiva del profesional o profesionales intervinientes.

La Dirección Control de Obras Privadas y Uso del Suelo podrá para aquellos casos en que por la índole de las actividades a desarrollar sea necesario preservar la seguridad pública, exigir la presentación de documentación probatoria del estado de lo edificado y de la calidad de los trabajos.

Realizada una inspección en una obra, el inspector dejará constancia de la misma, como así también de las anomalías verificadas.

Todo propietario está obligado a permitir el libre acceso a su propiedad a los fines de que los inspectores puedan verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza.

3.3.8. Certificado Final de Obra

Una vez finalizadas las obras, en las condiciones previstas, el profesional/es interviniente/s y el propietario, solicitarán los Certificados de Obras correspondientes, presentando el permiso de edificación y una declaración jurada suscrita por todos los responsables, dejando constancia que las construcciones ejecutadas se encuentran conforme al permiso de edificación otorgado, a las normas vigentes y que el estado de obra es el que se detalla en la memoria descriptiva adjunta.

El certificado de Obra será requisito indispensable para dar por concluido el procedimiento de autorización de construcción de obras, y para la aprobación de los planos de propiedad horizontal, cuando correspondiera.

La autoridad de Aplicación deberá expedirse, en un plazo máximo de quince (15) días de haberse presentado la solicitud en forma y las condiciones requeridas por las normas vigentes, el que podrá prorrogarse por única vez, por igual término. Dicha prórroga será dispuesta por resolución de la Autoridad de Aplicación y notificada a los interesados.

La Autoridad de Aplicación, en función de los grados de terminación o finalización de las construcciones, expedirá los certificados de obra que se detallan a continuación:

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

b) Certificado Final de Obra Con Plazo: Presentada en forma la solicitud, la Autoridad de Aplicación, previa inspección de obra, extenderá Certificado Final de Obra con Plazo, cuando los trabajos estén completamente concluidos, aunque faltaren sólo detalles para su terminación que no afecten las condiciones mínimas de habitabilidad y/o funcionalidad del edificio, de acuerdo a los planos aprobados, a las disposiciones de esta Ordenanza y otras normas en vigencia. La Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo otorgará el plazo de terminación en relación a las características de los detalles faltantes.

c) Certificado de Obra concluida parcialmente: Presentada en forma la solicitud, y en caso de que parte de la obra esté finalizada y constituya unidad funcional, la Autoridad de Aplicación, extenderá el Certificado de Obra concluida parcialmente.

Será requisito previo a la obtención del Final de Obra, acreditar la certificación catastral definitiva de la parcela.

3.3.9. Paralización y clausura de Obras

La Autoridad de Aplicación paralizará toda obra que se realice sin tener concedido el Permiso o que teniéndolo, no se ejecute de acuerdo a las Ordenanzas y disposiciones en vigor y a las reglas del arte. Sólo cuando se regularice la situación administrativa o constructiva, la Autoridad de Aplicación, dejará sin efecto la suspensión.

En caso de no acatarse la orden de paralización, la Autoridad de Aplicación podrá disponer la Clausura de la obra. Si se violare la clausura dispuesta, sin perjuicio de las sanciones que resulten aplicables, la Autoridad de Aplicación dará inicio a las acciones que resulten pertinentes, solicitando en su caso al Departamento Ejecutivo la demolición de la obra.

El Departamento Ejecutivo podrá ordenar la demolición conforme a lo establecido en la presente Ordenanza, en aquellos casos en que dada la gravedad de la infracción cometida, resulte técnicamente imposible la adecuación de la edificación a las normas vigentes.

3.3.10. Obras realizadas sin autorización Municipal (Relevamiento)

Los propietarios de las construcciones realizadas sin contar con el Permiso de Edificación, deberán presentar para su aprobación plano de las obras o mejoras introducidas, adjuntando declaración jurada suscrita por el propietario y el profesional interviniente, en donde conste que los planos se encuentran conformes a las edificaciones ejecutadas, debiendo cumplimentar,

además, lo establecido en el punto para la aprobación de la documentación, y liquidar la respectiva alícuota diferencial de la contribución que incide sobre la construcción de obras, establecida en normativa impositiva vigente, si correspondiere.

Presentada la solicitud en forma, si la obra cumpliera con todas las disposiciones en materia constructiva y urbanística vigentes a la fecha de su construcción, la Autoridad de Aplicación procederá a la aprobación de los planos.

Las obras que hayan sido ejecutadas contraviniendo normas de edificación, no podrán ser aprobadas, cualquiera sea su antigüedad, cuando la contravención, por su naturaleza o magnitud, afecte el dominio público, el derecho adquirido por terceros en virtud de un instrumento legal de interés, o la seguridad o salubridad pública y serán notadas como "Obra Registrada". La Autoridad de Aplicación podrá aprobar mediante resolución, aquellas obras en que la infracción cometida no sea de las contempladas en el apartado anterior.

La aprobación o registro de los planos no libera a los responsables de las penalidades que pudieran corresponderles por violación de esta Ordenanza o normas complementarias. La Autoridad de Aplicación, cuando a su juicio sea posible o necesario, deberá exigir el cumplimiento total o parcial de las disposiciones sobre edificación aplicables al caso.

3.3.11. Trabajos que requieren Aviso de Iniciación

Para la ejecución de aquellas obras que no impliquen modificaciones a planos aprobados u obras existentes, tales como: cercar el frente, elevar muros de cerco, ejecutar veredas, cordones de veredas, limpiar, pintar, revocar o cambiar el revestimientos de fachadas, siempre que se encuentren sobre línea municipal no será necesario solicitar Permiso de Edificación, pero el propietario y el profesional deberán dar Aviso de Iniciación de Obra, agregando una descripción de los trabajos a realizar.

3.3.12. Permiso de Demolición

Toda obra de demolición total o parcial deberá solicitar autorización.

3.3.13. Emergencias

Cuando en obras existentes, por razones de seguridad deban realizarse trabajos de emergencia, los mismos podrán efectuarse de inmediato, debiendo comunicarse a la Autoridad de Aplicación, dentro del término de dos (2) días hábiles de iniciadas, mediante nota suscrita por el profesional habilitado, quien deberá declarar que los mismos se realizan bajo su exclusiva responsabilidad que no tiene otro motivo que la reparación de los daños.

3.3.14. Inexactitud de los documentos exigidos

Si en cualquier etapa de la tramitación se detectara que los documentos están incompletos, presentan inexactitudes, equívocos o incorrecciones en la liquidación o pago de sellados o derechos en el caso que correspondiera, se suspenderá la autorización que hubiese sido concedida. La Autoridad de Aplicación deberá notificar este hecho a los responsables, e intimarlos para que se completen o subsanen, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, si las inexactitudes detectadas ocultaran o modificaran algunos datos esenciales para el otorgamiento de la autorización. Dicha suspensión, sólo será levantada una vez que se hayan cumplimentado todas las exigencias de la presente Ordenanza y demás normas en vigencia.

3.3.16. Obligación de conservar la documentación aprobada

La Municipalidad, luego de asentadas catastralmente las mejoras introducidas tras la certificación Final de Obra, en los casos correspondientes, mantendrá archivada la totalidad o parte de la documentación presentada en forma gráfica o informática con la finalidad de garantizar y mantener actualizado un Registro del Patrimonio Edificio de Embalse de Calamuchita.

No obstante lo anteriormente establecido, el o los propietarios estarán obligados a tener en custodia la documentación que acredite haber dado cumplimiento a las exigencias de las normas vigentes.

En todos los casos, cuando la obra se encuentre habitada, o en condiciones mínimas de habitabilidad y/o funcionalidad, la Municipalidad asentará catastralmente las mejoras introducidas, sin que sea necesario para ello la instancia del Certificado de Final de Obra.

Esta incorporación además se realizará progresivamente en gestión de oficio y retroactivo a las

edificaciones ya construidas.

3.4. De la responsabilidad

Los profesionales, los propietarios y los constructores, serán solidariamente responsables del cumplimiento de todas las exigencias del procedimiento de autorización y regularización administrativa de Obras y de las demás disposiciones que se establecen en la presente Ordenanza, sin perjuicio de la responsabilidad que les cupiera por otras disposiciones exigidas en materia urbanística y constructiva.

3.4.1. Existencia de Documentación en obra

En la obra deberá mantenerse permanentemente en buen estado y a disposición del inspector o autoridad municipal competente la totalidad de la documentación aprobada. Igualmente en toda obra deberá mantenerse, en lugar visible y en buen estado de conservación, el cartel indicando nombre y función de los profesionales intervinientes y la fecha y número de Resolución de aprobación del proyecto..

La Municipalidad, luego de asentada catastralmente la mejora introducida tras la certificación final de obra, no se obliga a mantener archivada la documentación presentada.

El propietario deberá tener en custodia la documentación que acredite haber dado cumplimiento a las exigencias de esta Ordenanza.

3.5. Penalidades

Sin perjuicio de otras medidas administrativas o legales que resulten necesarias, se establecen las siguientes penalidades:

- El Departamento Ejecutivo Municipal podrá ordenar, la demolición de toda obra que haya sido realizada en contravención a la normativa vigente, otorgando un plazo para ello, de todo lo cual notificará a los responsables.
- La Autoridad de Aplicación elevará a la Autoridad Competente las actas de infracción que hubiera realizado, para la aplicación de las multas que pudieran corresponder. La resolución adoptada por el Tribunal Municipal de Faltas, deberá ser notificada a su vez, a la Autoridad de Aplicación.

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

- a) Imponer apercibimientos al propietario, profesional o constructor.
- b) Promover sanción ética ante el Colegio Profesional.
- c) Inhabilitar en forma permanente o transitoria a realizar tramitaciones como profesional ante la Municipalidad.

Las multas serán fijadas conforme a la escala establecida en el Código Municipal de Faltas vigente para los distintos tipos de faltas allí determinadas.

En caso de que el o los profesional/es municipal/es vigente/s, para los distintos tipos de faltas allí determinadas ocultando información o falseando datos con el fin de obtener la autorización o permiso correspondiente, y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder la Municipalidad enviará de oficio los antecedentes del caso al Colegio o Entidad Profesional que correspondiere, a sus efectos.

3.6. Registros

La Autoridad de Aplicación deberá llevar un registro actualizado de las Obras Registradas, el que estará abierto a la consulta de los interesados.

La Autoridad de Aplicación deberá elevar un registro actualizado de las Obras Aprobadas por Resolución, el que estará abierto a la consulta de los interesados.

Las visaciones previas aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, caducarán automáticamente a los noventa (90) días corridos desde su entrada en vigencia, si en el plazo establecido no se solicitara el permiso de edificación del proyecto de obra en cuestión.

En caso que la documentación presentada para solicitar la aprobación se encuentre incompleta o haya sido observada, los responsables tendrán un plazo máximo de sesenta (60) días de notificados para completarla o subsanarla. Vencido dicho plazo se dispondrá la baja del expediente iniciado.

Las visaciones previas, aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza,

caducaran automáticamente a los ciento ochenta (180) días corridos desde su entrada en vigencia, si en el plazo establecido no se solicitara la aprobación de planos definitivos del proyecto de obra en cuestión.

En caso que la documentación presentada para solicitar la aprobación, se encuentre incompleta o haya sido observada, los responsables, tendrán un plazo máximo de noventa (90) días de notificados, para completarla o subsanarla. Vencido dicho plazo, se dispondrá la baja del Expediente iniciado.

Los proyectos con planos definitivos, aprobados dentro del término fijado en el punto anterior o antes de la vigencia de la presente, contarán con un plazo de doce (12) meses desde tal aprobación o dicha entrada en vigencia, para dar comienzo a la respectiva obra. Se considerará obra comenzada, la que haya materializado como mínimo el 50% de los trabajos completos de cimentación, de lo cual se dejará constancia por medio de una declaración jurada suscrita por el profesional interviniente y el propietario. Asimismo, se fija como plazo máximo de finalización de obra el de diez (10) años. Vencidos dichos plazos sin cumplimentarse lo dispuesto, se deberá iniciar nuevamente los trámites de aprobación de planos, de conformidad a lo dispuesto por la presente Ordenanza.

3.7. Normativa anterior existente

Derogase la Ordenanza 925/2003. El Departamento Ejecutivo dictará los actos reglamentarios que fueren necesarios a los fines de la correcta aplicación de la presente Ordenanza en un plazo de 180 (ciento ochenta) días de aprobada la presente. Hasta tanto la misma sea reglamentada, serán de aplicación de manera complementaria las disposiciones vigentes que no se le opongan, cesando automáticamente dicha aplicabilidad en el momento de entrar en vigencia la correspondiente reglamentación. En caso de que otras Ordenanzas vigentes establezcan disposiciones que se contrapongan a las establecidas en la presente, será de aplicación esta normativa, debiendo el Departamento Ejecutivo presentar al HCD el proyecto de derogación total o parcial de las ordenanzas anteriores en el término de 30 días a partir de detectada dicha contradicción.